Gabiriako Udala
Ayuntamiento de Gabiria

GABIRIA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

TEXTO REFUNDIDO SEGÚN APROBACIÓN DEFINITIVA
DE 7 DE ENERO DE 2.003

Libro Primero

DOCUMENTO "A" MEMORIA

GABIRIA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO

TEXTO REFUNDIDO SEGÚN APROBACIÓN DEFINITIVA
DE 7 DE ENERO DE 2.003

Mayo 2.004

Libro Primero

DOCUMENTO "A" MEMORIA

Gabiriako Udala
Ayuntamiento de Gabiria

EQUIPO REDACTOR[1]:

REDACTORES:

Santiago Peñalba Garmendia, Arquitecto
Manu Arruabarrena Florez, Arquitecto

COLABORADORES:

Carmen Segurola Lázaro, Geógrafa
Mikel Iriondo Iturrioz, Abogado
Juan Ignacio Cortés Arzallus, Edición
Maria José Fernandez Calonge, Edición

En la redacción de las Normas Subsidiarias se ha contado con la colaboración de la Secretaria del Ayuntamiento de Gabiria, Mª Asunción Villar Irastorza.

La traducción del documento al euskera ha sido realizada por Idoia Santamaría.

[1] La redacción original del presente Proyecto ha sido realizada en Castellano, siendo posteriormente traducido al Euskera.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE GABIRIA

Documento
“A. MEMORIA”

INDICE: Pagina:

I.- INTRODUCCION.

I.1.- Antecedentes y objeto del Proyecto. 1

I.2.- Marco legislativo vigente.
Elección de figura de planeamiento. 2

I.3.- Justificación de la elección de la figura de planeamiento..... 3

I.4.- Situación urbanística existente. 4

I.5.- Contenido del Proyecto. 4

II.- PROPUESTA DE ORDENACION.

II.1.- Criterios y objetivos generales para la revisión de las NN.SS.. 5

II.2.- Criterios establecidos por las D.O.T. del País Vasco..... 6

II.3.- Criterios derivados del P.T.P. del Goierri y de los P.T.S..... 7

II.4.- Criterios y Objetivos municipales. 8

II.5.- Hipótesis de crecimiento poblacional. 9

II.6.- Descripción de la propuesta de intervención 10
II.6.1.- Descripción general. 10
II.6.2.- Estructura orgánica del territorio y zonificación global. 12
II.6.3.- La vivienda. 23
II.6.3.1.- Diagnóstico de la situación actual. 23
II.6.3.2.- Dimensionamiento de la oferta de nueva vivienda. 23
II.6.3.3.- Descripción del programa de vivienda propuesto. 24
II.6.3.4.- La vivienda en el medio rural. 25
II.6.4.- Las actividades productivas. 25
II.6.4.1.- Los usos rurales. 25
II.6.4.2.- Los usos industriales. 25
II.6.4.3.- Los usos terciarios. 26
II.6.5.- El sistema de comunicaciones. 26
II.6.6.- El sistema de espacios libres. 26
II.6.7.- El equipamiento comunitario. 27
II.6.8.- Las infraestructuras de servicios urbanos. 27
II.6.9.- Las infraestructuras fluviales. 29

II.7.- Propuestas de intervención por áreas. 31
II.7.1.- Casco de Gabiria. 31
II.7.2.- Casco de Alegi. 34
II.7.3.- Casco de Santa Marina. 35
II.7.4.- Zonas industriales preexistentes. 35
II.7.5.- Zonas industriales de nueva implantación. 37

INDICE (cont.): Pagina:

II.8.- Desarrollo y ejecución del Proyecto. 37
II.8.1.- Introducción 37
II.8.2.- Las Areas de Intervención Urbanística....38
II.8.3.- Coordinación con los Municipios limítrofes. 39
II.8.4.- Clasificación del suelo 39
II.8.5.- Criterios referidos a la asignación y distribución del "aprovechamiento urbanístico"....41
II.8.5.1.- El concepto de aprovechamiento y sus diversas acepciones. 41
II.8.5.2.- Régimen de distribución y asignación del aprovechamiento urbanístico en suelo urbano....43
II.8.5.3.- Régimen de distribución y asignación del aprovechamiento urbanístico en suelo urbanizable....43
II.8.6.- Determinación de la ordenación pormenorizada y desarrollo de las Normas Subsidiarias....45
II.8.7.- Ejecución del planeamiento....45
II.8.7.1.- Suelo Urbano. 45
II.8.7.2.- Suelo No urbanizable. 46
II.8.7.3.- Suelo Urbanizable. 46

II.9.- Catálogo. 46

III.- CRITERIOS DE PROGRAMACION DE LOS DESARROLLOS PREVISTOS 47

IV.- CUADROS DE CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION....48

1.- CLASIFICACION DEL SUELO 49

2.- ZONIFICACION GLOBAL 49

3.- AREAS DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA 50

4.- ZONIFICACIÓN GLOBAL POR ÁREAS DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA....51

5.- USOS RESIDENCIALES POR ÁREAS DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA....52

6.- USOS INDUSTRIALES POR ÁREAS DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA 53

7.- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES....54

8.- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO....54

V.- NOTA FINAL INCORPORADA EN EL PRESENTE TEXTO REFUNDIDO 55

I.- INTRODUCCION.

I.1.- Antececentes y objeto del Proyecto.

El presente documento constituye el proyecto de las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal de Gabiria. Su contenido viene a revisar las "Normas Subsidiarias del Término Municipal de Gabiria" aprobadas definitivamente mediante la resolución de la Diputación Foral de Gipuzkoa de 30 de abril de 1.992 y el único expediente de planeamiento formulado para su modificación, referido al denominado sector 1 en el valle de la regata de Santa Lucía. [1].

Dando respuesta a lo establecido en el artículo 6 de las Normas Urbanísticas del primero de los expedientes urbanísticos precitados, en sesión plenaria celebrada el 24 de setiembre de 1.999, el Ayuntamiento de Gabiria adoptó, entre otros, el acuerdo de adjudicar al equipo que suscribe el proceso de elaboración de las nuevas Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio[2], poniendo de esta forma en marcha el correspondiente proceso de revisión del planeamiento general de su término.

El objetivo propuesto era y es él de dotar a Gabiria, dentro del Área Funcional del Goierri, de un instrumento de planeamiento general que, adaptado a las actuales circunstancias económicas, sociales, culturales, etc., y a la vigente legislación, dé respuesta, desde una perspectiva integral, a la problemática urbanística del municipio.

En dicho marco, con carácter preliminar, se elaboró en febrero de 2.000 un documento de información y diagnóstico de la situación que sirve de base para la realización de los trabajos.

Así, en una primera fase, con fecha de julio de 2.000 se presentó un Avance de planeamiento que venía a recoger las propuestas hasta entonces planteadas y desarrolladas como resultado de las reuniones de trabajo mantenidas con la Corporación Municipal. Dicho Avance de planeamiento, al objeto de su contraste con la opinión pública y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 125 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, se sometió a exposición pública mediante anuncios publicados en la prensa así como en el boletín oficial de Gipuzkoa nº 169 del día 6 de setiembre de 2.000.

Como resultado de dicha exposición pública se presentaron en el plazo establecido al efecto cuatro escritos de sugerencias que fueron considerados e informados en noviembre de 2.000.

Alcanzada esta fase del proceso de revisión del planeamiento general municipal, el Ayuntamiento de Gabiria en sesión plenaria de 28 de noviembre de 2.000 acordó proceder a fijar los criterios, objetivos y soluciones generales de planeamiento a adoptar en delante de acuerdo con el Avance redactado y el informe técnico elaborado en relación con las sugerencias presentadas.

Con posterioridad, en enero, febrero y marzo de 2.001 se han presentado tres escritos de sugerencias adicionales que se han considerado asimismo en el proceso de redacción del presente documento.

---

[1] En el epígrafe "VII. Marco legal. Planeamiento vigente y grado de ejecución" del documento "Normas Subsidiarias de Planeamiento de Gabiria. Documento de información y diagnóstico", elaborado con fecha Febrero de 2.000, se realiza una exposición del contenido y de las propuestas básicas de dichos expedientes, por lo que a él nos remitimos.

[2] En el documento "Normas Subsidiarias de Planeamiento de Gabiria. Documento de información y diagnóstico" de febrero de 2.000 se realiza una exposición detallada del proceso de encargo y contratación de los trabajos de elaboración del referido expediente urbanístico, por lo que a él nos remitimos.

Así, en agosto de 2.001 se redactó el documento de Normas Subsidiarias de Gabiria. Dicho documento fué considerado por el Ayuntamiento de Gabiria y aprobado inicialmente en sesión plenaria de 8 de febrero de 2.002, sometiéndose seguidamente a exposición pública.

En dicho trámite se presentaron 8 escritos de alegaciones que fueron analizados por el Ayuntamiento de Gabiria pronuciándose éste sobre los mismos y otras cuestiones complementarias en sesión plenaria de 25 de junio de 2.002 en la que se aprobó provisionalmente el documento, introduciendo algunas modificaciones al mismo y acordando la elevación del expediente a la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Previo informe favorable de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco de 7 de noviembre de 2.002, el Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa en sesión de 7 de enero de 2.003 acordó la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias con algunas condiciones, a la vez que se suspendía dicha aprobación en relación con el A.I.U. 19 "hasta la finalización de los trabajos de ordenación supramunicipal del área de Alegi".

Dicho acuerdo planteaba la necesidad de redactar y aprobar por parte del Ayuntamiento un documento en el que se refundieran los distintos acuerdos recaidos, y de dar traslado del mismo a la Diputación Foral.

El motivo de este texto refundido es precisamente el dar cumplimiento a dicho mandato.

El tiempo transcurrido desde la aprobación definitiva de enero de 2.003 hasta aquí no tiene otro motivo que la espera del levantamiento expreso de la suspensión parcial de la aprobación definitiva recaída en relación con el A.I.U. 19, una vez que en febrero de 2.003 se formalizaron los trabajos de ordenación supramunicipal del área de Alegi a los que la resolución de la Diputación Foral hacía referencia.

El levantamiento expreso de dicha suspension no se ha producido sin embargo todavía y el Plan Territorial Parcial de Beasain- Zumarraga (Goierri), marco de referencia al que se invocaba en dicha resolución, tampoco ha alcanzado siquiera su aprobación provisional.

En esta tesitura, ante el tiempo transcurrido, el Ayuntamiento de Gabiria ha tomado la decisión de redactar el presente documento, dejando sin definir el planeamiento de aplicación en el territorio identificado como A.IU. 19.

I.2.- Marco legislativo vigente. Elección de figura de planeamiento.

En los últimos años, la legislación urbanística ha sido objeto de importantes acontecimientos y alteraciones que vienen a definir un nuevo panorama que propicia por si sólo la necesidad de abordar el proceso de revisión del planeamiento general de Gabiria. En este contexto, el marco legal urbanístico vigente en este momento es el definido, entre otras, por las disposiciones que se citan a continuación:

A.- Ley sobre régimen del suelo y valoraciones, de 13 de abril de 1998.
B.- Real Decreto-Ley 4/2.000, de 23 de junio, de medidas urgentes de liberizcaión en el sector inmobiliario y transportes.
C.- Ley de medidas urgentes en materia de vivienda y tramitación de los instrumentos de planeamiento y gestión urbanística, de 30 de junio de 1994.
D.- Ley por la que se determina la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, de 25 de abril de 1997, modificada a su vez mediante otra Ley de 20 de abril de 1998.
E.- Ley de medidas urgentes en materia de régimen del suelo y ordenación urbana, de 6 de marzo de 1998.

F.- Ley de patrimonios públicos de suelo, de 29 de junio de 1998.
G.- Ley del Suelo de 1976[3], en todo aquello que no se oponga o contradiga lo establecido en las leyes anteriores.
H.- Reglamentos y demás disposiciones promulgadas en desarrollo y complemento de la citada Ley del Suelo de 1976, en todo aquello en que no se opongan o contradigan lo establecido en las disposiciones mencionadas en los apartados "A" a "F", ambos incluidos, anteriores[4]; en particular reglamentos de planeamiento, gestión y disciplina.

Asimismo, además de a las previsiones contenidas en la normativa urbanística propiamente dicha, también se ha de estar a lo establecido en otras disposiciones de diversa índole. Su incidencia, directa o indirecta, en materia de urbanismo, y, por lo tanto, en el cometido propio de las Normas Subsidiarias de Planeamiento, es incuestionable. Mención especial merecen a ese respecto las que a continuación se expresan:

* Ley de Ordenación del Territorio del País Vasco, de 31 de mayo de 1990.
* Ley de Patrimonio Cultural Vasco, de 3 de julio de 1990.
* Ley de Conservación de la Naturaleza del País Vasco, de 30 de junio de 1994.
* Norma Foral de carreteras y caminos de Gipuzkoa, de 25 de noviembre de 1994.
* Decreto 214 sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, de 30 de julio de 1996.
* Ley de Aguas, de 2 de agosto de 1985.
* Norma Foral 6/94, de 8 de julio, de Montes de Gipuzkoa.

Por último, para poner fin a este recorrido por las disposiciones legales que han de tenerse presentes, hemos de mencionar las Directrices de Ordenación del Territorio, aprobadas mediante Decreto de 11 de febrero de 1997, y el Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco en su vertiente cantábrica, aprobado mediante Decreto de 22 de diciembre de 1998.

Las disposiciones legales expresamente mencionadas en este apartado no agotan el marco legal vigente. En ese sentido, también han de entenderse vigentes todas aquellas disposiciones legales no citadas que, directa o indirectamente, inciden en cuestiones afectadas por las Normas Subsidiarias.

I.3.- Justificación de la elección de la figura de planeamiento.

El objetivo ahora planteado requiere la formulación, en el contexto legal expuesto, del correspondiente instrumento urbanístico de ordenación integral del territorio de Gabiria -sea un Plan General de Ordenación Urbana o unas Normas Subsidiarias-, adaptado a esa legislación.

Ninguna disposición legal vigente establece imperativamente la obligación de elaborar uno u otro instrumento en el caso de un municipio como Gabiria.

En esas circunstancias, sopesadas las particularidades propias de ambos instrumentos, y evaluada la problemática urbanística de este Municipio, podemos decir que las Normas Subsidiarias de Planeamiento, reguladas en el artículo "91.b" del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, constituyen un instrumento adecuado para dar respuesta a la problemática diagnosticada y posibilitar la consecución del objetivo propuesto[5].

[3] Texto Refundido de la Ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana, aprobado mediante Real Decreto de 9 de abril de 1976.

[4] Entre otros, y sin que con ello se agote la relación, cabe mencionar los Reglamentos de Planeamiento Urbanístico, Gestión Urbanística y Disciplina Urbanística.

[5] En atención a lo dispuesto en el artículo "3.2" del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, la elección del instrumento de planeamiento urbanístico adecuado ha de efectuarse en atención a la "complejidad de los problemas que plantee el desarrollo

Su formulación responde además a los criterios establecidos tanto en el artículo "3.2" de ese mismo Reglamento, como en el Decreto nº 132, de 15 de marzo de 1.994, promulgado por el Gobierno Vasco.

I.4.- Situación urbanística existente.

El documento "Normas Subsidiarias de Planeamiento de Gabiria. Información y diagnóstico" fechado en febrero de 2.000 describe con suficiente precisión la situación urbanística en la que se aborda la elaboración del presente proyecto, por lo que a él nos remitimos.

En todo caso, dada su trascendencia a los efectos de facilitar y agilizar el desarrollo y la ejecución de las previsiones planteadas en este proyecto, dos de las conclusiones que se exponen en el citado documento merecen ser expresamente recordadas en este momento:

* La necesidad de una gran claridad y precisión en las propuestas de clasificación, calificación, desarrollo y gestión.

* La necesidad de definir con precisión las fronteras entre, por un lado, las determinaciones de carácter básico y preferente, propias de las Normas Subsidiarias, y, por otro, aquellas otras cuya definición o modificación corresponda bien al planeamiento de desarrollo bien a otros expedientes urbanísticos.

I.5.- Contenido del Proyecto.

El presente proyecto contiene el conjunto de determinaciones y documentos exigidos por la vigente legislación urbanística.

En concreto, los documentos incluidos en estas Normas Subsidiarias son los siguientes:

* Documento "A. Memoria".
* Documento "B. Normas Urbanísticas".
* Documento "C. Catálogo del Patrimonio Urbanístico".
* Documento "D. Planos".

El documento "A. Memoria" contiene la descripción y la justificación de las propuestas planteadas.

Por su parte, el documento "B. Normas Urbanísticas" contiene dos partes claramente diferenciadas, aunque complementarias. La primera de ellas se corresponde con las "Normas Generales", aplicables, en las condiciones que se exponen en las mismas, en la totalidad del término municipal de Gabiria. La segunda se corresponde con las "Normas Particulares de las Areas de Intervención Urbanística", que definen el régimen urbanístico específico de esas Areas.

El documento "C. Catálogo del Patrimonio Urbanístico", con similar alcance normativo que el anterior, al que está estrechamente vinculado, determina los elementos construidos o naturales, existentes en este término municipal, que, por su interés artístico, cultural, histórico, ecológico o naturalístico han de ser preservados y protegidos.

Por último, el documento "D. Planos" incluye la documentación gráfica correspondiente, diferenciándose los planos de información de los de ordenación.

---

urbanístico" y la "capacidad de gestión y programación del propio Municipio".

II.- PROPUESTA DE ORDENACION.

II.1.- Criterios y objetivos generales para la revisión de las NN.SS.

En el documento de "Información y Diagnóstico" elaborado en febrero de 2.000 se realizaba un exhaustivo recorrido a través de la situación del municipio desde las perspectivas física, socio-económica y urbanística. Entre otras conclusiones se evidenciaba la necesidad de abordar el proceso de formulación de un nuevo planeamiento municipal a la vista del grado de ejecución de las Normas Subsidiarias vigentes y de la problemática en materia de gestión urbanística advertida en los suelos industriales calificados y, en consecuencia, ante la escasa oferta de suelo residencial e industrial preparados que dén respuesta adecuada a la demanda en el municipio, todo ello unido a la necesidad de reconsiderar en el nuevo contexto la aptitud, los valores y las condiciones de intervención en el suelo de carácter rural.

Esta situación de partida orienta los objetivos, criterios y soluciones generales de ordenación a considerar en la elaboración del proyecto. En este sentido, como horizonte para la gestión urbanística municipal se apuntan los siguientes objetivos fundamentales:

- Mantener y aumentar la calidad de vida del municipio, rehabilitando el patrimonio edificado y urbanizado, consolidando y optimizando la dotación de equipamientos, y poniendo en valor el medio en general con la regulación de las condiciones de intervención en el territorio rural.

- Fijar a la población residente joven e incluso atraer población, creando para ello una oferta suficiente de suelo en las condiciones de localización y tipología oportunas en el lugar, en adecuada relación con las preexistencias.

- Mantener y aumentar los niveles de renta y consumo, definiendo las condiciones necesarias para preparar suelo con capacidad para acoger la ampliación de las actividades económicas existentes, así como nuevas implantaciones, considerando asimismo la optimización del sector agropecuario y forestal.

- Favorecer las medidas que conlleven una mayor implantación del sector turístico y de la oferta lúdica y cultural.

- Mejorar las condiciones de accesibilidad al territorio municipal.

Son precisos para ello una intervención decidida y un liderazgo de la Administración municipal en el proceso de definición de las pautas a adoptar para el desarrollo de Gabiria en los próximos años en base a dichos objetivos, entendiendo que el planeamiento general del municipio, y su posterior gestión, cumplimiento y desarrollo, resultan indispensables para ello, a la vez que conociendo que tal proyecto, en cualquier caso necesario, no es suficiente y requiere de otros ingredientes que las prioridades municipales deberán proponerse concitar.

Con estos objetivos se plantean consiguientemente los siguientes criterios fundamentales de intervención sobre el territorio:

- Regular el régimen de intervención, y en particular de edificación, en el suelo de carácter rural, protegiendo aquellos valores propios de dicho medio, y entre ellos las actividades económicas ligadas al sector primario, y mejorando las condiciones de accesibilidad y habitabilidad en este entorno.

- Rehabilitar el patrimonio edificado y urbanizado.

- Cuantificar, localizar y ordenar en continuidad con los núcleos de carácter urbano los nuevos desarrollos residenciales a acometer, así como las tipologías de los mismos.

- Definir los suelos a destinar al asentamiento de actividades económicas de carácter industrial o terciario.

- Dotar al municipio en general de unas condiciones de integración en el Goierri adecuadas.

- Optimizar e implementar, en su caso, la dotación de equipamientos.

- Dotar al municipio de todas las infraestructuras necesarias: telecomunicaciones, gas, saneamiento, etc..

- Determinar mayoritariamente en las propias Normas Subsidiarias el régimen de ordenación pormenorizada de los terrenos clasificados como Suelo Urbano.

- Coordinar el planeamiento de Gabiria tanto con los instrumentos de Ordenación Territorial (D.O.T., P.T.P., P.T.S., etc.) como con el planeamiento de los municipios colindantes.

