

DOCUMENTO A

MEMORIA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE OÑATI
TEXTO REFUNDIDO

Angel de la Hoz Escalera, Ignacio Iturbe Mach, Arquitectos
Septiembre de 2005

INDICE GENERAL

DOCUMENTO A MEMORIA

DOCUMENTO B PLANOS DE INFORMACIÓN Y ORDENACION

DOCUMENTO C NORMAS URBANISTICAS

Documento C.1
Normas Urbanísticas Generales

Documento C.2 – Volumen A
Normas Urbanísticas Particulares
Areas Urbanísticas en Suelo Urbano

Documento C.2 – Volumen B
Normas Urbanísticas Particulares
Areas Urbanísticas en Suelo Urbanizable y en Suelo No Urbanizable

DOCUMENTO A MEMORIA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE OÑATI
TEXTO REFUNDIDO
Angel de la Hoz Escalera, Ignacio Iturbe Mach, Arquitectos
Septiembre de 2005

INDICE DOCUMENTO A MEMORIA

Pág.

CAPITULO 1: INTRODUCCION Y CRITERIOS GENERALES

1.1.- ANTECEDENTES	1-1
1.2.- JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE LA REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS VIGENTES	1-2
1.3.- EL NUEVO MARCO LEGAL.....	1-3
1.4.- LOS PLANES DE ORDENACION TERRITORIAL	1-4
1.4.1.- Plan Territorial Parcial del Alto Deba	1-5
1.4.2.- Plan Territorial Sectorial del Suelo para Actividades Económicas	1-6
1.5.- CUANTIFICACION DE LA OFERTA RESIDENCIAL SEGÚN LAS D.O.T.	1-8
1.5.1.- Evolución Poblacional y Previsión Demográfica.....	1-8
1.5.2.- Necesidades de Vivienda y Cuantificación de la Oferta Residencial	1-9

CAPITULO 2: EL DESARROLLO Y LA GESTION URBANISTICA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS EN REVISION

2.1.- INTRODUCCION	2-1
2.2.- EL DESARROLLO RESIDENCIAL.....	2-2
2.3.- EL DESARROLLO INDUSTRIAL	2-4

CAPITULO 3: OBJETIVOS DE LA REVISION DEL PLANEAMIENTO

3.1.- INTRODUCCION	3-1
3.2.- OBJETIVOS GENERALES DE INTERVENCION PROPUESTOS	3-2
3.2.1.- Primer Objetivo: El Crecimiento Residencial	3-3
3.2.2.- Segundo Objetivo: Suelo Destinado a Actividades Económicas.....	3-5

CAPITULO 4: LA ORDENACION GENERAL DEL TERRITORIO

4.1.- DESCRIPCION DE LA ESTRUCTURA GENERAL DE DESARROLLO URBANISTICO. CALIFICACION GENERAL DEL SUELO EN EL TERRITORIO MUNICIPAL.....	4-1
--	-----

4.1.1.-	Introducción. Sistematización de la Calificación General	4-1
4.2.-	ZONAS DESTINADAS A LOS DIFERENTES USOS BASICOS Y GLOBALES	4-4
4.2.1.-	Zonas de Uso Residencial	4-4
4.2.2.-	La Localización de la Vivienda Pública	4-6
4.2.3.-	Zonas de Uso Industrial.....	4-6
4.2.4.-	Zonas y Usos Rurales	4-7
4.3.-	LOS SISTEMAS GENERALES	4-8
4.3.1.-	El Sistema General de Comunicaciones	4-8
4.3.2.-	El Sistema General de Espacios Libres	4-9
4.3.3.-	El Sistema General de Equipamiento Comunitario.....	4-10
4.3.4.-	El Sistema General de Cauces Fluviales.....	4-13
4.3.5.-	El Sistema General de Infraestructuras de Servicio	4-13

**CAPITULO 5:
ORDENACION DEL SUELO NO URBANIZABLE**

5.1.-	ASPECTOS GENERALES DE LA ORDENACION DEL MEDIO RURAL.....	5-1
5.2.-	OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACION	5-2
5.2.1.-	Zona de Reserva Forestal	5-3
5.2.2.-	Montes de Utilidad Pública.....	5-5
5.2.3.-	Zona de Reserva Agropecuaria	5-5
5.2.4.-	Zona de Pastoreo. Praderas de Montaña.....	5-5
5.2.5.-	Zona Agropecuaria Forestal de Protección Especial.....	5-7
5.2.6.-	Zona Forestal de Protección Especial	5-8
5.2.7.-	Zona Canterable.....	5-9

**CAPITULO 6:
EL SISTEMA DE COMUNICACIONES**

6.1.-	LA RED BASICA. PROPUESTAS DE ACTUACION.....	6-1
6.2.-	LA RED VIARIA INTERNA. PROPUESTAS DE ACTUACION	6-5
6.3.-	LA RED DE ITINERARIOS PEATONALES	6-6
6.4.-	LA RED FERROVIARIA	6-6
6.5.-	LA RED DE BIDEGORRIS	6-6

**CAPITULO 7:
EL SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO**

7.1.- EL SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO.....	7-1
7.2.- LA RED DE AGUA POTABLE.....	7-1
7.2.1.- La Red de Abastecimiento Existente.....	7-1
7.2.2.- Distribución de Agua Potable.....	7-3
7.3.- LA RED DE SANEAMIENTO.....	7-4
7.3.1.- La Red de Saneamiento de Aguas Negras y Unitarias.....	7-4
7.3.2.- La Red de Saneamiento de Aguas Pluviales.....	7-5
7.4.- LA RED DE ENERGIA ELECTRICA E ILUMINACION.....	7-5
7.4.1.- Producción de Energía Eléctrica.....	7-6
7.4.2.- La Red de Transporte de Energía Eléctrica.....	7-6
7.4.3.- La Red de Distribución.....	7-6
7.4.4.- La Red de Alumbrado Público.....	7-7

**CAPITULO 8:
LA CLASIFICACION DEL SUELO**

8.1.- INTRODUCCION. LA CLASIFICACION DEL SUELO Y EL REGIMEN DE PLANEAMIENTO Y ACTUACION. DEFINICION DE CONCEPTOS.....	8-1
8.2.- EL SUELO URBANO. DELIMITACION.....	8-2
8.3.- EL SUELO URBANIZABLE.....	8-3
8.4.- EL SUELO NO URBANIZABLE.....	8-4

**CAPITULO 9:
PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA PARA EL
DESARROLLO DE LA REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS**

9.1.- INTRODUCCION.....	9-1
9.2.- PLANEAMIENTO Y ACTUACION URBANISTICA EN SUELO URBANO.....	9-2
9.3.- PLANEAMIENTO Y ACTUACION URBANISTICA EN SUELO APTO PARA LA URBANIZACION.....	9-3
9.4.- PLANEAMIENTO SUBORDINADO Y ACTUACION PARA EL DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES.....	9-4
9.4.1.- Implantación de los Sistemas Generales de Nueva Ejecución.....	9-4
9.5.- AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO.....	9-4

**CAPITULO 10:
LAS CIFRAS DEL PLANEAMIENTO**

10.1.- TABLA DE AREAS URBANISTICAS.....	10-1
10.2.- TABLA DE USOS RESIDENCIALES	10-4
10.3.- TABLA DE USOS RESIDENCIALES (SISTEMAS LOCALES DE EQUIPAMIENTO)	10-6
10.4.- TABLA DE USOS INDUSTRIALES.....	10-7
10.5.- TABLA DE USOS INDUSTRIALES (DOTACIONES).....	10-8

**CAPITULO 11:
Anexo 1. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO**

11.1.- CRITERIO DE ACTUACION	11-1
11.2.- INVERSIONES EN EL PERIODO 1995-2004.....	11-2
11.3.- INVERSIONA PREVISTA PARA EL PERIODO 2005-2014.....	11-2
11.2.- ANÁLISIS PROSPECTIVO DE VIABILIDAD ECONOMICA	11-3

CAPITULO 1

INTRODUCCION Y CRITERIOS GENERALES

1.- INTRODUCCION Y CRITERIOS GENERALES

1.1.- ANTECEDENTES

Las Normas Subsidiarias que sustituyeron al Plan General de 1959 fueron aprobadas inicialmente con fecha 20 de febrero de 1985, y expuestas al público en el período comprendido del 4 de marzo al 18 de abril de 1985. Las alegaciones formuladas en el período de exposición pública fueron contestadas por el Ayuntamiento de Oñati y el equipo redactor de este planeamiento, y las correspondientes modificaciones fueron recogidas en una "Documentación Complementaria", que fue objeto de aprobación provisional con fecha 18 de Marzo de 1985.

Trasladado el expediente a la Diputación Foral, ésta otorgó la aprobación definitiva con fecha 21 de octubre de 1986, introduciendo algunas modificaciones a la aprobación provisional, y otorgando dos meses de plazo para que fueran recogidas en un Texto Refundido. La aprobación definitiva fue publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de fecha 31 de octubre de 1986.

El Texto Refundido que recoge la aprobación definitiva fue redactado con fecha 31 de octubre de 1986 y visado por el Colegio de Arquitectos Vasco-Navarro el 14 de enero de 1987. Desde la fecha de su publicación en el B.O.P., el Texto Refundido sirvió de base legal para conducir el desarrollo urbanístico de Oñati, y provocó en el municipio una intensa actividad edificatoria y urbanística con un importante desarrollo del Planeamiento Subordinado.

En los años de vigencia de este planeamiento general se tramitaron dos Modificaciones de Elementos de las Normas Subsidiarias, el Plan Especial del Casco y un Plan Especial de Reforma Interior, tres Planes Parciales en suelo urbanizable, nueve Estudios de Detalle, doce Proyectos de Urbanización y dos Expedientes de Delimitación de Polígonos.

Este desarrollo edificatorio, si bien no ha contado con grandes promociones unitarias, sí ha tenido un número importante de promociones de mediano tamaño, y un gran número de pequeñas actuaciones individuales en la zona del casco histórico. Así, se otorgaron un gran número de licencias de construcción, con un número total de 612 viviendas de nueva construcción.

Por otra parte, y en el periodo de vigencia de las Normas Subsidiarias, se tramitó la Modificación de la Ley del Suelo de 1976, mediante Real Decreto Legislativo 1/1992 de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Este nuevo texto legal introduce modificaciones de importancia que afectan a las determinaciones de las Normas Subsidiarias, y en concreto a aspectos referidos al reparto de cargas y aprovechamientos en suelo urbanizable, estableciendo asimismo la obligatoriedad de definir el aprovechamiento tipo de cada una de las áreas de actuación para este tipo de suelo.

La aparición de este nuevo marco legal, unido a la idoneidad de contemplar en el documento de Normas Subsidiarias las modificaciones ya tramitadas, lleva al Ayuntamiento de Oñati a promover la Revisión y Adaptación de las Normas Subsidiarias, que si bien no aborda

modificaciones sustanciales del texto vigente, ya que mantiene en líneas generales las clasificaciones de suelo, los usos globales, los sistemas generales y el dimensionamiento de usos industriales y capacidad edificatoria residencial, sí constituye un Texto Refundido que recoge las operaciones urbanísticas ya desarrolladas, precisa detalles y aborda pequeños problemas que la práctica ha demostrado necesarios para el encauzamiento y control de la actividad edificatoria y planificadora.

Con este objetivo, en noviembre de 1995 se redacta el Documento de “Normas Subsidiarias de Planeamiento de Oñati”, cuya aprobación inicial se produce en el Pleno del Ayuntamiento de 30 de noviembre de 1995. La exposición pública de este planeamiento se inicia el 25 de diciembre de 1995 y se publica en el B.O.G. de 28 de diciembre de 1995, prolongándose hasta el 5 de febrero de 1996.

En este período se recogen nueve alegaciones, que una vez contestadas, son resueltas mediante la aprobación provisional del documento, que se produce en sesión plenaria de 28 de marzo de 1996, remitiéndose el documento a la Diputación Foral de Gipuzkoa para su aprobación. El Acuerdo de aprobación definitiva, que se otorga sujeto a una serie de condicionantes, se produce el 13 de mayo de 1997, publicándose en el B.O.G. de 17 de septiembre de 1997.

Al amparo de lo establecido en el Acuerdo de aprobación definitiva se realiza el correspondiente Texto Refundido, que además de los condicionantes ya establecidos introduce alguna modificación al documento aprobado, y en particular referida al Area Urbanística II-9 (Orueta). Este documento se aprueba en Pleno Municipal con fecha de 23 de septiembre de 1999, y se remite a la Diputación Foral de Gipuzkoa para su aprobación. Con fecha 11 de julio de 2000 la Diputación Foral de Gipuzkoa emite Acuerdo de no otorgar la aprobación de este Texto Refundido.

1.2.- JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD Y OPORTUNIDAD DE LA REVISION DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS VIGENTES

El documento de las Normas Subsidiarias de Oñati, aprobado definitivamente por la Diputación Foral de Gipuzkoa el 13 de mayo de 1997, contiene en el artículo 5 del Documento C “Normas Urbanísticas”, las condiciones para la revisión de las Normas Subsidiarias.

En el primer punto, si bien se establece su vigencia indefinida, se señala ya un plazo de ocho años en las previsiones de desarrollo. En el segundo punto, se establecen una serie de condiciones, que suponen indicadores suficientes para establecer la necesidad de su revisión, y que son las siguientes:

- Que la población de Oñati haya superado los 13.120 habitantes.
- Que se hayan desarrollado el 60% de las viviendas previstas en las Areas Urbanísticas.
- Que se observe un ritmo superior a 15 viviendas/año, durante tres años consecutivos, en la concesión de licencias en zona rural.

- Aprobación de la intervención de planificación sectorial de ámbito superior al municipal que modifiquen la estructura de ordenación y desarrollo urbanístico propuesto por las Normas Subsidiarias.
- Cuando se produzca una demanda de suelo industrial que supere las previsiones de calificación de suelo establecidas en las Normas para estos usos.

La justificación de la necesidad de revisión de las Normas Subsidiarias reside en las condiciones contempladas en los apartados segundo y quinto, referidos al desarrollo del 60% de las viviendas previstas en las Areas Urbanísticas, y al agotamiento del suelo calificado como industrial, y por lo tanto, a la necesidad de responder a una demanda real que en la actualidad ha superado las previsiones establecidas en las Normas Subsidiarias vigentes.

Asimismo, la tramitación y aprobación de los correspondientes planeamientos de desarrollo, en su mayoría ya construidos, aconsejan que la modificación de las Normas Subsidiarias, constituya una refundición de estos desarrollos parciales, proporcionando así un documento actualizado, que deberá responder, como objetivo prioritario, a la previsión de los nuevos crecimientos residenciales e industriales.

1.3.- EL NUEVO MARCO LEGAL

En el periodo de tiempo transcurrido desde la aprobación de las vigentes Normas Subsidiarias hasta el momento de redacción de la presente Revisión, se han producido importantes cambios legislativos, tanto en el ámbito estatal como autonómico, que dan lugar a un marco legislativo que en este momento es, al menos, complicado.

La Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997, en relación con diversos recursos de inconstitucionalidad interpuestos contra la ley 8/90 sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo y su correspondiente Texto Refundido (Real Decreto 1/92) viene a transformar radicalmente el marco legislativo estatal en el que se apoyaban los planeamientos iniciados en ese período, pues supone la práctica anulación del Texto Refundido de 1992 que deja de ser operativo como ley urbanística general, si bien en el caso del País Vasco, y merced a las Leyes 3/97 y 5/98 de la Comunidad Autónoma, que se comentan más adelante, se ha restablecido casi inmediatamente un marco urbanístico y de régimen del suelo similar al de la Ley estatal derogada.

Es de señalar que la Sentencia del Tribunal Supremo afectó también al Real Decreto Ley de medidas de liberalización del suelo 5/96, pues éste, que modificaba determinados aspectos de la Ley anterior que ha quedado derogada, queda precisamente sin efecto en dichos extremos. Se trata de un caso de inaplicabilidad de una ley por estar la misma referida a otra cuya nulidad ha sido declarada. Para el caso que nos ocupa, ello afecta fundamentalmente a la reducción del aprovechamiento público del 15% al 10%, de manera que esta materia queda regulada como estaba en la Ley preconstitucional del Suelo de 1975, o por las leyes en materia urbanística dictadas por las Autonomías desde el momento en que se produjeron los correspondientes trasposos de competencias.

Por otra parte, tras la sentencia del Tribunal Constitucional, el Estado ha aprobado la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, que resulta el actual marco jurídico estatal y tiene como objeto definir el contenido básico del derecho de la propiedad del suelo. Respecto al régimen urbanístico definido por las Normas Subsidiarias en revisión, la nueva ley permite el mantenimiento de la clasificación establecida señalando que los derechos y deberes de los propietarios serán los establecidos en esta Ley para cada clase de suelo.

Así en suelo urbano la ley distingue entre los terrenos con urbanización consolidada de los que carecen de la misma, que se corresponden respectivamente con el suelo urbano consolidado y suelo urbano a desarrollar por el planeamiento pormenorizado. Por otra parte, y respecto de los mecanismos de reparto urbanístico, y aunque para el caso de las Normas Subsidiarias no es preceptiva la aplicación en suelo urbano del mecanismo del aprovechamiento tipo, este resulta insoslayable en el suelo apto para urbanizar, donde se hace necesaria la definición de las áreas de reparto, el establecimiento del aprovechamiento tipo y la aplicación del mecanismo de transferencias de aprovechamiento.

En el marco autonómico, y con posterioridad a la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997 de 20 de marzo, que declaraba la nulidad de determinados preceptos del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1992, el Parlamento Vasco dictó la Ley 5/1998 de 6 de marzo, de medidas urgentes en materia de régimen del suelo y ordenación urbana, que al igual que la Ley 3/1997 de 25 de abril, por la que se determinaba la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística y que la Ley 11/1998 de 20 de abril por la que se modificaba la anterior en relación con la Ley 6/1998 de 13 de abril sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones, tiene carácter de ley puente hasta la redacción de una Ley autonómica en materia de urbanismo.

Por lo tanto, la Ley 5/1998, de 6 de marzo, de medidas urgentes en materia de régimen de suelo y ordenación urbana, regula las actuaciones mediante Unidades de Ejecución y las actuaciones asistemáticas, así como el desarrollo y ejecución del Planeamiento y supuestos expropiatorios, en tanto y cuanto no se apruebe por la Comunidad Autónoma Vasca un Texto global de Legislación urbanística.

Asimismo, y en defecto de una Ley del suelo autonómica, son de aplicación las determinaciones del texto refundido de la Ley sobre el Régimen de Suelo y Ordenación Urbana aprobado por R.D. 1346/1976 de 9 de abril, en lo que no contradiga a las anteriores.

