



# TRADUCCIÓN

**AVANCE DEL PGOU**

**MEMORIA**

**OCTUBRE - 2011**

## ***INDICE***

1. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL DOCUMENTO .....	2
2. CONTENIDO DEL DOCUMENTEO Y EXPOSICIÓN DE LAS PROPUESTAS .....	4
3. TRÁMITE .....	18
4. DOCUMENTACIÓN QUE CONSTITUYE EL AVANCE .....	21
5. NOTA SOBRE EL IDIOMA .....	25

## 1. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL DOCUMENTO

### ***A.- EL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ARRASATE Y MODIFICACIONES QUE HA SUFRIDO***

El plan general que está vigente en la actualidad en el municipio es el “Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate”. Este documento fue aprobado con carácter definitivo por el Consejo de Diputados de la Diputación Foral en sesión celebrada con fecha de 8 de abril de 2003.

Posteriormente, a este documento hay que añadirle 6 modificaciones puntuales:

- **Modificación puntual nº 1:** Fue aprobada por el Consejo de Diputados de la Diputación Foral en sesión celebrada con fecha de 2 de agosto de 2005.**Modificación puntual nº 2:**
- Fue aprobada con carácter definitivo por el Consejo de Diputados de la Diputación Foral en sesión celebrada con fecha de 3 de octubre de 2006.
- **Modificación puntual nº 3:** Aprobada con carácter definitivo por el Pleno Municipal en sesión celebrada con fecha de 26 de febrero de 2007.
- **Modificación puntual nº 4:** Aprobada con carácter definitivo por el Pleno Municipal en sesión celebrada con fecha de 4 de octubre de 2007.
- **Modificación puntual nº 5:** Aprobada con carácter definitivo por el Pleno Municipal en sesión celebrada con fecha de 7 de febrero de 2008.
- **Modificación puntual nº 6:** Aprobada con carácter definitivo por el Pleno Municipal en sesión celebrada con fecha de 4 de noviembre de 2010.

Hay que señalar que tras la aprobación de la modificación puntual nº 5, el Ayuntamiento elaboró el Texto Refundido del Plan General (Texto Refundido posterior a la modificación nº 5), y que el documento fue aprobado por el Pleno Municipal en sesión celebrada con fecha de 7 de febrero de 2008.

### ***B.- REVISIÓN DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA***

El Plan General vigente tiene previsto la revisión del documento, entre otros, transcurridos 8 años desde su aprobación definitiva. El art. 4 del Reglamento Urbanístico establece que transcurrido este plazo el Ayuntamiento estudiará si es procedente o no la revisión del Plan General.

Durante el mes de abril del presente ejercicio el Plan General ha cumplido 8 años de vigencia (2003-2011). El Ayuntamiento, realizado el oportuno estudio, estima que procede su revisión. Concretamente, considera procedente poner en la mesa diversas especificaciones del Plan, para

debatir sobre estas y posteriormente adoptar un acuerdo, dejarlo en su estado original o proponer otra ordenación.

Por consiguiente, el Ayuntamiento ha puesto en marcha el proceso de Revisión del Plan General y dentro de este proceso el primer documento es el presente Avance. No obstante, trataremos más adelante en otro capítulo sobre la tramitación que debe seguir esta revisión.

El propio Plan establece que la revisión es adquirir nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio y respecto de la clasificación del suelo, debido a que se ha elegido otro modelo que no es del territorio o debido a que han aparecido variaciones de carácter demográfico o económico que inciden considerablemente respecto a su ordenación.

En este proceso se elaborará un nuevo plan. Se realizarán nuevas propuestas para algunos campos y puntos. En otros el documento asumirá lo contemplado por el plan, tras la oportuna reflexión, si el Ayuntamiento estima que lo más correcto es continuar del mismo modo. Sin embargo, este documento será un nuevo plan general. Por ello, aunque nos encontramos dentro de un proceso de revisión (debido a que en la actualidad existe un Plan General), el título de este documento no será “Documento de Revisión” sino que “Plan General de Ordenación Urbana” – PGOU, ya que cuando sea aprobado será el único en vigencia.