Todo ello se formula para un territorio que cuenta con una extensión de 1.490 has. y una población que en enero de 1.999 ascendía a 434 habitantes, para él que se opta, en un entorno industrial como el Goierri, por un modelo orientado a integrar el municipio en dicho ámbito supramunicipal, ordenando suelo capaz de acoger nuevos asentamientos residenciales de baja densidad y suelo para la localización estratégica de actividades económicas, consolidando fundamentalemente el papel del sector primario y favoreciendo el desarrollo del sector terciario apoyado en el activo que suponen las características del paisaje del municipio.

Esta opción plantea al planeamiento que aquí se aborda el reto de dar respuesta a dicho modelo desde la concreción de las determinaciones de ordenación, regulando e integrando sobre el territorio los usos necesarios a partir de las preexistencias y dando respuesta a los criterios y objetivos enunciados.

Para ello, en el Diagnóstico realizado previamente, se ha identificado el marco legal vigente de aplicación para la intervención en el suelo rural, se ha predefinido la cuantificación del suelo residencial preciso, se ha planteado la oportunidad de ubicar los nuevos desarrollos residenciales en continuidad con los núcleos urbanos preexistentes, atendiendo a la legalidad vigente, se han apuntado las perspectivas existentes en relación con las previsiones a realizar en materia de ordenación de suelo para el asentamiento de actividades económicas, en función de las características del territorio, y se han enunciado y analizado los muy diversos proyectos y planes que tienen por objeto o afectan de una u otra forma al municipio de Gabiria en lo que a su ordenación se refiere.

II.2.- Criterios establecidos por las D.O.T. del País Vasco

Las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del Pais Vasco, aprobadas mediante Decreto de 11 de Febrero de 1.997, definen las claves del modelo territorial, así como las iniciativas territoriales para el bienestar y la renovación de la Comunidad Autónoma. A tal efecto se establecen determinaciones orientativas y vinculantes, a la vez que se remiten otras a la escala territorial intermedia, definiéndose para ello las denominadas Areas Funcionales.

El municipio de Gabiria se localiza así en el Area Funcional correspondiente al Goierri, denominada "Beasain-Zumarraga", área en la que se plantea la redacción de un Plan Territorial Parcial, al que nos referiremos en el apartado siguiente.

Entre las determinaciones de las propias D.O.T. se establecen criterios para el cálculo de la oferta de suelo residencial a realizar desde el planeamiento municipal, a considerar en el supuesto de no estar aprobado el Plan Territorial Parcial. Según dichos criterios, el municipio se califica como "hábitat alternativo" y se situa en el nivel 6 en cuanto a la jerarquía urbana de la CAPV, correspondiéndole consiguientemente un coeficiente de rigidez de la oferta que se evalua en 0,35.

Con estos criterios, partiendo de los datos demográficos disponibles que se refieren al censo de 1.996 - 428 habitantes y 3,66 habitantes por vivienda- y realizando una proyección desde el año 2.001 hasta el año 2.010, horizonte de programación de estas Normas Subsidiarias, las D.O.T. posibilitan la siguiente oferta residencial máxima:

* C1.-Implicaciones del modelo territorial: Hábitat alternativo: 200 (15% a falta de P.T.P.)	30
* C2.-Crecimiento demográfico: (Considerando crecimiento anual acumulativo 0%)	0
* C3.-Variación de la estructura familiar: (Según actual tendencia => Año 2.010: 3 hab./fam.) (Pobl 96/ 3) - Viv. ocup. 96 = (428 / 3) – 116 =	26
* C4.-Corrección de la rigidez de la oferta: (Viv. ocup. 96 + C2 + C3) x 0,35 = (116 + 0 + 26) x 0,35 =	50
* C5.-Segunda residencia: (C2 + C3 + C4) x 0 x 0,5 = 0	0
* TOTAL	106

Como se observa en el cuadro que precede, no se ha considerado ningún tipo de crecimiento derivado de la previsión de segunda residencia, señalándose que se considera que Gabiria puede constituir una localización apropiada para este último tipo de asentamientos en el Goierri, de forma que podría darse una demanda adicional por este concepto, eventualmente alternativa a la propuesta de "hábitat alternativo" que, por otro lado, el último documento del P.T.P. del Área Funcional cuestiona.

En consecuencia la oferta de nueva vivienda a considerar en la revisión del planeamiento general del municipio de acuerdo con las D.O.T. puede cifrarse en alrededor de 100 nuevas viviendas.

Las D.O.T. plantean por otra parte la renovación y regeneración de las áreas industriales ya existentes en correspondencia con la capacidad de acogida del territorio.

Por otro lado, prohiben la construcción de viviendas unifamiliares aisladas en suelo no urbanizable, salvo en aquellos casos en que, fehacientemente, se demuestre su vinculación a la explotación de los recursos agropecuarios o se complete la ordenación de núcleos rurales preexistentes.

Se recoge análogamente en las D.O.T. el criterio de proteger el patrimonio cultural y en particular el arquitectónico y el arqueológico.

II.3.- Criterios derivados del P.T.P. del Goierri y de los P.T.S.

Tal y como se ha señalado previamente, no se dispone en la actualidad de Plan Territorial Parcial del Area Funcional del Goierri. No obstante, con posterioridad a la aprobación definitiva de estas Normas Subsidiarias, en enero de 2003 dicho Plan fué objeto de aprobación inicial. Dicho documento en trámite cuenta con un horizonte temporal que va mucho más allá del año 2.010 para el que se proyectan estas Normas Subsidiarias.

En lo que a Gabiria se refiere, como ya se ha señalado en el apartado precedente, el P.T.P. no califica al municipio como "hábitat alternativo", propuesta que relocaliza en Ormaiztegi, centrando los nuevos desarrollos residenciales a prever en tres líneas alternativas de actuación: dar respuesta al crecimiento propio del municipio, localizar desarrollos de baja densidad en los núcleos preexistentes y dar complementariamente respuesta a la demanda de segunda residencia.

Por otro lado, el P.T.P. del Goierri prevé en los entornos de Santa Lucía y Alegi dos ámbitos con destino al asentamiento de actividades económicas y de equipamientos del transporte, ámbitos que tan sólo puntualmente inciden en suelo de Gabiria y que fundamentalmente se corresponden con el término municipal de Ezkio-Itsaso. En esta materia, en la ratificación de criterios para la redacción del P.T.P,. la

Diputación Foral y el Gobierno Vasco no han considerado por el momento la oportunidad de añadir a estos ámbitos un tercero -Olazabal-azpi-, opción que se proponía en el Avance de planeamiento de julio último.

En cuanto a la estructura general del territorio, el P.T.P. consolida la red viaria municipal y contempla las previsiones sectoriales que se realizan en materia ferroviaria (Nueva Red Ferroviaria del País Vasco) y viaria (Nuevo trazado de autovía en el corredor Beasain-Zumarraga). En relación con el trazado de este nuevo corredor, la Diputación ha desestimado la incorporación de un enlace adicional en dicho eje, iniciativa que se planteaba en el Avance de las Normas Subsidiarias atendiendo a la propuesta de localización de una nueva estación ferroviaria para mercancías en Santa Lucía en el trazado de la Nueva Red Ferroviaria del País Vasco.

A los criterios esbozados en el Plan Territorial Parcial del Goierri se añade aquí una referencia a las determinaciones del Planeamiento Territorial Sectorial. Son varios los P.T.S. actualmente en tramitación, recogiendo el mandato de las D.O.T.. Ninguno sin embargo que afecte al municipio cuenta hasta la fecha con carácter normativo por haber sido definitivamente aprobado, exceptuando el tramitado en relación con la ordenación de los márgenes de los ríos y arroyos y el correspondiente a la Red Ferroviaria del País Vasco, cuyos contenidos se consideran integramente en el presente proyecto.

Se encuentran sin embargo en avanzada fase de tramitación los correspondientes a Carreteras y a zonas húmedas, entre otros, cuyos contenidos se consideran asimismo integramente en el presente documento.

Se han considerado también los contenidos de aquellos otros Avances de P.T.S. cuyo alcance se conoce y tiene incidencia en el territorio de Gabiria: Actividades Económicas y Patrimonio Cultural, entre otros.

Para la definición de las determinaciones precisas en otras materias en el marco de las presentes Normas Subsidiarias se ha requerido la información disponible y la normativa de aplicación, que se han complementado con la elaboración propia de diferentes trabajos. En lo que a la ordenación del medio desde la perspectiva agroforestal se refiere, se cuenta con las directrices expresadas en el informe elaborado por el Departamento de Agricultura y Medio Ambiente de la Diputación Foral de Gipuzkoa en relación con el contenido del Avance de Planeamiento Municipal previamente redactado.

II.4.- Criterios y Objetivos municipales

Como síntesis del diagnóstico y propuestas realizados, se destaca que Gabiria precisa con urgencia la ordenación y gestión de suelo suficiente para dar respuesta a los retos a afrontar en el inmediato futuro y cuenta para ello con recursos de suelo escasos que demandan su optimización.

La presente revisión del planeamiento general municipal se propone en consecuencia en primer lugar la ordenación del suelo rural de acuerdo con el potencial destacado para el mismo, evitando la implantación de nuevas edificaciones con destino a usos residenciales autónomos y regulando alternativamente la implantación y/o rehabilitación de las implantaciones ligadas con la explotación agropecuaria y forestal, así como la intervención en el patrimonio edificado preexistente y la regeneración de los entornos degradados procurando su mejora ambiental.

Por otro lado, se plantea definir con precisión la delimitación de las áreas urbanas residenciales, ceñidas a los tres núcleos preexistentes: Alegi, en el valle de la regata de Santa Lucía; Santa Marina, en las estribaciones de Aitzkorri en el límite con Mutiloa y Legazpia; y Gabiria propiamente dicho, junto a la loma de Murgil. Por otro lado, el asentamiento de Aztiria, próximo a Santa Marina, se propone considerar como un núcleo rural, de acuerdo con las características previstas para este tipo de núcleos en la legislación vigente.

Se propone asimismo consolidar y precisar la delimitación de los asentamientos industriales preexistentes y ya calificados como tales de Urruti, Arrondo, Edersal y Une/Oria, así como el pequeño ámbito denominado sector 1 ordenado en continuidad con el A.D.U. 8 del municipio de Ezkio-Itsaso al que venimos a identificar aquí como Urkiola ondo. Complementariamente, en continuidad con el suelo industrial de Ormaiztegi se propone asimismo delimitar el área que viene a denominarse Agerre alde, calificándola asimismo como suelo industrial.

De acuerdo con la resolución de la Diputación Foral, queda suspendida la aprobación definitiva "en el AIU 19 Ipar-Altzibar hasta la finalización de los trabajos de ordenación supramunicipal del área de Alegi entre los términos municipales de Ezkio-Itsaso y Gabiria".

Las soluciones así propuestas en este documento proyectan, para un horizonte temporal de ocho años (dos cuatrienios de vigencia de las Normas Subsidiarias) la práctica consolidación y rehabilitación del patrimonio existente, la ordenación del conjunto del término municipal y muy en particular las condiciones de preservación del medio desde la perspectiva de un desarrollo sostenible, la oferta de suelo residencial para el nuevo desarrollo de 90 nuevas viviendas en el conjunto de los tres núcleos urbanos residenciales precitados, y la creación de una mínima oferta de nuevo suelo industrial como respuesta a los desarrollos endógenos en continuidad con los desarrollos preexistentes, regulando las condiciones de reurbanización precisas, quedando en suspenso la previsión de una única nueva zona industrial (Ipar Altzibar) de cerca de 3 de has. de extensión.

Este dimensionamiento permite afrontar las necesidades del municipio en el marco del entorno comarcal del Goierri, siempre que, complementariamente, se dote al mismo de las infraestructuras de servicios y comunicaciones necesarias y de la calidad ambiental adecuada, para lo que se proponen asimismo medidas complementarias. Entre éstas, el documento recoge las iniciativas en materia viaria y ferroviaria de claro carácter estructurante que se formulan a la escala de la Comunidad Autónoma, a las que se ha hecho referencia anteriormente.

La propuesta en cualquier caso se realiza desde la consideración de las iniciativas de ordenación territorial y desde la valoración de su compatibilidad con los municipios colindantes y con las iniciativas coetáneas que se promueven en éstos.

II.5.- Hipótesis de crecimiento poblacional

La tendencia en el periodo 1991-96 muestra, tal y como se recoge en el documento de información y diagnóstico realizado, un crecimiento natural negativo de la población que sin embargo se invierte según los datos que se disponen en relación con el periodo 1.996-99.

De hecho, se observa asimismo que en estos últimos años es precisamente cuando se han construido un mayor número de viviendas permitiendo el asentamiento de la población, fundamentalmente en el casco de Gabiria. Así, se observa que siempre que se produzca con urgencia una oferta de vivienda suficiente que permita dar respuesta a la eventual demanda de las cohortes jóvenes, actualmente en edad de acceder a éstas, cabe consolidar esta última tendencia en la recuperación demográfica.

Con esta hipótesis, cabe prever en el horizonte de las Normas Subsidiarias, previsto para el año 2.010, un crecimiento del 0,5% acumulativo anual que supondría una población aproximada de 450 habitantes en dicho horizonte, cifra en cualquier caso inferior a la población existente a primeros de la década de los ochenta y equivalente a la mitad de la población máxima que ha llegado a disponer el municipio, en la década de 1.920-30.

La iniciativa emprendida desde el Ayuntamiento en la redacción y liderazgo de la ejecución del presente proyecto en continuidad con las medidas de gestión y fomento de la oferta de vivienda en el municipio realizadas estos últimos años, que, como se ha señalado anteriormente, parecen haber dado algún fruto en este sentido, sustentan adicionalmente la previsión de la hipótesis tendencial que se formula y en atención a la cual se realiza la propuesta.

II.6.- Descripción de la propuesta de intervención

II.6.1.- Descripción general

La propuesta general del presente documento se fundamenta en criterios de sostenibilidad en virtud de los cuales se orienta el uso y destino del suelo. Así, se salvaguarda el carácter rural del término municipal procurando el equilibrio entre actividad y medio siguiendo las pautas historicamente heredadas, adaptadas a las necesidades de desarrollo del municipio.

Así se establecen las condiciones precisas para la continuidad de la actividad del sector primario en el municipio protegiendo especialmente las actividades agropecuarias y forestales, a la vez que se da respuesta a las previsiones de las actividades industriales preexistentes y a la demanda residencial local.

Estas medidas resultan compatibles con el objetivo global de conservación y regeneración del paisaje y del medio en general.

Así, la nueva edificación residencial se localiza en continuidad con los asentamientos preexistentes y de forma integrada con éstos: Santa Marina, Alegi y Casco de Gabiria, coordinando su diseño con la ordenación de itinerarios continuos y espacios libres y formalizando piezas que completan la actual imagen urbana de estos ámbitos: calle en Alegia, zócalos este y oeste del casco de Gabiria, etc.. En este marco, se plantea asimismo la opción de desarrollar tipologías de viviendas de pequeño tamaño en el casco de Gabiria orientadas a alojar a habitantes pertenecientes a la tercera edad que dificilmente pueden permanecer solos en el caserío aislado.

En materia de suelo industrial, se consolidan y/o se redefinen las condiciones de intervención en los suelos industriales ya calificados de acuerdo con las necesidades de las empresas con la excepción de la propuesta formulada por Talleres Urruti que, en atención a los objetivos temporales que se formulan, a las características del suelo y su vocación y a las condiciones de accesibilidad, no se considera literalmente, entendiéndose sin embargo que el documento da una respuesta alternativa suficiente a las necesidades planteadas.

La discusión en el marco de la Corporación municipal del Avance de planeamiento redactado en julio de 2.000, la consideración de los distintos escritos de sugerencias presentados en el periodo de exposición pública del mismo, la presentación de dicho Avance ante la Diputación Foral, las conversaciones mantenidas en este proceso con los Departamentos de Urbanismo y Carreteras de dicha Diputación, entre otros Organismos, y la consideración también del único informe emitido textualmente sobre el Avance por el Departamento de Agricultura de la misma Diputación Foral han permitido centrar suficientemente la propuesta de intervención que aquí se describe.

Desde una perspectiva general, las soluciones propuestas proyectan, en un horizonte temporal de ocho años a contar desde la aprobación definitiva del documento divididos en sendos cuatrienios, además de las condiciones de uso y regeneración del territorio, una oferta de suelo para el nuevo desarrollo de 90 viviendas y para la consolidación y renovación de la actividad industrial existente, calificando con este uso global cerca de siete hectáreas de suelo -excluida el área de Ipar –Altzibar-.

El territorio rural de Gabiria, situado al pie de la sierra de Aitzgorri, cuenta con una amplia extensión así como una gran diversidad que el planeamiento debe reconocer y reconoce en sus determinaciones. En tal sentido, el presente documento plantea una propuesta de delimitación y zonificación del suelo no urbanizable realizada a partir de la valoración de los principales indicadores y variables que reflejan la potencialidad y los recursos del suelo, junto a la consideración de aquellos usos y valores adquiridos con el paso del tiempo y presentes en el término municipal.

La descripción y análisis de dichas variables se han detallado exhaustivamente en el documento de Información y Diagnóstico Urbanísticos previamente elaborado, por lo que no se reiteran aquí aspectos ya descritos en aquel.

Considerando los criterios precitados, la propuesta de zonificación define sobre el territorio rural zonas que se adecuan a diferentes Categorías de Ordenación para cada una de las cuales se regula el régimen del suelo. Dichas zonas se definen en razón de los usos y actividades previstos, independientemente de su destino actual y de la necesidad de intervenir o no sobre el territorio, definiendo de forma superpuesta iniciativas de mejora ambiental y similares que constituyen actuaciones a promover pero no criterios de zonificación, incorporándose como determinaciones superpuestas a la estricta zonificación del territorio.

Analogamente se establecen otras situaciones que se superponen sobre los usos característicos de un territorio como la existencia de servidumbres generadas por la legislación sectorial (aguas, carreteras, etc.) o la presencia de elementos singulares de arbolado, etc. que no se consideran independientemente en la zonificación global propuesta y se distinguen junto con las propuestas de mejora ambiental como ámbitos objeto de condicionamientos superpuestos.

El objetivo primordial perseguido en la formulación de la propuesta de zonificación que da lugar al suelo no urbanizable, cuya extensión abarca el 98,5% de la superficie del término municipal, ha sido mantener, fomentar y regenerar los valores naturalísticos, paisajísticos y productivos del suelo no urbanizable del término municipal de Gabiria al tiempo que reorientar determinadas áreas hacia un uso más acorde a la capacidad del suelo.

En tal sentido, se propone que el suelo no urbanizable se destine básicamente a la explotación agrícola, ganadera y forestal, y, complementariamente, a actividades culturales, pedagógicas, recreativas, turísticas, etc., siempre que dichas actividades respeten y garanticen la conservación y protección de elementos de interés tales como el suelo, la fauna, la flora y el paisaje y no introduzcan alteraciones sustanciales en el equilibrio global, ambiental y ecológico del medio rural.

Se entiende que en la ordenación del suelo rural ha de tenerse presente no sólo su tradicional funcionalidad agraria, sino también la posibilidad de acoger nuevas funciones, distintas de las anteriores y permisibles, siempre y cuando, los usos y actividades asociados no afecten, alteren y/o degraden a dicha funcionalidad primera y a las cualidades paisajísticas, ecológicas o naturalísticas del medio en cuestión. Con tales criterios se desarrollan las normas de aplicación en cada una de las zonas que más adelante se describen.

El conjunto de la propuesta permite, de forma integrada en el desarrollo comarcal del Goierri, la consolidación y desarrolllo de Gabiria, para lo cual se considera fundamental asimismo mantener y en su caso implementar su dotación de equipamientos. Estas propuestas, junto con la mejora de las infraestructuras de servicios, configuran en realidad las operaciones estratégicas que Gabiria precisa abordar poniendo en marcha la gestión y ejecución de dichas iniciativas desde la perspectiva de un proyecto global.

El análisis sectorial que a continuación se realiza en relación con el documento permite ahondar en los contenidos básicos del modelo y particulares de las opciones concretas adoptadas, completando la referencia general hasta aquí realizada.

II.6.2.- Estructura orgánica del territorio y zonificación global.

El municipio se sitúa prácticamente en su totalidad en la cuenca del río Oria, en el Área Funcional del Goierri. Se trata fundamentalmente de un territorio de montaña en el que se abren sin embargo los valles de dos afluentes del Oria: el Estanda y la regata de Santa Lucía. Esta morfología general condiciona claramente la estructura con la que se ha dotado este territorio en continuidad con los municipios colindantes.

Así, el valle de la regata de Santa Lucía, que el municipio comparte con Zumarraga, Ezkio-Itsaso y Ormaiztegi, acoge a las infraestructuras fundamentales del entorno, tanto viarias como ferroviarias y de servicios, elementos que este documento de planeamiento consolida a la vez que integra las propuestas sectoriales que en las diversas materias se formulan recogiendo el nuevo trazado de la autovía GI-632 de Beasain a Zumarraga y la propuesta de trazado para la Nueva Red Ferroviaria del País Vasco y su conexión con la actual red de R.E.N.F.E..

Con aquellas y estas nuevas infraestructuras Gabiria se integra adecuadamente en el entorno local y global, conectándose directamente de forma adecuada con la carretera Nacional 1 y, a más largo plazo, con la autopista A-8.