1.4.- LOS PLANES DE ORDENACION TERRITORIAL

Tras la aprobación de la Ley 4/1990 de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco, el Departamento de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco inició la elaboración del conjunto de planes de ordenación territorial que deberá configurar el sistema de planeamiento supramunicipal de la Comunidad Autónoma. Dicho sistema está configurado, en primera instancia, por las Directrices de Ordenación Territorial del País Vasco, como figura de ordenación de mayor rango, y, como desarrollo de las mismas, por los Planes Territoriales Parciales de las diferentes Áreas Funcionales, que las citadas D.O.T. definen con ese objeto.

El presente documento se adapta a las determinaciones de las Directrices de Ordenación Territorial del País Vasco, cuya incidencia es de dos órdenes: por un lado como conjunto de referencias de carácter flexible que se habrán de concretar en los Planes Territoriales Parciales, y a las cuales deberían sujetarse ya los planes y normas municipales que se están tramitando, y por otro lado como documento que establece una serie de determinaciones vinculantes de aplicación directa en el planeamiento municipal.

Respecto del primer aspecto, como marco de referencia y del modelo territorial, tanto en lo que respecta a las directrices zonales como a las sectoriales y en particular a la ordenación del medio físico, el presente planeamiento está redactado en el respeto y seguimiento del modelo territorial allí propuesto.

Respecto del segundo aspecto vinculante, es preciso señalar que este documento responde e incorpora las determinaciones establecidas en las Directrices, a saber entre otras: la inclusión de las medidas de protección de cauces, la prohibición en el suelo no urbanizable de vivienda familiar no vinculada a la explotación agropecuaria, así como la cuantificación del límite máximo de oferta de suelo residencial.

En el modelo territorial establecido por las Directrices de Ordenación Territorial del País Vasco se define a Oñati como parte del Area Funcional de Mondragón-Bergara, la cual deberá ser objeto de un Plan Territorial Parcial denominado del Alto Deba.

1.4.1.- Plan Territorial Parcial del Alto Deba

Con fecha 20 de marzo de 2001, y por Acuerdo del Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa y Orden del Consejero de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco se procedió a la aprobación del documento de Criterios, Objetivos y Soluciones Generales conforme al cual deberá realizarse el Plan Territorial Parcial del Alto Deba. En este documento ya se contempla el objetivo de desarrollo para la Comarca desde la posibilidad de participación en el Sistema Polinuclear Vasco, posibilidad que además de la estratégica situación geográfica, pasa por la adquisición de un tamaño funcional suficiente que le permita superar el rango actual y ejercer así el papel estructurador dentro del esquema global de interrelación y complementariedad.

En esta dinámica de redimensionamiento del tamaño funcional de la comarca, se plantean los siguientes objetivos demográficos y socioeconómicos:

- Complementar la vertebración del sistema relacional previsto de las interconexiones básicas (Autopista Eibar-Vitoria y Autovía Beasain-Durango) con la mejora de las interconexiones a nivel comarcal (red primaria) y los niveles inferiores de las redes complementarias y locales.
- Partiendo de la actual dimensión de la población se propone desarrollar los mecanismos necesarios para disponer de un potencial demográfico para la comarca próximo a los 75.000 habitantes en el primer horizonte de 16 años.

- Desarrollar una política de vivienda capaz para las cifras de población previstas, potenciando las nuevas tipologías residenciales como elemento de atracción (Rehabilitación de centros históricos, viviendas de baja densidad, creación de un hábitat alternativo).
- 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.
- Complementar las actuales iniciativas dotacionales con equipamientos de carácter recreativo (entendidas como actividades económicas vinculadas al ocio) y de alto atractivo social.

Asimismo, en este documento de Criterios, Objetivos y Soluciones Generales del Plan Territorial Parcial del Area Funcional del Ato Deba se establecen para el término municipal de Oñati, una serie de criterios de actuación para diversos apartados como son el medio físico, las infraestructuras y servicios, los equipamientos y espacios libres, los suelos residenciales, los suelos de actividades económicas, así como criterios, principios y normas generales para la planificación urbanística.

Reflejar asimismo que en el Acuerdo de 20 de marzo de 2001, por el que se aprueban los Criterios, Objetivos y Soluciones Generales para la realización Plan Territorial Parcial del Ato Deba, se realizan una serie de observaciones para la elaboración del Plan Territorial Parcial, observaciones igualmente referidas a los apartados citados. Entre otras, se considera correcta la propuesta de corredor alternativo de Oñati, así como la necesidad de avanzar en los análisis para la definición de una zona recreativa en este municipio.

Estas determinaciones, que han servido de base para la redacción del Plan Territorial Parcial, son perfectamente compatibles con lo establecido en el presente documento, no existiendo incompatibilidad entre los objetivos contemplados y el presente planeamiento. El referido Plan Territorial Parcial del Alto Deba ha sido aprobado definitivamente por Decreto 87/2005 de 12 de abril de 2005 (B.O.P.V. de 6 de junio de 2005).

1.4.2.- Plan Territorial Sectorial del Suelo para Actividades Económicas

El documento de Plan Territorial Sectorial de Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco para Actividades Económicas aprobado inicialmente con fecha 29 de julio de 1994 por Orden del consejero de Urbanismo, Vivienda y Medio Ambiente del País Vasco, fue expuesto a información pública y examinado por el Ayuntamiento de Oñati. Este Ayuntamiento, ya en su día, aunque consideraba adecuadas las determinaciones generales de este documento, igualmente, y con el objetivo de posibilitar el desarrollo económico municipal, planteaba la necesidad de ajustar y revisar algunos de sus contenidos:

- En la categorización municipal se considera correcta la inclusión de Oñati dentro de la clasificación de municipios de “interés preferente” para la ordenación, gestión y promoción urbanística de los suelos destinados a la actividad económica.

- En el apartado referido a las políticas específicas de intervención no se incluye a Oñati en la relación de municipios para los que se propone una política prioritaria de reconversión y remodelación de las áreas industriales obsoletas, dado que no existe este tipo de suelo en el término municipal.

Debido a la existencia en la zona de Zubillaga de dos Unidades de Actuación (A.U. II-4 y A.U. II-5) con una superficie de 12,6 Has., se considera necesaria la inclusión de Oñati en la relación de municipios para los que se propone una política prioritaria de desarrollo de los suelos desocupados con calificación industrial.

- Como operaciones de promoción pública de suelo para actividades económicas se propone la creación de un nuevo polígono de Interés Estratégico General para el conjunto de la comarca del Alto Deba, planteándose la conveniencia de realizar un estudio de evaluación de alternativas de localización. Se hace hincapié en las virtualidades del área de Zubillaga, en la desembocadura del río Oñati, en la zona colindante con la desembocadura del río Urkulu.
- Aunque en el apartado referido a los ámbitos territoriales considerados como reservas potenciales de futuro suelo para actividades económicas no se incluye ningún territorio del Area Funcional de Mondragón-Bergara, se consideraba conveniente la realización de un estudio de las posibilidades del valle de Urkulu.
- En relación con los ámbitos territoriales considerados como áreas de especial protección respecto a su ocupación con actividades económicas de carácter urbano se contempla en valle de Arantzazu. En cuanto a la inclusión del valle de Urkulu, se considera la necesidad de realizar un estudio previo a la delimitación del área de protección que en ningún caso debería incluir la zona baja del valle.
- Por último, en la regulación de la localización y dimensionamiento particularizado por municipios de los suelos destinados a la implantación de actividades económicas de carácter urbano se considera correcto el máximo establecido de 90 Has., para un periodo de ocho (8) años de desarrollo urbanístico.

1.5.- CUANTIFICACION DE LA OFERTA RESIDENCIAL SEGUN LAS D.O.T.

1.5.1.- Evolución Poblacional y Previsión Demográfica

La evolución real de la población desde el año 1986 hasta diciembre de 1999 se recoge en el cuadro adjunto:

AÑO	Número de Habitantes
1986	10.884
1987	10.894
1988	10.864
1989	10.859
1990	10.830
1991	10.695
1992	10.658
1993	10.649
1994	10.588
1995	10.565
1996	10.549
1997	10.590
1998	10.662
1999	10.752

Para la realizar la estimación del crecimiento demográfico a contemplar en el presente planeamiento, se han tomado como datos de partida los censos de población de los años 1994 y 1999 por ser los datos del último quinquenio y por lo tanto los que mejor reflejan la situación actual y la evolución demográfica reciente.

P94 (Población de 1994) 10.588 habitantes
P99 (Población de 1999) 10.752 habitantes

A partir de estos datos de población se ha establecido la tasa anual de crecimiento real, y como consecuencia, se han obtenido los datos estimados de población para el año 2001, año base de proyección considerando la aprobación del planeamiento, así como para el año 2009, considerado como año horizonte de la proyección:

TAC (Tasa Anual de Crecimiento 99-94) = $1/5 \times (10.752 - 10.588) / 10.588 = 0,003$

P01 (Población de 2001) 10.817 habitantes
P09 (Población de 2009) 11.054 habitantes

1.5.2.- Necesidades de Vivienda y Cuantificación de la Oferta Residencial

Para el cálculo de la cantidad de viviendas que debe habilitar el presente planeamiento se han seguido los criterios que establecen las Directrices de Ordenación Territorial del País Vasco, criterios que consisten en la aplicación de una fórmula integrada por cinco factores o componentes:

$$C1+C2+C3+C4+C5$$

C1.- Componente de Implicaciones del Modelo Territorial

Oñati no se incluye en el documento de las Directrices de Ordenación Territorial entre los municipios que se les adjudica los criterios del Crecimiento Selectivo ni entre los considerados como Hábitats de Descongestión, aunque sí se considera como municipio entre los que se proponen crecimientos específicos de Segunda Residencia. Por otra parte, esta componente no es de aplicación hasta la aprobación del Plan Territorial Parcial correspondiente. Por lo tanto:

$$C1 = 0 \text{ viviendas}$$

C2.- Componente de Crecimiento Demográfico

Los cálculos del Crecimiento Demográfico se han realizado a partir de los censos de población de los años 1994 y 1999, y de la tasa anual de crecimiento referida a estos años. Para el cálculo de la tasa media familiar se han utilizado datos municipales actuales que establecen el número de viviendas ocupadas existentes en el municipio de Oñati en 3.476.

P94 (Población de 1994)..... 10.588 habitantes
P99 (Población de 1999)..... 10.752 habitantes

TAC (Tasa Anual de Crecimiento 99-94) = $1/5 \times (10.752 - 10.588) / 10.588 = 0,003$

P01 (Población de 2001 - Base de la Proyección) 10.817 habitantes

TMF-99 (Tasa Media Familiar de 1999)

$$P99 / \text{Viviendas ocupadas en 1999} = 10.752 / 3.476 = 3,09 \text{ hab./vivienda}$$

TMF-01 (Tasa Media Familiar de 2001)

$$\text{TMF-99} \times (V_m)^2 = 3,09 \times (0,9882)^2 = 3,02 \text{ hab./vivienda}$$

Para el último dato de ha tomado la variabilidad media V_m que se deduce del Anexo 1.2 de las Directrices que se refiere a las variaciones del Tamaño Medio Familiar para la media de la comunidad Autónoma Vasca y que abarca un periodo de 7 años, desde 1993 hasta 2000. La reducción media anual del TMF la calculamos como $-(3,26-3,00) / 7 / 3,15 = -0,0118$. De esta forma, la variación media se fija como el coeficiente $1 - 0,0118 = 0,9882$.

Con esto, tenemos que para una previsión horizonte de 8 años de este planeamiento:

$$\text{TMF-09 (Tasa Media Familiar de 2009)} \\ \text{TMF-01} \times (\text{Vm})^8 = 3,02 \times (0,9882)^8 = 2,75 \text{ hab./vivienda}$$

$$\text{P09 (Población de 2009 - Horizonte de la Proyección)} \\ \text{P01} (1+\text{TAC})^8 = 10.795 (1+0,003)^8 = 11.054 \text{ habitantes}$$

De donde resulta:

$$\text{CD (Crecimiento Demográfico)} \dots\dots\dots \text{P09} - \text{P01} = 11.054 - 10.817 = 237 \text{ habitantes}$$

Y por lo tanto:

$$\text{ND (Necesidad de Viviendas)} \dots\dots\dots \text{CD} / \text{TMF-09} = 237 / 2,75 = 86 \text{ viviendas}$$

Que serían las viviendas efectivamente necesarias para los 237 nuevos habitantes que tendría Oñati en los próximos ocho años.

$$\mathbf{C2 = 86 viviendas}$$

C3.- Componente de Variación de la Estructura Familiar

Con este factor se calculan las nuevas viviendas que serían necesarias para el esponjamiento de las unidades familiares al disminuir progresivamente el tamaño de los miembros de cada familia. Partimos del dato de viviendas ocupadas en el año base de proyección (VOB) que es el 2001, para lo que aplicamos al número de habitantes previsto para el año base la tasa media familiar del año 2001.

$$\text{VOB (Viviendas Ocupadas en el año Base de la proyección)} \\ 10.817 / 3,02 = \dots\dots\dots 3.582 \text{ viviendas}$$

$$\text{Necesidad de Nuevas Viviendas} = (\text{P01} / \text{TMF-09}) - \text{VOB} \\ (10.817 / 2,75) - 3.582 = \dots\dots\dots 351 \text{ viviendas}$$

Es decir, que para los habitantes de Oñati que formarán nuevos hogares serán necesarias además de las existentes, otras

$$\mathbf{C3 = 351 viviendas}$$

C4.- Componente de Rigidez de la Oferta

Aquí tomamos el valor que las Directrices asignan al municipio de Oñati, considerado de nivel 5 de jerarquía urbana, para el que se establece un coeficiente de rigidez de la oferta (CR) de 0,25. Por lo tanto:

$$\begin{aligned} \text{Corrección de la Oferta} &= (\text{VOB} + \text{C2} + \text{C3}) \text{ CR} \\ (3.582 + 86 + 351) 0,25 &= \dots\dots\dots 1.005 \text{ viviendas} \end{aligned}$$

Lo que significa que para estar construidas y ocupadas las viviendas previstas como demanda real, será necesario prever un número de viviendas adicionales.

$$\mathbf{C4 = 1.005 \text{ viviendas}}$$

C5.- Componente de Segunda Residencia

Las mencionadas Directrices establecen para Oñati un Coeficiente de Segunda Residencia (CSR) de 1,3. Por lo tanto:

$$\begin{aligned} \text{Viviendas de Segunda Residencia} &= (\text{C2} + \text{C3} + \text{C4}) (\text{CSR} - 1) 0,5 \\ (86 + 351 + 1.005) (1,3 - 1) 0,5 &= \dots\dots\dots 216 \text{ viviendas} \end{aligned}$$

Es decir, que se deben prever una cantidad de 216 nuevas viviendas que estarán exclusivamente destinadas a tener una función de segunda residencia.

$$\mathbf{C5 = 216 \text{ viviendas}}$$

CT.- Cuantificación Total

Los anteriores cálculos nos llevan a una cuantificación global de:

$$\text{C1} + \text{C2} + \text{C3} + \text{C4} + \text{C5} = 0 + 86 + 351 + 1.005 + 216$$

$$\mathbf{C \text{ Total} = 1.658 \text{ viviendas}}$$

CAPITULO 2

EL DESARROLLO Y LA GESTION URBANISTICA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS EN REVISION

2.- EL DESARROLLO Y LA GESTION URBANISTICA DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS EN REVISION

2.1.- INTRODUCCION

El dimensionamiento de las calificaciones para los diversos usos del suelo contenidas en el documento de Normas Subsidiarias de 1986, se basaba en un informe socio-económico elaborado por la empresa Siadeco en el año 1973, informe que fue objeto de una actualización y revisión en el año 1980. El censo que sirve de punto de partida para el dimensionamiento de la Norma es el correspondiente al año 1984, con una población total de 10.964 habitantes.

Se preveía entonces un crecimiento anual acumulativo del 1,5%, que arrojaba una población de 12.724 habitantes para el año 1994. El número de viviendas evaluadas entonces, según los censos disponibles, era de 3.057 viviendas. Las calificaciones de suelo residencial preveían suelo con una capacidad teórica de crecimiento de 1.169 nuevas viviendas, de las cuales 434 viviendas se contemplaban sobre suelo Urbanizable.

La evolución de la concesión de licencias desde el año 1986 hasta septiembre de 2000, contenida en el cuadro adjunto (se incluyen las viviendas derribadas o sustituidas), nos indica que se ha producido una media aproximada de concesión de 70 viviendas/año, con un total de 989 licencias concedidas destinadas a la construcción de viviendas, con un ritmo muy superior al previsto inicialmente.

EVOLUCION DE LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCION

AÑO	Número de Viviendas
1986	48
1987	19
1988	129
1989	66
1990	38
1991	58
1992	67
1993	135
1994	48
1995	57
1996	37
1997	117
1998	41
1999	78
2000	26
TOTAL	989

2.2.- EL DESARROLLO RESIDENCIAL

En el documento de Revisión y Adaptación de las Normas Subsidiarias realizado en 1997, si bien se mantiene el dimensionamiento de los usos industriales y la capacidad edificatoria residencial ya prevista en el documento de Normas de 1986, se incorpora la actualización de los datos referidos a las operaciones urbanísticas ya realizadas, aportándose el cuadro adjunto, en el cual se reflejan por Areas Urbanísticas las viviendas existentes y propuestas, y por lo tanto pendientes de construcción.

Suelo Residencial Propuesto (Revisión de 1997)

Area Urbanística	Denominación	Viviendas			
		Existentes	Derribos	Nuevas	Total
I.2	San Lorentzo	564	-	-	564
I.3	Olakua	520	-	-	520
I.8	Errekalde	599	-	5	604
I.9	Moiua Kalea	12	-	32	44
I.10	Mendiko Kalea	60	-	12	72
I.11	Portu Kalea	50	-	-	50
I.12	Bakardade Kalea	34	-	-	34
I.13	Santa Marina	46	-	6	52
I.14	Patrue Kalea	22	3	8	27
I.15	Matingua Etxaluze	279	-	4	283
I.16	M.Zelaia Kalea	14	-	11	25
I.17	Kalegoiena	3	1	85	87
I.18	Arantzazu Kalea	22	-	2	24
I.19	Arruena	25	-	-	25
I.20	Lekunbarri	74	-	16	90
I.21	Roke Azkune	110	-	4	114
I.27	Zubibarri	19	-	11	30
I.28	Azkarraga	18	-	-	18
I.29	Kale Barria	260	-	14	274
I.30	Enparantza	36	-	-	36
I.31	Goizeko Izarra	24	-	-	24
I.32	San Juan	44	-	-	44
I.33	Kale Zaharra	339	-	5	344
I.34	Kurtzekua	10	-	47	57
I.35	Kasablanka	85	-	34	119
I.36 ²	Lizaur Kalea	27	-	-	27
I.36 ³	Etxebarrialde	12	-	-	12
I.45	Zubillaga	100	-	54	154
I.49	Bidebarrieta	168	4	246	414
Total Suelo Urbano		3.576	8	596	4.164
II.2	Garai	14	-	24	38
Total Suelo Urbanizable		14	-	24	38
TOTAL		3.590	8	620	4.202

En la actualidad, de las 620 viviendas reflejadas como propuestas en la referida Revisión, se han ejecutado un total de 416 viviendas, todas ellas en suelo Urbano, estando pendientes de construcción un total de 204 viviendas, de las que 180 se localizan en suelo urbano y el resto, 24 viviendas, en suelo Urbanizable. El cuadro adjunto refleja por Areas Urbanísticas el estado actual de la propuesta residencial contemplada en la Revisión y Adaptación de las Normas Subsidiarias realizada en 1997.