Respecto a su nombre, si bien anteriormente su denominación era Plan General, ahora, de conformidad con la terminología de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, se denominará Plan General (PGOU).

## **2. CONTENIDO DEL DOCUMENTEO Y EXPOSICIÓN DE LAS PROPUESTAS**

Respecto a su contenido, las bases de este proceso de revisión serán dos.

Por un lado, el límite superior será el suelo urbano y suelo urbanizable previsto en el Plan General vigente. Esto es, se mantendrá el suelo que está clasificado en la actualidad o, en su caso, será reducido, pero no ampliado. El suelo no urbanizable no será afectado. Así, las propuestas realizadas serán aquellas que supongan un desarrollo urbanístico en el suelo urbanizable, y en suelo urbano las operaciones de reforma interna.

Por otro lado, en el documento de avance no se contemplarán propuestas específicas. Pretendemos la presentación de un documento para el debate, que contemple alternativas diferentes. El Plan General vigente actualmente será el punto “0” para el debate.

En relación con el suelo no urbanizable, la normativa recogida por el Plan General vigente lleva años en vigor. En efecto, el expediente de Modificación de las Normas Subsidiarias vigentes anteriormente (correspondiente al suelo no urbanizable) fue aprobado con carácter definitivo en el año 1997, y posteriormente el Plan General asumió dicha normativa. Por tanto, a partir del año 1997 es aplicable la citada normativa. Puesto que esta coincide también con los criterios de las DOT aprobadas en su día y se han mantenido de la misma manera hasta la fecha. Además desde entonces ha tenido buenos resultados y se estima que es un buen instrumento. Sin embargo, como desde su aprobación ha transcurrido mucho tiempo, quizás será necesario realizar algunas pequeñas correcciones, en su defecto se estudiará la zonificación de los DOT Ordenación Agroforestal de CAV y se puede aprovechar para realizar la unificación en asuntos de terminología.

### **A. DIVERSAS PROPUESTAS**

En relación con el suelo urbano y el suelo urbanizable, los principales espacios o puntos de debate serán las ordenaciones de algunos campos y entornos concretos . Estos, de forma breve, son los siguientes:

#### **1.- GESALIBAR**

En el área AE1.- Gesalibar el Plan Especial de Ordenación Urbana ha sido aprobado en el año 2011. Se ha previsto la reordenación urbana del ámbito con el objeto de lograr parámetros urbanísticos de gran calidad.

Se ha consolidado el núcleo urbano y se le ha dado una nueva configuración, posibilitándose algunos nuevos edificios aisladas. Todo ello con un doble objeto, por un lado, mantenimiento de la población y por otro la ocupación adecuada y de forma permanente del suelo ya existente colonizado, desde una perspectiva humana y medioambiental.

Se ha previsto el cuidado y mejora de las características del entorno del conjunto. En este sentido, se da prioridad al ámbito que se encuentra libre y la materialización de la transición del suelo entre los hospitales, y asimismo la recuperación de la relación que tiene con el río de Aramaio, incorporándose su cauce como elemento básico del “paisaje urbano”.

Se incrementan los edificios de equipamientos.

Otro objetivo ha sido la mejorar el uso y las condiciones de habitabilidad de los edificios de viviendas, y asimismo su aspecto y su funcionalidad. Para ello se ha previsto una nueva ordenación para los accesos de las parcelas y la reurbanización de todo el espacio público del ámbito.

Asimismo, se pone una especial atención a los accesos, márgenes y límites, movilidad de peatones y motorizados, reurbanización de todo el espacio público y a la mejora de los servicios. Todos estas son iniciativas municipales.

En relación con los hospitales de Aita Menni y San Juan de Dios, éstas han sido consolidadas. Sin embargo, se autorizarán las modificaciones y mejoras para su ordenación interior.