Completan la estructura viaria general las siguientes carreteras correspondientes a la red de la Diputación Foral de Gipuzkoa:

- La GI-3540, que une Ormaiztegi con Mirandaola en Legazpia.

- La GI-4381, que constituye una pequeña variante de la anterior realizada en su momento con la idea de sustituirla en dicho tramo, como consecuencia de la previsión de la ejecución de un embalse.

- La GI-3381, que une la GI-632 con la GI-3540 y da acceso al casco urbano de Gabiria desde una y otra.

- La GI-3520, que une Zerain con Mirandaola en Legazpia y da acceso a los núcleos de Aztiria y Santa Marina.

- La GI-3352, que desde Alegi accede al núcleo de Itsaso.

Dichas infraestructuras constituyen los elementos fundamentales sobre los que se apoya la movilidad en el territorio de Gabiria y desde las que se accede a la red municipal., formada por carreteras locales y caminos rurales.

Los espacios libres centrales de los núcleos de Gabiria y Santa Marina ubicados en sus centros urbanos representan la dotación de Espacios Libres de la estructura general.

Integran asimismo la estructura orgánica del territorio las infraestructuras básicas y los equipamientos. En este campo se identifican con este rango la subestación eléctrica de Santa Lucía y el cementerio sito en la colina sobre el casco de Gabiria.

Sobre esta estructura, a partir de los criterios y objetivos apuntados, se establece la zonificación global del territorio, determinación que permite regular de forma positiva la intervención sobre el conjunto del medio.

Dicha zonificación global se hace expresa en el plano II.2 del proyecto respondiendo las zonas delimitadas a las siguientes tipologías diferenciadas:

- Zonas de Especial Protección:

Se diferencian a su vez las siguientes zonas:

* Especial Protección de Masas Forestales
* Especial Protección de Producción Forestal
* Especial Protección de Pastos Montanos
* Especial Protección de Explotación Ganadera -Prados y Praderas-
* Especial Protección de Suelos Agrarios
* Especial Protección de la Unidad Agraria de Piedemonte de Aitzkorri

- Sistema General. Red viaria:

Trazado previsto para la nueva carretera GI-632 y red viaria y de caminos rurales preexistente.

- Sistema General. Red Ferroviaria:

Trazado previsto para la conexión de la Nueva Red Ferroviaria del País Vasco y la red actual de R.E.N.F.E. y red de R.E.N.F.E. preexistente.

- Sistemas Generales de Equipamiento:

Cementerio municipal.

- Sistemas Generales de Infraestructuras:

Subestación eléctrica de Iberdrola, S.A. en la vega de Santa Lucía.

- Sistema General. Cauces fluviales:

Se califican como tales a nivel global los cauces fluviales de los cursos del Estanda y Santa Lucía, en cuanto que elementos naturales del territorio a preservar de acuerdo con la legislación vigente en la materia.

A estas zonas se añade el núcleo rural delimitado en Aztiria.

Por otro lado se significan adicionalmente, en suelo ya urbano ya urbanizable, además de las zonas correspondientes a la continuidad del sistema general de carreteras, las siguientes tipologías de zonas globales:

- Zonas Residenciales:

- Zonas industriales:

La zonificación global se ha realizado a partir de la valoración de los principales indicadores y variables que reflejan la potencialidad y los recursos del territorio junto a la consideración de aquellos usos, asentamientos y valores adquiridos con el paso del tiempo y presentes en la actualidad en el término municipal. Se han considerado tambien el papel que los recursos naturales, como elementos agotables en muchas ocasiones, y el suelo rural desempeñan en un contexto de nuevas demandas sociales y modificaciones en la estructura económica del territorio. La descripción y análisis de estas variables y usos se han detallado exhaustivamente en el documento de Información y Diagnóstico de febrero de 2.000, referencia básica para entender la propuesta de ordenación que aquí se presenta. Todo ello, en cualquier caso, se plantea en las hipótesis de desarrollo del municipio que se preven para el horizonte del año 2.010.

El proyecto califica mayoritariamente el territorio como zonas de especial protección, estableciendo complementariamente la orientación de dicha protección específica y regulando de forma singular en cada caso los usos y actividades con el fin tanto de conservar los usos actuales que están de acuerdo a la capacidad del suelo como de establecer medidas de acción positiva a emprender para adecuar el uso actual a la vocación del territorio.

Dicha zonificación se describe en en el plano II.2 del proyecto, propuesta que supone tanto la conservación de determinados entornos como la mejora, regeneración, reorientación y la recuperaración de otros, estableciéndose paralelamente condicionantes superpuestos en esta línea –mejora ambiental y redacción de planes especiales-.

La propuesta contempla la clasificación de estos suelos de especial protección como suelos no urbanizables orientados hacia el desarrollo del uso agrícola, ganadero, forestal y, complementariamente, a actividades culturales, pedagógicas, recreativas, turísticas, etc., siempre que dichas actividades respeten y garanticen la conservación y protección de los elementos de interés correspondientes y en particular el suelo, la fauna, la flora y el paisaje, y no introduzcan alteraciones sustanciales en el equilibrio global, ambiental y ecológico de este territorio. Esta necesidad de mantener y potenciar el tradicional uso agroforestal en el tiempo se debe, entre otros motivos, a razones económicas y medioambientales en donde el caserío, como unidad de explotación desempeña un papel "clave" en el mantenimiento y mejora del paisaje rural. La potenciación y reorientación tanto del suelo rural como del caserío hacia funciones que tradicionalmente acogían están dentro de la idea y el objetivo general de mantener, conservar y mejorar nuestro entorno.

Se identifican a continuación las características de cada una de las tipologías de zonas de especial protección identificadas, necesitadas de una especial protección por los diferentes usos y características que presentan las mismas o se pretende para ellas:

* ZONAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE MASAS FORESTALES

Se corresponden con aquellos ámbitos, en general bosques de frondosas existentes (robledales, bosques mixtos, hayedos y contados encinares), mayoritariamente aislados y en general de escasa extensión, que se considera oportuno proteger fundamentalmente por las especies, comunidades bióticas y/o características físicas de su entorno. Algunas de las zonas delimitadas integran también una tipología de bosque mixto así como especies de vegetación de ribera localizadas principalmente a lo largo de los cursos altos de agua (regatas). Son, en definitiva, reductos de la vegetación potencial de Gabiria que se mantienen en este territorio a finales del siglo XX. Representan alrededor de un 7% de la superficie del término municipal.

Las zonas arbóreas delimitadas acogen, por tanto, masas de distinta extensión y estados de conservación. Por un lado se recogen los bosques de mayor entidad y en buen estado de conservación que se encuentran localizados preferentemente al norte-noreste y sudoeste del municipio; por otro, las zonas que no llegan a constituir bosques de entidad pero que son restos de los bosques que existieron en un pasado y, con diferentes estado de conservación, se localizan por todo el término municipal y especialmente al oeste, sobre todo en zonas más humanizadas y rodeadas de repoblaciones de coníferas, por lo que muchas necesitan de labores de mejora y recuperación; y, finalmente, están las manchas aisladas que "salpican" el paisaje dominante de prados y que se encuentran en pequeñas vaguadas y a lo largo de los caminos y de los cursos de agua, siendo especialmente de reseñar las que se encuentran en las laderas del Eztanda y del Santa Luzia, rodeadas de praderas y/o frutales.

En su conjunto, las zonas registradas se hallan en la ladera oriental del Haizeleku y cabeceras del Iturgorri y Eztanda; distintas manchas en el entorno de Inkortako Gaña y del núcleo de Aztiria; manchas aisladas en las laderas del Eztanda y en concreto en las cercanías a Edersal y a los

caseríos y edificaciones de Igeribar, Katarain, Gabirizar, Alkain, Arane, Artzain, Izar, Noare, etc.; diferentes manchas aisladas, alargadas y de pequeña entidad en las laderas estrechas del Iturgorri, Mandiola, Arane y Urkiola; y, en la ladera de la margen derecha del Santa Luzia, hay una mancha situada al NE que rodea al caserío Olazabal junto a otras de menor entidad, dispersas entre sí y algunas en no muy buen estado de conservación, en las cercanías a los caseríos Azkartza, Zantagoiti, Olalkiaga, etc. De esta descripción las zonas de mayor entidad, tanto por su estado de conservación como por su extensión, se encuentran en la ladera oriental del Murgil, extendiéndose desde casi la cima hasta el valle del Santa Luzia, y en Aztiria, en el entorno de Inkortako Gaña y de la cabecera del Eztanda.

Hay que hacer mención especial a los escasos ejemplares de alcornocales, *Quercus suber,* existentes en la ladera occidental del Murgil, objeto de especial protección por su singularidad en Gabiria y en el conjunto de Gipuzkoa (hay dos ejemplares bajando por la carretera desde el casco urbano hacia Arrondo, al lado del mismo borde de la carretera y antes de llegar a Izar Buru, y algunos ejemplares repoblados de esta especie en un parcela contigua).

En las Normas Urbanísticas Generales se regulan la intervención sobre estas zonas orientadas a la consolidación de la situación preexistente, en los casos en que las masas arbóreas se encuentren en buen estado de conservación, y al fomento de la mejora de su estado en aquellas que puedan estar alteradas o degradadas. Por tanto, se fomentan y propician las acciones encaminadas a la conservación, mantenimiento y mejora del ecosistema, sin perjuicio de que se autorice su aprovechamiento productivo que se permitirá con criterios de sostenibilidad, asegurando la renovación de los recursos utilizados y siempre bajo el control y la gestión del Organismo sectorial correspondiente -Norma Foral 6/94, de 8 de julio de 1994, de Montes de Gipuzkoa-.

Como usos admisibles en estas zonas se proponen el recreo extensivo, el uso forestal, las líneas de tendido aéreo, las líneas subterráneas, las instalaciones técnicas de servicios de carácter lineal de tipo B (antenas, torres, estaciones emisoras-receptoras de radio, etc.) y los edificios de utilidad pública e interés social. Hay que recalcar especialmente, para los cuatro últimos usos admisibles, que éstos serán permitidos siempre y cuando no puedan emplazarse en otro tipo de suelos y, lógicamente, con los correspondientes estudios y medidas correctoras, contemplando medidas de reposición de lo destruido alternativas.

En todas estas zonas se permitirán las talas por aclareo o entresacas, cuando el objetivo sea mejorar el estado de la vegetación arbórea autóctona y siempre con la licencia oportuna. También se autoriza la realización de cortafuegos, la habilitación de puntos de agua, etc. con el fin de proteger y prevenir de los incendios, previa concesión de la licencia oportuna y del control de los trabajos a realizar por los Organismos pertinentes, así como el manejo general del monte.

Por otro lado, se consideran como usos prohibidos todos aquellos que pongan en peligro el mantenimiento y la conservación de los valores atribuidos a estas zonas. A tal respecto hay que mencionar el recreo intensivo, la agricultura, los invernaderos, las industrias agrarias, las actividades extractivas, las instalaciones técnicas de servicios de carácter lineal de tipo A (plantas potabilizadoras, embalses o grandes depósitos de agua, centrales productoras de energía eléctrica, plantas depuradoras, etc.), las escombreras y vertederos, etc. y todas las edificaciones a excepción de aquellas de utilidad pública e interés social. Si por cualquier motivo se alterase el uso de estas zonas y la consecuencia fuese la eliminación total y/o parcial de las masas forestales existentes, se garantizará la reposición de una cobertura de arbolado de similar superficie con especies que se aproximen a la vegetación anteriormente existente, de acuerdo con los criterios y normas de la Administración Sectorial competente.

* ZONAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE PRODUCCIÓN FORESTAL

Estas zonas globales se corresponden mayoritariamente con suelos de la clase agrológica VII, de baja capacidad de uso, con pendientes acusadas (superiores al 30%), de baja fertilidad, de reducido espesor (inferior a los 30 cm.) y contacto irregular entre la roca y el suelo, con exceso de agua durante todo o gran parte del año; con drenaje imperfecto y, en ocasiones, excesivo; con afloramientos rocosos que impiden el uso de maquinaría pesada; etc. Son en general suelos de Luvisoles órticos, Luvisoles gleícos y Acrisoles húmicos que se encuentran en el límite económico de la mejora en cuanto a su capacidad de mantener una vegetación herbácea permanente.

Gran parte del término municipal responde a esta situación, asignándosele correspondiente esta tipología de zonificación global. De hecho, debido a la tradición forestalista habida en Gabiria, la mayor parte de estos suelos de escaso espesor se orientan de hecho al uso forestal con sucesivas repoblaciones si bien se encuentran asimismo ámbitos en el que estas características intrínsecas del territorio orientadas hacia el desarrollo de usos pocos adecuados a esta situación (pastoreo u otros) provocan frecuentes situaciones de inestabilidad de las laderas y, por tanto, alteraciones medioambientales. La no protección del mismo con especies que fijen el suelo (vegetación arbórea) ocasiona, con el tiempo y por diferentes motivos, el afloramiento de la roca a la superficie y la correspondiente disminución e incluso pérdida de la capa de suelo, recurso agotable y a proteger. Por ello, las áreas detectadas con alto grado de susceptibilidad a los fenómenos erosivos se orientan hacia el uso forestal, debiendo evitarse aquellas actividades que afectan a la estabilidad del suelo y que incentivan estos procesos erosivos.

Una de las zonas en las que se detectan situaciones de inestabilidad se localiza en la ladera oeste de Murgil, al norte y noreste de los caseríos Izar Goena e Izar Erdikoa, destinadándose en la actualidad a prados. Asimismo, la ladera de la margen derecha del Iturgorri presenta una situación similar, asi como las áreas situadas al norte de los caseríos Zantagoiti Garakoa y Zantagoiti Bekoa, en las cercanías a la cumbre del Trapaleta y encima de la ladera de Zubizarreta Etxea.

Esta tipología de zonificación global adquiere un importante protagonismo en el municipio (representa más del 30% de su superficie total), si bien no se incluyen las masas forestales que, situadas en zonas de menor pendiente y con otra vocación, son susceptibles de combinarse o rotar con usos agrícolas y/o ganaderos.

Las áreas así calificadas tienen una vocación principalmente forestal, vocación que en la actualidad se desarrolla en bastantes zonas del territorio por lo que éste uso se consolida, todo lo contrario de lo que sucede en aquellas otras con uso de praderas y matorrales, en las que se plantea su reorientación y/o regeneración para adecuarlas a sus condiciones topográficas, edáficas, etc..

Dicha vocación forestal da lugar a una actividad económica relevante relacionada tanto con la fabricación del papel o su utilización en embalajes como a la industria del mueble (fundamentalmente coníferas).

Esta tipología de zonas se localiza de forma dispersa por todo el término municipal, a excepción de los valles y laderas adyacentes del Eztanda y Santa Luzia. Las zonas de mayor entidad se situan en las laderas de Goitegi Mendi, Trapaleta, Pagoeder y Aareta, al norte y noroeste; en la ladera oriental del Haizeleku y de Inkortako Gaña, al oeste y sudoeste; y en las laderas de Murgil, Otalar y Gariño, al este y sudeste, principalmente.

De acuerdo con las determinaciones de las Directrices de Ordenación Territorial (D.O.T.), se plantea garantizar el uso forestal en estas zonas de una forma ordenada e indefinida, asegurando la producción sostenible de las masas y aceptando las actividades que no comprometan este objetivo, las cuales deberán de estar sujetas a las limitaciones precisas con el fin de minimizar los riesgos naturales. Así, se propone propiciar el uso forestal del suelo, manteniendo y renovando las masas.

Por otro lado, los usos admisibles que se plantean consiguientemente en estas zonas son aquellos que se relacionan con la conservación, la mejora ambiental, las actividades científico-culturales y el recreo extensivo. Se consideran incluidas las instalaciones necesarias para el manejo de las masas así como las construcciones ligadas a la explotación forestal, siempre y cuando éstas guarden relación con la capacidad productora de la explotación o explotaciones a las que sirve. Entre otras actividades admisibles, se señalan las actividades cinegéticas y piscícolas, el recreo intensivo, las actividades extractivas, las líneas de tendido aéreo, las líneas subterráneas, las vías de transporte de interés preferente y las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal de tipo B y la construcción de edificios de utilidad pública e interés social, de acuerdo a lo establecido por las D.O.T..

Se autorizan asimismo todas aquellas actividades que sea preciso realizar en la defensa del propio monte (medidas de prevención de incendios forestales, lucha contra plagas y enfermedades, etc.). En particular se posibilita implantar las medidas precisas para la prevención, detección o extinción de incendios (cortafuegos, puntos de agua, pistas forestales, setos, ...), incluyendo la silvicultura preventiva y la adecuación estructural de las masas boscosas. Cabe mencionar que para la realización de las oportunas obras de infraestructura deberá de requerirse el correspondiente proyecto justificativo y propositivo en el que se considerarán y minimizarán los impactos en el paisaje, zonas de valor arqueológico y/o histórico, etc.. En cualquier caso el Organismo sectorial correspondiente supervisará y controlará este tipo de obras al igual que cualquier cambio de uso en estos terrenos.

En cuanto a los usos prohibidos serán todos aquellos que no garanticen el uso forestal de forma ordenada e indefinida y, claramente, el uso residencial.

Complementariamente se propone la protección singular de las áreas con vegetación natural de las márgenes de los cursos de agua y se prohibe realizar aprovechamientos a matarrasa en pendientes superiores al 50%.

* ZONAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE PASTOS MONTANOS

La zona global de Pastos Montanos, zona ganadera de altura asociada al pastoreo, se sitúa en la zona noroccidental y este de Gabiria, coincidiendo con las pequeñas zonas cacumenales de Goitegi, Trapaleta, Pagoeder, Aareta y Murgil-Otalar, principalmente. Son áreas asimismo consideradas de valor paisajístico en el conjunto del término municipal (línea de cumbres) a proteger y cuidar.

En estas pequeñas zonas se propicia la conservación, la mejora ambiental y el uso de la ganadería. Como actuaciones admisibles se proponen el recreo extensivo, el recreo intensivo, el uso forestal, la implantación de líneas de tendido aéreo, de líneas subterráneas, y de instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal de tipo B, así como de edificios de utilidad pública e interés social, siempre y cuando se justifiquen estas actuaciones, se demuestre la imposibilidad de implantar éstos en otro tipo de suelos. y se propongan las medidas correctoras precisas.

Ligadas a la actividad pastoril, se podrán realizar tareas encaminadas a la mejora de los pastos (pequeños y controlados desbroces, aplicación de productos fitosanitarios, siembras directas y abonados) y la construcción de abrevaderos o instalaciones similares asociadas a este uso.

Se prohibirán los usos incompatibles con la voluntad de conservar estas áreas por su valor ganadero y paisajístico (invernaderos, actividades extractivas, instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal de tipo A, escombreras y vertederos, y la edificación en general).

* ZONAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE EXPLOTACIÓN GANADERA -PRADOS Y PRADERAS-

Esta tipología de zonas globales, que agrupa suelos de distinta naturaleza, se orienta hacia el uso ganadero (pastos, praderas, cultivos forrajeros, etc.), correspondiéndose con más de un 36% del suelo del término municipal.

La protección de estos suelos ante la presión de los usos extragrarios e incluso del forestal se plantea como necesaria para continuar desarrollando y potenciando la actividad pecuaria en este municipio y para obtener un paisaje agrario equilibrado.

Las zonas delimitadas se corresponden con suelos con un aprovechamiento mayoritario mediante siega, aunque también se da el de diente, sometidos a algunos cuidados culturales como la resiembra, el abonado, los pases de rodillo o tabla, etc.. Estos suelos poseen buenas propiedades físicas y químicas pero debido al tipo de alteración química (disolución) el contacto entre suelo y roca es irregular y brusco, lo que determina que la roca pueda aparecer sobre la superficie. Son suelos de tipo Luvisol órtico y Luvisol gleíco, con limitada capacidad de uso, y no susceptibles de utilización agrícola. Se desarrollan en pendientes moderadamente acentuadas, que oscilan mayoritariamente entre el 10% y el 30% pudiendo llegar en algunas zonas concretas hasta el 40%.

En general, son suelos de escaso espesor efectivo (de 30 a 50 cm.) y de baja fertilidad. Son áreas de moderada proporción de afloramientos rocosos y, en algunas áreas y épocas del año, de exceso de agua en suelo, resultado de un drenaje imperfecto. En la medida que aumenta la pendiente y el grosor del suelo se incrementan los riesgos de erosión y de pérdida de capacidad productiva por lo que va a resultar preciso utilizar medidas correctoras.

Las zonas así delimitadas se encuentran distribuidas por todo el término municipal, coincidiendo en muchos casos con la ubicación de la mayor parte de los caseríos. En concreto, las de mayor entidad se localizan en la mitad oriental (ladera de la margen derecha del Santa Luzia y laderas del Eztanda) y al SW (zona de Aztiria) junto a algunas áreas interrumpidas, al NW y norte (zona y cercanías de Madariaga).

La conservación de este tipo de suelos es importante desde diferentes puntos de vista. Por un lado, el desarrollo y el uso de las actividades y técnicas adecuadas supondrá la conservación óptima de estas zonas y, con ello, del paisaje agrario y, por otro, dada la dedicación ganadera de parte de las explotaciones de Gabiria, se conseguirá una relativa mejora e incremento en la producción de pastos.