Suelo Residencial Estado Actual

Area Urbanística	Denominación	Viviendas			
		Existentes	Derribos	Nuevas	Total
I.2	San Lorentzo	564	-	-	564
I.3	Olakua	520	-	-	520
I.8	Errekalde	604	-	-	604
I.9	Moiua Kalea	44	-	-	44
I.10	Mendiko Kalea	72	-	-	72
I.11	Portu Kalea	50	-	-	50
I.12	Bakardade Kalea	34	-	-	34
I.13	Santa Marina	52	-	-	52
I.14	Patrua Kalea	27	-	-	27
I.15	Matingua Etxaluze	283	-	-	283
I.16	M.Zelaia Kalea	25	-	-	25
I.17	Kalegoiena	3	1	85	87
I.18	Arantzazu Kalea	24	-	-	24
I.19	Arruena	25	-	-	25
I.20	Lekunbarri	74	-	16	90
I.21	Roke Azkune	114	-	-	114
I.27	Zubibarri	30	-	-	30
I.28	Azkarraga	18	-	-	18
I.29	Kale Barria	274	-	-	274
I.30	Enparantza	36	-	-	36
I.31	Goizeko Izarra	24	-	-	24
I.32	San Juan	44	-	-	44
I.33	Kale Zaharra	344	-	-	344
I.34	Kurtzekua	10	-	47	57
I.35	Kasablanka	119	-	-	119
I.36 ²	Lizaur Kalea	27	-	-	27
I.36 ³	Etxebarrialde	12	-	-	12
I.45	Zubillaga	154	-	-	154
I.49	Bidebarrieta	382	-	32	414
Total Suelo Urbano		3.985	1	180	4.164
II.2	Garai	14	-	24	38
Total Suelo Urbanizable		22	-	66	88
TOTAL		3.999	1	204	4.202

Por lo tanto, de las 1.169 viviendas nuevas contempladas en la propuesta del documento de Normas Subsidiarias de 1986, en la actualidad se han construido un total de 965 viviendas, lo que supone el 82,55% del total previsto, porcentaje que supera ampliamente el 60% establecido en el citado documento como indicador de colmatación de las previsiones residenciales, demostrando asimismo la necesidad de proceder a la revisión del documento con el objeto de favorecer nuevas expansiones residenciales.

2.3.- EL DESARROLLO INDUSTRIAL

Igualmente, y en lo que respecta a los usos industriales, el documento de Revisión y Adaptación de las Normas Subsidiarias realizado en 1997, incorpora la actualización de los datos referidos a las operaciones urbanísticas ya realizadas, aportándose el cuadro adjunto, en el cual se reflejan por Areas Urbanísticas las superficies calificadas como industriales, así como la superficies ocupadas existentes y totales.

Suelo Industrial Propuesto (Revisión de 1997)

Area Urbanística	Denominación	Uso Industrial			
		Superficie	Superficie de Parcela	Superficie Ocupada	
				Existente	Total
I.22	Berezaoko I.G.	92.480	63.350	24.079	50.516
I.24	Betik	14.000	14.000	1.800	5.000
I.25	Igartua	9.480	8.960	950	1.500
I.37	Arboledako I.G.	187.222	183.180	76.126	127.320
I.40	Urbietta	14.837	14.137	2.000	7.600
I.41	Etxehaundi	29.788	28.210	6.916	20.766
I.42	Garibaiko I.G.	68.350	68.350	30.346	36.847
I.43	Santxolopetegi	116.792	116.098	32.003	72.510
I.44	Zubillagako I.G.	50.100	49.200	15.000	29.520
I.46	Altuna	15.750	15.750	4.616	9.450
I.47	Fanderia	24.750	17.200	3.425	13.400
Total Suelo Urbano		632.549	578.435	197.261	374.429

II.3	Dolaetxe	33.057	26.450		11.000
II.4	Zugaztui	44.200	32.290	2.450	26.570
II.5	Osinurdin	62.000	41.000		24.600
II.6	Kanpiazelai	12.000	9.500		5.700
II.7	Migelena	8.695	6.000	2.450	3.600
Total S. Urbanizable		159.952	115.240	4.900	71.470

TOTAL		792.501	693.675	202.161	445.899
--------------	--	----------------	----------------	----------------	----------------

En la referida Revisión se contemplaba una superficie total de parcelas destinadas al uso industrial de 693.675 m², y una superficie ocupada existente de 202.161 m², con una posibilidad de ocupación total de 445.899 m², lo que representaba una ocupación existente aproximada del 45% respecto de la ocupación máxima establecida.

En la actualidad la superficie ocupada es de 294.764 m², lo que supone el incremento en 92.603 m² de la ocupación industrial de parcela, y por lo tanto un porcentaje de ocupación del 66% respecto el techo máximo establecido. El cuadro adjunto refleja por Areas Urbanísticas el estado actual de la propuesta industrial contemplada en la Revisión y Adaptación de las Normas Subsidiarias realizada en 1997.

Suelo Industrial Estado Actual

Area Urbanística	Denominación	Uso Industrial			
		Superficie	Superficie de Parcela	Superficie Ocupada	
				Existente	Total
I.22	Berezaoko I.G.	92.480	63.350	29.375	50.516
I.24	Betik	14.000	14.000	2.436	5.000
I.25	Igartua	9.480	8.960	994	1.500
I.37	Arboledako I.G.	187.222	183.180	78.669	127.320
I.40	Urbietta	14.837	14.137	2.059	7.600
I.41	Etxehaundi	29.788	28.210	20.845	20.766
I.42	Garibaiko I.G.	68.350	68.350	37.002	36.847
I.43	Santxolopetegi	116.792	116.098	48.666	72.510
I.44	Zubillagako I.G.	50.100	49.200	26.887	29.520
I.46	Altuna	15.750	15.750	5.742	9.450
I.47	Fanderia	24.750	17.200	9.197	13.400
Total Suelo Urbano		632.549	578.435	261.872	374.429

II.3	Dolaetxe	33.057	26.450	10.760	11.000
II.4	Zugaztui	44.200	32.290	3.526	26.570
II.5	Osinurdirin	62.000	41.000	12.643	24.600
II.6	Kanpiazelai	12.000	9.500	2.516	5.700
II.7	Migelena	8.695	6.000	3.447	3.600
Total S. Urbanizable		159.952	115.240	32.892	71.470

TOTAL		792.501	693.675	294.764	445.899
--------------	--	----------------	----------------	----------------	----------------

Por otra parte, y aunque desde la Revisión de 1997 se establecía una previsión de suelo industrial considerada suficiente para absorber futuros desarrollos industriales, en la actualidad se demuestra, que en su mayor parte, esta reserva se hace necesaria con el objeto de dar respuesta a las necesidades de ampliación y desarrollo solicitadas por las empresas existentes en el municipio (Fagor, Ulma, Betik, etc.).

En la actualidad, es básicamente el Area Urbanística II-4 (Zugaztui), localizada al oeste del núcleo urbano de Zubillaga, la que permitiría la instalación de nuevos asentamientos industriales, suelo por lo tanto insuficiente y que provoca la necesidad de definir un nuevo suelo industrial de cierta dimensión y con localización preferente respecto a las vías de comunicación, facilitando de esta forma la instalación de estos nuevos asentamientos industriales en condiciones adecuadas para su desarrollo.

CAPITULO 3

OBJETIVOS DE LA REVISION DEL PLANEAMIENTO

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.20¹ (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 ¹	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
Total Suelo Urbano		587	2	557	1.142
II.2	Kirrukua	4	-	76	80
II.10	Ugarkalde	-	-	300	300
II.11	S.Martinaldea	-	-	306	306
Total Suelo Urbanizable		4	-	682	686
TOTAL		591	2	1.239	1.828

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 m² de suelo destinado al uso industrial. La superficie bruta total calificada en Areas Urbanísticas industriales en el planeamiento en revisión ascendía a 792.501 m². 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 m², superficie considerada necesaria con el objetivo de posibilitar nuevos asentamientos industriales en el municipio.

Teniendo en cuenta el ratio general de 240 m²/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.

CAPITULO 4

LA ORDENACION GENERAL DEL TERRITORIO

4. LA ORDENACION GENERAL DEL TERRITORIO

4.1.- DESCRIPCION DE LA ESTRUCTURA GENERAL DE DESARROLLO URBANISTICO. CALIFICACION GENERAL DEL SUELO EN EL TERRITORIO MUNICIPAL

4.1.1.- Introducción. Sistematización de la Calificación General

Entendemos por "Calificación General", la operación urbanística propia del planeamiento general -planes generales o normas subsidiarias de planeamiento- consistente en la asignación, con un carácter general, al territorio objeto de dicho planeamiento, de los usos urbanos que se propone implantar y desarrollar en el plazo de vigencia del mismo.

Esta asignación genérica de usos a determinadas áreas del territorio, da lugar a la subdivisión del mismo en "Zonas". El conjunto de los mismos que, obviamente, deberá constituir un todo ordenado y planificado racionalmente en función de los objetivos de ordenación del proceso de desarrollo urbano perseguidos, constituye de acuerdo con la terminología empleada por la Ley del Suelo, la "estructura general y orgánica de la ordenación del territorio".

El Artículo 25 del Reglamento de Planeamiento, tipifica y precisa para el caso de los planes generales el contenido de esta determinación clasificando las "Zonas" en dos grandes grupos, las "Zonas" propiamente dichas, y los "Sistemas Generales".

Las "Zonas" son aquellas áreas destinadas con carácter unitario y homogéneo a los "Usos Globales" o actividades urbanas básicas de carácter lucrativo. Si bien este artículo no establece de forma directa una relación y clasificación de estos usos, la misma se establece de forma indirecta en el Anexo al citado Reglamento. Los usos tipificados en el mismo son los siguientes:

- Usos Residenciales
- Usos Industriales
- Usos Terciarios

Las áreas destinadas a cada uno de estos tipos recibirán la denominación de "Zonas Residenciales", "Zonas Industriales" y "Zonas de Usos Terciarios" respectivamente. Esta categoría referida a los usos terciarios incluye aquellas actividades de servicio, de titularidad privada y carácter lucrativo - por ejemplo los servicios comerciales, hoteleros, turísticos o de recreo -, en aquellos casos en que adquieren la importancia suficiente como para ocupar de forma específica y prioritaria un área de territorio diferenciada.

Un último tipo de usos, que por su propia condición no dan lugar a una actividad urbanística propiamente dicha, son los "Usos Rurales" y las áreas que a ellos se destinan reciben el nombre de "Zonas Rurales".

Los "Sistemas Generales" son las áreas del territorio destinadas a usos de servicio básico, de carácter - salvo excepciones - no lucrativo y dominio generalmente público, que condicionan

fundamentalmente la implantación de los "Usos Globales" y afectan a toda la población. El citado artículo 25 del Reglamento de Planeamiento, enuncia los siguientes sistemas:

- Sistema General de Comunicaciones
- Sistema General de Espacios Libres
- Sistema General de Equipamiento Comunitario

Asimismo, dicho artículo hace mención, con un carácter equivalente a las Zonas y Sistemas Generales, a "las instalaciones y obras cuya implantación pueda influir de forma sustancial en el desarrollo del territorio". El criterio seguido en el presente documento, ha sido incluirlos de forma expresa entre los Sistemas Generales, ya que, si bien en algunos casos no dan lugar a una ocupación excluyente del suelo, su carácter funcional de servicio a las actividades básicas, así como el régimen jurídico-administrativo aplicable para su desarrollo, se asemejan en todo al de éstos.

El mismo criterio se ha utilizado para los cauces fluviales -y se debería utilizar a nuestro parecer en el caso de otros elementos naturales de similar carácter que presentan una ocupación territorial específica como lagos, pantanos, playas, etc.- de los que al parecer la Ley del Suelo y el Reglamento se olvidan por completo, en tanto que elementos territoriales diferenciados que pueden dar lugar a un "Uso Urbanístico" peculiar.

Esta calificación genérica de las Zonas y Sistemas Generales, se ha concretado y matizado en el presente documento con el fin de adecuarlo a los usos existentes y que se pretende establecer en Oñati, definiendo para cada uno de ellos las variantes que se han considerado oportunas. Como consecuencia de ello, el régimen de Calificación General a aplicar en el documento de Normas Subsidiarias, queda configurado de acuerdo con la siguiente relación de Zonas y Sistemas Generales:

- ZONAS RESIDENCIALES

- Zona Residencial Casco Antiguo
- Zona Residencial Intensiva
- Zona Residencial de Baja Densidad
- Zona Residencial de Origen Rural
- Zona de Residencia Colectiva

- ZONAS INDUSTRIALES

- Zona Industrial

- ZONAS RURALES

- SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

- Autopista Vitoria-Gasteiz-Eibar
- Redes Viarias. Distribuidores urbanos principales
- Redes Viarias. Carreteras Comarcales y Locales
- Sistema General Ferroviario
- Sistema General de Bidegorris

- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

- Parque Urbano
- Parques Rurales y Comarcales

- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

- Equipamiento Docente
- Equipamiento Deportivo
- Equipamiento Cívico-Administrativo
- Equipamiento Sanitario
- Equipamiento Asistencial
- Equipamiento Socio-Cultural y Recreativo
- Religioso
- Cementerio
- Equipamientos Comarcales

- SISTEMA GENERAL DE CAUCES FLUVIALES

- SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

- Infraestructuras Generales de Saneamiento de Depuración de Aguas Residuales
- Infraestructuras Generales de Captación y Abastecimiento de Agua
- Infraestructuras Generales de Producción, Transporte y Suministro de Energía Eléctrica
- Infraestructuras Generales de Telefonía
- Red de Transporte de Gas Natural
- Infraestructuras de Telecomunicación
- Infraestructuras de Eliminación de Residuos Sólidos
- Infraestructuras relativas al Parque Eólico

A cada una de estas Zonas y Sistemas Generales corresponde un régimen general de uso y edificación, que se define en el Documento C. Normas Urbanísticas.

Entre los criterios seguidos para la calificación de suelo cabe reseñar en primer lugar el mantenimiento de las determinaciones de calificación ya establecidas en el planeamiento en revisión y el de ajustar los nuevos ámbitos calificados para los distintos usos a las

necesidades calculadas en el plazo de vigencia previsto. Este planteamiento pretende evitar un aumento de los costos de urbanización de suelo, concentrando y rentabilizando los esfuerzos urbanizadores sobre el área prevista, o sobre el territorio claramente delimitado por los elementos de infraestructura viaria, de forma que la urbanización de estas áreas contribuya a mejorar la ciudad existente consiguiendo un funcionamiento coherente y una continuidad urbana en el plazo más corto posible.

Al mismo tiempo, al existir un ajuste preciso entre el suelo calificado y las necesidades, será posible que el Ayuntamiento ejerza un mayor control del proceso urbanizador aplicando de forma coherente las medidas previstas en la Ley para el fomento de la edificación, a la vez que una presión fiscal equilibrada.

4.2.- ZONAS DESTINADAS A LOS DIFERENTES USOS BASICOS Y GLOBALES

4.2.1.- Zonas de Uso Residencial. Propuesta de Calificación y Tipologías Edificatorias

Las Zonas de Uso Residencial se localizan principalmente en torno al casco histórico de Oñati y sus áreas de crecimiento reciente, ocupando el perímetro delimitado por la primera fase de la variante. Este área constituye en la actualidad la zona urbana y comprende en este momento el casco histórico y los barrios de San Lorentzo, Olakua y Errekalde. Asimismo se incluyen dentro de este uso las zonas de soldadura entre estos barrios, ubicadas dentro de la trama urbana, y dirigidas a garantizar la continuidad urbana.

Además de estas Zonas, y al igual que lo ya contemplado en el planeamiento en revisión para el núcleo rural de Zubillaga, se califica con Uso Residencial el núcleo rural de Olabarrieta, que constituye de hecho un pequeño núcleo urbano de origen rural formado por agrupaciones de edificación aislada, pero que cuenta con una estructuración de tipo urbano.

Dentro de esta calificación genérica de zona residencial se contemplan diferentes posibilidades tipológicas recogidas en las normas.

a.- Zona Residencial Casco Histórico

Comprende las áreas que constituyen el casco histórico tradicional formado por Kalebarria, Atzeko Kalea y Kale Zaharra, así como las plazas de Santa Marina y Fueros. Se incluyen además los arrabales históricos de Bakargunea Kalea, San Juan y Lekunbarri.

Se persigue en esta zona el mantenimiento del objetivo genérico de conservación, complementado por una política general de rehabilitación y acondicionamiento interior de los edificios, ya impulsada desde el Gobierno Vasco con la concesión de ayudas crediticias. Se trata por tanto, de mantener una normativa y unas posibilidades de edificación dirigidas a conservar el patrimonio construido, mejorando las condiciones de habitabilidad de las viviendas existentes.

b.- Zona Residencial Intensiva

Comprende las zonas de reciente construcción edificadas en general con tipología de bloque abierto, siguiendo los modelos al uso en el desarrollo creciente de nuestras ciudades. En concreto abarca los barrios de San Lorenzo, Olakua y Errekalde. Se califican con este uso las zonas de reciente edificación incrustadas en la zona urbana, y la ladera situada al sur del casco constituida por los terrenos limitados por la primera fase de la variante y el río Oñati.