En relación con la entrada al hospital de San Juan de Dios a través del barrio, si bien no es posible su desaparición (porque el funcionamiento del hospital es necesario), se han previsto algunas mejoras para bien del barrio, por ejemplo, habilitar la zona de entrada para que el tráfico afecte menos en la plaza del barrio.

## **2.- ATXABALPE, BARRUTIETA, AKISOALDE, BUSTINTZA**

El Plan General vigente prevé en este espacio un gran desarrollo de nuevas viviendas: En AE 7.- Atxabalpe 224 viviendas de alta densidad; en AE 9.- Barrutieta 51 viviendas de baja densidad; en AE 11.- Akisoalde 38 viviendas de alta densidad y 58 viviendas de protección oficial; en AE 13.- Bustintza 104 viviendas de baja densidad. Todo este crecimiento será cuestionado en la revisión. Se abrirá el debate a través de cuatro alternativas o bien por diferentes opciones. Las opciones son las siguientes:

Opción 0 – lo regulado por el Plan General vigente actualmente, es decir, prevé el uso de residencial en los ámbitos de Akisoalde, Bustintza y Atxabalpe, siempre con las condiciones especificadas por la Ley 2/2006 de Urbanismo y Suelo.

Opción A – en la línea regulada por el Plan General vigente actual, pero con una pequeña modificación. Prevé el uso residencial en los ámbitos de Barrutieta, Akisoalde y Bustintza, siempre con las condiciones especificadas por la Ley 2/2006 de Urbanismo y Suelo. En el ámbito de Atxabalpe, sin embargo, esta opción ha previsto el uso de equipamiento sin especificación.

Opción B – reducción del uso del suelo sin transformación. Para ello, se desclasificarán los ámbitos de Barrutieta y Bustintza y volverán a ser parcelas rurales. Sin embargo, Akisoalde será dirigida a uso residencial, siempre cumpliéndose las condiciones específicas por la Ley

2/2006 de Urbanismo y Suelo. Por otra parte, en el ámbito de Atxabalpe se ha previsto el uso de equipamiento.

Opción C – respeto de suelo transformado o/y sin artificializarse Para ello, se desclasificarán los ámbitos de Barruetieta, Akisoalde y Bustintza y volverán a ser terrenos rurales, evitándose la ocupación de terrenos sin artificializar. Por otra parte, el ámbito de Atxabalpe se prevé para equipamiento no específico (para la materialización de ampliaciones de los hospitales, o bien para otras...).

### **3.- GARAGARTZA**

Dentro del ámbito de AE 12.- Garagartza el Ayuntamiento está tramitando en este momento la aprobación del Plan Especial de Ordenación Urbana. Las líneas o objetivos principales de este Plan Especial son las siguientes:

Organización del núcleo urbano agrícola del barrio de Garagartza, también con la posibilidad de construir algunas nuevas casas aisladas.

La consolidación de la zona centro del barrio, destacando el uso de peatones, y manteniendo las fachadas de los edificios actuales, ya que estos constituyen este espacio de referencia. Ordenación de los cuerpos adheridos a los edificios principales

Mantenimiento de la población del barrio y la ocupación adecuada y de forma permanente del suelo ya existente colonizado, desde una perspectiva humana y medioambiental.

Fortalecimiento de la oferta de equipamientos de titularidad pública. Entre otros, ordenación de una pequeña zona deportiva.

Confluencia del uso residencial y uso rural ya existente con otros usos de actividades económicas (comerciales y otros) compatibles con tales usos.

Poner mecanismos urbanísticos para poder contemplar el incremento endógeno de la población.

Mejorar los accesos de peatones y motorizados existentes en el barrio y realizar tránsitos adecuados para conectar todos los ámbitos del barrio.

Continuación por el barrio del recorrido no motorizado Monterron-Gesalibar y su ramificación en el barrio.

Confluencia del establecimiento de nuevas tecnologías y nuevos usos del suelo con los elementos que dan valor al entorno.