En consecuencia, en este tipo de suelos se propiciarán las actividades ganaderas que supongan un incremento de la rentabilidad de la explotación pecuaria al igual que las de conservación y mejora ambiental. Serán admisibles el recreo extensivo y las construcciones ligadas a las explotaciones ganaderas, siempre y cuando la superficie construida tenga relación con la capacidad productora de la explotación a la que sirva. Se cuidará que las instalaciones de ganado y las zonas de almacenamiento de residuos orgánicos estén alejadas de los cauces superficiales y que el abonado se realice en condiciones de mínima escorrentía.

Las infraestructuras, equipamientos, construcciones, instalaciones u otras obras que sean declaradas de utilidad pública o de interés social, el recreo intensivo, el uso forestal, los invernaderos, las actividades cinegéticas y piscícolas, las líneas de tendido aéreo, las líneas subterráneas, las instalaciones técnicas de servicios de carácter lineal de tipos A y B, las escombreras y los vertederos de residuos sólidos podrán ser admisibles, cuando así se justifique, cumpliendo con las limitaciones de la legislación y normativa al respecto, y con las medidas correctoras precisas.

Se propone por otro lado prohibir expresamente la implantación de nuevas edificaciones residenciales no vinculadas a las explotaciones agropecuarias.

* ZONAS DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE SUELOS AGRARIOS

La tipología de zonas globales denominadas de Especial Protección de Suelos Agrarios agrupa a los suelos de mayor capacidad agraria de Gabiria. La escasez de los mismos no se debe tanto a su ocupación por usos no agrarios (que también, no cabe duda, se ha producido) sino a la propia topografía accidentada y a las características edáficas de la mayor parte del territorio. En general son suelos con una topografía relativamente llana, con pendientes inferiores al 10%. En algunos casos concretos se corresponden con laderas de acumulación que alcanzan hasta un 20% de pendiente. Son mayoritariamente suelos constituidos por Luvisoles órticos (valles de Santa Luzia y Eztanda y zona de Aztiria) y Luvisoles gleicos (laderas y lomas).

La especial protección y preservación que se propone sobre estos suelos, en general correspondientes a las clases agrológicas II, III y IV, se debe especialmente a la escasez de este tipo de suelos en la localidad de Gabiria y en el conjunto de Gipuzkoa, planteándose su conservación como soporte para el desarrollo y continuidad de las actividades agropecuarias, así como de la preservación de los ecosistemas y los paisajes agrarios y, en definitiva, del medio físico. Todo ello no obstante considerando las necesidades de dar respuesta a las necesidades de asentamientos residenciales y productivos desde criterios de sostenibilidad general.

La mayor parte de los suelos agrarios pertenecen a la clase agrológica IV, áreas aisladas entre sí y dispersas a lo largo de la mitad oriental del término municipal. Son en su mayoría suelos que se hallan en el límite de los terrenos laborables (pendientes pronunciadas, susceptibilidad a la erosión, suelos de poco espesor, baja capacidad de retención de agua, etc.) que se ubican principalmente en la ladera este de la cima de Murgil y/o en la ladera de la margen derecha del curso del Santa Luzia, entre las cotas 250 y 350 metros preferentemente, en las inmediaciones de la subestación de Iberdrola, S.A. y de los caseríos Gaztelu, Azkartza, Olazabal, Izarre, Zantarte, Antolar Garakoa, Agerre Berri y Olalkiaga; en las laderas del Eztanda, en el entorno del pequeño núcleo de Zuazola y de los caseríos Baztarrika, Jauregi, Igeribar, Katarain, Iguaran y Agerre; y en las cercanías al núcleo de Aztiria, en el entorno de los caseríos Etxetxo, Legorburu y Eztanda.

Los suelos de la clase III considerados se corresponden con los estrechos fondos de valles, terrazas y zonas de acumulación de origen principalmente aluvial del Santa Luzia (margen derecha desde el límite municipal con Ezkio-Itsaso hasta las cercanías a la subestación de Iberdrola, S.A., franja paralela al vial GI-632 Zumarraga-Beasain); y del Eztanda (desde Edersal hasta el límite municipal con Mutiloa y Ormaiztegi, franja en algunos tramos más ancha que la anterior y paralela al vial GI-4.381); y al Sudoeste de Gabiria, en las cercanías a los caseríos Lizardi y Lizardi Azpikoa, en Aztiria.

Finalmente el ámbito de mayor valor agrario se corresponde con los suelos de la clase II, con muy pocas limitaciones para el laboreo agrícola, ubicados en la márgen derecha de la regata de Santa Luzia, junto al núcleo de Alegia situándose en la misma diversos caseríos: Altzibar, Agerre Berri

Goikoa, Agerre Berri Bekoa y Agerre. En este entorno, sin embargo, convergen diversas propuestas: por un lado, las necesidades de expansión local de los núcleos e industrias preexistentes: Alegi, Irizar, etc. y por otro las propuestas que en materia de ordenación territorial se concretan en el P.T.S. de creación pública de suelo para actividades económicas y de equipamientos comerciales.

Ya se advertía con anterioridad desde el Departamento de Agricultura y Espacios Naturales de la Diputación Foral de Gipuzkoa -Mapa de Prioridades de Preservación de los Suelos Agrarios- la situación de este territorio dentro de los rangos considerados como críticos y muy críticos al enfrentar sus usos agrarios (agrícola y ganadero principalmente) con otro tipo de usos de carácter más urbano por su situación estratégica en el corredor Beasain-Zumárraga y, en menor medida, por su proximidad a suelo urbano (núcleo de Alegia).

Considerando globalmente este conjunto de situaciones, realidades, criterios y objetivos, se califican como zonas de especial protección de suelos agrarios gran parte de los suelos de la clase II situados fundamentalmente en el entorno de Alegia y Altzibar, a la vez que se acotan y vehiculizan las posibilidades de desarrollo del núcleo de Alegi y de las áreas industriales preexistentes, y se delimita un nueva zona industrial que se integra en la propuesta comarcal que se preve desde los instrumentos de ordenación territorial.

Así el presente documento propone la consolidación parcial de una parte importante de la vega de la regata de Santa Lucía entre Altzibar y el núcleo de Alegia como zona de especial protección de suelos agrarios planteando sin embargo la transformación en zona para la nueva implantación de actividades industriales del territorio de la vega de Santa Lucía situado al norte del caserío Altzibar.

De acuerdo con los criterios señalados, se califican como zonas de especial protección de suelos agrarios un total de más de 1.000 hectáreas de extensión, correspondiendo más del 63% de esta superficie a las vegas de las regatas de Santa Lucía y Eztanda (Ugarana) –cerca de las ¾ partes del total-.

En las zonas así calificadas se propician aquellos usos ligados a la actividad agraria con el fin de conservar correctamente las propiedades físicas, químicas, etc. de este bien escaso, y de posibilitar la continuidad del desarrollo de la actividad agraria en Gabiria, lo que permitirá no sólo la continuidad e incremento del desarrollo de la actividad económica ligada al medio físico sino también el cuidado del paisaje y de los recursos naturales, evitando de esta forma la desaparición de estos suelos ante la presión de otros usos no acordes a su vocación. La conservación y mejora ambiental también se consideran como actividades a propiciar. En este sentido se menciona la necesidad de recuperar una zona de vertido incontrolado de inertes, donde se ha detectado la quema de rastrojos, en el barrio de Zuazola, junto al curso del Eztanda, en la margen izquierda del vial que desciende desde el caserío Oñatibi-Haundi a Errota Berri y Ugarketa. Se plantean asimismo intervenciones de mejora ambiental en los ámbitos de la mina de Troya y del vertedero de Urruti, a los que nos referiremos más adelante.

Entre los usos admisibles, se proponen los usos pecuarios y forestales, subordinados a los usos agrícolas. Asimismo, se considerarán, siempre y cuando se respeten y no se modifiquen las características intrínsecas de este territorio, y de así suceder se justifique con el correspondiente estudio o proyecto su necesidad y la imposibilidad de ubicación en otro tipo de suelo y/o la ligazón a la explotación agraria existente así como las afecciones medioambientales derivadas de la intervención y las medidas correctoras, el recreo extensivo, los invernaderos, los viveros, las vías de transporte de interés preferente, las líneas de tendido aéreo, las líneas subterráneas, las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal de tipo B, los crecimientos urbanísticos apoyados en núcleos preexistentes y los edificios de utilidad pública e interés social.

Las actividades prohibidas en este tipo de suelos son aquellas distintas a las anteriormente citadas que originan su alteración o desaparición así como aquellas que puedan emplazarse en suelos de otra vocación y de menor valor agrológico. Entre las actividades incompatibles se mencionan los crecimientos no apoyados en núcleos preexistentes y la residencia aislada no vinculada a la explotación agraria; los vertidos controlados e incontrolados; las industrias agrarias; las actividades cinegéticas y extractivas; y las actividades peligrosas así consideradas por la Ley de Protección del Medio Ambiente; entre otras.

* ZONA DE ESPECIAL PROTECCIÓN DE LA UNIDAD AGRARIA DE PIEDEMONTE DE AITZKORRI

Se propone asimismo la identificación como zona específica del ámbito correspondiente al término municipal de gabiria de la Unidad Agraria de Piedemonte de Aizkorri, también conocida como Unidad A.1 dentro del conjunto de las distintas unidades agrarias definidas en el territorio histórico de Gipuzkoa. Se trata de un territorio con un carácter marcadamente rural, situado en las faldas de la sierra de Aizkorri y que se extiende a los municipios de Zegama, Segura, Zerain, Mutiloa, Gabiria, Legazpi y Oñati. En Gabiria se localiza la parte más septentrional de esta Unidad Agraria, correspondiéndose con el entorno de Aztiria, al SW del municipio. Representa más del 15% de la extensión total del término.

Esta Unidad agrupa suelos de muy diferentes clases agrólogicas por la gran extensión que ocupa. En el territorio de Gabiria los suelos incluidos en esta unidad pertenecen mayoritariamente a las clases agrológicas III, IV y VI, con una vocación claramente agroganadera en su práctica totalidad, siendo el paisaje dominante en la actualidad acorde, en líneas generales, a esta vocación.

Según lo indicado en el documento Criterios de Preservación del Suelo Agrario de Gipuzkoa es un ámbito a preservar desde el punto de vista agrario y sobre el que las actuaciones a llevar a cabo deben de entenderse de forma unitaria e integral a pesar de tratarse de un ámbito que, administrativamente, se enclava en siete municipios.

Por todo ello, en este ámbito se propician los usos agropecuarios y forestales, prohibiéndose especialmente todos aquellos otro usos que provoquen la desaparición y/o alteración de este espacio.

A estas zonas se añaden, además de los elementos de la estructura orgánica del territorio a los que ya nos hemos referido con anterioridad, se añaden las zonas calificadas como residenciales e industriales en las que se consolidan y proyectan ex-novo los asentamientos orientados a esos usos. Responden básicamente a una implantación dispersa, tradicional en el municipio, si bien esta orientación viene redefiniéndose en los últimos tiempos en atención a los criterios que en este documento ya se plantean de forma más explicita en relación con la intervención sobre el territorio. Así, las nuevas iniciativas respetan los suelos que se consideran de especial protección y se promueven en continuidad con asentamientos preexistentes. A ellas nos referiremos más delante de forma más pormenorizada.

Finalmente, como una última zona global, si bien de escasa entidad superficial, de acuerdo con la legislación vigente al respecto se delimita el núcleo rural de Aztiria, de 14.547 m² de extensión, planteándose su consolidación a la vez que se permite vehiculizar eventuales posibles nuevas intervenciones de edificación en un entorno con una identidad incuestionable, si bien se clasifica dicho suelo como suelo no urbanizable.

En dicho núcleo y su entorno se detecta en la actualidad algún déficit en materia de abastecimiento de agua, cuestión ésta que, entre otras, plantea la oportunidad de no prever desarrollos de carácter urbano y mayor entidad en la zona, sin perjuicio de que se propone estudiar la mejora de las condiciones de abastecimiento del entorno, cuestión ésta que trasciende del ámbito municipal estricto.

De forma superpuesta a la zonificación global se plantean intervenciones de mejora ambiental. Este tipo de intervención se propone, independientemente de la zona global de que se trate, en aquellos ámbitos de Gabiria que, con ocasión de la elaboración del documento de información y diagnóstico, se han encontrado en situación degradada, con matorrales, o se han considerado como suelos marginales que llevaban tiempo en este estado. Coinciden además con espacios que se han talado hace unos años y en los que se han detectado procesos de erosión activa (ladera oriental del Haizeleku y/o ladera de la margen derecha del curso alto del Iturgorri) y, en otros casos, con áreas que aconsejan la puesta en marcha de actuaciones encaminadas a mejorar su estado medioambiental por hallarse junto a áreas de gran valor y singularidad en Gabiria (único reducto de hayedo en el entorno a la cima del Haizeleku en el que, por su estado, se propone actuar para lograr su recualificación) y próxima a su vez a otra mancha mayoritariamente de roble en buen estado de conservación que se extiende en el T.M. de Legazpi. En estos ámbitos se propiciará la regeneración y/o mejora del ecosistema y su posterior conservación.

Por otro lado, la propuesta de ordenación del suelo rural de Gabiria, en este marco, no puede pasar desapercibidas las huellas que en este territorio ha dejado la actividad extractiva de la mina de Troya por parte de EXMINESA, explotación en activo de 1986 a 1993 para la obtención principalmente de mineral de zinc y plomo. Las afecciones medioambientales más importantes consecuencia de esta pasada actividad se materializan en la contaminación de suelos y cursos de agua (Gesala o Gesaltxo y Eztanda) y en alteraciones paisajísticas con la desaparición de la cubierta vegetal existente y la aparición de infraestructuras que se crearon en su día y que siguen en pie.

Así, desde este documento se plantea la realización por parte de la propiedad de un proyecto de recuperación medioambiental para dicho territorio que, en su conjunto, aunque con un desigual nivel de afección, ha estado sometido a la explotación y vertido de residuos de minería de zinc, plomo, hierro, manganeso, cobre, niquel, etc. en la zona de stock de gruesos, en el embalse y en la balsa de decantación, en la boca-mina norte, en la plataforma del antiguo lavadero, en la cinta transportadora, etc.. Dicho proyecto evaluará el impacto ambiental de la actividad en el ámbito y establecerá claramente la aptitud y capacidad de acogida actual y futuros de los diferentes tipos de suelos, determinando claramente cuáles de ellos están contaminados y las actuaciones a seguir, entre otras, para su recuperación, disminución del riesgo de contaminación e integración de esta zona en su entorno.

Se deberá de incidir especialmente en las medidas correctoras a instaurar para la recuperación y regeneración medioambiental de todo este espacio, debiendo de incluir las actuaciones a realizar para aminorar los riesgos de contaminación del suelo y agua para la salud humana y el medio ambiente y para recuperar, con el tiempo y en la medida que se pueda, las características ambientales que este espacio tenía. Los usos propiciados, admisibles y prohibidos se fijarán de acuerdo con estos objetivos en el documento definitivo previéndose a priori la necesidad de redactar un Plan Especial para el área delimitada sin perjuicio de su reajuste.

El objetivo es, en definitiva, conseguir la regeneración medioambiental de un territorio muy deteriorado, degradado y castigado como consecuencia del desarrollo de una actividad extractiva que no contempló medidas de recuperación medioambiental, ni durante ni tras la clausura de la actividad. Este espacio se enclava además en un entorno típicamente rural e incluso parte de este ámbito, el más occidental, se enclava dentro de la definida Unidad Agraria de Piedemonte de Aizkorri, situación que le hace merecedor de la recuperación del paisaje y de los usos agrarios acordes a las características del territorio.

En relación a esta pasada actividad minera se menciona que la misma empresa, EXMINESA, tiene en la actualidad permiso de investigación minera otorgado por el Gobierno Vasco en la zona meridional de este municipio.
En el marco de la recuperación ambiental se plantea asimismo la necesidad de intervenir en otra zona, colindante con el actual área de Urruti, que requiere también del correspondiente proyecto de recuperación por tener potencialmente suelos contaminados. Se trata de un antiguo vertedero industrial, supuestamente utilizado por Fundiciones Gabiria aunque su propiedad corresponde al caserío Urruti. En

este proyecto de recuperación se analizarán los suelos afectados para conocer exactamente el tipo de vertidos industriales para posteriormente establecer las medidas correctoras y los tratamientos de recuperación del suelo y del entorno en su conjunto, definiendo así mismo los usos permisibles y prohibidos en los mismos.

Para finalizar cabe indicar la atención que habrá que tener con dos actividades potencialmente contaminantes que se encuentran próximas al límite municipal con Gabiria. Una es un vertedero de residuos industriales y de inertes, vertedero Lurpe, en el término municipal de Mutiloa (hay una regata encauzada que desagua en el Eztanda al lado del caserío San Esteban) y otra es la actividad Hiercor S.A., Hierros, Metales y Desguaces, emplazada en la misma margen izquierda del Santa Luzia, en el término municipal de Ezkio-Itsaso, próximo al cauce de este curso fluvial. Esta atención deberá extenderse al conjunto de las actividades implantadas en el suelo rural.

Asimismo, en el suelo no urbanizable se contempla de forma superpuesta la categoría de protección de aguas superficiales con las determinaciones y dimensiones definidas en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco tal y como se recoge graficamente en el plano de II.2 de Zonificación global.

II.6.3.- La vivienda

II.6.3.1.- Diagnóstico de la situación actual

Por sus singulares características, las Areas Urbanas de Gabiria se configuran en el Goierri como uno de los ámbitos adecuados para el asentamiento residencial mediante tipologías de baja densidad llegando incluso a apuntarse la oportunidad de propiciar esta tipología de asentamientos con cierta intensidad.

Esta orientación se confirma en la práctica de los últimos años en el municipio que ha agotado prácticamente la oferta residencial existente, correspondiente a tipologías de edificación aislada con jardín, propiciando incluso la inversión de la tendencia demográfica regresiva de los años anteriores

La constatación de la existencia coyuntural de una población importante con edades situadas entre los 20 y los 35 años de edad en la actualidad en el propio municipio y la oportunidad de acoger población inmigrante de la comarca en un marco de alta calidad ambiental con comunicaciones y dotaciones adecuadas reafirman en el mismo sentido la orientación proyectual que se propone, sin olvidar el atractivo adicional del municipio para la implantación de viviendas como segunda residencia.

El práctico agotamiento de la oferta real residencial plantea por otra parte la urgencia de realizar una oferta adecuada en este sentido.

II.6.3.2.- Dimensionamiento de la oferta de nueva vivienda

El diagnóstico realizado y los criterios de actuación planteados llevan a formular la hipótesis dimensional que sigue, ante un horizonte optimista siempre que se resuelva con cierta inmediatez el proceso de revisión del planeamiento abierto.

Así, en estricta aplicación de los criterios establecidos por las D.O.T. se obtenía una oferta máxima de 106 viviendas, límite que resultaba de la consideración de Gabiria como hábitat alternativo pero sin oferta para segunda residencia. Con esa referencia, el presente documento, a partir de los criterios y objetivos expuestos y considerando los entornos de los núcleos urbanos residenciales del municipio, localiza los nuevos asentamientos, propone las tipologías adecuadas al territorio y cuantifica los aprovechamientos oportunos del suelo residencial.

De ello resulta el dimensionamiento residencial propuesto en estas Normas Subsidiarias que plantea la ordenación de 74 nuevas viviendas en el casco de Gabiria, de 15 en el núcleo urbano de Alegi y de 1 más en el núcleo urbano de Santa Marina, a la vez que posibilita la puesta en uso residencial del caserío disperso en el municipio, procurando su rehabilitación. La nueva oferta así formulada en el suelo urbano y urbanizable alcanza la cifra de 90 nuevas viviendas, inferior a la máxima admisible.

Esta oferta se puede completar con las previsiones de incorporación al mercado de un porcentaje de la vivienda vacía existente que a modo de objetivo se cifra en un 30%, así como con las opciones de construcción en el núcleo rural delimitado en Aztiria y con la ampliación del número de viviendas que se posibilita en las edificaciones preexistentes con la normativa propuesta; todo lo que podría dar lugar a una oferta añadida de alrededor de 25 viviendas, oferta en cualquier caso no programada en el marco de la ejecución y desarrollo de las Normas Subsidiarias y que, por lo tanto, debe de ser considerada independientemente a todos los efectos.

La cuantía, la localización y la tipología residencial previstas responden a los criterios expuestos y a las necesidades evaluadas. El documento precisa en esta línea las condiciones de parcelación y edificación (perfil, altura, alineaciones, etc.) del suelo urbano residencial que al objeto se establecen. Por otro lado, se señala que la situación del mercado en el municipio no ha planteado a priori la necesidad de destinar parte de dicha oferta, ya desde las Normas Subsidiarias, al régimen de viviendas de protección oficial.

Como horizonte temporal se fija el final del año 2.010, en el que se cumplen ocho años a contar desde la aprobación definitiva del presente proyecto.

En dicho horizonte se prevé una ocupación máxima de 3,00 habitantes por vivienda, consideradas aquellas que se encuentren ocupadas.