Igualmente, se contemplan con esta calificación las zonas residenciales propuestas en los intersticios urbanos pendientes de desarrollo (Area Urbanística I.17 Kalegoiena, Area Urbanística I.34 Kurtzekua y Area Urbanística I.52 Kurtzebide), la zona residencial prevista como enlace entre los barrios de San Lorenzo y Errekalde (Area Urbanística I.51 Lazarraga), la zona residencial apoyada en la calle Obispo Otaduy (Area Urbanística I.35 Kasablanka), la zona residencial localizada al este de Eteo (Area Urbanística II-10 Ugarkalde), y la zona residencial localizada entre los parques de Olapoto y San Martín (Area Urbanística II.11 San Martinaldea).

c.- Zona Residencial de Baja Densidad

Con esta categoría se califican el área residencial II.2 Kirrukua y parte del área urbanística II.10 Ugarkalde, ambas localizadas en suelo Urbanizable. Asimismo, y en suelo urbano, se contempla la recalificación para este tipo de actuación residencial del área urbanística I.25 Igartua, en la actualidad calificada como suelo industrial. En esta calificación se contempla la edificación mediante tipologías de viviendas en duplex agrupadas en hileras, y tipologías de viviendas unifamiliares, o en su caso bifamiliares, aisladas sobre parcela.

d.- Núcleos de Origen Rural

Los núcleos de Zubillaga y Olabarrieta se califican como zonas residenciales de origen rural, y para su desarrollo se establece una tipología singular basada en el módulo edificatorio tradicional. Para la zona de Zubillaga se proponen edificios de planta sensiblemente cuadrada, de dimensiones en torno a los 16x16 metros, con una altura máxima de 7 metros, que constituye un volumen similar a los edificios tradicionales existentes en estos núcleos. La capacidad máxima en cada edificación será de cuatro viviendas, sobre parcela mínima de 2.000 m², que deberá dar frente a uno de los caminos o viales existentes, y desde el que se planteará el acceso a la edificación.

Para el núcleo de Olabarrieta se contempla la posibilidad de localizar edificaciones bifamiliares, con las mismas condiciones gestión y de perfil de la edificación. Se establece una parcela mínima de 1.200 m² en correspondencia con el parcelario existente en este núcleo.

e.- Zona de Residencia Colectiva

Con esta calificación se contemplan los asentamientos residenciales conventuales y colectivos ya definidos en el planeamiento anterior y recogidos en las áreas urbanísticas I.5 Bidaurreta, I.26 Alzibar, I.30 Enparantza, I.36¹ Ibarra y I.38 Santa Ana Komentua.

Como ya se ha reflejado en el capítulo anterior, y descontado el potencial de viviendas a ubicar en los núcleos rurales, ya que se trata de una capacidad teórica sujeta más bien a la demanda de crecimiento de los propios núcleos rurales, la previsión residencial establecida en el presente documento para el núcleo de Oñati es de 1.067 nuevas viviendas. Asimismo, la superficie total calificada y destinada al uso residencial es de 947.454 m².

4.2.2.- La Localización de la Vivienda Pública

En cumplimiento de la Ley 17/94 de 30 de Junio de "Medidas urgentes en materia de vivienda y de tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística", se ubicarán un 20% de viviendas públicas del total establecido en aquellas zonas urbanas con más de 50 viviendas y se exija la redacción de un P.E.R.I. para su desarrollo. Es el caso de las Areas Urbanísticas I.17 Kalegoiena (18 viviendas), I.34 Kurtzekua (12 viviendas) y I.51 Lazarraga (35 viviendas).

Asimismo, y en cumplimiento de la citada Ley, en las Areas Urbanísticas definidas en el suelo Urbanizable el porcentaje destinado a viviendas públicas será el 65% del total, siendo de aplicación en las Areas Urbanísticas II.2 Kirrukua (50 viviendas), II.10 Ugarkalde (195 viviendas) y II.11 San Martinaldea (199 viviendas).

Por lo tanto, el total de viviendas públicas previsto en la presente revisión del planeamiento general es de **509 viviendas**.

4.2.3.- Zonas y Usos Industriales

Al igual que lo establecido para las Zonas Residenciales, la presente Revisión de las Normas Subsidiarias básicamente mantiene la calificación y delimitación de las Zonas Industriales ya establecidas en el planeamiento de referencia, así como el criterio de consolidar las instalaciones industriales ya asentadas, y la canalización del proceso de ocupación industrial del valle de Oñati a lo largo de la carretera Oñati-San Prudentzio.

Asimismo, se mantiene el criterio de refuerzo del uso industrial en torno al núcleo de Zubillaga, consolidando las industrias existentes y las zonas de desarrollo ya definidas (Areas Urbanísticas I-47 Fanderia, I-55 Osinurdin y II-4 Zugaztui), zonas, por otra parte, que en la actualidad ya se encuentran ocupadas o en proceso de ocupación, a excepción del Area Urbanística II-4 Zugaztui, en la que se permite la instalación tanto de nuevas industrias como de servicios de ámbito comarcal.

En torno al núcleo de Oñati, se consolida el área industrial situada en el acceso desde San Prudentzio (Area Urbanística I-37 Arboleda) permitiendo asimismo la ampliación hacia el

oeste de las actuales instalaciones industriales de la empresa “Ulma”. En esta misma Area Urbanística, y referido a las actuales instalaciones industriales de la empresa Cegasa localizadas al este del Area, se refleja lo ya establecido entre la propiedad y el Ayuntamiento de Oñati, respecto al mantenimiento de los usos industriales de esta empresa por un plazo máximo de diez años contados desde la aprobación definitiva del presente planeamiento general.

En el Area Urbanística I.42 Garibaiko Industria Gunea, y al norte de la carretera se contempla la posible ampliación del asentamiento industrial, en correspondencia con la forma del terreno.

Igualmente, se consolidan básicamente las determinaciones ya establecidas para las zonas de Zahor y Betik (Areas Urbanísticas I-22 y I-24 respectivamente), áreas situadas en torno al cruce de Arantzazu. En el caso particular del Area Urbanística I-22 (Berezaoko Industria Gunea) se consolida la edificación existente y se incorpora la necesidad de redactar un planeamiento de desarrollo con el objetivo de permitir un aprovechamiento más racional e intensivo del área así como posibilitando un mejor funcionamiento del actual asentamiento industrial.

En el resto del corredor, entre los núcleos de Oñati y Zubillaga, se consolidan los asentamientos industriales existentes (Fagor, Ulma, etc...), y se califica con destino industrial el Area Urbanística II-12 Munazategi, localizada entre el río y la futura variante, y al sur de las Areas Urbanísticas I-42 Garibai y I-54 Dolaetxe.

Asimismo, se mantiene el criterio de cortar el proceso de colonización industrial en el valle de Zañartu, consolidando únicamente la fábrica de Txintxurreta S.A., y regulando las condiciones de las posibles ampliaciones, exigiendo un tratamiento de plantaciones de arbolado y jardinería que mitigue el impacto negativo de las construcciones industriales existentes.

En el presente planeamiento, y como ya se ha comentado en el capítulo anterior, 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 m². Asimismo, la superficie total calificada y destinada al uso industrial es de 934.165 m².

4.2.4.- Zonas y Usos Rurales

Por exclusión, el resto del territorio municipal no calificado con usos residencial o industrial, y no ocupado o destinado a usos terciarios (sistemas generales que constituyen zonas), se destina a los usos rurales, entendiéndose por tales todos aquellos usos ligados a la explotación del medio rural (usos agropecuarios, forestales, etc...).

4.3.- LOS SISTEMAS GENERALES

4.3.1.- El Sistema General de Comunicaciones

La red viaria que afecta al término municipal de Oñati está constituida básicamente por la Autopista Vitoria-Eibar, que pasa tangencialmente al municipio en la zona de San Prudentzio y por el eje San Prudentzio-Oñati-Legazpia que atraviesa y estructura el valle principal, atravesando el territorio en sentido este-oeste. Este eje principal cuenta con una derivación importante, que constituye el acceso a Arantzazu, y con un segundo eje de menor importancia que recorre el valle de Zañartu hasta Urrexola.

Desde estos ejes principales existe una importante red de caminos rurales que dan acceso a los diferentes barrios, y que tienen su continuidad en los caminos o pistas de montaña que garantizan la accesibilidad a todo el territorio municipal.

En la calificación de sistema general de comunicaciones se han incluido los elementos básicos que componen la estructura viaria, desde los ejes principales a la red básica de caminos rurales y pistas de montaña con los siguientes criterios:

- La Autopista Vitoria-Gasteiz

El trazado de esta autopista toca el municipio en la zona de San Prudentzio, y tiene escasa incidencia en cuanto a ocupación territorial. Se reserva una zona de 100 metros a ambos lados del eje del trazado existente, como reserva de suelo de calificación específica para la ejecución de esta infraestructura.

- El Eje San Prudentzio-Oñati-Legazpia

Se califica como sistema general una banda de 11 metros de anchura a lo largo de todo el eje, de forma que sean posibles futuras ampliaciones en la sección existente, hasta conseguir en todos sus puntos una plataforma de 11 metros, con 7 metros de rodadura y arcenes laterales de 2 metros.

Como calificación zonal, si bien incluida dentro del suelo no urbanizable a efectos de clasificación, se definen para la variante del núcleo de Zubillaga y para su prolongación hasta la actual variante del núcleo urbano de Oñati, dos bandas de protección y reserva contadas desde el límite exterior de la plataforma de 11 metros prevista. Una banda de 30 metros al sur de la plataforma, y otra banda de dimensión variable que se ajusta con los límites de las Areas Urbanísticas definidas y con una dimensión mínima de 8 metros.

Para la prolongación de la variante de Oñati (Segunda Fase), se definen dos bandas de 30 metros de anchura a ambos lados de la plataforma y contadas desde el límite exterior de la misma, en concepto asimismo de calificación zonal y reserva de suelo para absorber posibles pequeñas desviaciones en el trazado de elaboración del proyecto de ejecución.

La variante construida de Oñati (Primera Fase) se califica como sistema general el suelo expropiado en su día para su construcción, incluyendo la plataforma ejecutada y las obras complementarias (taludes, etc...). Asimismo se incluye en esta calificación la modificación de accesos que utiliza el puente de acceso al cementerio.

Asimismo se incluye como sistema general viario la red principal de acceso al núcleo urbano de Oñati, constituida por los recorridos internos desde la carretera de Legazpi (a través de Euskadi Etorbidea, Plaza Santa Marina, el bucle viario de Portu Kale y Bakardadeko Ama, Plaza Primero de Mayo y el boulevard de acceso al cementerio), desde la carretera de San Prudentzio (a través de Kale Zaharra, Arquitecto Lizaur y Avenida Universidad), y la conexión con la primera fase de la variante contemplada en el Area Urbanística I-49 Bidebarrieta.

- Carreteras Locales Principales

Se califica también como sistema general de comunicaciones mediante una banda de 10 metros de anchura (5 metros desde el eje actual) las carreteras locales Oñati -desvío a Araotz, y la de acceso a Urrexola por Zañartu.

- Red de Caminos Rurales Prioritarios

Se califica como sistema general de comunicaciones mediante una banda de 6 metros de anchura (3 metros desde el eje actual) la red primaria de pistas de montaña y caminos rurales recogidos en el plano de ordenación del territorio, definidos según la categorización contenida en el "Estudio del medio rural" redactado por Aranzadi, así como los caminos rurales especificados en el Artículo 57 de las Normas Generales.

Asimismo, e incluidos en el sistema general de comunicaciones, se contemplan la red ferroviaria referida a la reserva de suelo para la implantación del tranvía previsto en la Modificación del Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria en la C.A.P.V., así como la el sistema de bidegorris referido al tramo del itinerario 4 perteneciente a la red ciclista peatonal de Gipúzkoa.

4.3.2.- El Sistema General de Espacios Libres

El sistema general de espacios libres está formado por los parques urbanos y parques rurales.

- Parques Urbanos

Se califican como sistema general dentro del suelo urbano, los parques existentes de San Martín y Olapoto, cuya propiedad es actualmente municipal y su uso de parque urbano, si bien en la delimitación del parque de San Martín se incluyen zonas rurales no pertenecientes hoy al parque.

La superficie calificada como sistemas destinados a parques urbanos es la siguiente:

Area Urbanística	Denominación	Superficie Calificada
I-1	Eteo	5.009 m ²
I-4	Olapoto	49.007 m ²
I-6	San Martín	38.077 m ²
Total		92.093 m²

En la presente Revisión de las Normas Subsidiarias, la capacidad residencial prevista para el suelo urbano y el suelo Urbanizable es de 5.205 viviendas, que con una ocupación de 2,75 hab./viv. corresponde a una población total de 14.314 habitantes. La superficie mínima establecida por la Ley del Suelo a calificar como parque urbano es de 71.570 m² correspondientes a un estándar de 5 m²/habitante, lo que arroja un excedente de 20.523 m², obteniéndose un estándar de 6,43 m²/habitante.

- Parques Rurales de Ambito Comarcal o Local

Se incluyen dentro de la calificación de sistema general de espacios libres, los parques rurales ya existentes como el robledal de Berezaio, así como la delimitación de parques comarcales contenida en el estudio de zonas naturales a proteger elaborado por el Departamento de Política Territorial y Transportes del Gobierno Vasco con la colaboración del CEOTMA.

En concreto se incluye el parque natural de la presa de Usako, tradicionalmente zona de baños, y muy ligada a un itinerario natural que partiendo del casco urbano de Oñati pasa por el Cementerio y conecta con el valle de Zañartu. Se delimita una superficie de 25 hectáreas, vertebrado por la regata de Arantzazu y que contempla una pequeña zona de vegas circundantes.

4.3.3.- El Sistema General de Equipamiento Comunitario

- Equipamiento Docente

En un núcleo urbano del tamaño de Oñati, la totalidad de los centros docentes hasta nivel de E.G.B. (o el correspondiente en la categorización establecida por la Ley de Ordenación General del Sistema Educativo, Real Decreto 986/1991) cumple una función de equipamiento general. Sin embargo la identificación que establece la Ley del Suelo entre la calificación de sistema general y el sistema de actuación de expropiación como mecanismo de obtención del suelo, obliga en el caso de las dotaciones de E.G.B. de nueva creación, a su calificación como sistema local, ya que su cesión es obligatoria como dotaciones mínimas en el desarrollo de los planes parciales residenciales según el Anexo al Reglamento de Planeamiento.

Con este criterio se han calificado como sistemas generales la totalidad de los centros docentes existentes hasta este nivel educativo, planteando solamente como sistemas locales los centros de nueva creación cuyo suelo se obtiene por cesión en el desarrollo de las nuevas áreas, o las instalaciones existentes a nivel preescolar.

Así se califican con este uso el establecimiento de ETEO localizado en el Area Urbanística I-1 (Larrañako Eskola Gunea), las Escuelas de la Plaza de Santa Marina en el Area Urbanística I-13 (Santa Marina), la Universidad de Sancti Spiritus, el Centro de B.U.P. y las escuelas del Mercado, todos ellos localizados en el Area Urbanística I-30 (Enparantza). Se incluye asimismo el Palacio Antía, sede de la Residencia del Instituto Internacional de Sociología Jurídica.

- Equipamiento Deportivo

Se incluyen dentro de este sistema, la ampliación del campo de fútbol prevista en el Area Urbanística de I-23 (Azkoagain), así como el futuro equipamiento deportivo a ubicar entre el caserío Urrutxu y el cementerio, y contemplado en el Area Urbanística I-39 (Urrutxuko Kirolgunea).

Comprende también el frontón de la Plaza de los Fueros y la pista deportiva situada frente al Convento de los Agustinos incluidos en el Area Urbanística I-30 (Enparantza), así como el polideportivo localizado en el Area Urbanística I-49 (Bidebarrieta).

La superficie calificada para estos usos es la siguiente:

Area Urbanística	Instalación	Superficie Calificada
I-23	Campo de fútbol	26.046 m ²
I-30	Frontón y fútbol	2.706 m ²
I-39	Campo de fútbol y otros	48.991 m ²
I-49	Polideportivo	15.171 m ²
Total		92.914 m²

Por otra parte, en suelo No Urbanizable, y al este del trazado previsto para la Segunda Fase de la variante, y en el entorno de Auntzola, se define un área con una superficie aproximada de 80 hectáreas, destinada a la ubicación de un campo de golf. En todo caso, para el desarrollo de esta instalación deberá redactarse el correspondiente Plan Especial.

- Equipamiento Cívico-Administrativo

Se recogen con esta categoría de sistema general, la totalidad de los edificios o parcelas a ellos vinculadas, con uso actual de equipamiento cívico-administrativo. Este sistema general no constituye zona en sí mismo y los elementos que lo componen están incluidos en otras zonas, con usos globales diversos, aunque en algún caso coinciden con una calificación global de sistemas generales.

Se incluyen en este sistema los edificios del Ayuntamiento y demás dependencias municipales (Casa Moiu, etc...), los edificios de correos, telefónica, mercados, etc....

- Equipamiento Sanitario

Se trata como el anterior de una calificación no zonal, que se circunscribe a determinados edificios o servicios. En concreto se recoge el Centro de Salud, construido en San Juan Kalea, en el Area Urbanística I-49 (Bidebarrieta).

- Equipamiento Asistencial

Se incluye con esta calificación la parcela y edificios de la Residencia de Ancianos ubicados en el Area Urbanística I-5 (Bidaurreta), con una superficie total de 10.370 m². Igualmente, forma parte de este sistema general el centro de jubilados situado en el nº 1 de la calle San Juan y localizado en el Area Urbanística I-32 (San Juan).

- Equipamiento Socio Cultural y Recreativo

Se incluye en esta calificación la casa Moiu, situada en la Plaza de Santa Marina (Area Urbanística I-13) y que funciona como casa de cultura. Se contempla asimismo como equipamiento socio cultural la Torre de Olakua localizada en el Area Urbanística I-3 (Olakua).

- Equipamiento Religioso

Se incluyen en esta calificación, la iglesia parroquial de San Miguel situada junto a la Plaza de Fueros, así como el resto de las iglesias, que si bien están ubicadas en los diferentes conventos (Bidaurreta, Clarisas, M.M. Benedictinas, Agustinos, Arantzazu), dan un servicio a la población, funcionando de hecho como un sistema general. Se califican igualmente la totalidad de las ermitas, iglesias rurales y humilladeros, vinculados todos ellos a los servicios religiosos del término municipal.

- Cementerio

Se incluye en esta calificación el cementerio existente. La ampliación recientemente construída hace innecesaria la previsión de nuevas ampliaciones, que pudieran requerir reservas de suelo por encima de la ocupación actual. Este equipamiento se incluye en el Area Urbanística I-39 (Urrutxuko Kirolgunea).

- Equipamientos Comarcales

Se recogen con esta calificación los equipamientos de Bomberos y Matadero Comarcal Macober localizados en torno al núcleo de Zubillaga e incluidos en el Area Urbanística I-50 (Suhiltzaileak). La ubicación de estos equipamientos se sitúa en un punto estratégico de la comarca del Alto Deba, ocupando una pequeña parte de un área llana,

situada muy próxima a San Prudentzio, y equidistante de los núcleos urbanos de Mondragón, Oñati y Bergara.

Además del área ya descrita destinada a estos usos específicos, se califica con el uso de sistema general de equipamiento comunitario, el Area Urbanística I-36¹ (Ibarra), situada junto al acceso principal al núcleo de Oñati, con una superficie de 27.340 m² destinados a este uso. Este área se definen con el objetivo de posibilitar la ubicación y dar respuesta a nuevas necesidades que pudieran surgir en el período de aplicación de estas normas.