### **4.- GARAIA**

En el planeamiento actual el ámbito AE 18.- Garaia se encuentra estructurado como zona para parque tecnológico. Siendo suelo urbanizable el Plan Parcial está ya aprobado. Los objetivos de la ordenación son los siguientes:

La constitución de zona especial extraordinaria internacional que fomente la innovación tecnológica, poniendo en contacto diariamente las universidades y las unidades I+D de empresas.

Impulso de un ámbito de calidad que puede convertirse en modelo a seguir en los campos urbanístico y paisajístico.

Consolidación de forma correcta con la estructura urbana del municipio y su constitución.

Continuación del trayecto no motorizado Monterron-Gesalibar, hasta el ámbito de Ibarreta.

Materialización de la glorieta que conectará los ámbitos de Garaia, Mendibarren y Gautxori con Uribarri etorbidea.

Se advierte que en el ámbito puede haber suelo contaminado.

En este documento de Avance se recoge lo especificado por el Plan Parcial.

## **5.- MENDIBARREN-GAUTXORI**

En esta zona hay que desarrollar el proceso de renovación. Entre otros, se pondrá en la mesa si el ámbito para el desarrollo de la Universidad es suficiente y si hay que abrir ya la vía judicial para la desaparición de la vieja fundición de AMAT (Mendibarren).

El Plan Especial que regula la ordenación específica de los ámbitos de AE 22.- Mendibarren y AE 23.- Gautxori está ya aprobado (un único Plan Especial para ambos ámbitos), si bien sus especificaciones no han sido todavía desarrolladas. Este Plan, en resumen, contempla las siguientes previsiones:

Reserva de suelo para el crecimiento de Mondragon Unibertsitatea.

Consolidación del edificio industrial de la empresa Fagor Ederlan, S. Coop., sin perjuicio del derribo de diversos cuerpos no adecuados carentes de valor.

También la consolidación de varios caseríos.

La regeneración desde una perspectiva medioambiental, recuperando de forma ecológica las orillas o márgenes del río Aramaio y estableciendo usos más adecuados para la zona centro de Arrasate.

Sacar a la superficie el río que llega desde arriba.

Se advierte que en el ámbito puede haber suelo contaminado.

Como se ha indicado al principio, la ordenación mencionada arriba se pone en la mesa para su debate. El resultado final puede ser el previsto actualmente, o en una parte sí y en otra no, o/y se puede contemplar también otra opción diferente.

## **6.- MEATZERREKA-UGALDE**

Estos ámbitos están designados para actividades industriales en el Plan General vigente actual, pero no han sido desarrollados (tampoco desde una perspectiva de planeamiento). El tema para debatir puede ser si la propuesta del Plan vigente es adecuada o si debe ser limitada (disminuyendo el suelo clasificado).

En estos ámbitos el uso principal es de actividad industrial de implantación única, es decir, se acepta la realización de pequeños pabellones y la ubicación en la misma de diversas empresas.

Otros objetivos son sacar a la superficie el río de forma ecológica y su recanalización.

Asimismo la reordenación del vial, incluida la conexión con respecto a las demás.

El Plan deja fuera de ordenación el antiguo edificio de CIVASA y advierte que en el ámbito AE 37.- Meatzerreka puede haber suelo contaminado.

En este documento de avance se recoge lo contemplado en el Plan General actual, pero como ya se ha indicado, puede haber también otras opciones.

## **7.- URUBURU-GRANDENAPE**

La Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo no acepta zonas de baja densidad. El Plan General vigente prevé viviendas de baja densidad en el ámbito de AE 25.- Uruburu. Por tanto, la ordenación deberá ser modificada.

Hay que tener en cuenta que este entorno es conflictivo (existen chabolas fuera de ordenación – chabolismo-, puede haber suelos contaminados...). Este ámbito puede ser considerado como suelo artificializado.

Se presenta la nueva propuesta para Uruburu: Prever viviendas de alta densidad, que amalgame un desarrollo sostenible verdadero (que garantice un equilibrio de la sostenibilidad humana, económica y medioambiental).

Así, el 75% de las viviendas sería de protección pública (55% de VPO + 20% de precio limitado), el resto viviendas libres.