II.6.3.3.- Descripción del programa de vivienda propuesto

Para dar respuesta al dimensionamiento expuesto en el marco del modelo planteado, el proyecto opta por la rehabilitación de la edificación de los núcleos urbanos así como del caserío disperso a la vez que propone abordar diversas operaciones de nuevo desarrollo en el interior y en la periferia de los núcleos que terminen de completar el actual tejido urbano.

Así, se prevén intervenciones de nuevo desarrollo en las áreas denominadas Kale (2 nuevas viviendas), Alkain-txiki (22 nuevas viviendas), Frontoi-alde (2 nuevas viviendas), Kanposantu-azpi (6 nuevas viviendas), Frontoi-azpi (14 nuevas viviendas), Arroaga/Larrea-azpi (28 nuevas viviendas), Santa Marina (1 nueva vivienda), Alegiko Auzogunea (9 nuevas viviendas) y Barraindegi-ondo (6 nuevas viviendas).

Complementariamente se propone la rehabilitación generalizada del patrimonio edificado del muncipio, posibilitando incluso el uso residencial autónomo del caserío disperso preexistente.

Mayoritariamente, los desarrollos residenciales responden a edificaciones aisladas rodeadas por su propia parcela y disponiendo por lo tanto de jardín, de acuerdo con la morfología urbana preexistente y las carcterísticas observadas en la demanda.

Teniendo en cuenta las consideraciones precitadas se obtiene una oferta global de vivienda nueva equivalente a 90 unidades. No se ha tenido en cuenta en esta evaluación el eventual aumento del número de viviendas que puede derivarse en cuanto a número de una reducción del tamaño medio actual de las viviendas que se sometan a procesos de rehabilitación, posibilidad autorizada con las limitaciones oportunas por las presentes Normas, y que, junto con otras acciones, podría ampliar la oferta.

II.6.3.4.- La vivienda en el medio rural

De acuerdo con las D.O.T., no se autoriza la implantación de nuevas edificaciones con destino a usos residenciales autónomos. Se consolida sin embargo el caserío existente, autorizándose el uso residencial autónomo en el mismo, posibilitando su reforma, ampliación o sustitución, limitando a dos unidades de vivienda el máximo admisible por caserío, con las precisiones que se recogen en la normativa planteada. La eventual implantación de una segunda vivienda en el caserío no dará derecho a la segregación de una parte de sus pertenecidos con ella, regulándose tal situación de acuerdo con la normativa general establecida en materia de parcelaciones y segregaciones.

Este planteanmiento se realiza en atención a la observación de la relevancia cuantitativa del caserío preexistente, disperso y vacío y al interés de recuperar dicho patrimonio, tanto desde el punto de vista constructivo y económico como paisajístico.

II.6.4.- Las actividades productivas

II.6.4.1.- Los usos rurales

El sector primario constituye una actividad económica de interés en el municipio tanto por su extensión superficial y su correspondiente implicación territorial y ambiental como desde el punto de vista productivo en atención a la población dedicada en mayor o menor medida. Por ello, se ha prestado especial atención a esta cuestión en el documento de información y diagnóstico de forma que se cuenta con el conocimiento preciso para proponer en este documento las medidas oportunas para la regulación de la implantación de esta actividad.

En este sentido, el proyecto municipal consolida y plantea la extensión del uso forestal al que mayoritariamente se orienta el término a la vez que establece las medidas para regular la actividad agropecuaria. Todo ello resulta de la propuesta de zonificación global que se formula y de las condiciones que se establecen en la normativa de aplicación para la regulación del régimen del suelo en las distintas zonas que se identifican.

II.6.4.2.- Los usos industriales

Tal y como se recoge en el Diagnóstico realizado, en el municipio de Gabiria se dan dos situaciones a distinguir en relación con el suelo destinado a asentamientos de actividades económicas y, fundamentalmente, industriales.

Por un lado, existen diversos asentamientos dispersos que acogen a una única empresa, con la excepción del área de Urruti donde son tres las empresas en funcionamiento. Por otro lado, se ha considerado el papel a ejercer por Gabiria y, en particular, por el corredor Beasain-Zumarraga, como suelo apto para acoger suelo con destino a actividades en el contexto del Goierri atendiendo a su localización, a sus características, a sus potencialidades y a sus condiciones de entorno.

La primera situación se corresponde con pequeños desarrollos dispersos que no generan una problemática relevante y que se considera oportuno consolidar desde la perspectiva municipal procurando dar respuesta a las necesidades propias de las empresas a la vez que planteando paralelamente la reurbanización y la mejora de las condiciones ambientales y de accesibilidad de cada ámbito. Los nuevos aprovechamientos que, en su caso, se proponen en estas zonas se dirigen consiguientemente a un desarrollo endógeno y puntual de las empresas preexistentes.

La segunda situación induce a la orientación de las áreas no estrictamente afectadas por medidas de protección hacia la preparación de suelo para acoger actividades económicas relacionadas con el sector industrial o asimiladas. En este marco, se plantean nuevos desarrollos industriales de acuerdo también con las determinaciones establecidas en el Avance del Plan Territorial Parcial del Goierri, quedando sin embaro uno, Ipar-Altzibar suspendido temporalmente.

Así, en la actualidad, el municipio cuenta con una extensión de suelo calificada y efectivamente destinada a usos industriales de alrededor de 4,30 has. que se eleva a cerca de 7,00 has. para acoger a los desarrollos endógenos precitados. No se plantea sin embargo la calificación como suelo industrial de algún que otro asentamiento aislado preexistente no calificado como tal por el planeamiento actualmente vigente y sujeto a medidas de protección de acuerdo con el contenido de la presente propuesta.

II.6.4.3.- Los usos terciarios

Ni el tamaño del municipio ni las iniciativas que se plantean a nivel comarcal propician a priori desarrollos relevantes en relación con este tipo de usos en Gabiria. Así, el presente documento de planeamiento no se plantea delimitar ninguna zona global especificamente destinada a este uso, sin perjuicio de su implantación en el territorio de forma pormenorizada por su compatibilidad con otros usos predominantes. En este sentido, el documento regula la localización de los usos terciarios tanto en suelo urbano como en el medio rural, de acuerdo con el modelo de municipio que se propugna.

II.6.5.- El sistema de comunicaciones

El nuevo trazado proyectado para la carretera GI-632 en el corredor de la regata de Santa Lucía supone una intervención de carácter supramunicipal de gran importancia para el municipio. El presente documento recoge la nueva traza propuesta con la calificación de sistema general viario en suelo no urbanizable, actualmente en ejecución.

No se plantean otras nuevas iniciativas en esta materia salvedad hecha de una conexión viaria en la red municipal entre los caseríos Olazabal y Urkiztegi con el fin de conectar de forma más directa el núcleo de Santa Lucía con el casco urbano de Gabiria.

En relación con la red ferroviaria de R.E.N.F.E. el documento recoge asimismo las previsiones que se formulan en el Plan Territorial Sectorial en trámite en relación con la nueva red ferroviaria del País Vasco y, en particular, la conexión entre dicho nuevo trazado y la red preexistente.

Adicionalmente se plantea con carácter general abordar la reurbanización del viario local en el suelo urbano, planteándose la necesidad de ejecutar nuevas aceras y plazas de aparcamiento. En particular, las actuaciones propuestas en las diferentes áreas de intervención urbanística delimitadas permiten completar en el conjunto del casco de Gabiria una red de calles y obtener unas condiciones adecuadas de circulación de los distintos modos de movilidad e incluso la implantación de sentidos únicos de circulación rodada al plantearse una red en anillo como imagen final de la propuesta.

Estas iniciativas coordinadas con las políticas de tráfico deben dar adecuada respuesta a la movilidad necesaria.

II.6.6.- El sistema de espacios libres

El municipio cuenta con dos piezas fundamentales que, de acuerdo con estas Normas Subsidiarias, vienen a configurar su Sistema General de Espacios Libres. Éstas se situan en los cascos de Gabiria y Santa Marina respectivamente y cuentan con sendas superficies de 2.911 m² y 1.287 m².

Ello supone la calificación de una extensión de 4.198 m² de suelo de titularidad pública expresamente destinado a espacios libres que dan lugar a un estándar de cerca de 5,6 m² de espacios libres de sistema general por cada uno de los habitantes que resultarían en un hipotético supuesto de saturación extrema en la ocupación de las previsiones de desarrollo de estas Normas Subsidiarias (750 habitantes, incluyendo la eventual ocupación de toda la vivienda vacía, muy lejos de la hipótesis planteada como horizonte en este documento: 450 habitantes), superior a la dotación mínima exigida por la vigente legislación del suelo (5 m²/hab.).

La localización y características de estos dos espacios, centrales en los dos cascos de Gabiria y Santa Marina, confirman asimismo la validez de la propuesta, siendo sin embargo preciso en ambos casos mejorar las condiciones de urbanización de dichos ámbitos, continuando la tarea que ya ha iniciado el Ayuntamiento actuando en el casco de Gabiria, en el entorno de la casa consistorial y de la iglesia parroquial de Santa María de la Asunción, asimismo calificado, aquí con el rango de dotación local, como espacio libre público.

A estos espacios van a sumarse aquellos de nueva implantación que con carácter de sistemas locales se proyectan desde las Normas Subsidiarias en las áreas de intervención urbana de nuevo desarrollo, en particular en las áreas A.I.U. 15 y A.I.U. 16 del casco de Gabiria.

El conjunto de los espacios libres ordenados en el casco de Gabiria se ordena en una solución de continuidad que completa la red de itinerarios peatonales proyectada. De ello resulta una oferta de espacios libres de dimensión adecuada, de alta calidad ambiental y paisajística, accesible para la población y diversa en cuanto a sus características, en la que se integran y desde la que se accede a los equipamientos locales.

II.6.7.- El equipamiento comunitario

Gabiria cuenta con la dotación de equipamientos descrita en el documento de Información y Diagnóstico de constante referencia redactado en febrero de 2.000. Dicha dotación, dada la escala del municipio, da respuesta suficiente a las necesidades siempre y cuando se consiga mantener y consolidar.

En esta tesitura no se plantean acciones específicas nuevas, salvedad hecha de intervenciones de rehabilitación y mantenimiento o de reposición como es el caso del nuevo bolatoki. No obstante lo anterior, resultará en su caso precisa la ampliación y mejora de las dotaciones sanitaria y docente, para lo cual la parcela preexistente en la que se ubica el consultorio, conjuntamente con la contigua, que se obtiene del desarrollo del A.I.U. 16 puede reunir condiciones suficientes al efecto.

Se plantea la oportunidad de construir apartamentos tutelados con destino a la tercera edad como alternativa a las situaciones de soledad y dificultades de atención en el medio rural disperso, valorandose la posibilidad de atender dicha demanda ya en las parcelas de equipamiento que resultan ya incluso en el desarrollo residencial del A.I.U. 3.

II.6.8.- Las infraestructuras de servicios urbanos

El documento de Información y Diagnóstico realizado aportaba una visión genérica de la situación del municipio en materia de infraestructuras. De tal análisis se deducía la necesidad de acometer determinadas actuaciones en este campo, resultando consiguientemente necesario y oportuno que el planeamiento recoja las determinaciones pertinentes al efecto. En esta línea, se realizan las siguientes propuestas, al margen de su condición o no de sistemas generales.

- Red de Abastecimiento de agua.-

La red de distribución de agua en el casco de Gabiria, articulada en torno a los depósitos existentes proporciona un servicio con un alto nivel de garantía, sin que, en principio, resulte necesario efectuar propuesta alguna, excepto las de:

- Extremar las medidas de mantenimiento de las instalaciones, con objeto de optimizar su explotación durante la vida útil de las mismas.
- Ampliar la red de suministro a aquellas zonas en que se materialicen nuevos desarrollos programados en el planeamiento urbanístico.
- Completar las condiciones del abastecimiento al caserío diseminado, incluidos los núcleos de Santa Marina y Aztiria.

- Red de Saneamiento.-

Conexión de la red local existente en el casco de Gabiria con la red de saneamiento comarcal en ejecución que permitirá el tratamiento de las aguas residuales en la E.D.A.R. de Legorreta.

- Energía Eléctrica.-

Se consolida, manteniendo la clasificación del suelo como no urbanizable, la subestación situada junto a la carretera GI-632, cuya parcela se extiende en el municipio de Ezkio-Itsaso con idénticas condiciones de calificación y clasificación del suelo en el planeamiento general vigente en ese municipio.

No se prevén intervenciones de alcance estructural si bien resultará preciso adecuar la red a las nuevas previsiones del planeamiento a nivel puntual.

- Red de telecomunicaciones.-

Se propone la consolidación de la red actual de Telefonía, cuya mejora e implementación se sugiere a la vez que se plantea su extensión a las áreas de nueva urbanización previstas. Se plantea asimismo la necesidad de prever la ejecución de una red de fibra óptica que dé servicio al municipio.

- Red de gas.-

Se plantea la necesidad de prever la dotación de tal servicio en el casco de Gabiria, máxime cuando el trazado del gaseoducto transcurre en proximidad del mismo.

- Protección frente a inundaciones.-

Las intervenciones a acometer en los márgenes del Eztanda y de la regata de Santa Lucía contemplarán el riesgo de inundabilidad, ejecutando las previsiones de encauzamiento o tratamiento de ribera establecidas y que definitivamente se formulen.

- Residuos sólidos.-

La recogida de residuos sólidos se realiza de forma mancomunada, planteándose consolidar tal situación, a la que se da respuesta final en el vertedero de Sasieta.

Se incluye en el documento la descripción de las redes de alta de dichas infraestructuras en el municipio a la vez que se aportan los esquemas de las nuevas infraestructuras a acometer tanto a nivel territorial como en el casco de Gabiria.

II.6.9.- Las infraestructuras fluviales.

Las intervenciones autorizadas en las márgenes de los ríos existentes en el término municipal, Eztanda y Santa Lucía fundamentalmente, deberán dar cumplimiento a lo establecido en el Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la C.A.P.V..

Considerando la situación actual y el marco precitado, se ha analizado para la redacción de este documento el riesgo de inundación y valorado las determinaciones del Plan Hidrológico Norte.

En este sentido, los estudios realizados por el Gobierno Vasco revelan que en la actual situación una parte de las márgenes de tales cauces están comprendidas en las zonas de inundación asociadas a un período de retorno de cien años, especialmente en aquellos tramos en que las riberas se encuentran en un estado cuasi-natural, es decir donde no se ha llevado a cabo obra de encauzamiento alguna.

Así, las intervenciones autorizadas tendrán en consideración esta situación con vistas a absorber los caudales correspondientes a las riadas de quinientos años de periodo de retorno, tal como establece el referido Plan Hidrológico Norte.

En esta línea, se ejecutan en la actualidad obras de encauzamiento de la regata de Santa Lucía.

Por otro lado, desde la perspectiva básicamente ambiental, de acuerdo con los criterios y pautas planteados por la Dirección de Aguas del Gobierno Vasco, las Normas Subsidiarias se proponen salvaguardar básicamente los taludes preexistentes y el arbolado de ribera en los cursos de dichas regatas en el municipio.

De acuerdo con lo establecido en la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas (modificada por Ley 46/1999) y en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV, se tendrán especialmente en cuenta las siguientes situaciones:

- La necesidad de preservar las condiciones naturales de las márgenes (alteradas y/o modificadas en la actualidad en algunos tramos, sobre todo del Santa Luzia y Eztanda), favoreciendo la conservación de la escasa vegetación de ribera existente (en el mejor de los casos hay una hilera interrumpida de alisos y a veces algunos de estos ejemplares se encuentran invadidos por muérdago en el Santa Luzia) así como fomentando la recuperación de las márgenes degradadas o alteradas con las correspondientes labores de regeneración y restauración. De forma expresa se subraya la protección del cangrejo autóctono, *Austropotamobius Lerebouillet*, en los cauces del Arane y Mandiola.

- La necesidad de conservar las márgenes que presentan en la actualidad una vegetación de ribera bastante bien conservada, cercana a la vegetación climácica o que necesita de intervenciones regeneradoras de carácter blando para conseguir ese estado de climax. En este sentido habría que destacar la margen derecha del Urkiola en su cabecera, aproximadamente unos 250-300 metros aguas abajo de su nacimiento, y las márgenes derecha e izquierda del Eztanda, otros 250-300 metros, aguas arriba desde el límite municipal de Gabiria con Ormaiztegi. En estas márgenes se respetará un retiro mínimo de 10 metros respecto del borde exterior de la orla de vegetación de ribera (con independencia de lo que establezca el P.T.S. de Protección de Márgenes en estas márgenes de ámbito rural), retiro no contemplado únicamente para edificación sino también para cualquier alteración del terreno natural (instalaciones fijas o desmontables, explanaciones, movimientos de tierras, etc.) a excepción de las relativas a las obras públicas e instalaciones de infraestructuras o a las acciones de protección del patrimonio cultural debidamente justificadas.

- La conveniencia de potenciar las labores de repoblación con vegetación ribereña en aquellas márgenes de ribera desprovistas de este tipo de vegetación, resaltando especialmente la necesidad de plantar especies arbóreas o arbustivas con propiedades fijadoras del suelo en aquellas zonas del territorio con mayor pendiente en donde las regatas descienden muy encajonadas y las laderas adyacentes están sin vegetación.

- La protección de la vegetación ribereña existente en la zona del Eztanda considerada en el PTS como "Márgenes con Vegetación Bien Conservada" y en el resto del valle aguas arriba, al objeto de potenciar e incentivar las labores de revegetación en ambas márgenes y riberas hasta los caseríos Ugarketa y Errota Berri, para que toda esta zona del valle con un desarrollo preferentemente del uso agrícola recupere sus características. En relación a esta propuesta de restauración medioambiental de las márgenes del Eztanda cabe decir que el estudio de "Valoración del Estado Ecológico de la Cuenca del río Oria" realizado por el Departamento de Obras Hidraúlicas de la Diputación Foral de Gipuzkoa en el año 1.999 ya establece como acción prioritaria a desarrollar la recuperación de un tramo de unos tres kilómetros del Eztanda que se extienden aproximadamente desde unos 500 metros aguas abajo del punto de desagüe de la balsa de estériles de Troya hasta unos 2,5 Km. aguas arriba. La propuesta de estas Normas contemplaría, por tanto, la extensión del correspondiente Plan de Restauración a un territorio más amplio que abarcaría prácticamente en su totalidad las márgenes y riberas de este curso de agua a su paso por este término municipal, a excepción de la zona más encajonada y estrecha de este curso en cabecera (desde su nacimiento hasta Ugarketa y Errota Berri).

- La necesidad de recuperación de las márgenes de río Eztanda a la altura del caserío Landeta (confluencia del encauzado Gesaltxo o Gesala con el Eztanda y zona algo degradada del antiguo cauce con restos de alisos) y aguas abajo, cerca del caserío San Esteban, y de un arroyo tributario del Eztanda encauzado y próximo a un vertedero de residuos industriales e inertes, vertedero Lurpe emplazado en su totalidad en el T.M. de Mutiloa.

Desde el punto de vista hidráulico, los cursos de agua de Gabiria corresponden a los tramos de nivel I, nivel 0 y nivel 00. En los tramos de nivel I, con una cuenca afluente superior a 10 Km² e inferior o igual a 50 Km², se encuentran el río Eztanda desde el PK 2,1 hasta el 7,2, desde el límite municipal con Ormaiztegi hasta su confluencia con la regata de Gesaltxo o también conocida por Troya o Gesala (cercanías al caserío Landeta), y el curso del Santa Luzia desde el PK 0 hasta el 5, es decir, desde el límite con Ormaiztegi hasta su confluencia con la regata Urkiola, y siempre en su margen derecha, por lo que este curso de agua a su paso por el T.M. de Gabiria queda definido en su totalidad dentro de este nivel. Con el nivel 0 se identifican los arroyos o regatas con una cuenca afluente entre 1 y 10 Km² que se corresponden con el tramo del Eztanda que se extiende desde su nacimiento hasta su confluencia con la regata de Gesaltxo o Gesala y los arroyos Iturgorri, Urkiola y Gesaltxo o Gesala. El resto de los cursos de agua (Mandiola, Maxurri, Izurri, Arane, Kastar, etc.) se corresponden con tramos de nivel 00, cursos de agua con una cuenca afluente inferior a 1 Km² y que se denominan como escorrentías.

Atendiendo a las determinaciones del P.T.S. de Protección de Márgenes, de acuerdo con la información del Plan Integral de Prevención de Inundaciones del País Vasco -P.I.P.I.- y del Estudio Hidráulico de los Ríos Autonómicos, las zonas inundables en Gabiria se localizan principalmente en la margen derecha de la regata de Santa Luzia y, en menor medida, en el Eztanda, en clara relación a las características hidrológicas y a la topografía del municipio.

Las zonas con mayor riesgo, atendiendo a períodos de recurrencia de 100 y 500 años, se localizan en la margen derecha del curso de Santa Luzia, desde aproximadamente la zona de Manufacturas Une y Manufacturas Oria hasta el límite municipal con Ezkio-Itsaso y Ormaiztegi. En este tramo hay que señalar los encauzamientos realizados en la regata de Santa Luzia en la zona de confluencia con el curso del Urkiola (márgenes que han acogido recientemente sendos desarrollos industrial y residencial); en la zona de la Subestación de Iberdrola, S.A.; y en el casco de Alegi. En el curso del Eztanda la zona de riesgo para un período de recurrencia de 100 años es una estrecha franja sin encauzar, en su tramo final, unos escasos 400 metros antes del límite con Ormaiztegi.