4.3.4.- El Sistema General de Cauces Fluviales

Está constituido por la totalidad de elementos que componen el sistema fluvial, desde el río Oñati, hasta las regatas que constituyen el sistema de alimentación del mismo. En los cauces fluviales más importantes, que componen el sistema de evacuación de aguas fluviales, citaremos el río Olabarrieta, Ubao, Arantzazu y Urkulu, que recorren los valles transversales al de Oñati.

4.3.5.- El Sistema General de Infraestructuras de Servicio

Aún más que el resto de los sistemas generales, esta calificación por su propia naturaleza, no constituye una zona, sino que su implantación se realiza en alguna de las zonas básicas de calificación global. Comprende este sistema, la totalidad de las infraestructuras básicas de servicio, entre los que se incluyen la red de saneamiento y depuración de aguas residuales, la infraestructura de captación, abastecimiento y distribución primaria de agua potable, la red de transporte y suministro de energía eléctrica, la red de telefonía, la red de transporte de gas natural ya construida, y las infraestructuras de telecomunicación y eliminación de residuos sólidos (vertederos, etc.).

En el capítulo correspondiente de esta memoria se realiza una descripción detallada de cada una de estas infraestructuras, así como de las obras previstas en el desarrollo de las mismas.

CAPITULO 5

ORDENACION DEL SUELO NO URBANIZABLE

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.

CAPITULO 6

EL SISTEMA DE COMUNICACIONES

6. EL SISTEMA DE COMUNICACIONES

6.1.- LA RED GENERAL BASICA. PROPUESTAS DE ACTUACION

Como ya se ha comentado en el capítulo correspondiente, la red viaria principal de Oñati está compuesta por el trazado de la Autopista Vitoria-Eibar, y por la carretera provincial San Prudentzio-Oñati-Legazpia, que recorre longitudinalmente el Valle de Oñati y constituye el nexo de unión con la red comarcal. Este eje viario, que atraviesa el territorio en sentido este-oeste y estructura el valle principal, cuenta con una derivación importante en el viario de acceso a Arantzazu, y con un segundo eje de menor importancia que recorre el valle de Zañartu hasta Urrexola.

Asimismo, y a su paso por el núcleo urbano, se ha ejecutado un primer tramo de variante entre el caserío Kanpiazelai y el acceso a Arantzazu, a la altura de industrias Betik. Sobre este eje viario, las Normas Subsidiarias ahora en revisión proponen una serie de actuaciones dirigidas a canalizar el 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 de Oñati hacia las zonas industriales.

Estas actuaciones, previstas a medio y largo plazo, se refieren tanto a la mejora de la variante existente como a la construcción de nuevos tramos de variante, contemplándose la construcción de la variante en Zubillaga y la prolongación de la variante en segunda fase.

Desde la presente Revisión se contempla el ajuste y prolongación del trazado propuesto facilitando la solución de continuidad de la variante como alternativa completa a la estructura viaria existente en el casco urbano, y facilitando la definición de nuevos asentamientos industriales en el valle, así como la solución de los problemas de enlace con el sistema viario de las áreas industriales y residenciales existentes y propuestas.

A.- Propuesta de Ejecución de Nuevos Tramos de Variante

A.1.- LA VARIANTE DE ZUBILLAGA

Durante el proceso de redacción y tramitación de la presente Revisión de las Normas Subsidiarias se ha ejecutado ya el "proyecto de construcción de la variante de Zubillaga (Oñati), en la carretera GI-2630 (clave 1-V-62/97-AT)". A este respecto reflejar que las propuestas de actuación en el sistema viario que afectan a las competencias del Departamento Foral para las Infraestructuras Viarias se resolverán en las condiciones expresadas en el informe emitido el 15 de febrero de 2005.

Este proyecto por lo tanto ya ejecutado, consiste en la realización de un nuevo vial, con una plataforma de 11 metros, que bordea el núcleo de Zubillaga manteniéndose en la margen izquierda del río Arantzazu. Tiene su comienzo a la altura del acceso al polígono industrial del Area Urbanística I-43 (Santxolopetegi), pasando por la trasera del Industrialdea de Zubillaga. Desde este punto se mantiene en el límite de la zona llana del valle, y pasa en viaducto sobre el río Urkulu describiendo una amplia curva al

otro lado del río Arantzazu a la altura de "Altuna Hermanos S.A." para volver a empalmar con la carretera actual al oeste del Area Urbanística I-55 (Osinurdin).

Su realización tiene un punto topográficamente difícil en el último tramo, entre el paso del río Urkulu y el encuentro con la carretera existente, que exige un importante movimiento de tierras. La sección prevista en el proyecto es una rodadura de 7 metros y arcenes a ambos lados de dos metros.

Con la glorieta de conexión prevista al oeste del Area Urbanística I-55 (Osinurdin), se soluciona asimismo la problemática planteada por el actual puente sobre el río Arantzazu. Actualmente este puente provoca un gran estrangulamiento de la capacidad de desagüe del río constituyendo un riesgo importante de inundaciones, y dado su trazado perpendicular al río que obliga a una curva forzada en la carretera, resulta muy peligroso para el tráfico.

Se propone facilitar el acceso a Zubillaga desde la citada rotonda, a través del viario existente en la margen derecha del río, contemplando su conexión con la actual carretera a través del Area Urbanística II-4 (Zugaztui) y reformando el puente del ferrocarril o en su caso construyendo un nuevo.

A.2.- PROPUESTA DE PROLONGACIÓN DE LA VARIANTE DE ZUBILLAGA HASTA LA ACTUAL VARIANTE DEL NÚCLEO URBANO

Se propone la construcción del tramo de variante que enlace la variante ya construida en torno al núcleo urbano con la anteriormente definida del barrio de Zubillaga. Su trazado se dispone al sur del río Arantzazu, acomodándose a las zonas bajas de la ladera y formalizando con la actual carretera a Zubillaga una franja de terreno que resulta idónea para la ubicación de nuevos asentamiento industriales.

Se prevé la conexión de este tramo de variante con la glorieta ya contemplada en la variante de Zubillaga y localizada al oeste del Area Urbanística I-43 (Santxolopetegi), y con la variante del casco de Oñati al norte del caserío Ugartondo. Asimismo, se propone la disposición de una glorieta intermedia que deberá resolver la intersección con el viario que recorre el valle de Zañartu y el viario de conexión con la actual carretera a Zubillaga localizado entre las Areas Urbanísticas I-54 (Dolaetxe) y I-56 (Kanpiazelai). Esta solución de intersección viaria permitirá los accesos directos tanto al núcleo urbano como a la zona industrial.

La sección prevista para este tramo de la variante es igualmente de una calzada de rodadura de 7 metros y arcenes a ambos lados de dos metros. Asimismo, el viario de conexión de la rotonda intermedia con la carretera a Zubillaga deberá ampliarse posibilitando una calzada de rodadura de 7 metros como prolongación de la ya definida para la variante.

A.3.- PROPUESTA DE PROLONGACIÓN DE LA VARIANTE DE OÑATI. (2ª FASE)

En la presente documento se mantiene la propuesta definida en las Normas Subsidiarias en revisión, en relación a la prolongación de la variante actual del núcleo urbano de Oñati, como segunda fase de la actual variante y que deberá constituir la alternativa de acceso a los barrios de desarrollo reciente (barrios de Olakua y San Lorentzo).

Asimismo, se ha ajustado el trazado previsto, posibilitando de esta forma su desarrollo con una pendiente más adecuada, una mejor adaptación a la forma del terreno y al recorrido del río Ubao, así como localizar la conexión con la variante en un punto que favorezca el fácil acceso al barrio de Olabarrieta.

Esta prolongación tiene una longitud aproximada de 1.900 metros y se extiende desde la glorieta a localizar al sur del barrio de Olabarrieta como conexión con la carretera provincial, hasta el nudo viario ubicado junto a Industrias Betik. Esta variante se dispone con un suave pendiente, evitando los caseríos existentes y con dos falsos túneles posibilitando de esta forma recuperar la estructura del medio físico actual. El primero de estos túneles se localiza en torno a los caseríos Billar Goiti y Billar Txiki, y el segundo entre los caseríos Maiztegi y Eztenaga. Se prevé como obra de fábrica más importante el paso sobre el río Ubao.

Como ya se ha comentado, se contemplan dos accesos principales a la red interna, uno situado al sur del barrio Olabarrieta, y el otro en el encuentro con la carretera de Arantzazu, para la que se propone una solución en glorieta partida como solución indicativa. Además, y con carácter secundario existirá un tercer punto de conexión con la red interna junto al caserío Landeta, que constituirá un acceso a la zona industrial contemplada en el Area Urbanística I-22 (Berezaoko Industria Gunea). La sección será de plataforma de 11 metros, con una zona de rodadura de 7 metros y dos arcones laterales de 2 metros a cada lado.

Para la prolongación de esta segunda fase de la variante de Oñati, se definen dos bandas de 30 metros de anchura a ambos lados de la plataforma de 11 metros contadas desde el límite exterior de la misma, en concepto asimismo de calificación zonal y reserva de suelo para absorber posibles pequeñas desviaciones en el trazado a desarrollar en el proyecto de ejecución. Asimismo, la ejecución de las propuestas de variante descritas corresponderá a la Administración Provincial (Diputación) y el sistema de actuación será el de expropiación.

B.- Propuestas de Mejora de la Variante del Núcleo Urbano de Oñati (1ª Fase)

Se mantienen los criterios definidos desde las Normas Subsidiarias en revisión con el objeto de facilitar y mejorar los accesos al núcleo urbano. Actualmente se encuentra ejecutado el tramo viario entre el cruce frente a Roke Azkune y la variante actual frente al Caserío Altamira. Este tramo, que constituye la unión directa entre la calle Aita Lizarralde y la variante, permite la salida directa hacia San Prudentzio de los barrios de Olakua y San Lorentzo, evitando el trazado y la subida a través de la carretera de Arantzazu hasta Industrias Betik. Los terrenos necesarios para la realización de este tramo fueron en su día cedidos por la promoción del Plan Parcial del Area Urbanística I-49 (Bidebarrieta), y la ejecución se realizó mediante convenio entre la Diputación de Gipuzkoa y este Ayuntamiento.

Asimismo en la presente Revisión se contempla la delimitación del Area Urbanística I-20² (Portalekua), localizada en el arranque de este tramo viario de conexión con la variante, y cuyo objetivo es posibilitar la disposición de un espacio libre en torno a este punto que facilite la adecuada relación con la variante.

Por otra parte, en la actualidad ya se encuentra ejecutado el acceso central y directo al casco histórico de Oñati y que es prolongación del viaducto de acceso al cementerio. Esta actuación ha contemplado el mantenimiento del paseo arbolado existente, convirtiéndolo en el arcén central de un Boulevard. Esta actuación viaria mejora las condiciones de accesibilidad de Oñati, no sólo desde el punto de vista del funcionamiento, sino desde el punto de vista ambiental, ya que se accede directamente a través del conjunto monumental de la Iglesia y la Universidad, constituyendo claramente la puerta representativa del centro urbano.

C.- Otras Operaciones de Mejora de la Red Viaria

Como ya se ha comentado, el sistema general de comunicaciones está integrado asimismo por la red viaria interna del núcleo de Oñati, y por las carreteras locales de acceso a los barrios rurales y los caminos rurales prioritarios, grafíados todos ellos en los planos correspondientes.

Respecto a la red de carreteras locales, en la actualidad ya se ha realizado la actuación de mejora prevista en la carretera de Arantzazu, consistente básicamente en la regularización de su sección y forma. Se propone el mismo tipo de intervención para el resto de las carreteras locales, de acuerdo con los planes de mejora a elaborar por la Diputación de Gipuzkoa.

Asimismo, y respecto de la red primaria de pistas de montaña, se reflejan una serie de recomendaciones y criterios de intervención, ya recogidos en el documento de Estudio del Medio Rural redactado por Aranzadi:

- Deshacer la actual complejidad de la red viaria con unas pistas generales con cunetas, buenos drenajes y correctos trazados, procurando largos recorridos (cobertura de mayor superficie) y bajas pendientes.
- Evitar que tanto las pistas generales como las secundarios superen el 10% de pendiente.

- Exigir licencia municipal para la realización de nuevas pistas, quedando éstas reflejadas en su trazado sobre la cartografía del Ayuntamiento.
- Evitar las pistas en zonas vulnerables por sus acuíferos, y caso de ser necesarias consultar con expertos en el tema.
- Evitar mediante barreras pasivas el tránsito de vehículos con fines de recreo a Aloña, Orkatzategi, y Sierra Elgea Artia, estableciendo lugares de aparcamiento de turismos y habilitando sendas para el paseo a pie o a caballo.
- Establecer un plan de mejora de la red viaria de montaña, dada la importancia que ésta tiene para una mayor rentabilidad del sector primario.

6.2.- LA RED VIARIA INTERNA. PROPUESTAS DE ACTUACION

En cuanto a la red viaria interna, no se proponen grandes intervenciones, ya que en la actualidad y como resultado de la gestión realizada para el desarrollo de las Areas Urbanísticas definidas por las Normas Subsidiarias en revisión, las actuaciones previstas, consistentes básicamente en pequeños retoques de la trama existente buscando su continuidad, ya se encuentran ejecutadas.

La intervención más importante contemplada en las Normas en revisión la constituía el esquema viario propuesto en el Area Urbanística I-49 (Bidebarrieta), basado en un nuevo eje este-oeste paralelo a las calles del casco, que conectaba con el nuevo acceso central desde la variante de Oñati con la calle Arantzazu, pasando bajo el nuevo trazado de la variante.

Este nuevo vial, ya ejecutado, queda conectado con la red interna del casco, además de por sus extremos, por la prolongación de los dos cantones (calles Irizar y Patruerkale), si bien la sección de éstos es escasa en los tramos existentes por lo que parece adecuado posibilitar su funcionamiento en un sólo sentido.

Por otra parte, y en relación con las actuaciones viarias previstas en el presente planeamiento, cabe destacar el papel de conexión entre los barrios de Errekalde y San Lorenzo, que jugará el vial planteado en el Area Urbanística II-2 (Kirrukua), vial que además servirá de base a la ordenación que se ejecute sobre estos terrenos.

Igualmente, se contempla la modificación del viario a realizar en el Area Urbanística II-4 (Zugaztui), con el objetivo de mejorar la conexión del barrio de Zubillaga con la variante prevista..

Por lo demás, el resto de actuaciones viarias previstas además de estructurar las correspondientes ordenaciones deberán asegurar la continuidad y relación con la estructura viaria existente. Asimismo, las operaciones viarias citadas están incluidas y por lo tanto vinculadas a cada uno de los planeamientos pormenorizados definidos, y serán por lo tanto gestionadas y desarrolladas a través de las determinaciones de estos planeamientos.

6.3.- LA RED DE ITINERARIOS PEATONALES

Está constituido en su mayor parte por las aceras adscritas a la red rodada. Asimismo, en el período de vigencia de las Normas Subsidiarias ahora en revisión se han realizado varias actuaciones dirigidas a la peatonalización del Casco Urbano. Se han peatonalizado entre otras, las calles Kale Barria, Kale Zaharra y la plaza de los Fueros.

Asimismo, se ha realizado el de paseo peatonal en la margen derecha del río Ubaio. En este sentido se ha realizado un paseo peatonal junto al río que conecta los jardines situados frente a la Universidad con la arboleda del Obispo Otadui. En el Area Urbanística I-32 (San Juan) se ha conectado el parque de Goizeko Izarra con el claustro de la iglesia por medio de un paseo peatonal situado en las traseras de la calle San Juan.

La peatonalización de la margen izquierda del río está pendiente de rematar en el Area Urbanística I-49 (Bidebarrieta), donde en la actualidad se está ejecutando el tramo final de encauzamiento del río. Con esta actuación se establecerá la continuidad del paseo de borde de río a lo largo de toda la estructura urbana, consiguiendo asimismo que los pequeños jardines adosados al mismo, junto con las huertas y jardines de las edificaciones del casco, compongan un sistema de espacios libres cuyo eje es el río, favoreciendo de esta forma todo su valor ambiental y de significación urbana.

6.4.- LA RED FERROVIARIA

Como Sistema General de Comunicaciones se contempla la Red Ferroviaria referida a la reserva de suelo necesaria para la implantación del tranvía previsto en la Modificación del Plan Sectorial de la Red Ferroviaria en la C.A.P.V. que se encuentra en fase de tramitación según el trazado de la propuesta que resulta del mismo; ello sin perjuicio de que si durante su tramitación pudiera modificarse, según cabe entender de los informes emitidos el 10 de diciembre de 2004 y el 21 de febrero de 2005 por la Dirección de Infraestructuras del Transporte del Departamento y Obras Públicas, la reserva será la correspondiente a la solución finalmente aprobada.

6.5.- LA RED DE BIDEGORRIS

Como Sistema General de Comunicaciones se contempla la Red de Bidegorris referida a la franja de suelo que debe garantizar el bidegorri interurbano correspondiente al Ramal San Prudentzio-Oñati, tramo del itinerario 4 (Deba Bailara) perteneciente a la red ciclista peatonal de Gipúzkoa.

Asimismo, y referido a la red de bidegorris municipal, desde el presente planeamiento general se considera adecuado el estudio y redacción de un planeamiento que contemple el trazado y condiciones de la red de bidegorris a ubicar en el municipio, cuya definición concreta no se considera objeto de las presentes Normas Subsidiarias y por lo tanto no debe ser contemplado en la descripción referida al Sistema General de Comunicaciones.

CAPITULO 7

EL SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO

7. EL SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO

7.1.- EL SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO

Aún más que el resto de los sistemas generales, esta calificación por su propia naturaleza, no constituye una zona, sino que su implantación se realiza en alguna de las zonas básicas de calificación global. Comprende este sistema, la totalidad de las infraestructuras básicas de servicio, entre los que se incluyen la red de saneamiento y depuración de aguas residuales, la infraestructura de captación, abastecimiento y distribución primaria de agua potable, la red de transporte y suministro de energía eléctrica, la red de telefonía, la red de transporte de gas natural actualmente en construcción, y las infraestructuras de telecomunicación y eliminación de residuos sólidos (vertederos, etc.).

7.2.- LA RED DE AGUA POTABLE

Existe una información precisa sobre el estado actual de la red de agua potable de Oñati, que constituye el documento denominado “Plan Director de la red de distribución de agua de Oñati”. El trabajo, en soporte digital, fue realizado por la empresa Wasser, S.A. para Ur Zerbitzuak en octubre del año 1.999.

En el mismo se recogen el estado actual del abastecimiento desde el depósito de Urkulu, así como la red de distribución. Se recoge asimismo el abastecimiento y la distribución de la red local de los barrios rurales diseminados.