Se recuperaría el camino peatonal que une la zona frontal de la iglesia de Uribarri y la carretera de Udala, y mejoraría la calidad medioambiental del suelo existente de la zona trasera del barrio de Uribarri, comparándose con la situación actual.

En definitiva, con esta nueva ordenación se pretende dar una mayor densidad al ámbito AE 25.- Uruburu, en cumplimiento de lo ordenado por la Ley del Suelo, tanto respecto a la densidad como también respecto al número mínimo de viviendas de protección pública.

La ubicación de los edificios y su ordenación sería prevista adecuándose a la pendiente y al sol.

Hay que advertir que en el ámbito puede haber suelo contaminado.

## **8.- OTALORA LIZENTZIADUNA**

En el documento de avance se ha recogido una propuesta innovadora para Otalora Lizentziaduna kalea. Económicamente de alto coste, pero técnicamente una propuesta factible. En Otalora Lizentziaduna kalea se saca a la superficie el río, desde Arbolapeta hasta Amaia antzokia, y además este tramo se convierte en un paseo peatonal. Para ello, se realiza un paso subterráneo para vehículos respecto a dicho tramo, en el que también se han previsto aparcamientos.

Una propuesta atrevida, que seguramente generará un debate.

## **9.- SAN VIATOR TXIKI**

En el ámbito de AE 41.- San Viator Txiki, la normativa vigente consolida los edificios de enseñanza (posibilitando su sustitución, en caso necesario), y además, posibilita la ampliación de la iglesia.

Se pretende debatir esta propuesta de ampliación de la iglesia, ya que afecta al parque.

## **10.- AZERI**

El Plan General vigente prevé la construcción de viviendas en las instalaciones que fueron de la empresa Polmetasa. Los objetivos son la ordenación y constitución adecuada de la zona que finalizará desde el sur el ámbito residencial del municipio. Se busca renovar los suelos deteriorados por el uso industrial.

Asimismo, para hacer frente a la falta de aparcamientos en el barrio de San Andrés, la construcción de un aparcamiento complementario subterráneo de uso público.

Se advierte que en el ámbito puede haber suelo contaminado.

## **11.- INTXAUSTI – CANTERA DE SAN JOSEPE**

En el ámbito de AE 58.- San Josepe harrobia, tras finalizarse la explotación de la cantera ha quedado para su urbanización una gran superficie. Por la enormidad de esta superficie y debido al impacto que produce la cantera en el entorno, el Ayuntamiento organizó un Concurso de Ideas para el planteamiento de actuaciones que pudieran ser materializadas en la misma. Del concurso de ideas se han deducido varias conclusiones, entre otras, que deberían ubicarse numerosos usos en la misma, que el entorno debería ser accesible, la necesidad de confluencia con el municipio, la necesidad de tratar las comunicaciones, la necesidad de intervención obligatoriamente en el entorno, la posibilidad de realizar una intervención de recuperación en la zona del río... Tras este concurso no se ha consolidado una ordenación específica para la zona de Intxausti – San Josepe harrobia, sino una orientación de una idea general. Las alternativas pueden ser muy numerosas y deberemos ir concretando el tema.

La ordenación que se contemplan en este documento de avance no es definitiva, es decir, que no es necesario un debate. En este campo, en torno a la idea general se solicita una reflexión: la necesidad de promover usos varios, la conexión entre la cantera y el ámbito de Intxausti, la relación entre la movilidad de peatones y la carretera... Por tanto, el punto de partida de la reflexión.

## **12.- ALDAIAZPI**

Se consolida AE 77.- Aldaiazpi como ámbito de alojamiento. En este ámbito se construyeron más viviendas que hace cuarenta años. Las condiciones de urbanismo y accesibilidad de este barrio son bastante mediocres y a largo o medio plazo se estima la necesidad de realizar una operación de recuperación. Lo que se pretende es poner en la mesa el debate. No obstante, esta intervención será obligatoriamente una operación que deberá ser mejor estudiada, y habrá tiempo para ello.