En las zonas definidas como sensibles desde el punto de vista del riesgo de inundación se tendrá en cuenta lo establecido en el PTS de protección de márgenes, criterios que en algunos casos emanan a su vez de lo fijado en el Plan Integral de Prevención de Inundaciones (P.I.P.I.) y del Plan Hidrológico Norte III. Como criterio general, las infraestructuras de defensa contra inundaciones se dimensionarán para la avenida que se produce con una frecuencia media de una vez cada cien años en zonas rurales (Eztanda y Santa Luzia), y cada quinientos años en zonas urbanas o urbanizables (Santa Luzia y Alegia).

Las Normas Subsidiarias incorporan en suelo no urbanizable los retiros mínimos a la línea de deslinde de cauce público previstos en el P.T.S.de Protección de Márgenes:

- 30 metros para la regata de Santa Luzia y para el Eztanda en sus tramos de nivel I.
- 15 metros para los arroyos, es decir, para el Eztanda desde el P.K. 7,2 hasta su cabecera y para las regatas Iturgorri, Urkiola y Gesaltxo o Gesala (tramos de nivel 0).
- 5 metros en el resto de los cursos de agua o escorrentías de Gabiria (tramos de nivel 00).

Además de lo indicado, en una banda de 100 metros de anchura a cada lado de los cauces, zona de policía en la Ley de Aguas, sólo se permitirán aquellas construcciones, actividades y usos de suelo propios del suelo no urbanizable. En aquellas zonas con un valor añadido por la vegetación de ribera o por el patrimonio cultural existentes, cualquier posible intervención, justificada previamente, que altere sus condiciones previas, deberá garantizar el máximo respecto al medio natural y al patrimonio de interés cultural al tiempo que se adoptarán las correspondientes medidas correctoras de los posibles impactos causados entre las que se deberá incluirse la posibilidad de reposición de lo afectado.

II.7.- Propuestas de intervención por áreas.-

Con el objeto de dotar de un orden al documento, el área urbana (aquel territorio que incluye los suelos urbanos y urbanizables) se divide en áreas de intervención urbanística (A.I.U.) que constituyen ámbitos urbanísticamente homogéneos con una determinada identidad que permiten sistematizar las determinaciones de planeamiento.

Estas áreas (A.I.U.) constituyen así los ámbitos de referencia para la formulación de las Normas Urbanísticas Particulares y para la consiguiente regulación de la implantación de los diferentes usos y tipologías edificatorias, identificándose con un número correlativo y un nombre correspondiente a algún topónimo representativo.

Se describen e identifican a continuación las propuestas correspondientes a cada una de las dieciocho áreas de intervención urbanística delimitadas -excluida la suspendida de Ipar-Altzibar-. Dicha descripción no sigue el orden numérico establecido para la identificación de las áreas, que procede de la denominación predefinida en las Normas Subsidiarias vigentes, sino que se formula considerando en primer lugar, uno a uno, los tres núcleos urbanos residenciales para pasar a continuación a contemplar en su orden numérico las áreas industriales.

II.7.1.- CASCO DE GABIRIA

A.I.U. 1 - LARREA-ONDO

Se corresponde exactamente con el área del mismo número delimitada en las Normas Subsidiarias vigentes. La superficie del ámbito así delimitado es de 4.194 m².

En este área se consolidan los desarrollos residenciales ejecutados, pendientes de rematar su urbanización, de acuerdo con las características de la edificación realmente ejecutada.

La propuesta precisa complementariamente las condiciones de accesibilidad rodada y peatonal al área, tanto provisionales como definitivas, así como la delimitación de los espacios públicos, aceras fundamentalmente.

A.I.U. 2 - KALE

Se corresponde con el área del mismo número delimitada en las Normas Subsidiarias vigentes, si bien se realiza un reajuste sustancial de sus límites. La superficie del ámbito así delimitado es de 959 m².

La propuesta contempla un desarrollo residencial en tipología de vivienda aislada con jardín consolidando la propuesta prevista en el planeamiento general vigente, para la que se establece un plazo máximo para su desarrollo. Resulta así una oferta residencial aún por desarrollar que se cuantifica en 2 nuevas viviendas.

A.I.U. 3 - ALKAIN TXIKI

Se corresponde con el área del mismo número delimitada en las Normas Subsidiarias vigentes, si bien se realiza un reajuste de sus límites. La superficie del ámbito así delimitado es de 8.587 m².

La propuesta contempla un desarrollo residencial en tipología residencial de bajo desarrollo con destino a viviendas preferentemente adosadas con jardín, planteando adicionalmente la ejecución de un edificio singular con capacidad para acoger apartamentos e incluso usos comerciales en planta baja.

Dicha alternativa supone la transformación del área, calificada por las Normas vigentes con destino a equipamiento, opción que el Ayuntamiento no ha llevado a cabo en todo el tiempo transcurrido hasta la fecha al resultar suficientes para el municipio las parcelas disponibles para dicha función dotacional.

La propuesta contempla asimismo la mejora de la accesibildad al ámbito y sus condiciones de continuidad e integración en el casco urbano. Resulta así una oferta residencial que se cuantifica en 22 nuevas viviendas.

A.I.U. 4 - FRONTOI ALDE

Se corresponde exactamente con el área del mismo número delimitada en las Normas Subsidiarias vigentes. La superficie del ámbito así delimitado es de 8.596 m².

En este área se consolidan los desarrollos residenciales en proyecto y construcción de acuerdo con las características de la edificación realmente ejecutada y las nuevas determinaciones de aplicación que resultan de este documento, así como el desarrollo de la parcela asimismo prevista en el planeamiento general vigente, para la que se establece un plazo máximo para su desarrollo.

La propuesta precisa complementariamente las condiciones de movilidad rodada y peatonal en el área y muy en particular la delimitación de los espacios públicos, de acuerdo con los reajustes planteados en la urbanización en ejecución.

A.I.U. 5 - GABIRIAKO HERRIGUNEA

Se corresponde con el área del mismo número delimitada en las Normas Subsidiarias vigentes, si bien se realiza algún ligero reajuste de sus límites. La superficie del ámbito así delimitado es de 24.385 m².

Con carácter general se plantea la consolidación del núcleo en sus condiciones de parcelación y edificación. Se consolidan asimismo los equipamientos existentes.

Se autoriza con carácter general la sustitución de la edificación existente con la salvedad de aquellas que se encuentran catalogadas cuyas condiciones de intervención se someterán a informe de la Diputación Foral de Gipuzkoa. Se consolida en cualquier caso el uso predominante residencial y se cuantifica su intensidad refiriéndola al aprovechamiento prexistente si bien se permite ampliar el número de viviendas preexistentes en cada edificación, de acuerdo con las normas generales que al efecto se fijan.

Se autoriza elevar en algunas situaciones los aleros de la edificación preexistente al efecto de mejorar las condiciones de habitabilidad de las viviendas siempre que no se superen las condiciones de altura máxima que se fijen en la norma particular y un perfil de tres plantas.

La propuesta contempla asimismo las condiciones de ordenación de los espacios públicos: plaza, entorno del frontón, explanada alta, etc. así como de los equipamientos (eventual ampliación de la escuela y otros).

A.I.U. 6 - KALBARIOTA

Se corresponde exactamente con el área del mismo número delimitada en las Normas Subsidiarias vigentes. La superficie del ámbito así delimitado es de 8.118 m².

En este área se plantea consolidar los desarrollos residenciales existentes en sus actuales condiciones de ejecución resultantes del desarrollo de un documento de planeamiento pormenorizado en su día parcialmente ejecutado, de las determinaciones finalmente concretadas y legitimadas por las Normas Subsidiarias vigentes y de la realidad ejecutada.

No se prevén nuevos aprovechamientos de ningún tipo sobre rasante, con la salvedad de la posibilidad que se admite para adosar a los edificios denominados Egibide, Egiarte y Egialde garages en situación de semisótano sobre los que tan sólo cabrá la ejecución de terrazas no cubiertas cuyos antepechos no sean de fábrica. La ordenación pormenorizada y las condiciones de edificación en el ámbito se concretan en los planos correspondientes.

En materia de gestión se propone la tramitación de un expediente de Normalización de Fincas a los efectos de regularizar la actual situación, previo a la concesión de cualquier licencia de edificación.

A.I.U. 14 - KANPOSANTU AZPI

Constituye un Área de nueva creación inmediata al suelo consolidado por la edificación, situada al pie del cementerio y apoyada en un vial preexistente que garantiza el acceso a la misma. La superficie del ámbito delimitado es de 3.288 m².

Se propone su calificación como suelo residencial previéndose la implantación de una tipología de vivienda aislada con jardín con una intensidad de 6 viviendas de nueva planta.

La intervención contemplará la reurbanización del viario y la ejecución de aceras y aparcamientos.

A.I.U. 15 - FRONTOI AZPI

Constituye un Área de nueva creación inmediata al suelo consolidado por la edificación, situada al pie del frontón junto al caserío Alkain. La superficie del ámbito delimitado es de 13.373 m².

Se propone su calificación como suelo residencial previéndose la implantación de una tipología de vivienda aislada con jardín con una intensidad de 14 viviendas de nueva planta.

La intervención permitirá completar la red viaria urbana mediante la interconexión de los dos caminos que descienden a Arane en la que se apoyará la nueva edificación por debajo de los desarrollos en ejecución en el A.I.U. 4 – Frontoi-alde.

Se proyecta obtener una amplia superficie con destino a espacios libres locales colindante con el frontón, la iglesia y el área central de equipamientos del municipio.

Se distinguen para el desarrollo del ámbito dos unidades de ejecución independientes.

A.I.U. 16 – ARROAGA / LARREA-AZPI

Constituye un Área de nueva creación inmediata al suelo consolidado por la edificación, situada por debajo del A.I.U. 1 – Larrea-ondo, que se extiende en los pertenecidos de Arroaga incluso a suelos anteriormente integrados en el A.I.U. 2.. La superficie del ámbito delimitado es de 25.785 m².

Se califica como suelo residencial previéndose la implantación de una tipología de vivienda aislada con jardín con una intensidad de 28 viviendas de nueva planta.

La intervención permitirá completar la malla de la red viaria urbana en la que se apoyará la nueva edificación por debajo de los desarrollos en ejecución en el A.I.U. 1 – Larrea-ondo, así como la ordenación de una zona verde pública y la obtención de una parcela con destino a equipamiento local.

Se proyecta resolver un único acceso al área desde la carretera GI-3381 en el punto en el que se accede en la actualidad a los caseríos Arroaga y Artzain, eliminando definitivamente el acceso provisional previsto en la actualidad para el A.I.U. 1 – Larrea-ondo.

Se plantea la posibilidad de distinguir para el desarrollo del ámbito una o varias unidades de ejecución independientes. En cualquier caso, se clasifica dicho suelo como urbanizable remitiéndose su ordenación pormenorizada a un plan parcial.

II.7.2.- CASCO DE ALEGI

A.I.U. 8 - ALEGIKO AUZOGUNEA

El área coincide básicamente con el que cuenta con idéntica numeración en las Normas Subsidiarias vigentes. La superficie del área así delimitada es de 8.378 m², incorporándose al área la edificación correspondiente a Armaindegi.

En este área se plantea consolidar los desarrollos residenciales existentes así como los nuevos desarrollos previstos en el planeamiento vigente hoy por hoy no ejecutados, para los que se establece un plazo máximo para su desarrollo. Complementariamente se propone calificar como residencial la parcela propiedad de Burniola asignándole un aprovechamiento con una intensidad máxima de 9 viviendas, de acuerdo con el convenio urbanístico en su día suscrito por la propiedad con el Ayuntamiento con ocasión de la redacción del proyecto de encauzamiento de la regata de Santa Lucía.

La propuesta recoge asimismo dicha alternativa de encauzamiento así como la previsión de un paseo de borde de la regata.

Resulta consiguientemente una oferta residencial que se cuantifica en 11 nuevas viviendas, siendo 9 las viviendas que realmente se añaden.

Las intervenciones contemplarán la reurbanización del viario y la ejecución de aceras y aparcamientos.

17.- BARRAINDEGI ONDO

Constituye un Área de nueva creación inmediata al suelo consolidado por la edificación del núcleo de Alegi, apoyada en un vial preexistente que garantiza el acceso a la misma. La superficie del ámbito delimitado es de 3.182 m².

Se propone su calificación como suelo residencial previéndose la implantación de una tipología de vivienda aislada con jardín con una intensidad de 6 viviendas de nueva planta.

La intervención contemplará la reurbanización del viario y la ejecución de aceras y aparcamientos.

II.7.3.- CASCO DE SANTA MARINA

A.I.U. 7 - SANTA MARINA

Se corresponde básicamente con el área del mismo número delimitada en las Normas Subsidiarias vigentes, excluyendo la carretera Zerain - Legazpia. La superficie del ámbito así delimitado es de 10.763 m².

En este área se plantea consolidar los desarrollos residenciales existentes así como los nuevos desarrollos previstos en el planeamiento vigente hoy por hoy no ejecutados, para los que se establece un plazo máximo para su desarrollo. No se prevén aprovechamientos añadidos proponiéndose sin embargo la concreción de la ordenación pormenorizada y de las condiciones de ordenación de los espacios públicos del ámbito.

Resulta consiguientemente una oferta residencial nueva que se cuantifica en 1 vivienda.

II.7.4.- ZONAS INDUSTRIALES PREEXISTENTES

A.I.U. 9 - URRUTI

Se corresponde con el área del mismo número delimitada en las Normas Subsidiarias vigentes. Se consolida la actual delimitación del área, con la salvedad de la pequeña ampliación que se propicia al norte de Talleres Juan Lasa, S.A.. La superficie del ámbito así delimitado es de 25.613 m².

Por otro lado se eleva la edificabilidad del área a 0,60 m²(t)/m², estableciéndose una ocupación media máxima del 40%, en atención a las preexistencias y a las características del ámbito.

La propuesta consolida el uso industrial del área y se propone resolver en la misma las necesidades de las tres empresas ubicadas en dicho asentamiento. Para ello el conjunto del área tiene la consideración de parcelas industriales previéndose el establecimiento de las servidumbres precisas para su adecuado funcionamiento.

La propuesta contempla, de acuerdo con las sugerencias planteadas en la materia por las tres empresas y las características del territorio, la concreción de la ordenación pormenorizada del área y en particular la ordenación del viario, tal y como se ha señalado anteriormente en esta misma memoria.

Se delimita para su ejecución una única unidad de ejecución.

A.I.U. 10 - ARRONDO

Se corresponde con el área del mismo número delimitada en las Normas Subsidiarias vigentes, si bien se propone una pequeña ampliación de su superficie a los efectos de dar respuesta a las necesidades de la única empresa instalada en el ámbito, planteando en cualquier caso la condición de parcela indivisible del conjunto industrial resultante. La superficie del ámbito así delimitado, sin incorporar la zona de dominio público de la carretera GI-3540, es de 14.217 m².

Se confirma la calificación industrial del área y se prevé una edificabilidad de 0,50 m²(t)/m² que da lugar a un aprovechamiento total tan sólo algo superior al del planeamiento hoy vigente, todo ello atendiendo a las necesidades propias de la empresa y, en particular, a su demanda de parcela industrial no edificable.

La propuesta define la calificación pormenorizada y las condiciones de ordenación del viario en el área.

A.I.U. 11 - EDERSAL

Se corresponde con el área del mismo número delimitada en las Normas Subsidiarias vigentes, si bien se ajusta su delimitación, a partir de la nueva cartografía disponible, resultando una superficie de 7.244 m².

Se propone la consolidación de la calificación industrial y la fijación de una edificabilidad de 0,50 m²(t)/m² dando respuesta a las necesidades de la única empresa instalada en el ámbito, incorporando sus pertenecidos más inmediatos y planteando, en cualquier caso, la condición de parcela indivisible del conjunto industrial resultante.

La propuesta define la calificación pormenorizada y las condiciones de ordenación del viario en el área.

A.I.U. 12 - UNE - ORIA.

Se corresponde con el área del mismo número delimitada en las Normas Subsidiarias vigentes. La superficie del ámbito así delimitado es de 2.322 m².

Se confirma la calificación industrial del área y se propone la consolidación de la delimitación de la misma y del aprovechamiento realmente ejecutado.

A.I.U. 13 - URKIOLA ONDO (sector 1)

El área coincide con el sector 1 de las Normas Subsidiarias vigentes, ámbito de pequeña dimensión que se extiende en el municipio de Ezkio-Itsaso en el A.D.U. 8. El conjunto de ambos territorios cuenta con un Plan Parcial de ordenación único.

La superficie del área así delimitada, en cuanto al municipio de Gabiria se refiere, es de 3.221 m².

Se confirma la calificación industrial del área y se consolidan las determinaciones del planeamiento vigente. Dada su condición de suelo ya ejecutado, se clasifica en el presente documento como suelo urbano.

II.7.5.- ZONAS INDUSTRIALES DE NUEVA IMPLANTACIÓN

A.I.U. 18 - AGERRE ALDE

Se trata de un Área de nueva ordenación que se localiza junto a la carretera GI-632 en continuidad con la zona industrial consolidada denominada Área 12 – Irizar, S. Coop. del municipio de Ormaiztegi. La superficie del área delimitada en el municipio de Gabiria es de 18.683 m².

Al igual que el área inmediatamente contigua se propone la calificación de dicho ámbito como suelo industrial y su clasificación como suelo urbano no consolidado, situado en el continuo urbano ya edificado del complejo de Irizar. Su ordenación pormenorizada, y en particular su accesibilidad, se remite a la redacción de un Plan Especial a coordinar con la ordenación correspondiente en el municipio de Ormaiztegi.

Se incluyen en el área las obras ejecutadas precisamente por la empresa Irizar como acceso a la plataforma superior destinada al aparcamiento de autobuses.

Se proyectan unas condiciones de aprovechamiento y edificación similares a las del área contigua con la cual configura un continuo urbano.

II.8.- Desarrollo y ejecución del proyecto.

II.8.1.- Introducción.

El presente proyecto contiene las determinaciones precisas para posibilitar su desarrollo y ejecución. Entre ellas, merecen especial atención las propuestas referidas a las diversas cuestiones que se citan a continuación:

* Clasificación del suelo.

* Asignación y distribución del aprovechamiento urbanístico.

* Criterios referidos a la determinación de la ordenación pormenorizada.

* Criterios referidos a la ejecución del planeamiento.

No obstante, las previsiones de ordenación propiamente dichas, establecidas en estas Normas Subsidiarias de Planeamiento, han de ser complementadas en determinados casos mediante aquellas otras que resulten necesarias para posibilitar su desarrollo y ejecución: redacción y tramitación de planeamiento pormenorizado y proyectos específicos de gestión, de acuerdo con las determinaciones que se hacen expresas en el propio documento o incluso con aquellas que dimanan de la legislación vigente en la materia.

Además, previamente a la exposición de las propuestas planteadas a ese respecto, también requieren algún que otro comentario estas otras dos cuestiones: la delimitación del conjunto de las áreas urbanas del municipio en Areas de Intervención Urbanística y la problemática de la coordinación con los municipios limítrofes.

II.8.2.- Las Areas de Intervención Urbanística.

Con el fin de posibilitar una clara y sistemática expresión del contenido de las Normas Subsidiarias, se ha considerado oportuno integrar el conjunto de los terrenos de las áreas urbanas -es decir, la totalidad de los no clasificados como suelo no urbanizable- en mayor o menor número de ámbitos denominados Areas de Intervención Urbanística -A.I.U.-.

Se trata, en definitiva, de delimitar ámbitos territoriales autónomos objeto de un tratamiento urbanístico diferenciado, distinguidos en atención a la consideración conjunta de, fundamentalmente, los criterios que las propias Normas Subsidiarias plantean en cada caso en cuanto a las siguientes cuestiones:

* Consolidación o no del régimen urbanístico preexistente.
* Clasificación urbanística de los terrenos afectados.
* Calificación global de dichos terrenos.
* Previsiones de desarrollo y ejecución de las propuestas que se planteen.

En atención a esas circunstancias, el presente proyecto delimita y diferencia en el conjunto del área urbana de Gabiria un total de dieciocho Areas de Intervención Urbanística.

Todas ellas están delimitadas en, entre otros, el plano "II.5" del proyecto, y su relación es la siguiente:

A.I.U. 1 - LARREA-ONDO
A.I.U. 2 - KALE
A.I.U. 3 - ALKAIN TXIKI
A.I.U. 4 - FRONTOI ALDE
A.I.U. 5 - GABIRIAKO HERRIGUNEA
A.I.U. 6 - KALBARIOTA
A.I.U. 7 - SANTA MARINA
A.I.U. 8 - ALEGIKO AUZOGUNEA
A.I.U. 9 - URRUTI
A.I.U. 10 - ARRONDO
A.I.U. 11 - EDERSAL
A.I.U. 12 - UNE - ORIA.
A.I.U. 13 - URKIOLA ONDO (sector 1)
A.I.U. 14 - KANPOSANTU AZPI
A.I.U. 15 - FRONTOI AZPI
A.I.U. 16 - ARROAGA/ LARREA-AZPI
A.I.U. 17 - BARRAINDEGI-ONDO
A.I.U. 18 - AGERRE ALDE

En su identificación, sin perjuicio de los reajustes oportunamente introducidos en su delimitación, se han mantenido y complementado los dígitos preestablecidos en las Normas Subsidiarias vigentes, designándose adicionalmente un topónimo identificativo a cada una de ellas.