Las características más reseñables de la red se recogen a continuación.

7.2.1.- La Red de Abastecimiento Existente

- ABASTECIMIENTO GENERAL

El abastecimiento se produce a través del embalse de Urkulu. La tubería de abastecimiento discurre por el fondo del valle del río Urkulu hasta el Bº de Zubillaga donde se bifurca en dos ramales. Uno se dirige a la zona baja del Área Funcional (Bergara, Antzuola, etc.) siguiendo el trazado del antiguo ferrocarril Vasco-Navarro, y el otro abastece Oñati, a través del nuevo depósito de Urrutxu.

En el punto de bifurcación existe una caseta de llaves de maniobra. La caseta está diseñada asimismo para alojar las instalaciones necesarias para efectuar el abastecimiento a Oñati mediante bombeo, en el caso de que la demanda de agua rebasara el caudal que es capaz de transportar la tubería valiéndose únicamente de la presión que proporciona el nivel topográfico.

Desde la citada bifurcación, la tubería de abastecimiento asciende a la colina Andrazuri, situada al Sudoeste del Bº de Zubillaga, con el fin de poder construir en la misma, un depósito para el abastecimiento del barrio y la zona industrial de su influencia. La conducción desciende la citada colina al Bº Santxolopetegi, junto al

pabellón de Fagor Industrial, recorre sus antepuertas, paralelo a la carretera y llega a Torreauzo, en la confluencia de los ríos Oñati y Arantzazu, siguiendo el trazado del camino que une Santxolopetegi con Torreauzo. A continuación atraviesa el río Arantzazu por el puente de Garibai y el río Oñati por el puente del antiguo ferrocarril, y llega al depósito de Urrutxu por las praderas de Belatxara.

La tubería, de fundición dúctil, tiene un Ø800 mm. en el tramo común, Ø600 mm. en el ramal de Bergara y Ø450 mm. en el ramal de Oñati.

El depósito de Urrutxu, de reciente construcción (1998) tiene una capacidad de 6.000 m³, que triplica la capacidad de los tres depósitos existentes con anterioridad (Urrutxu, Umeretz y Tokillo)

- ABASTECIMIENTO DE LOS BARRIOS RURALES

Con independencia de la red general comarcal de Urrutxu, existe una red de abastecimiento de ámbito municipal para responder a las necesidades de los barrios rurales que por su cota topográfica no pueden servirse de la red comarcal. La captación se realiza en la cota 530, en Urzulo, en la surgencia del río Ubao. El agua se dirige a una red de depósitos comunicados entre sí: Gogordo (Uribarri), Etxebarri (Berezaio, Lezesarri, Murgia, Larraña) Kamaramuño (Uribarri, Garagaltza) Larraingain (depósito de cola Larraña).

En el B° de Arantzazu existen dos captaciones con sus respectivos depósitos reguladores: uno para la zona del Santuario y otro para el resto del barrio, en la zona baja. En Araotz hay tres captaciones con sus depósitos. Los B° de Olabarrieta y Urrexola disponen también de captaciones y depósitos propios, de modo que puede asegurarse que la práctica totalidad de las viviendas del municipio están abastecidas a través de la red comarcal o alguna de las de ámbito municipal. Únicamente, algunos caseríos quedan fuera de la red, fundamentalmente debido a la cota en que se asientan.

- ABASTECIMIENTO INDUSTRIAL

El Ayuntamiento ha considerado oportuno dotar al municipio de una red de agua para uso industrial, para ser utilizada en los procesos industriales: lavado, refrigeración etc.

Para ello se aprovecha la captación existente en el río Ubao, en Tokillo. El agua se recoge en el depósito de Tokillo y se conduce a los depósitos de Umeretz y el antiguo de Urrutxu, que actúan de depósitos reguladores de cola. También puede aprovecharse si se considera necesario, la captación existente en el río Arantzazu en Zuazola y dirigir las aguas al antiguo depósito de Urrutxu mediante bombeo. Se trata en definitiva de aprovechar la red de abastecimiento existente anteriormente.

7.2.2.- Distribución de Agua Potable

- DISTRIBUCIÓN GENERAL

La distribución de agua potable se desarrolla a través del nuevo depósito de Urrutxu. Desde el mismo parte el ramal general de distribución, de fundición dúctil de Ø500 mm., que se conduce hasta Belatxara, a un punto situado sobre el caserío Goribargoiti en el que se bifurca en dos ramales: uno, de Ø400 mm., atraviesa la variante y a través de una galería existente bajo la fábrica de Hijos de Juan de Garay S.A., llega a Otadui Zuhaztia, desde donde se dirige, con tubería de fundición dúctil de Ø200 mm a los barrios existentes al Norte del Municipio: Goribar, Torreauro Zañartu, Garibai, Santxolopetegi y Zubillaga. El otro, que constituye el tronco general de distribución, discurre por la parte trasera del caserío Goribargoiti, asciende al cementerio, y discurre paralelo a la carretera variante por su lado Oeste hasta Azkoagain. Desciende a continuación por Arantzazuko Ama Kalea hasta Roke Azkune, dirigiéndose hasta la rotonda de Bidaurreta desde donde se conduce hasta Olapoto.

Del tronco general salen unos ramales generales: el primero en la zona de Bustinzulo, junto al transformador general de la red eléctrica, se dirige a Foruen Enparantza a través de San Juan Kalea. De Foruen Enparantza salen los ramales generales de Kale Zaharra y Kale Barria El segundo ramal general parte de la zona de Jaumendi, y a través de Ramón Irizar Kalea Gerriko Kantoia y Santa Marina Plaza, realiza el abastecimiento da Errekalde. Este mismo ramal abastece también la nueva zona de Bidebarrieta.

El tronco general de distribución nace con Ø500 mm y mantiene dicho Ø hasta el ramal de Bustinzulo. A partir de dicho punto hasta Olapoto es de Ø300 mm. Todos los ramales descritos son de Ø300 mm. El material utilizado es fundamentalmente fundición dúctil, existiendo unos tramos de fibrocemento realizados con anterioridad al año 1980: San Juan Kalea, Ramón Irizar Kalea, Santa Marina Plaza. Arantzazuko Ama Kalea, Aita Lizarralde Kalea (hasta el puente de San Martín) y desde Bidaurreta hasta Olapoto.

La red de distribución interior es del tipo mallas cerradas, de modo que todos los ramales generales de distribución se unen y pueden comunicarse en la misma. La red se detalla en el plano correspondiente.

Como se ha señalado, existe la previsión de construir un depósito en la colina Andrazuri, para suministrar agua al Bº de Zubillaga. A tal efecto, durante la construcción de la red de abastecimiento, se colocaron dos ramales principales desde la colina hasta los dos extremos del barrio: caseta de bombeo al Norte y pabellón de Fagor Industrial al Sur.

En relación con las Areas Urbanísticas propuestas desde la presente Revisión, será objeto de los planeamientos pormenorizados correspondientes, y en su caso de los proyectos de urbanización que desarrollen sus determinaciones, la definición y formalización de los elementos estructurantes de las infraestructuras necesarias, que deberán asegurar el correcto abastecimiento de las ordenaciones futuras.

- DISTRIBUCIÓN DE LOS BARRIOS RURALES

La distribución de agua potable se desarrolla a través de los depósitos descritos en el abastecimiento. El material utilizado es fundición dúctil o polietileno, dependiendo de las presiones de trabajo.

- DISTRIBUCIÓN DE LA RED DE AGUA INDUSTRIAL

Existe una tubería de fundición dúctil de Ø150 mm., que discurre paralela al tronco general de agua potable, desde Azkoagain hasta el depósito de Urrutxu. Desde Azkoagain a la carretera de Berezaio, a la altura de Oñatiko Industrialdea, se ha colocado una nueva tubería de fundición dúctil. Desde este punto hasta el depósito de Tokillo, se aprovecha la antigua tubería general de fibrocemento de Ø300 mm.

En la actualidad se está procediendo al empalme de la red a las industrias que lo soliciten.

7.3.- LA RED DE SANEAMIENTO

7.3.1.- La Red de Saneamiento de Aguas Negras y Unitarias

Todas las conducciones del colector general son de hormigón.

El colector general, denominado “red de alta” por el Consorcio de Aguas de Gipuzkoa se inicia en Olakua Auzoa, junto al muro del monasterio de Bidaurreta y discurre por la margen derecha del río hasta en puente Zubibarrri donde cruza el río y sigue la margen izquierda hasta el polideportivo. Desde este punto atraviesa el prado de Santa Ana y vuelve a atravesar el río junto al claustro de la iglesia. Sigue la margen derecha del río hasta Kurtzekua y continua bajo la calzada de Otadui Zuhaitzia hasta el empalme de la carretera variante. Tras atravesar la carretera, discurre paralelo a la misma por su lado Oeste, hasta los pabellones de Ulma en Garibai Auzoa, donde sigue el trazado del río por su margen derecha. Finalizado el complejo de Ulma, vuelve a atravesar la carretera junto al caserío Miguelen Txikia y se dirige junto al puente del ferrocarril junto a la antigua escuela de Garibai. A continuación discurre paralelo a la margen izquierda del río hasta el puente de Zubillaga, donde vuelve a atravesarlo para seguir la margen derecha hasta la fábrica de Altuna Hnos, donde gira y tras atravesar la carretera vuelve a girar para alcanzar el río junto al puente de Altuna. Sigue el trazado del río por la margen derecha y vuelve a atravesarlo en la parte posterior del matadero comarcal. En este punto vierte las aguas negras en el río Oñati.

La segunda revisión del Plan de Saneamiento del Consorcio de Aguas de Gipuzkoa, aprobada por la Asamblea General del Consorcio con fecha 31 de mayo de 1999, prevé la construcción de una EDAR en Epele, que efectuará la depuración de las aguas negras de Eskoriatza, Aretxabaleta Arrasate y Oñati. Los criterios, objetivos y soluciones generales del Plan Territorial Parcial del Área Funcional, aprobados mediante Orden de 20 de marzo de 2001, recogen las determinaciones relativas a la EDAR del Alto Deba en Epele. Para conducir las aguas negras desde el punto de vertido actual a la EDAR, se construirá un túnel

hasta Epele, que conducirá el colector general. Están en fase de redacción de proyecto tanto la EDAR como la conducción subterránea.

El colector general sigue aguas arriba desde Olakua hasta el Olabarrieta Auzoa, junto al caserío Aiastui, con carácter de “red en baja”.

La red de saneamiento se completa con una red de colectores secundarios que recoge las aguas de las diversas calles y polígonos y se detalla en los planos correspondientes. Todos los ramales vierten

Los barrios de Errekalde, Olakua, San Lorentzo, la zona nueva de Bidebarrieta, y en general, las actuaciones realizadas con posterioridad al año 1965, disponen de saneamiento separativo para aguas negras y pluviales, si bien existen circunstancialmente, vertidos no controlados de aguas negras a la red de pluviales o viceversa. La red del casco histórico es fundamentalmente unitaria.

Con el fin de que los vertidos de los conductos de la red unitaria y las aportaciones de aguas pluviales a los colectores supuestamente de aguas negras no colapsen la capacidad de desagüe del colector general y el funcionamiento de la futura EDAR, se ha dispuesto de una serie de aliviaderos de crecida en los siguientes puntos: al inicio del colector general en Olakua, en la zona de Portalekua, cantón de Eskolatxo (Motxon Kalea), Foruen Enparantza, Bakardadeko Ama Kalea y Kale Zaharra.

Con independencia de esta red, el Ayuntamiento de Oñati tiene aprobado un proyecto global de saneamiento de los barrios rurales. En la actualidad están construidas y en funcionamiento las redes de los barrios Olabarrieta, Uribarri, Lezesarri, Berezaio, Murgia y Larraña, estando en construcción o proyecto las de los barrios Garagaltza, Zañartu, Torreauso y Santxolopetegi. Los colectores de esta red son de PVC rígido y se conducen hasta su empalme con la “red de alta” o con los conductos de la red secundaria.

7.3.2.- La Red de Saneamiento de Aguas Pluviales

Todas las conducciones del colector general son de hormigón, existiendo tajeas de diferentes secciones

En los planos correspondientes a estos servicios se han reflejado las conducciones exclusivamente de aguas pluviales, así como los entronques a los colectores de aguas unitarias o el punto de vertido a los ríos.

7.4.- LA RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA E ILUMINACIÓN

La red de energía eléctrica ha sido facilitada por IBERDROLA S.A., y consta de los siguientes elementos:

7.4.1.- Producción de Energía Eléctrica

Además del Parque Eólico en funcionamiento en la sierra de Elgea, el Ayuntamiento de Oñati es propietario de la empresa Oñatiko Urjauziak S.A. que dispone de una red de captaciones de agua, embalses y canales, y tres centrales hidroeléctricas situadas en Olate, Urdaola y Tokillo.

7.4.2.- La Red de Transporte de Energía Eléctrica

- LINEA 280 KV. BARCINA-ITXASO (en servicio)

La línea de simple circuito que forma parte del eje de transporte que enlaza los centros de producción del Duero y Noroeste con el mercado del País Vasco, estando integrada plenamente en la Red Nacional de Transporte e interconexión, constituye en la actualidad un soporte vital para el suministro energético del territorio histórico de Gipuzkoa y contribuye eficazmente a la alimentación de Navarra.

En un futuro cercano se realizará la entrada y salida de esta línea en la sub-estación de Vitoria, con lo que cambiará su denominación y se conseguirá un equilibrio en las cargas de las líneas de 380 Kv. procedentes de Barcina.

- LINEA 380 KV. VITORIA-ITXASO (en servicio)

Línea de simple circuito que da continuidad hasta el territorio histórico de Gipuzkoa a la red de 380 Kv. de alimentación al País Vasco. En condiciones normales de explotación, constituye una vía de suministro energético para atender los mercados de Gipuzkoa y Navarra, sirviendo asimismo, en caso de incidente en la línea Grijola-Vitoria, como línea de emergencia para garantizar el servicio en el territorio histórico de Alava.

7.4.3.- La Red de Distribución

En el municipio se da la circunstancia de que además de Iberdrola, existe la empresa municipal Oñargi S.A. dedicada a la distribución de energía eléctrica para usos domésticos y comerciales. Esta empresa adquiere electricidad a alta tensión a Oñatiko Urjauziak S.A. o a Iberdrola y la transforma a 13,2 Kv en la estación transformadora de Bustinzulo, distribuyendo a los distintos transformadores que la transforman a 380 V.

La práctica totalidad del suministro doméstico y comercial de la zona urbana y parte de la zona rural la realiza Oñargi S.A. La distribución a los clientes industriales la realiza fundamentalmente Iberdrola.

Por otra parte, y como desarrollo de las previsiones contempladas en el planeamiento en revisión, el Plan Parcial que ha concretado la ordenación del Area Urbanística I-49 (Bidebarrieta) ha dispuesto la localización de dos centros de transformación que en la actualidad aseguran el adecuado funcionamiento de este Area Urbanística. Asimismo, los

Planes Parciales que han ordenado las áreas industriales localizadas en suelo Urbanizable han previsto la disposición de un centro de transformación por cada hectárea industrial con una superficie comprendida entre 30 y 50 m².

Asimismo, y al igual que lo ya establecido para el resto de redes de infraestructuras de servicio, y en relación con las Areas Urbanísticas propuestas desde la presente Revisión, será objeto de los planeamientos pormenorizados correspondientes, y en su caso de los proyectos de urbanización que desarrollen sus determinaciones, la definición y formalización de los elementos estructurantes de las infraestructuras necesarias, y que deberán asegurar el correcto funcionamiento de las ordenaciones futuras.

7.4.4.- La Red de Alumbrado Público

El alumbrado público se abastece de los transformadores municipales de Olapoto, Olakúa, San Lorenzo, Errekalde, Kurtzebide, Etxaluze, Tetuan (C. Ramón Irizar), Bidebarrieta, Arquitecto Lizaur y obispo Otadui. Estos centros de transformación abastecen el alumbrado público en cada una de sus zonas de influencia. Los cuadros de maniobra municipales se encuentran ubicados en cada centro de transformación.

La conducción incluso en el casco antiguo es en general subterránea aunque existen zonas grapadas a fachada. Los puntos de luz están apoyados en postes metálicos, báculo y brazos murales.

Como desarrollo de las previsiones contempladas en el planeamiento en revisión, el Plan Parcial que ha concretado la ordenación del Area Urbanística I-49 (Bidebarrieta) ha dispuesto la localización de un centro de transformación para alumbrado público que en la actualidad asegura el adecuado funcionamiento de este Area Urbanística.

En relación con los barrios rurales, en el periodo de vigencia de las Normas Subsidiarias se ha realizado el estudio y mejora del nivel de iluminación de estos barrios. En concreto se han subsanado las deficiencias existentes en Araotz, Berezaio, Garagaltza y Goribar. Asimismo, y al amparo de proyectos puntuales de alumbrado para cada barrio, se ha instalado el alumbrado público en los barrios de Santxolopeztegi, Larraña, Torreauzo y Uríbarri.

Por último, se ha renovado el alumbrado público en Olabarrieta y Zubillaga y se han completado los tendidos de Lezesarri, desde Zahor hacia arriba y de Murgia, desde la Residencia hasta el final del parque de San Martín.

CAPITULO 8

LA CLASIFICACION DEL SUELO

8.- LA CLASIFICACION DEL SUELO

8.1.- INTRODUCCION. LA CLASIFICACION DEL SUELO Y EL REGIMEN DE PLANEAMIENTO Y ACTUACION. DEFINICION DE CONCEPTOS

Se debe entender por clasificación del suelo la división del territorio objeto de planeamiento general en los tipos y categorías de suelo definidas por la vigente Ley del Suelo -Urbano, Urbanizable, y No Urbanizable- a cada uno de los cuales corresponde un régimen determinado de planeamiento -planeamiento subordinado para el desarrollo de las directrices generales de ordenación establecidas por el planeamiento general- y actuación, que la propia Ley define y tipifica. Esta definición es, con algunas salvedades, independiente de la "calificación general", es decir de la asignación de los usos a desarrollar en cada una de las zonas del territorio, y se refiere exclusivamente a los mecanismos jurídico-administrativos a instrumentar para llevar a efecto estos usos, para construir los edificios e infraestructuras que le sirve de sustrato físico.

Las salvedades a las que hacíamos referencia, están constituidas fundamentalmente por la incompatibilidad entre usos urbanos y suelo No Urbanizable, y por el régimen específico de ejecución de los sistemas generales, que resulta o al menos puede resultar por completo independiente de su clasificación.