En la propuesta contemplada en el documento de avance Aldaiazpi kalea se fusiona con Gipuzkoa etorbidea. Así, se mejorarían las condiciones de accesibilidad de las viviendas y se facilitaría el perfil de calle de Gipuzkoa etorbidea. Esto, entre otros, convertiría el uso de la

avenida peatonal en un sitio agradable y placentero, y ayudaría a facilitar la relación entre el centro urbano y los barrios de la zona superior.

No obstante, es una propuesta de una larga perspectiva, con el objeto de mejorar la ordenación para dicha zona en el futuro desde una perspectiva del suelo público.

### **13.- ETXE TXIKIAK**

En este ámbito tenemos dos claros objetivos. Por un lado, la consolidación y reserva del conjunto de viviendas de trabajadores ejemplo de la época de la revolución industrial, anexos por la mejora de la calidad de vida, de forma limitada y sin modificar el aspecto propio del conjunto, posibilitándose la construcción; y por otro lado, la mejora de la comunicación entre la zona de Zerrajera y el centro urbano. Para ello, en este documento de Avance se propone realizar la conexión de carretera que afectará al menor número de viviendas, que conectará de forma directa Nafarroa etorbidea y la glorieta de Maala.

### **14.- ZERRAJERA 2 - ZALDUSPE**

El planeamiento pormenorizado de los ámbitos de AE 80.-Zerrajera 2 y AE 86.- Zalduspe está ya aprobado.

En el caso de AE 80.- Zerrajera 2 se prevén viviendas de protección oficial, algunas de estas viviendas de alquiler. Otros objetivos son la construcción de una nueva calle que se abrirá desde Etxaluze hasta Zalduspe, y la prolongación del trayecto de no-motorizados del "Antiguo Ferrocarril". Todavía están sin construir 325 viviendas. Se prevé la posibilidad de mantener o sustituir el edificio denominado "Aprendiz-eskola", y en caso de ser sustituido, el edificio deberá de ajustarse a las nuevas alineaciones.

En el ámbito de AE 86.- Zalduspe se ha aprobado recientemente el Plan Especial de Ordenación Urbana. Este plan prevé la reordenación de la zona industrial de Zalduspe que se encuentra totalmente deteriorada. También los usos serán compatibles con la ubicación actual (próximo a la zona centro). Además, las entradas y salidas respecto de Nafarroa etorbidea se ajustarán de forma reducida, y como en el ámbito anterior prevé la construcción de una nueva calles desde Etxaluze hasta Zalduspe y la prolongación del trayecto no-motorizado "Antiguo Ferrocarril".

Se advierte que en el ámbito puede haber suelo contaminado.

El documento de avance recoge las ordenaciones actualmente vigentes.

### **15.- LEGARRE**

El Plan General vigente prevé en el ámbito de AE 82.- Legarre la ordenación para viviendas. Además, el Plan Especial de Ordenación Urbana también está aprobado.

Los objetivos de esta ordenación son la ordenación de una nueva zona residencial en la zona centro, la recuperación de forma ecológica de la cuenca del río Deba, la estructuración de toda la zona hacia el río recuperado y la ordenación de los tránsitos tanto peatonales como motorizados. En el ámbito se ha previsto 80 viviendas.

El presente documento de avance contempla la ordenación prevista en dicho Plan Especial.

## **16.- AGERRE**

En el ámbito AE 89.- Agerre, siendo suelo urbanizable, está ya aprobado el Plan Parcial, es decir, está concretada la ordenación pormenorizada.

Es un ámbito para viviendas. Se han previsto dos tipologías: tanto de alta densidad como de protección pública. 80 viviendas son libres y 20 viviendas tienen precio limitado.

Además, todas las chabolas existentes han quedado fuera de ordenación. Se advierte que en el ámbito puede haber suelo contaminado.

Respecto al vial, se prevén dos viales, uno principal, que conecta la cales de Santa Marina y Santa Teresa, y otro de segunda categoría, que conecta el vial anterior y Makatzena kalea.