Con la excepción de las áreas A.I.U. 13 y 16 que no se incluyen en el suelo no urbanizable objeto de especial protección y se clasifican como suelo urbanizable, las restantes áreas precitadas se corresponden con ámbitos en los que se desarrollan asentamientos preexistentes o se preven en su continuidad nuevos desarrollos integrados con aquellos ya por disponer de los servicios y accesibilidad apropiados al efecto ya por estar consolidados por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie, de acuerdo con la legislación vigente y las determinaciones de este documento de planeamiento.

II.8.3.- Coordinación con los Municipios limítrofes.

Con carácter general, y sin perjuicio de matices de orden diverso contemplados en la legislación urbanística, el conjunto de terrenos integrados en un mismo término municipal constituye el ámbito de unas Normas Subsidiarias de Planeamiento, sin que los efectos derivados de su aprobación -ejecutividad, obligatoriedad, etc.- puedan extenderse a otros Municipios.

Ahora bien, la propia realidad del territorio, en cuanto que un todo contínuo, resulta en muchos casos difícil de sujetar y encasillar en algo, en ocasiones, tan rígido y cerrado como las fronteras administrativas de un Municipio u otro.

De ahí la importancia de los instrumentos de ordenación del territorio y en particular de las Directrices de Ordenación del Territorio y de los Planes Territoriales Parciales, cuyas decisiones y propuestas transcienden a esas fronteras municipales.

Así, sin perjuicio de la preceptiva adecuación a las propuestas contenidas en los instrumentos vigentes en dichas materias, tanto la determinación de la ordenación urbanística de los bordes de los términos municipales como la ejecución de las previsiones correspondientes requiere actitudes de coordinación y colaboración por parte de las diversas Corporaciones municipales afectadas en cada caso.

En esta ocasión, los terrenos integrados en el término municipal de Gabiria constituyen el marco de referencia de este proyecto, sin que, como se ha indicado, los efectos derivados de su aprobación puedan extenderse más allá del mismo.

Ahora bien, su colindancia con diversos municipios y, especialmente, con Ezkio-Itsaso y Ormaiztegi requiere una actitud de coordinación y colaboración con las correspondientes Corporaciones, actitud que ha regido en todo momento en el proceso de redacción del documento y de la que resulta la matización de las propuestas que se realizan, fundamentalmente en la vega de la regata de Santa Lucía: Santa Lucía, Alegi, Irizar, etc.. Las soluciones finalmente propuestas en estas situaciones se integran en la ordenación del continuo de la vega y no presuponen obligación alguna para los municipios precitados, a la vez que no hipotecan soluciones alternativas que puedan resultar de una visión global.

En particular se hace mención a la consolidación del denominado sector 1 (A.I.U. "13 – Urkiola-ondo" de este documento vinculado a su desarrollo conjunto con el A.D.U. 8 del municipio de Ezkio-Itsaso) y a las propuestas que se formulan para las áreas A.I.U. 17 – Barraindegi-ondo y A.I.U. 18 – Agerre-alde en continuidad con las preexistencias y las iniciativas que se formulan en Ormaiztegi.

II.8.4.- Clasificación del suelo.

En atención a los criterios establecidos en la vigente legislación urbanística, el presente proyecto clasifica los terrenos del término municipal de Gabiria en las siguientes clases de suelo: urbano, no urbanizable y urbanizable.

Las razones que justifican esa propuesta de clasificación urbanística del suelo son concretamente las siguientes:

A.- Suelo urbano.

Se clasifican de este modo los terrenos que, en atención a su actual realidad física y urbanística -tanto en lo referente a las condiciones de urbanización como de edificación de los mismos-, reunen los requisitos establecidos al respecto en la legislación vigente.

La superficie total de los terrenos así clasificados es de 173.076 m².

En todo caso, en atención a lo dispuesto en la Ley del Suelo de 1.998 -artículo 14, etc.-, cabe diferenciar dos modalidades diversas de suelo urbano:

* Suelo urbano carente de urbanización consolidada.

  Se entenderán integrados en esta modalidad de suelo urbano los terrenos que, para la ejecución de las previsiones de urbanización, así como de edificación, planteadas, se integren en el ámbito de unidades de ejecución urbanística, cualquiera que sea el sistema de actuación que se defina en su caso en cada situación.

  La delimitación de esas unidades de ejecución podrá efectuarse:

  - En este mismo proyecto.

  - En el planeamiento que se formule en su desarrollo.

  - Conforme al procedimiento específico establecido a ese respecto en la legislación urbanística.

  Se corresponde con ámbitos que se localizan en las A.I.U. nº 1 y 4, donde si bien el desarrollo se encuentra prácticamente ejecutado se encuentran pendientes de terminación las correspondientes obras de urbanización, en las A.I.U. nº 2 y 3, ya clasificadas como suelo urbano por el planeamiento vigente pero no desarrolladas hasta la fecha, en la A.I.U. nº 9, donde es precisa la tramitación de un documento de gestión así como la ejecución de obras complementarias de urbanización, y en las A.I.U. nº 14, 15, 17 y 18, que si bien se corresponden en su práctica integridad con nuevos desarrollos, éstos se integran en su entorno inmediato y disponen de los servicios y accesibilidad apropiados al efecto, sin perjuicio de su adecuación, además de estar consolidados por la edificación, considerados conjuntamente con su entorno inmediato, al menos en dos terceras partes de su superficie -A.I.U. 14 (considerando el suelo urbano ya clasificado por el planeamiento vigente correspondiente al A.I.U. nº 6) y 17 (considerando el suelo urbano ya clasificado por el planeamiento vigente correspondiente al A.I.U. nº 8)- o se corresponden con áreas que consideradas conjuntamente con su entorno inmediato se encuentran consolidadas por la edificación en más de las dos terceras partes de su superficie -A.I.U. 15 (considerando los suelos urbanos ya clasificados por el planeamiento vigente correspondientes a las A.I.U. nº 3, 4 y 5) y 18 (considerando los suelos urbanos ya desarrollados en ejecución del planeamiento vigente en Ormaiztegi en el área de Irizar que culmina por el oeste)-.

  El régimen urbanístico de la totalidad de los terrenos integrados en las citadas unidades de ejecución es el establecido, entre otros, en el apartado "2" del artículo 14 de la mencionada Ley del Suelo de 1.998.

* Suelo urbano con urbanización consolidada.

  Se considerarán integrados en esta modalidad la totalidad de los terrenos clasificados como suelo urbano no integrados en la modalidad anterior.

  Se incluyen en consecuencia las A.I.U. nº 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, sin perjuicio de que se prevean en ellas diversas intervenciones tanto de iniciativa pública como privada, así como algún ámbito correspondiente a otras áreas que no se incluye en las unidades de ejecución delimitadas.

  El régimen urbanístico de la totalidad de los terrenos integrados en el suelo urbano con urbanización consolidada es el establecido, entre otros, en el apartado "1" del artículo 14 de la mencionada Ley del Suelo de 1.998.

B.- Suelo no urbanizable.

Se clasifican de este modo los terrenos que deben protegerse en atención a sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales y culturales, así como aquellos que el presente documento considera necesario preservar por su valor forestal, agrícola y ganadero y por sus riquezas naturales, todos ellos incluidos en las zonas de especial protección descritas. A ellos se añade el núcleo rural delimitado en Aztiria y sistemas generales.

La superficie total de esos terrenos es de algo más de 1.453 hectáreas.

El régimen urbanístico de los mismos es el que resulta de la consideración, entre otros, del artículo 9 de la Ley del Suelo de 1.998 y del artículo 1 del Real Decreto-Ley 4/2.000, de 23 de junio que lo modifica, así como del artículo 1 de la Ley 5/1.998 de medidas urgentes en materia de régimen del suelo y ordenación urbana de 6 de marzo de 1.998.

C.- Suelo urbanizable.

Se clasifican de este modo los terrenos no incluidos en ninguna de las clases anteriores, que, sin reunir las condiciones necesarias para su consideración como urbanos y no incluidos en el suelo no urbanizable, resultan afectados por las previsiones de nuevo desarrollo urbanístico del término municipal de Gabiria definidas en este proyecto.

La superficie total de esos terrenos es de 29.006 m². y se corresponde con las áreas de intervención urbanística identificadas con los números 13 y 16. Estas representan el sector parcialmente desarrollado de forma conjunta con el A.D.U. 8 de Ezkio-Itsaso -A.I.U. "13 – Urkiola-ondo- y el ámbito de nuevo desarrollo residencial de mayor entidad que se proyecta al oeste del casco de Gabiria -A.I.U. "16 – Larrea-azpi/Arroaga-.

El régimen urbanístico de dichos terrenos es el establecido, entre otros, en el apartado "1" del artículo 16 y en el artículo 18, ambos de la Ley del Suelo de 1.998 -Ley 6/1.998 de 13 de abril-, con las modificaciones que resultan de la aplicación del Real Decreto-Ley 4/2.000, de 23 de junio.

D.- La superficie de suelo identificada como Ipar-Altzibar de 28.187 m², no es objeto de clasificación en el presente documento con motivo del acuerdo suspensorio recaido sobre la misma.

II.8.5.- Criterios referidos a la asignación y distribución del aprovechamiento urbanístico.

II.8.5.1.- <u>El concepto de aprovechamiento y sus diversas acepciones</u>.

Los numerosos matices y condicionantes que, hoy día y en el ámbito del urbanismo, inciden en el concepto de aprovechamiento justifican, cuando menos, una breve clarificación de la terminología correspondiente.

Con ese fin, en atención a los criterios establecidos tanto en la vigente legislación urbanística como en el presente proyecto, merecen especial atención los siguientes conceptos:

A.- Aprovechamiento urbanístico - Aprovechamiento edificatorio.

Términos de significado coincidente mediante los que, con carácter genérico, se identifica y expresa en m²(t) -superficie de techo- el aprovechamiento previsto por el planeamiento en el correspondiente ámbito de referencia, sea éste una zona de uso global, una subzona de uso pormenorizado, un área o sector de formulación de planeamiento de desarrollo, una unidad de ejecución, una parcela o conjunto de parcelas, o cualquier otro ámbito territorial.

Dicho aprovechamiento se corresponde con carácter general, sin perjuicio de las salvedades señaladas, en su caso, en las correspondientes Normas Particulares de las Areas de Intervención Urbanística o en el planeamiento de desarrollo, con el aprovechamiento edificatorio sobre rasante.

B.- Aprovechamiento computable.

Se considerará como tal el aprovechamiento urbanístico que reúne las condiciones establecidas a ese respecto en el artículo "3.1.2" de las "Normas Urbanísticas Generales" del presente proyecto.

C.- Aprovechamiento no computable.

Se considerará como tal el aprovechamiento urbanístico que no reúna las condiciones necesarias para su consideración como computable.

D.- Aprovechamiento lucrativo.

Tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, la consideración del aprovechamiento urbanístico como lucrativo o no lucrativo se ajustará, entre otras, a las siguientes condiciones:

* Con carácter general, se considerará como aprovechamiento urbanístico de carácter lucrativo, el aprovechamiento asignado a las parcelas "a" -uso residencial- y "b" -uso industrial-.

  En esas parcelas, el aprovechamiento lucrativo previsto se corresponderá, con carácter general y sin perjuicio de las excepciones que a ese respecto puedan establecerse en las correspondientes Normas Particulares del Area o en el planeamiento de desarrollo, con el aprovechamiento edificatorio sobre rasante, no considerándose a tal efecto el aprovechamiento bajo rasante.

  En todo caso, el aprovechamiento bajo rasante será distribuido tanto entre los propietarios de los terrenos afectados, como entre estos y el Ayuntamiento, con idénticos criterios de proporcionalidad, porcentualidad, etc. que el aprovechamiento sobre rasante.

* Por el contrario, se considerarán carentes de aprovechamiento lucrativo las parcelas y espacios destinados a usos dotacionales, de carácter público o privado, calificados como "e" -sistema de comunicaciones-, "f" -espacios libres-, "g" -equipamiento comunitario- y "h" -infraestructuras de servicios", así como las edificaciones previstas, en su caso, en los mismos.

  Tendrán asimismo esa consideración los locales situados en las parcelas de carácter lucrativo antes mencionadas que, por determinación expresa del planeamiento correspondiente, se destinen a usos de equipamiento comunitario.

E.- Aprovechamiento medio.

Aprovechamiento que, expresado en metros cuadrados de techo de la tipología de uso y edificación característica de cada una de las unidades de ejecución delimitadas en suelo urbano, simboliza y representa la medida y el rasero de la equidistribución del aprovechamiento previsto por el planeamiento en ese ámbito, tanto entre los propietarios de los terrenos afectados, como entre éstos y el Ayuntamiento.

F.- Aprovechamiento tipo.

Aprovechamiento que, expresado en metros cuadrados de techo de la tipología de uso y edificación característica de cada una de las áreas de reparto delimitadas en el suelo urbanizable, simboliza y representa la medida y el rasero de la equidistribución del aprovechamiento previsto por el planeamiento en ese ámbito, tanto entre los propietarios de los terrenos afectados, como entre éstos y el Ayuntamiento.

II.8.5.2.- Régimen de distribución y asignación del aprovechamiento urbanístico en el suelo urbano.

El régimen de asignación y distribución del aprovechamiento urbanístico en el suelo urbano se ajustará a los requisitos establecidos en la vigente legislación urbanística, adjudicándose el mismo a los propietarios de los terrenos afectados y, en su caso, al Ayuntamiento, conforme a los criterios establecidas en dicha legislación.

A ese respecto, tratándose de los terrenos clasificados como suelo urbano e integrados, conforme a lo señalado en el apartado "A" del epígrafe "II.8.4.A" anterior, en la modalidad de "carentes de urbanización consolidada", se estará a lo dispuesto en el apartado "2" del artículo 14 de la Ley del Suelo de 1.998.

Por su parte, tratándose de los restantes terrenos clasificados como suelo urbano, se estará a lo dispuesto en el apartado "1" de ese mismo artículo 14.

Asimismo, a esos efectos, se estará a lo dispuesto en la Ley nº 11,de 20 de abril de 1.998, promulgada en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

A su vez, el aprovechamiento medio de las unidades de ejecución delimitadas en el suelo urbano será, en cada caso, el resultante de la división entre:

* Por un lado -dividendo-, la totalidad del aprovechamiento urbanístico de carácter lucrativo previsto en cada uno de esos ámbitos.

  A los efectos del cálculo de dicho aprovechamiento se excluirá aquél que, vinculado a las edificaciones existentes, haya sido patrimonializado por los propietarios de las mismas, computándose, eso sí, los incrementos que, sobre el anterior, autorice, en su caso, el planeamiento.

* Por otro -divisor-, la superficie total de los terrenos de la unidad de ejecución, excluidos aquellos que no sean computables a ese respecto.

  En ese sentido, el cómputo o no de los terrenos destinados a dotaciones públicas existentes se adecuará a lo dispuesto en la citada vigente legislación urbanística.

Se adjudicará en todos los casos al Ayuntamiento la totalidad del aprovechamiento urbanístico que no corresponda a los propietarios de los terrenos afectados. Así, cualquiera que sea el aprovechamiento edificatorio que en cada caso se pretenda ejecutar, incluso en el supuesto de que sea inferior al autorizado por el planeamiento, se adjudicará al Ayuntamiento el 10 % del autorizado en éste.

II.8.5.3.- Régimen de distribución y asignación del aprovechamiento urbanístico en el suelo urbanizable.

De conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente, se delimitan para los terrenos clasificados como suelo urbanizable, por un lado, un área de reparto que se corresponde con el sector de planeamiento que resulta de la ordenación prevista en las presentes Normas Subsidiarias en el Área de Intervención Urbanística nº 16 que ha de ser objeto de la redacción y tramitación del correspondiente plan parcial y, por otro lado, de un área de reparto adicional que se refiere al A.I.U. 13 para la que se reproducen las condiciones que resultan del planeamiento vigente.

A los efectos de la distribución del aprovechamiento previsto en estas áreas de reparto se estará a lo dispuesto, por un lado, en el artículo 18 de la Ley del Suelo de 1.998, y, por otro, en la Ley nº 11 de 20 de abril de 1.998, promulgada en la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Con ese fin, el presente proyecto define las determinaciones necesarias para la futura distribución y asignación del aprovechamiento urbanístico previsto tanto entre los propietarios de los terrenos afectados, como entre éstos y el Ayuntamiento. Esas determinaciones son concretamente las siguientes:

* Superficie de las áreas de reparto. Dichas superficies se corresponden con la superficie total del Area de Intervención Urbanística correspondiente, excluyéndose expresamente los suelos ya destinados a elementos integrantes del sistema general de comunicaciones ya ejecutados y en uso.

* Tipologías de uso y edificación de carácter lucrativo previstas en las áreas de reparto: industrial y terciaria para la A.I.U. nº 13, y residencial para el A.I.U 16.

* Tipología de uso y edificación característica de las área de reparto. Se identifica como tal la tipología predominante, industrial para el A.I.U. nº 13, y residencial para el A.I.U 16.

* Coeficientes de ponderación referidos a cada una de las tipologías diferenciadas.

* Aprovechamiento lucrativo de las áreas de reparto.

  Es el resultado de la aplicación al aprovechamiento edificatorio previsto de los correspondientes coeficientes de ponderación.

* Aprovechamiento tipo del área de reparto.

  Es resultado de la división entre, por un lado, el aprovechamiento lucrativo total, y, por otro, la superficie del área de reparto.

Todas esas determinaciones se reflejan en el cuadro que se expone a continuación en el que adicionalmente se asigna una identificación a las áreas de reparto delimitadas.

DETERMINACIÓN DEL APROVECHAMIENTO TIPO
DE LAS AREAS DE REPARTO DELIMITADAS EN EL SUELO URBANIZABLE

AREA DE REPARTO	REFERENCIA TERRITORIAL	SUPERFIC.	TIP. CARAC. USO/EDIFIC.	APROVECH. EDIFICAT. m²(t)	COEFIC. PONDER.	APROVECH. LUCRATIVO	APROVECH. TIPO m²(t)uc/m²
"AR.1"	AIU."13"	3.221	B.10	0,75 m²(t)/m²	1,00	0,75 m²(t)/m²	0,75
"AR.2"	AIU."16"	25.023	A.10	5.755	1,00	5.755	0,23

II.8.6.- Determinación de la ordenación pormenorizada y desarrollo de las Normas Subsidiarias.

Los criterios planteados a este respecto en cada una de las clases de suelo son los siguientes:

A.- Suelo urbano.

Las Normas Particulares de las Areas de Intervención Urbanística clasificadas como suelo urbano definen, en cada caso y en todos ellos con la excepción del A.I.U. 18, los criterios correspondientes a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada de los terrenos integrados en las mismas, identificándose como ámbitos de ejecución directa de las Normas Subsidiarias. En el área 18 precitada se prevé la tramitación de un Plan Especial que, considerando la ordenación pormenorizada del área inmediatamente continua situada en el término municipal de Ormaiztegi, desarrolle la propuesta correspondiente en Agerre-alde de acuerdo con las determinaciones que este proyecto define en cuanto a zonificación global e intensidad de uso.

Sin perjuicio de ello, podrán redactarse siempre tanto Planes Especiales como Estudios de Detalle para dichas áreas con el alcance que la legislación del suelo vigente confiere a estas figuras de planeamiento.

B.- Suelo no urbanizable.

En este suelo no cabe hablar de ordenación pormenorizada, ya que éste es un término impropio del mismo.

Ello no obsta para que, en determinados supuestos, y de conformidad con lo dispuesto en la vigente legislación urbanística y en el artículo "2.3.4" de las Normas Urbanísticas Generales de este proyecto, la ejecución de de determinadas actuaciones e intervenciones en el suelo no urbanizable justifique y haga necesaria la elaboración y aprobación del correspondiente planeamiento especial.

De hecho, de forma expresa, se plantea por las Normas Subsidiarias la redacción de un Plan Especial referido a la mina de Troya, su embalse y su entorno, con el objetivo de recuperar dicho ámbito para la actividad agropecuaria, previéndose una intervención de mejora ambiental que regenere tanto el embalse como su entorno, planteándose opcionalmente la localización de una "agroaldea" o de usos terciarios recreativos.

Para la ejecución de sistemas generales, en función del alcance de las intervenciones, se promoverá ya un Plan Especial ya directamente un proyecto de construcción u obra.

C.- Suelo urbanizable.

Con carácter general, la determinación de la ordenación pormenorizada de la A.I.U. 16-Larrea-azpi/Arroaga requiere la formulación del correspondiente planeamiento de desarrollo -plan parcial-. El A.I.U. 13-Urkiola-ondo, ya cuenta en la actualidad con su correspondiente Plan Parcial.