La clasificación del suelo, constituye, de todas formas, el primer paso en la definición del régimen de planeamiento y actuación para el desarrollo del contenido del planeamiento general. Los pasos siguientes que, se van dando según los casos en distintos momentos del proceso de desarrollo urbanístico, son la definición -en las condiciones establecidas para cada uno de los tipos de suelo por la legislación urbanística- de los ámbitos en los que es posible la actuación sin planeamiento previo, del tipo de planeamiento a realizar en cada uno de esos ámbitos, de los ámbitos unitarios para el reparto entre los particulares de las cargas y beneficios resultantes del planeamiento, de los sistemas de actuación aplicables para ese reparto, y por último, y asimismo por defecto, de las áreas excluidas de esas operaciones de reparto de cargas y beneficios.

Estas determinaciones constituyen un complejo entramado de divisiones y subdivisiones del territorio -sobre todo en el suelo urbano en el que, en principio, se debe llegar al último eslabón de la definición de condiciones de planeamiento y actuación- de contenido heterogéneo y nomenclaturas dispares ya que algunos de estos ámbitos se les asigna en la Ley una denominación específica y otros carecen de ella.

Con el fin de facilitar la comprensión del documento y de evitar al máximo la utilización generalizada de la compleja terminología jurídico-urbanística, se ha considerado conveniente la definición de un concepto de subdivisión que permita una división homogénea y universal del territorio objeto de planeamiento general y en consecuencia una expresión ordenada y legible de las condiciones de planeamiento y actuación aplicables en cada punto del mismo.

El concepto de división empleado es el de diferenciar todas aquellas áreas en las que a nivel del planeamiento general se establecen unas condiciones de planeamiento/actuación homogéneas, aplicando a los ámbitos resultantes una denominación común con

independencia de cuales sean dichas condiciones. La denominación empleada es la de "Áreas Urbanísticas" y su significado es simplemente el de "ámbitos con unas condiciones, objetivos, normativas o usos homogéneos". Evidentemente las Áreas Urbanísticas coincidirán en bastantes casos con ámbitos a los que la Ley asigna una denominación específica que, como es obvio, les será asimismo aplicable (sectores en suelo Urbanizable, etc.).

8.2.- EL SUELO URBANO. DELIMITACION

Se ha definido como Suelo Urbano, los terrenos que cumplen los requisitos establecidos en la Ley del Suelo y en el Artículo 21 del Reglamento de Planeamiento, es decir aquellos que cuentan con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales y suministro de energía eléctrica, con características adecuadas para servir a la edificación que exista o que se permite sobre ellos, o en su defecto los que estén comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie.

Asimismo, el Suelo Urbano se encuentra sometido a una diversa casuística ya iniciada y expuesta en el vigente marco de planeamiento municipal, que exige modos de regulación específicos para cada una de ellas, a saber:

- Suelo Urbano Consolidado regulado por aplicación directa de la Ordenanza

El suelo incluido en esta categoría de Suelo Urbano es todo aquel que por su condición de estar ya consolidada la urbanización y la edificación, y no estar sometido por previsión de las Normas Subsidiarias a ningún tipo de planeamiento especial o de otro tipo, puede regularse directamente por aplicación del régimen del suelo urbano mediante el otorgamiento de licencias acordes con lo previsto en la Normativa de este planeamiento general y en su regulación por Ordenanzas.

Esta categoría de suelo está constituido por áreas de ciudad terminadas en las que el planeamiento general no debe plantear aprovechamientos ni uso distintos a los que hoy existen, y de las que se espera en todo caso, un proceso de renovación urbana a largo plazo, a medida que la edificación necesite ser sustituida, o bien la complementación del aprovechamiento en los escasos solares o edificaciones aisladas que tienen un volumen construido inferior al de la tipología colindante y deficitario por tanto con respecto al previsto en las Normas.

En esta categoría de suelo se producirá una aplicación directa de la normativa urbanística, de manera que el aprovechamiento real será en cada parcela el que se deduzca de la aplicación completa y particularizada de la ordenanza correspondiente, una vez tenidos en cuenta los condicionantes y limitaciones que se deriven de las específicas condiciones de la parcela y de las edificaciones del entorno, que pudieran reducir o limitar la aplicación de los aprovechamientos y otros parámetros definidos genéricamente en la Ordenanza.

- Suelo Urbano regulado mediante planeamientos ya definidos por las Normas Subsidiarias en Revisión.

Dentro del Suelo Urbano definido en las Normas Subsidiarias ahora en revisión, se han venido desarrollando una serie de áreas mediante Planes Especiales de Reforma Interior, Estudios de Detalle, Modificaciones de Normas, o Planes Parciales en Suelos Aptos para la Urbanización que ya hoy son urbanos, que habiendo sido tramitados correctamente, están todos ellos ejecutados o en fase de ejecución, estando por lo tanto sometidos a las especificaciones, ya aprobadas, de sus respectivos documentos de planeamiento, por lo que una regulación suplementaria por parte de la presente Revisión de las Normas Subsidiarias sería redundante.

Así esta categoría de Suelo Urbano supone una remisión al instrumento de planeamiento de desarrollo concreto. No obstante, en esta Revisión, se recogen dentro de sus determinaciones aquellas que son vinculantes y los parámetros máximos, que en ningún caso será posible superar, pero sin entrar en el detalle pormenorizado del desarrollo concreto de cada área.

Una de las principales consecuencias de esta regulación de determinaciones mínimas vinculantes, es que cualquier modificación posterior de los instrumentos de planeamiento de desarrollo correspondientes a algunas de estas áreas, podría tramitarse sin necesidad de modificar las Normas Subsidiarias, siempre que evidentemente no se modificase aquello que el planeamiento general definió y considera vinculante.

- Suelo Urbano regulado mediante planeamientos a desarrollar

El Suelo Urbano que aún no ha adquirido un grado total de consolidación o que va a estar sometido a operaciones de remodelación, y donde será necesario efectuar ciertas operaciones reparcelatorias, de definición de alineaciones, rasantes, volúmenes y aprovechamientos, obtención de sistemas locales, etc., deberá pasar a regularse mediante ámbitos de planeamiento independientes.

Estos ámbitos situados en áreas urbanas, serán generalmente de delimitación continua, y se plantean como paquetes con la intención de facilitar el conjunto de la gestión, y además de necesitar ser ordenados mediante un Plan Especial de Reforma Interior o Estudio de Detalle, contienen suelos necesarios para usos dotacionales o infraestructuras del sistema local, haciendo necesaria la delimitación de la correspondiente Unidad de Ejecución.

En el presente documento queda clasificado como **Suelo Urbano** un total de **1.818.473 m²**.

8.3.- EL SUELO URBANIZABLE

Constituyen este suelo los terrenos que no reuniendo aún las condiciones necesarias para su consideración como urbanos, son afectados en cambio por las previsiones de desarrollo urbanístico definidas en la presente Revisión de las Normas Subsidiarias. Se recogen

asimismo, los sectores que por su escaso grado de consolidación y la indefinición respecto a sus perspectivas de desarrollo, no es procedente incluir como Suelo Urbano.

En todos casos, los terrenos clasificados como “Urbanizables” precisan de una acción urbanizadora previa a la edificación, que comprenderá la construcción de sistemas locales e infraestructuras de servicio para las nuevas edificaciones.

En el presente documento queda clasificado como **Suelo Urbanizable** un total de **510.886 m²**.

8.4.- EL SUELO NO URBANIZABLE

Se clasifica como Suelo No Urbanizable el resto de los terrenos del término municipal no comprendidos en ninguna de las dos clases anteriores, y estarán destinados a usos de carácter no urbano, de conformidad con la legislación vigente, estando prohibidos por tanto en ellos la parcelación, urbanización y edificación, tal como se definen y regulan para los Suelos Urbano y Urbanizable.

Por lo tanto, se clasifica como Suelo No Urbanizable un total de 10.589,065 hectáreas de suelo, que suponen el 97,84% del término municipal. El reparto por clasificaciones de suelo en el término municipal de Oñati es el siguiente:

- Suelo Urbano	181,847 Has.
- Suelo Urbanizable.....	51,088 Has.
- Suelo No Urbanizable.....	10.589,065 Has.
- TOTAL.....	10.822,000 Has.

CAPITULO 9

PLANEAMIENTO Y GESTION URBANISTICA PARA EL DESARROLLO DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

9.- PLANEAMIENTO Y GESTIÓN URBANÍSTICA PARA EL DESARROLLO DE LA REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS

9.1.- INTRODUCCIÓN

En las Normas Subsidiarias ahora en revisión, la gestión del suelo queda regulada en un primer escalón por la clasificación del suelo, la cual ya presupone un régimen de actuación urbanística, que en el caso del suelo clasificado como “Urbanizable” implica de forma inherente al mismo la obligatoriedad de gestionarlo mediante la redacción de Planes Parciales.

Asimismo, la sistemática de calificación del suelo establecida, asimilando en esta categoría la delimitación de “zonas” y “sistemas generales”, conlleva, en aplicación de lo establecido en la legislación vigente, la gestión de los “sistemas generales” mediante el sistema de expropiación y su desarrollo por medio de Planes Especiales.

Por otra parte, en suelo urbano se delimitan los ámbitos en los que debe realizarse algún tipo de planeamiento previo a la concesión de licencias. En principio la división territorial en “Áreas Urbanísticas” no supone una identificación directa entre sus ámbitos y aquéllos objeto de algún tipo de planeamiento. Como criterio general se trata de evitar la redacción de planeamiento subordinado, ya que la definición de las actuaciones era tal que permitía en principio la actuación directa por solares con la presentación a licencia de los proyectos de ejecución.

Sin embargo, en los supuestos de indeterminación de las condiciones en que se debían desarrollar algunas zonas, así como cuando se hacía indispensable proceder a reparcelaciones urbanísticas con el objeto de garantizar un reparto de cargas y beneficios de la ordenación planteada, se hizo necesario la remisión a algún tipo de planeamiento subordinado.

Sobre este marco de planeamiento general, en el que la gestión del suelo se ha realizado mediante una sistemática de delimitación de zonas reguladas por “aplicación directa de una ordenanza” y zonas reguladas mediante los correspondientes “planeamientos de desarrollo”, y una vez gestionado en su mayor parte este planeamiento general, se superponen ahora las nuevas actuaciones previstas.

Estas actuaciones urbanísticas se refieren por una parte a pequeñas intervenciones en el suelo consolidado y ya desarrollado, por lo que se delimitan varias Unidades de Ejecución con el objetivo de mejorar la calidad ambiental del suelo público. Por otra parte y con el objetivo tanto de favorecer su desarrollo como de posibilitar pequeñas ampliaciones de la edificación existente, se modifican las determinaciones de algunas de las Áreas Urbanísticas ya definidas, remitiendo su formalización concreta a los correspondientes planeamientos pormenorizados.

Por último, y con el objetivo de contemplar los nuevos desarrollos residenciales e industriales previstos, tanto en suelo Urbano como en suelo Urbanizable se delimitan nuevas Áreas Urbanísticas. Todas estas actuaciones, a excepción del Área Urbanística I-53

(Olabarrieta) definida con el objetivo de regular las condiciones de edificación en este núcleo rural, se deberán desarrollar a través de los planeamientos pormenorizados correspondientes y será objeto de estos planeamientos la delimitación de la Unidad o Unidades de Ejecución necesarias para posibilitar su desarrollo y ejecución.

9.2.- PLANEAMIENTO Y ACTUACION URBANISTICA EN SUELO URBANO

En el período de vigencia de estas Normas Subsidiarias se han redactado la mayor parte de los instrumentos de planeamiento pormenorizado previstos para el desarrollo de las diversas áreas urbanísticas que componen el suelo urbano, encontrándose en su mayor parte aprobados definitivamente y prácticamente construidos o en avanzado estado de edificación.

En la actualidad queda por redactar el Plan Especial de Reforma Interior definido para el Area Urbanística I-34 (Kurtzekua), se encuentra ya redactado el Estudio de Detalle que desarrolla las determinaciones urbanísticas del Area Urbanística I-17 (Kalegoiena), y prácticamente edificado lo previsto en el Plan Parcial del Area Urbanística I-49 (Bidebarrieta).

Como ya se ha comentado, en la presente Revisión se mantienen básicamente las determinaciones establecidas en el planeamiento de referencia y por lo tanto la remisión a los instrumentos de planeamiento establecidos. Con respecto al suelo urbano consolidado, se proponen una actuación urbanística con el objeto de favorecer la mejora ambiental del espacio público existente. Esta actuación queda incluida en la nueva Area Urbanística I-20² (Portalekua) donde se propone ampliar el espacio público en torno al arranque del viario de conexión con la primera fase de la variante.

Asimismo, se han revisado las determinaciones contenidas en Areas Urbanísticas ya definidas con el objeto de posibilitar un mayor aprovechamiento. Es el caso del Area Urbanística I-34 (Kurtzekua), cuyo planeamiento en la actualidad está pendiente de redacción y donde, al oeste del área, se permite la edificación con perfiles de planta baja y dos alturas en correspondencia con el viario al que da frente. Por otra parte, en el Area Urbanística I-37 (Arboledako Industria Gunea) se contempla un aumento del aprovechamiento permitiendo la ampliación del asentamiento industrial existente al oeste del ámbito.

En la finca de Garai, clasificada en su totalidad en el planeamiento en revisión como suelo "Urbanizable", se han delimitado dos Areas Urbanísticas en correspondencia con la topografía de la finca y la vinculación con la ciudad construida de cada una de estas áreas. La parte baja de la finca se clasifica como suelo "Urbano" y se incluye en el Area Urbanística I-51 (Lazarraga) estableciéndose la necesidad de redactar un Plan Especial de Reforma Interior que ordene pormenorizadamente el área. La parte alta de la finca se incluye en el Area Urbanística II-2 (Kirrukua), y se clasifica como suelo "Urbanizable" a desarrollar mediante el correspondiente Plan Parcial.

Por último, se definen nuevas Areas Urbanísticas, como es el caso del Area Urbanística I-52 (Kurtzbeide) con el objeto de formalizar el borde norte de esta calle, el Area Urbanística I.35 (Kasablanka), con el objetivo de consolidar y rematar la edificación residencial en torno a la calle Obispo Otaduy y el Area Urbanística I-53 (Olabarrieta), que al igual que lo ya

establecido para el Area Urbanística I-45 (Zubillaga), se define con el objetivo de consolidar este núcleo rural proponiendo una normativa que regule las condiciones de construcción de posibles nuevas viviendas colectivas.

9.3.- PLANEAMIENTO Y ACTUACIÓN EN SUELO URBANIZABLE

En esta clase de suelo, los ámbitos de "Areas Urbanísticas", constituyen de hecho "sectores" y se establece la necesidad de redacción de Planes Parciales para cada uno de ellos. En la actualidad se han tramitado correctamente y se encuentran en la actualidad ejecutados o en fase de ejecución los Planes Parciales de las Areas urbanísticas II-1 (Bidebarrieta), II-3 (Dolaetxe), II-5 (Osinurdin) y II-6 (Kanpiazelai), pasando todos ellos a la consideración de suelos urbanos.

Queda pendiente la construcción de lo ya establecido en el Plan Parcial del Area Urbanística II-4 (Zugaztui) y en el Plan Parcial del Area Urbanística II-7 (Migelena), planeamientos que en la actualidad cuenta con aprobación definitiva.

Por otra parte, en el presente documento se propone la modificación de las determinaciones establecidas para el Area Urbanística II-8 (Okomardin) definida en su día para la instalación de la empresa de transportes "La Oñatiarra", y en donde en la actualidad se prevé únicamente la posibilidad de ubicar el Tanatorio. Asimismo, y respecto al Area Urbanística II-9 (Orueta), y motivado por la difícil gestión de esta área demostrada durante el período de vigencia de las Normas ahora en revisión, se redefine su clasificación como suelo No Urbanizable.

Asimismo, y como ya se ha comentado, se define el Area Urbanística II-2 (Kirrukua) en la parte alta de la finca de Garai, en la que se contempla la posibilidad de edificar construcciones adosadas, bifamiliares y unifamiliares aisladas en parcela. El Plan Parcial que desarrolle este Area Urbanística deberá asegurar la conexión viaria entre los barrios de Errekalde y San Lorentzo, así como definir el destino público del edificio principal y de su entorno ya urbanizado.

Respecto de las nuevas Areas Urbanísticas propuestas, se definen dos nuevas Areas Urbanísticas con destino residencial. El Area Urbanística II-10 (Ugarkalde) localizada en el extremo noreste de Oñati y junto al establecimiento de ETEO, y el Area Urbanística II-11 (San Martinaldea) localizada al este del casco urbano y entre los parques urbanos de Olapoto y San Martín.

Por último, y con destino industrial, se definen el Area Urbanística II-12 (Munazategi) localizada en el corredor Oñati-San Prudentzio y que comprende la franja de terreno delimitada por el río y el trazado previsto como prolongación de la variante y el Area Urbanística II-14 (Urrutxu) ubicada al norte del cementerio.

9.4.- PLANEAMIENTO SUBORDINADO Y ACTUACIÓN PARA EL DESARROLLO DE LOS SISTEMAS GENERALES.

9.4.1.- Implantación de los Sistemas Generales de Nueva Ejecución

Para el desarrollo de los sistemas generales, el sistema de actuación será el de expropiación, y el planeamiento subordinado adoptará la forma de Plan Especial, cualquiera que sea la clasificación de suelo en el que se encuentre el sistema general a desarrollar.

En concreto se propone la redacción de Planes Especiales para el desarrollo del Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes, que abarcará los parques comarcales de Usako y Udana-Bríncola. Igualmente deberá redactarse un Plan Especial para la zona de Arantzazu, caso de producirse alguna iniciativa que modifique en algún sentido el estado actual.

Se propone la redacción de un Plan Especial para el Area Urbanística I-36¹ (Ibarra), en caso de que el Ayuntamiento lo estime necesario, y en el momento en que se pueda definir un programa concreto. Asimismo, será necesaria la redacción de un Plan Especial para el Area Urbanística I-39 (Urrutxuko Kirolgunea) con el objeto de ordenar pormenorizadamente el área, e igualmente en el momento que se defina el programa concreto de equipamiento a ubicar.

9.5.- AREAS DE REPARTO Y APROVECHAMIENTO TIPO

A efectos del cumplimiento de lo establecido en la Ley 17/1994 de Medidas Urgentes en Materia de Vivienda y de Tramitación de los Instrumentos de Planeamiento y Gestión Urbanística, así como en el Decreto 142/1997 por el que se desarrolla esta Ley, en suelo urbano el estándar del 20% del total del aprovechamiento residencial destinado a viviendas públicas se aplicará en operaciones integradas de reforma interior que deban ser ejecutadas mediante Unidades de Ejecución y que contemplen un incremento de 50 viviendas.

Es el caso de las operaciones residenciales pendientes de desarrollo y contempladas en las Areas Urbanísticas I-17 (Kalegoiena), I-34 (Kurtzekua) y I-51 (Lazarraga).