II.8.7.- Ejecución del planeamiento.

II.8.7.1.- Suelo urbano.

Tratándose de terrenos clasificados como suelo urbano para los que se define el correspondiente régimen de ordenación pormenorizada, este proyecto define tanto los criterios de ejecución de las obras de urbanización, como los de distribución de las cargas y de los aprovechamientos previstos, y define los proyectos a formular con ese fin.

Así, las Normas Particulares de las correspondientes Areas de Intervención Urbanística establecen esos criterios y en los capítulos "2.4" y "2.5" de las Normas Urbanísticas de este proyecto se define el régimen general al que se ha de ajustar tanto la ejecución de las obras de urbanización como la citada distribución de cargas y aprovechamientos.

En el supuesto en el que se remite la ordenación pormenorizada a la redacción de un Plan Especial será este documento el que precise finalmente aquellos criterios.

II.8.7.2.- Suelo no urbanizable.

Sin perjuicio de las previsiones que puedan establecerse en el planeamiento especial que en el futuro se formule en terrenos clasificados como suelo no urbanizable, se intervendrá mediante expropiación a los efectos de la obtención de los terrenos destinados a dotaciones públicas definidas en aquellos documentos que puedan formularse de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales vigentes.

II.8.7.3.- Suelo urbanizable.

La determinación del régimen de gestión y ejecución urbanística de las propuestas planteadas en terrenos y ámbitos clasificados como suelo urbanizable se remite al planeamiento de desarrollo a formular en ese caso.

II.9.- Catálogo.

Como resultado del proceso de información realizado se recopilaron diversos listados comprensivos de elementos o entornos de interés, elaborándose el Catálogo de las Normas Subsidiarias a partir de aquellos. En el catálogo del documento se relacionan los edificios y elementos catalogados y se concreta la correspondiente normativa específica de aplicación que se recoge en las Normas Urbanísticas Generales de este proyecto.

Atendiendo al contenido del acuerdo de aprobación definitiva, el Ayuntamiento ha analizado el contenido del informe de la Dirección de Patrimonio Cultural remitido por la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco y el informe del Departamento Foral de Cultura, Euskera, Juventud y Deportes elaborado en relación con el expediente que nos ocupa, ratificándose el Catálogo elaborado, al que se incorporan los siguientes edificios y elementos: la casa vicarial, los molinos de Errotaberri Goikoa y Bekoa, el molino de Aunditegi, la cruz de término sita entre la casa cural y la casa Etxeberri, el escudo del caserío Olazabal, el reloj del caserío Astiazaran, el arco del caserío Izar goena y la estela de Ardantza, sita frente al Ayuntamiento, y un elemento más el escudo del caserío Eguskitza.

En relación con el patrimonio arqueológico se han tenido en cuenta las siguientes tipologías de zonas:

* Zonas de presunción arqueológica según resolución de 11 de setiembre de 1.997.

1.- Área intramuros de los edificios:

- Caserío Madariaga goena	Madariaga
- Caserío Madariaga Erdikoa	Madariaga
- Caserío Nobare Zahar	Madariaga
- Caserío Zuazola garakoa	Zuazola
- Caserío Zuazola azpikoa	Zuazola
- Caserío Oñatibia handi	Zuazola
- Caserío Bidaurreta	Zuazola
- Caserío Artzain	Gabiria gunea
- Caserío Arroaga	Gabiria gunea
- Caserío Elizalde	Gabiria gunea

- Caserío Alkain	Gabiria gunea
- Caserío Alkain txiki	Gabiria gunea
- Caserío Arane txiki	Gabiria gunea
- Caserío Arane handi	Gabiria gunea
- Caserío Olakiaga Azpi	Olakiaga
- Caserío Iguaran garakoa	Ugarana
- Caserío Katarain	Ugarana
- Caserío Aranburu azpikoa	Ugarana
- Caserío Eguzkitza	Ugarana
- Caserío Etxeberri Bengoa	Ugarana

2.- Área intramuros de los edificios más 15 metros a su alrededor:

- Iglesia parroquial de la Asunción.	Gabiria gunea

3.- Área extramuros de los edificios:

- Ermita de San Esteban.	Ugarana

No se ha aportado por el Departamento de Cultura del Gobierno Vasco referencia alguna a la existencia de elementos a considerar en esta materia en relación con el camino de Santiago y con el patrimonio industrial.

Asimismo, no se ha considerado preciso incluir en el Catálogo ningún elemento singular o conjunto de interés naturalístico.

III.- CRITERIOS DE PROGRAMACIÓN DE LOS DESARROLLOS PREVISTOS.

La vigente legislación urbanística no contempla que las Normas Subsidiarias de Planeamiento deban contener, como documentos diferenciados, ni un Programa de Actuación, ni un Estudio Económico Financiero.

Ahora bien, la propia eficacia de las previsiones establecidas en este proyecto, unida a la concepción vigente del derecho de propiedad, requieren y justifican la determinación, cuando menos, de unos plazos de intervención, y en particular de unos criterios de priorización de las actuaciones previstas.

Con ese fin, las Normas Urbanísticas Generales del presente proyecto establecen diversos criterios de carácter genérico, tanto a los efectos de la formulación, en su caso, del correspondiente planeamiento de desarrollo, como de la ejecución de las propuestas planteadas, incluida la elaboración de los proyectos de gestión.

A su vez, las Normas Particulares de las Areas de Intervención Urbanística determinan los criterios particulares que, en cada supuesto, han de ser objeto de expresa consideración, y establecen, en su caso, el orden de prioridades de las diversas intervenciones propuestas. En este sentido se establece un plazo más inmediato para el desarrollo de aquellas parcelas residenciales ya previstas por el planeamiento general anterior y en la actualidad no ejecutada cuya ordenación se consolida.

La propuesta de las presentes Normas Subsidiarias se formula para un horizonte de ocho años a contar desde su definitiva aprobación planteándose consiguientemente como referente global el año 2.010.

En este contexto, se plantea la intervención directa y, por lo tanto eventualmente inmediata, en aquellas áreas para las que se predefine la ordenación pormenorizada, requiriéndose de plazos más amplios para el desarrollo de las A.I.U. 16 y 18 en las que se exige la tramitación de planeamiento de detalle, para el que no obstante se establece un plazo máximo de dos años a contar desde la aprobación definitiva de este documento para su presentación ante el Ayuntamiento, plazo que se reduce a un año para el Plan Parcial correspondiente al nuevo área residencial en la que se proyecta intervenir por el sistema de cooperación.

Se recoge por otro lado la propuesta de intervenir de forma inmediata en la ejecución del nuevo sistema general viario proyectado en el corredor Beasain-Zumarraga.

Se establece asimismo un plazo máximo de un año para la presentación por la propiedad del Plan Especial de Troya.

Por otra parte, la red de saneamiento prevista se realizará dentro del horizonte temporal de dimensionamiento de las Normas Subsidiarias -8 años-.

IV. CUADROS DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN.

Se recogen a continuación diversos cuadros que describen cuantitativamente el contenido de la propuesta:

1.- CLASIFICACION DEL SUELO

2.- ZONIFICACION GLOBAL

3.- AREAS DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

4.- ZONIFICACIÓN GLOBAL POR ÁREAS DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

5.- USOS RESIDENCIALES POR ÁREAS DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

6.- USOS INDUSTRIALES POR ÁREAS DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA

7.- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

8.- SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

1.- CLASIFICACION DEL SUELO

CLASE DE SUELO [6]	SUPERFICIE (m²)	SUPERFICIE(% total)
SUELO URBANO	173.076	1,2
SUELO NO URBANIZABLE	14.530.451	98,4
SUELO URBANIZABLE	29.006	0,20

2.- ZONIFICACION GLOBAL

ZONA [7]	SUPERFICIE (m²)	SUPERFICIE (% total)
A.10 - RESIDENCIAL	111.684	0,76
B.10 - INDUSTRIAL	80.869	0,55
D.10 – ESP. PROT. DE MASAS FORESTALES	1.061.391	7,19
D.20 - ESP. PROT. DE PRODUCCIÓN FORESTAL	4.487.235	30,40
D.30 - ESP. PROT. DE PASTOS MONTANOS	354.298	2,40
D.40 - ESP. PROT. DE EXPLOTACIÓN GANADERA	5.334.644	36,14
D.50 - ESP. PROT. DE SUELOS AGRARIOS	1.006.179	6,82
D.60 - ESP. PROT. DE LA UNIDAD AGRARIA DE PIEDEMONTE DE AITZKORRI	2.252.818	15,26
.NR.20 – NUCLEO RURAL DE AZTIRIA	14.547	0,10
E.10 – CARRETERAS (Incluido fundamentalmente en zonas atravesadas)	3.726 (Tan sólo en áreas urbanas)	0.02 (Tan sólo en áreas urbanas)
.E.20 – VÍAS LOCALES (Incluido en zonas atravesadas)	- (Incluido en zonas atravesadas)	
.E.30 – RED FERROVIARIA (Incluido en zonas atravesadas)	- (Incluido en zonas atravesadas)	-
F.10 - ESPACIOS LIBRES URBANOS	4.198	0,03
F.20 - CAUCES FLUVIALES (Incluido fundamentalmente en zonas atravesadas)	1.605 (Tan sólo en áreas urbanas)	0,01 (Tan sólo en áreas urbanas)
G.10 - EQUIPAMIENTO	1.224	0.01
H.10 - INFRAESTRUCTURAS	18.115	0,12
TOTAL DEL MUNICIPIO	14.760.720	100

[6] No se incluyen los 28.187 m² de Ipar-Altzibar que representan un 0,19% de la superficie del término municipal.
[7] No se incluyen los 28.187 m² de Ipar-Altzibar que representan un 0,19% de la superficie del término municipal.

3.- AREAS DE INTERVENCION URBANISTICA.

AREAS DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA	SUPERFICIE (m²)	REGIMEN DE DESARROLLO URBANÍSTICO
1.- LARREA-ONDO	4.194	EJECUCION DIRECTA
2.- KALE	959	EJECUCION DIRECTA
3.- ALKAIN TXIKI	8.587	EJECUCION DIRECTA
4.- FRONTOI ALDE	8.596	EJECUCION DIRECTA
5.- GABIRIAKO HERRIGUNEA	24.385	EJECUCION DIRECTA
6.- KALBARIOTA	8.118	EJECUCION DIRECTA
7.- SANTA MARINA	10.763	EJECUCION DIRECTA
8.- ALEGIKO AUZOGUNEA	8.378	EJECUCION DIRECTA
9.- URRUTI	25.613	EJECUCION DIRECTA
10.- ARRONDO	14.217	EJECUCION DIRECTA
11.- EDERSAL	7.244	EJECUCION DIRECTA
12.- UNE - ORIA	2.322	EJECUCION DIRECTA
13.- URKIOLA ONDO (sector 1)	3.221	PLANEAMIENTO PORMENORIZADO
14.- KANPOSANTU AZPI	3.288	EJECUCION DIRECTA
15.- FRONTOI AZPI	13.373	EJECUCION DIRECTA
16.- ARROAGA/LARREA-AZPI	25.785	PLANEAMIENTO PORMENORIZADO
17.- BARRAINDEGI-ONDO	3.182	EJECUCION DIRECTA
18.- AGERRE ALDE	29.857	PLANEAMIENTO PORMENORIZADO
TOTAL	202.082	

4.- ZONIFICACION GLOBAL POR AREAS DE INTERVENCION URBANISTICA.

AREAS DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA (A.I.U.)	ZONIFICACIÓN GLOBAL Superficie (m²)				
	A.10	B.10	E.10	F.10	F.20
1.- LARREA-ONDO	3.934		260		
2.- KALE	959				
3.- ALKAIN TXIKI	8.587				
4.- FRONTOI ALDE	8.203		393		
5.- GABIRIA HERRIGUNEA	20.204		1.270	2.911	
6.- KALBARIOTA	7.817		301		
7.- SANTA MARINA	9.476			1.287	
8.- ALEGIKO AUZOGUNEA	7.998		380		
9.- URRUTI		25.613			
10.- ARRONDO		14.217			
11.- EDERSAL		7.244			
12.- UNE - ORIA		2.322			
13.- URKIOLA ONDO		1.616			1.605
14.- KANPOSANTU AZPI	3.288				
15.- FRONTOI AZPI	13.373				
16.- ARROAGA/LARREA-AZPI	25.023		762		
17.- BARRAINDEGI-ONDO	2.822		360		
18.- AGERRE ALDE		29.857			
TOTAL	111.684	80.869	3.726	4.198	1.605

5.- USOS RESIDENCIALES POR AREAS DE INTERVENCION URBANISTICA.

AREAS DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA (A.I.U.)	USO RESIDENCIAL	
	Viviendas Nuevas	Viviendas fuera de ordenación
1.- LARREA-ONDO	-	-
2.- KALE	2	-
3.- ALKAIN TXIKI	22	-
4.- FRONTOI ALDE	2	-
5.- GABIRIAKO HERRIGUNEA	-	-
6.- KALBARIOTA	-	-
7.- SANTA MARINA	1	-
8.- ALEGIKO AUZOGUNEA	11	2
14.- KANPOSANTU AZPI	6	-
15.- FRONTOI AZPI	14	-
16.- ARROAGA/LARREA-AZPI	28	-
17.- BARRAINDEGI-ONDO	6	-
TOTAL	92	2

Nota: En el conjunto de las "áreas urbanas residenciales", sin considerar las nuevas viviendas que puedan resultar de intervenciones de rehabilitación, se ordenan **90 nuevas viviendas**.

6.- USOS INDUSTRIALES POR AREAS DE INTERVENCION URBANISTICA.

AREAS DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA (A.I.U.)	SUPERFICIE ZONAL INDUSTRIAL (m² (s))	APROVECHAM. INDUSTRIAL TOTAL (m²(t))	OBSERVACIONES
9.- URRUTI	25.613	15.367	Aprovechamiento Industrial Consolidado + ampliación
10.- ARRONDO	14.217	7.108	Aprovechamiento Industrial Consolidado + ampliación
11.- EDERSAL	7.244	3.622	Aprovechamiento Industrial Consolidado + ampliación
12.- UNE - ORIA	2.322	1.350	Aprovechamiento Industrial Consolidado
13.- URKIOLA ONDO (sector 1)	1.616	(0,75 m²(t)/m²) (En Ezkio-Itsaso)	Ordenación Remitida a Plan Parcial vigente
18.- AGERRE ALDE	29.857	14.928	Ordenación Remitida a Plan Especial
TOTAL	80.869	42.375	No se incluye el aprovechamiento del A.I.U. 13 por ubicarse en Ezkio-Itsaso

7.- SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

IDENTIFICACIÓN	SUPERFICIE COMPUTABLE (m²)
ESPACIO LIBRE CENTRAL DEL CASCO DE GABIRIA	2.911
ESPACIO LIBRE CENTRAL DE SANTA MARINA	1.287
TOTAL	4.198
ESTÁNDAR RESULTANTE Se considera para ello una población de 750 habitantes, cifra máxima estimada en el supuesto extremo de saturación de la oferta de viviendas resultante.	**5,6 m²/hab.** (> 5,0 ,²/hab.)

Nota: A estos espacios libres se añaden aquellos considerados como sistemas locales, situados en el núcleo urbano de Gabiria en el entorno de la casa consistorial, del frontón y de la iglesia, entre otros, a los que se van a añadir aquellos proyectados junto al consultorio médico y a la antigua casa consistorial.

8.- SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

IDENTIFICACIÓN DE ZONAS	USO	SUPERFICIE ZONAL (m²)
KANPOSANTUA	EQUIPAMIENTO: CEMENTERIO	1.224
TOTAL		1.224

Nota: A este equipamiento se añaden aquellos considerados como sistemas locales, situados en los núcleos urbanos de Santa Marina y Gabiria: casa consistorial, frontones, iglesias, escuelas y consultorio médico.

V. NOTA FINAL INCORPORADA EN EL PRESENTE TEXTO REFUNDIDO.

El presente documento incorpora a aquel fechado en agosto de 2001 las decisiones tomadas a lo largo del proceso de su tramitación municipal así como con ocasión de su definitiva aprobación en enero de 2003, quedando en suspenso la ordenación del área de Ipar-Altzibar "hasta la finalización de los trabajos de ordenación supramunicipal del área de Alegi entre los términos municipales de Ezkio-Itsaso y Gabiria que en el marco del P.T.P. del Goierri se hallan actualmente en fase de elaboración".

La espera de la finalización de dichos trabajos ha motivado el retraso en la redacción de este texto refundido que finalmente se redacta con la fecha al pié indicada sin resolver la situación en la que se encuentra el área de Ipar-Altzibar.

Donostia-San Sebastián, Mayo 2004

SANTIAGO PEÑALBA MANU ARRUABARRENA

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE GABIRIA

Anexo

INDICE del Documento"D. PLANOS"

Documento "D. PLANOS"

INDICE: .... Escala:

I.- INFORMACION

I.1.- INFORMACION CARTOGRAFICA

I.1.1.- Localización del municipio en la comarca del Goierri
(Levantamiento de la Diputación Foral de Gipuzkoa, de 1.985)..... 1/25.000
I.1.2.- Plano Topográfico del Término Municipal. Toponimia
(Levantamiento de la Diputación Foral de Gipuzkoa, de 1.985)..... 1/10.000

I.2.- PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE CON ANTERIORIDAD

I.2.1.- Normas Subsidiarias de Gabiria.
Plano de Clasificación del suelo. Término municipal (Apr.Def. 28/01/92) 1/5.000
I.2.2.- Normas Subsidiarias de Gabiria.
Plano de Clasificación del suelo y ordenación. Casco de Gabiria (Apr.Def. 28/01/92) 1/1.000
I.2.3.- Normas Subsidiarias de Gabiria.
Modificación referida al sector 1. Plano de Clasificación del suelo (Apr.Def. 28/01/92)..... 1/1.000

I.3.- INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS URBANOS. ESTADO ACTUAL

I.3.1.- Esquema general de las redes de alta de abastecimiento de agua, saneamiento y gas 1/20.000
I.3.2.- Esquema general de las redes de alta de suministro de energía eléctrica y telefonía 1/20.000

II.- ORDENACION

REGIMEN URBANISTICO GENERAL

* Término municipal

II.1.- Estructura Orgánica de Ordenación del Territorio (Término Municipal) 1/10.000
II.2.- Zonificación Global (Término Municipal) 1/5.000
II.3.- Clasificación del Suelo (Término Municipal)..... 1/10.000

* Areas urbanas[8]

II.4.- Sistemas Generales: Red Viaria y Espacios Libres (Areas Urbanas) 1/2.000
II.5.- Clasificación del Suelo. Delimitación de Areas de Intervención Urbanística (Areas Urbanas). 1/2.000
II.6.- Zonificación Global (Areas Urbanas) 1/2.000
II.7.- Zonificación Pormenorizada
II.7.1.- Areas Urbanas..... ..... 1/2.000
II.7.2.- Detalle: Casco de Gabiria 1/1.000
II.7.3.- Detalle: Casco de Alegi..... 1/1.000
II.7.4.- Detalle: Casco de Santa Marina 1/1.000

[8] Se entiende aquí por áreas urbanas aquellas que cuentan con la clasificación de suelo ya urbano ya urbanizable.

II.- ORDENACION (Cont.)

INDICE: ..... Escala:

II.8.- Condiciones de desarrollo, gestión urbanística y ejecución.
II.8.1.- Areas Urbanas 1/2.000
II.8.2.- Detalle: Casco de Gabiria 1/1.000
II.8.3.- Detalle: Casco de Alegi 1/1.000
II.9.- Condiciones de edificación, dominio y uso. Alineaciones y rasantes
II.9.1.- Areas Urbanas 1/2.000
II.9.2.- Detalle: Casco de Gabiria 1/1.000
II.9.3.- Detalle: Casco de Alegi 1/1.000
II.9.4.- Detalle: Casco de Santa Marina 1/1.000

* Núcleo rural de Aztiria

II.10.- Delimitación del núcleo rural de Aztiria 1/1.000

ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

II.11.- Esquema general de las redes de abastecimiento de agua, saneamiento y gas. 1/20.000
II.12.- Esquema general de las redes de suministro eléctrico y telefonía 1/20.000
II.13.- Esquema de las redes de infraestructuras en el casco de Gabiria 1/1.000

CATALOGO

II.14.- Elementos "catalogados" 1/10.000

ORDENACION ILUSTRATIVA

II.15.- Ordenación general. Propuesta ilustrativa del desarrollo del casco urbano de Gabiria 1/1.000

NOTAS:

(1) La documentación gráfica se ha realizado a partir de las siguientes fuentes cartográficas:

- Planos 1:25.000, 1:20.000, 1:10.000 y 1:5.000:
Base de la Diputación Foral de Gipuzkoa en soporte digital.

- Planos 1:2.000 y 1:1.000
Base del propio Ayuntamiento en soporte digital fundamentalmente, así como cartografía municipal no digital y de mayor antigüedad y cartografía de la Diputación Foral de Gipuzkoa a escala 1:5.000 ampliada.

(2) Los planos de información se completan con los contenidos en el documento de información y diagnóstico elaborado en febrero de 2.000.