En el suelo “Urbanizable” el estándar mínimo será del 65% y se aplicará en todas las Areas Urbanísticas residenciales previstas. El número de viviendas públicas o a desarrollar en precio tasado queda contemplado en cada una de las fichas urbanísticas de las Areas a desarrollar en esta clase de suelo.

Las operaciones urbanísticas contempladas en la presente revisión del planeamiento general para el suelo “Urbano”, se desarrollarán básicamente mediante Unidades de Ejecución independientes las cuales quedan reflejadas en las condiciones particulares de gestión establecidas para cada una de las Areas Urbanísticas.

Con respecto al suelo “Urbanizable”, y al carecer las presentes Normas Urbanísticas de un programa de actuación estricto y vinculante, así como de etapas cuatrienales, la delimitación de las Areas Urbanísticas no está condicionada al ámbito espacial de tales etapas, por lo que cada uno de los sectores delimitados constituirá un área de reparto independiente. El

aprovechamiento tipo definido para cada una de las Areas de Reparto a desarrollar en esta clase de suelo queda reflejado en las fichas urbanísticas correspondientes.

CAPITULO 10

LAS CIFRAS DEL PLANEAMIENTO

10.- LAS CIFRAS DEL PLANEAMIENTO**TABLA 10.1.- AREAS URBANISTICAS****Areas Urbanísticas en Suelo Urbano**

Area Urbanística	Denominación	Superficie	Uso Global
I.1	Larrañako Eskola Gunea	27.047	Sistema General de Esp. Libres, Comunic. Sistema General de Equipamiento Comunitario
I.2	San Lorentzo	66.105	Residencial Intensivo Sistema General de Comunicaciones
I.3	Olakua	43.200	Residencial Intensivo Sistema General de Equipamiento Comunitario
I.4	Olapoto	49.007	Sistema General de Espacios Libres
I.5	Bidaurreta	38.795	Residencial Baja Densidad Residencia Colectiva Sistema General de Equipamiento Comunitario Sistema General de Cauces Fluviales
I.6	San Martín	38.894	Sistema General de Equipamiento Comunitario Sistema General de Espacios Libres Sistema General de Cauces Fluviales
I.7	Errekaldeko Eskola G.	7.730	Sistema General de Equipamiento Comunitario
I.8	Errekalde	41.558	Residencial Intensivo Sistema General de Equipamiento Comunitario
I.9	Moiua Kalea	2.560	Residencial Intensivo
I.10	Mendiko Kalea	5.409	Residencial Casco Antiguo
I.11	Portu Kalea	4.831	Residencial Intensivo
I.12	Bakardadeko Ama Kalea	4.892	Residencial Casco Antiguo
I.13	Santa Marina	17.677	Residencial Casco Antiguo Sistema General de Equipamiento Comunitario
I.14	Patrua Kalea	3.324	Residencial Casco Antiguo
I.15	Matingua Etxaluze	26.138	Residencial Intensivo
I.16	M.Zelaia Kalea	1.495	Residencial Casco Antiguo
I.17	Kalegoiena	12.060	Residencial Intensivo
I.18	Arantzazu Kalea	1.739	Residencial Casco Antiguo
I.19	Arruena	2.500	Residencial Casco Antiguo
I.20 ¹	Lekunbarri	5.707	Residencial Casco Antiguo
I.20 ²	Portalekua	2.204	Residencial Casco Antiguo Sistema General de Comunicaciones
I.21	Roke Azkune	14.815	Residencial Intensivo
I.22	Berezaoko I.G.	92.361	Industrial Sistema General de Cauces Fluviales
I.23	Azkoagain	28.872	Residencial de Baja Densidad Sistema General de Equipamiento Comunitario
I.24	Betik	15.598	Industrial
I.25	Igartua	14.800	Residencial de Baja Densidad
I.26	Altzibar	18.076	Residencial de Baja Densidad Residencia Colectiva

I.27	Zubibarri	1.824	Residencial Casco Antiguo
I.28	Azkarraga	2.401	Residencial Casco Antiguo
I.29	Kale Barria	24.506	Residencial Casco Antiguo
I.30	Enparantza	43.813	Residencial Casco Antiguo Residencia Colectiva Sistema General de Equipamiento Comunitario Sistema General de Comunicaciones
I.31	Goizeko Izarra	3.830	Residencial Intensivo
I.32	San Juan	8.364	Residencial Casco Antiguo Sistema General de Equipamiento Comunitario
I.33	Kale Zaharra	37.293	Residencial Casco Antiguo Sistema General de Equipamiento Comunitario Sistema General de Comunicaciones
I.34	Kurtzekua	21.489	Residencial Intensivo
I.35	Kasablanka (Susp.)	23.903	Residencial Intensivo
I.36 ¹	Ibarra	34.737	Residencia Colectiva Sistema General de Equipamiento Comunitario
I.36 ²	Lizaur Kalea	4.937	Residencial Intensivo Sistema General de Comunicaciones
I.36 ³	Etxebarrialde	8.364	Residencial Intensivo
I.37	Arboledako I.G.	189.478	Industrial Sistema General de Comunicaciones Sistema General de Cauces Fluviales
I.38	Santa Ana Komentua	10.505	Residencia Colectiva
I.39	Urrutxuko Kirolgunea	60.243	Sistema General de Equipamiento Comunitario
I.40	Urbieta	15.129	Industrial
I.41	Etxehaundi	35.198	Industrial
I.42	Garibaiko I.G.	71.964	Industrial Sistema General de Comunicaciones
I.43	Santxolopetegi	119.962	Industrial Sistema General de Comunicaciones
I.44	Zubillagako I.G.	60.266	Industrial Sistema General de Comunicaciones
I.45	Zubillaga	61.822	Residencial de Origen Rural Sistema General de Equipamiento Comunitario Sistema General de Comunicaciones Sistema General de Cauces Fluviales
I.46	Altuna	15.811	Industrial
I.47	Fanderia	24.005	Industrial
I.48			
I.49	Bidebarrieta	89.333	Residencial Intensivo Sistema General de Equipamiento Comunitario Sistema General de Comunicaciones Sistema General de Cauces Fluviales
I.50	Suhiltzaileak	19.177	Sistema General de Equipamiento Comunitario Sistema General de Comunicaciones
I.51	Lazarraga (Susp.)	42.788	Residencial Intensivo
I.52	Kurtzebide	20.661	Residencial Intensivo
I.53	Olabarrieta	77.092	Residencial de Origen Rural
I.54	Dolaetxe	34.310	Industrial Sistema General de Cauces Fluviales

I.55	Osinurdin	57.050	Industrial Sistema General de Comunicaciones Sistema General de Cauces Fluviales
I.56	Kanpiazelai	10.824	Industrial

Areas Urbanísticas en Suelo Urbanizable

II.1			
II.2	Kirrukua (Susp.)	105.066	Residencial Baja Densidad
II.3			
II.4	Zugaztui	44.027	Industrial
II.5			
II.6			
II.7	Migelena	43.924	Industrial
II.8	Okomardin	10.817	Sistema General de Equipamiento Comunitario
II.9			
II.10	Ugarkalde	80.548	Residencial Intensivo Sistema General de Cauces Fluviales
II.11	San Martinaldea	85.361	Residencial Intensivo Sistema General de Comunicaciones Sistema General de Cauces Fluviales
II.12	Munazategi	72.692	Industrial
II.13			
II.14	Urrutxu	68.451	Industrial

Areas Urbanísticas en Suelo No Urbanizable

III.1	Arantzazu	565.899	Sistema General de Equipamiento Comunitario
III.2	Arrikrutz	74.220	Sistema General de Equipamiento Comunitario

Usos Residenciales en Suelo Urbanizable

II.2	Kirrukua (Susp.)	105.066	105.066	4	-	76	80	7,61
II.9								
II.10	Ugarkalde	80.548	78.450	-	-	300	300	38,24
II.11	San Martinaldea	85.361	77.822	-	-	306	306	39,32
Total Suelo Urbanizable		270.975	261.338	4	-	682	686	

Datos totales en Suelo Urbano y Suelo Urbanizable

TOTAL	1.100.143	963.690	3.929	10	1.348	5.205	
--------------	------------------	----------------	--------------	-----------	--------------	--------------	--

TABLA 10.3.- USOS RESIDENCIALES (Sistemas Locales)

A.U.	Denominación	Sistemas Locales							
		Espacios Libres y Zonas Verdes		Comercial		Social y Deportivo		Docente	
		Superf.	Estánd.	Superf.	Estánd.	Superf.	Estánd.	Superf.	Estánd.
I.2	San Lorentzo	4.271		3.673		1.500			
I.3	Olakua	4.003		2.400		763			
I.5	Bidaurreta								
I.8	Errekalde	2.096				180		1.200	
I.9	Moiua Kalea	390		474					
I.10	Mendiko Kalea								
I.11	Portu Kalea	628		1.179					
I.12	Bakardadeko A.K.								
I.13	Santa Marina	3.725							
I.14	Patrua Kalea								
I.15	Matingua-Etxaluze								
I.16	M.Zelaia Kalea			874					
I.17	Kalegoiena	1.938		1.689		1.375			
I.18	Arantzazu Kalea			798					
I.19	Arruena								
I.20 ¹	Lekunbarri								
I.20 ²	Portalekua	1.579							
I.21	Roke Azkune								
I.23	Azkoagain								
I.25	Igartua								
I.26	Altzibar								
I.27	Zubibbarri								
I.28	Azkarraga			550					
I.29	Kale Barria								
I.30	Enparantza	3.062		3.350		92			
I.31	Goizeko Izarra	2.404		1.155					
I.32	San Juan	2.030		2.478					
I.33	Kale Zaharra								
I.34	Kurtzekua	1.000							
I.35	Kasablanka (Susp.)	3.400							
I.36 ²	Lizaur Kalea	1.318							
I.36 ³	Etxebarrialde	3.956		660					
I.45	Zubillaga	661				968			
I.49	Bidebarrieta	7.200	18	8.155		3.600	6+3	5.800	2+10
I.51	Lazarraga (Susp.)	15.500		800					
I.52	Kurtzebide			960					
I.53	Olabarrieta					484			
Total S. Urbano		59.161		29.195		8.962		7.000	

II.2	Kirrukua (Susp.)	10.500							
II.10	Ugarkalde	5.400	18	300	1	2.700	6+3	3.000	10
II.11	San Martín	5.508	18	306	1	2.754	6+3	3.060	10
Total S. Urbanizable		21.408		606		5.454		6.060	

TABLA 10.4.- USOS INDUSTRIALES

A.U.	Denominación	Superficie Total	Uso Industrial				
			Superf.	Superficie de Parcela	Superficie Ocupada		Ocupac. de Parcela
					Existente	Total	
I.22	Berezaoko I.G.	92.361	91.000	72.256	32.665	50.956	
I.24	Betik	15.598	15.598	15.598	2.490	5.495	
I.37	Arboledako I.G.	189.478	162.917	153.790	75.905	92.274	
I.40	Urbietea	15.129	15.129	11.817	2.059	7.243	
I.41	Etxehaundi	35.198	35.198	35.198	20.820	20.820	
I.42	Garibaiko I.G.	71.964	70.629	70.629	37.840	42.724	
I.43	Santxolopetegi	119.962	119.299	114.967	50.625	68.248	
I.44	Zubillagako I.G.	60.266	57.944	57.791	26.737	33.829	
I.46	Altuna	15.811	15.811	14.808	5.776	8.885	
I.47	Fanderia	24.005	24.005	17.184	9.893	9.893	
I.54	Dolaetxe	34.310	33.792	23.430	10.633	10.633	
I.55	Osinurdin	57.050	52.925	33.981	12.643	24.600	
I.56	Kanpiazelai	10.824	10.824	8.609	2.516	5.080	
Total S. Urbano		741.956	705.071	630.058	290.602	380.680	

II.4	Zugaztui	44.027	44.027	24.430	3.471	23.294	
II.7	Migelena	43.924	43.924	26.655	3.447	15.934	
II.12	Munazategi	72.692	72.692	60.334		36.346	
II.14	Urrutxu	68.451	68.451	38.745		13.690	
Total S. Urbanizable		229.094	229.094	150.164	6.918	89.264	

TOTAL		971.050	934.165	780.222	297.520	469.944	
--------------	--	----------------	----------------	----------------	----------------	----------------	--

TABLA 10.5.- USOS INDUSTRIALES (Dotaciones)

A.U.	Denominación	Dotaciones – Sistemas						Aparcam. Pl/m ²
		Zonas Verdes		Zonas Deportivas		Centro Social y Comercial		
		Superficie	Estándar	Superficie	Estándar	Superficie	Estándar	
I.22	Berezaoko I.G.							
I.24	Betik							
I.37	Arboledako I.G.	3.093						
I.40	Urbietta	3.312						
I.41	Etxehaundi							
I.42	Garibaiko I.G.							
I.43	Santxolopetegi	4.332						
I.44	Zubillagako I.G.							
I.46	Altuna							
I.47	Fanderia							
I.54	Dolaetxe	5.331		905		1.232		1pl/100m ²
I.55	Osinurdin	12.999		1.500		1.500		1pl/100m ²
I.56	Kanpiazelai	2.215						1pl/100m ²
Total S. Urbano		31.282		2.273		2.732		

II.4	Zugaztui	5.606	12,73%	908	2,06%	890	2,02%	1pl/100m ²
II.7	Migelena	4.393	10%	878	2%	878	2%	1pl/100m ²
II.12	Munazategi	7.269	10%	1.454	2%	1.454	2%	1pl/100m ²
II.13								
II.14	Urrutxu	6.845	10%	1.369	2%	1.369	2%	1pl/100m ²
Total S. Urbanizable		24.113		4.609		4.609		

TOTAL		55.395		6.882		7.341		
--------------	--	---------------	--	--------------	--	--------------	--	--

San Sebastián, Septiembre de 2005

Angel de la Hoz, Ignacio Iturbe Mach, Arquitectos

CAPITULO 11

ANEXO 1. ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

ESTUDIO ECONOMICO-FINANCIERO

11.1.- CRITERIOS DE ACTUACION

Se trata de garantizar la continuidad del modelo inversor de la tesorería municipal para la consecución de los objetivos urbanísticos que se indican para el periodo 2005-2014, plazo orientativo de la Revisión de las NNSS que ahora se inicia. Para ello se parte, de una análisis comparativo del nivel de intervención en el período de los 10 años anteriores, de modo que se establezca un nivel de referencia básico que sirva en forma prospectiva, para asentar las bases de la viabilidad presupuestaria municipal.

1.1 El apartado de ingresos de la Administración Local se compone de los siguientes capítulos:

CAPITULO I	Impuestos Directos		
CAPITULO II	Impuestos Indirectos		
CAPITULO III	Tasas		INGRESO CORRIENTE
CAPITULO IV	Transferencias corrientes		
CAPITULO V	Ingresos patrimoniales		
CAPITULO VI	Enajenación de Inversiones		
CAPITULO VII	Transferencias de capital		INGRESO DE CAPITAL
CAPITULO VIII	Activos financieros		
CAPITULO IX	Pasivos financieros		

1.2 El apartado de gastos de la Administración Local se compone de los siguientes capítulos:

CAPITULO I	Remuneración al personal		
CAPITULO II	Compra de Bienes y Servicios		
CAPITULO III	Intereses		GASTO CORRIENTE
CAPITULO IV	Transferencias corrientes		
CAPITULO V	Créditos incorporados		
CAPITULO VI	Inversiones-Créditos incorporados		
CAPITULO VII	Transferencias de capital		GASTO DE CAPITAL
CAPITULO VIII	Activos financieros		
CAPITULO IX	Pasivos financieros		

La diferencia entre el INGRESO CORRIENTE y el GASTO CORRIENTE, supone el margen presupuestario que se adjudica al capítulo de INVERSIONES.

Ello ha venido corregido al alza según el capítulo VII de ingresos, esto es, subvenciones o el capítulo IX de ingresos, es decir, préstamos, según los casos.

11.2.- INVERSIONES EN EL PERIODO 1995-2004

Del análisis presupuestario municipal de este periodo se obtienen los siguientes parámetros en forma resumida en miles de euros:

- 1 Ahorro bruto
- 2 Ahorro neto
- 3 Deuda viva
- 4 Gastos de funcionamiento
- 5 Inversiones netas sin financiación afectada
- 6 Inversiones netas totales

	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004
1	2.172	2.776	3.697	3.738	4.058	4.283	4.133	4.196	4.795	4.519
2	434	834	2.024	2.055	2.485	2.710	2.554	2.671	3.296	3.073
3	11.014	10.817	10.840	10.692	10.606	9.248	8.168	6.819	5.598	5.463
4	5.273	5.440	5.498	6.662	7.196	6.389	6.426	6.928	7.819	8.259
5	2.151	1.231	1.067	3.433	3.552	1.472	2.279	3.980	1.625	3.710
6	2.869	1.504	1.934	5.400	5.516	1.677	3.286	5.083	1.625	4.021

De ello resulta que la media de las inversiones netas sin financiación afectada en el periodo estudiado es de 2.450.000 euros/año.

11.3.- INVERSIONES PREVISTAS PARA EL PERIODO 2005-2014

La evaluación económica de las inversiones necesarias a realizar en el período de los próximos 10 años para llevar a cabo las actuaciones previstas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento se detallan a continuación.

Dicha evaluación se refiere exclusivamente a las inversiones a realizar por el Ayuntamiento de Oñati, con independencia de las que correspondan a otras Administraciones para la implantación de los sistemas generales en el ejercicio de sus competencias. Asimismo, no se evalúan las inversiones a realizar por los particulares en la ejecución de las áreas a desarrollar por la iniciativa privada.

<u>A.U. I.6. San Martín</u>	
Adquisición de suelo	96.000 €
<u>A.U. I.17 Kalegoiena</u>	
Urbanización pública	403.970 €
<u>A.U. I 20² Portalekua</u>	
Adquisición de suelo e inmuebles	1.120.000 €
Urbanización	180.300 €
<u>A.U. I.23 Azkoagain</u>	
Adquisición de suelo	190.800 €
Urbanización	2.000.000 €
<u>A.U. I.39 Urrutzuko Kirolgunea</u>	
Adquisición de suelo	198.000 €
Urbanización	2.000.000 €
<u>A.U. II.12 Munazategi</u>	
Adquisición de suelo	2.996.748 €
Urbanización	5.242.280 €
<u>TOTAL</u>	<u>16.128.628 €</u>

11.4.- ANÁLISIS PROSPECTIVO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

De los datos que se desprenden de la media de las inversiones netas realizadas en el período de los 10 años anteriores, que asciende a 2.450.000 euros anuales, y de las previsiones presupuestarias del Ayuntamiento de Oñati, resulta evidente la cobertura suficiente para abordar las inversiones a realizar en ejecución de las Normas Subsidiarias de Planeamiento en el citado plazo.