La ordenación prevé un sistema general de 400 m<sup>2</sup>, dirigido al amplio ámbito y a las zonas verdes. Asimismo, la parcela de equipamiento humano y parcela para alojamientos dotacionales.

El presente documento de avance contempla la ordenación prevista en dicho Plan Parcial.

## **17.- SANTA MARINA – SANTA TERESA**

Estos son ámbitos de alojamiento consolidados. En este ámbito se construyeron más viviendas que hace cuarenta años. Las condiciones de urbanismo y accesibilidad de este barrio son bastante mediocres y a largo o medio plazo se estima la necesidad de realizar una operación de recuperación. Lo que se pretende es poner en la mesa el debate. No obstante, esta intervención será obligatoriamente una operación que deberá ser mejor estudiada, y habrá tiempo para ello.

Para el fomento del uso de peatones y para mejorar la calidad del barrio, se estima la necesidad de un estudio profundo. El objeto de la propuesta contemplada en el presente avance no es la presentación de la ordenación específica, sino sacar a la superficie la necesidad existente de materialización de un estudio profundo. En la propuesta, entre otros, se ha previsto la ordenación de una zona que comunique directamente la zona centro urbana con diferentes calles del barrio. Este espacio estaría organizado en la misma cota del parque de Aldai y a diferentes niveles. Así, la zona de Santa Marina estaría comunicada también con el bidegorri de la zona de Aldai, tanto con el parque como con Gipuzkoa etorbidea. Por otro lado, esta zona contemplaría las zonas más importantes de equipamientos y tiempo libre;

asimismo, los ascensores y elementos que serían necesarios para garantizar las condiciones de accesibilidad en el barrio.

Si bien a largo plazo, sería interesante concretar alguna posibilidad de reserva de la ordenación.

Otra alternativa es la consolidación de los edificios de los ámbitos de Santa Marina y Santa Teresa y el impulso de operaciones de rehabilitación. Quizás se pueda plantear la eliminación de algún edificio, siempre con el objeto de ampliar el espacio público y mejorar las condiciones de accesibilidad.

## **18.- KASKONATEGI**

En el ámbito de AE 103.- Kaskonategi existe un gran centro comercial y el Plan General vigente posibilita la construcción de más superficie.

La ordenación de este ámbito es tema de debate, si hay que aunar el desarrollo de la zona comercial Eroski y la construcción de la estación intermodal. Hay que reflexionar si merece desarrollarse esta estación, sobre lo que puede aportar de cara al futuro, y en caso de desarrollo en qué medida o bien si cualquier otra opción es más correcta. Asimismo, hasta dónde puede crecer o ampliarse el centro comercial. Si es imprescindible la conexión entre ambas, o bien se pueden financiar únicamente con dinero público la estación intermodal y la modificación de las infraestructuras.

Este documento del avance propone la construcción de una estación intermodal. Es decir, la ordenación de una zona que confluya todos los tipos de medios de comunicación. En caso de ampliación del edificio donde se ubica Eroski y en consecuencia en caso de incrementar el número de aparcamientos, estos podrían utilizarse como aparcamiento disuasorio. Así, dejando el automóvil, se generaría la posibilidad de aprovechar los recursos que prestaría la estación intermodal: Autobús de gran recorrido, tranvía o bus comarcal, bus urbano o bicicleta, y asimismo lugar de encuentro del transporte discrecional.

Esta propuesta también suscitará debate.

## **19.- ZABALETA**

El planeamiento actual prevé usos de actividades económicas en el ámbito AE 104.- Zabaleta. Se ha aprobado recientemente el Plan Especial de Ordenación Urbana. Como ya se ha señalado, es un nuevo ámbito de desarrollo de actividades económicas.

El caserío Zabaleta no podrá ser derribado y se advierte que en el ámbito puede haber suelo contaminado.

El presente documento de avance contempla la ordenación prevista en dicho Plan Especial.

## 20.- BEDOÑA

En el presente documento del avance se ha contemplado la ordenación recogida en el Plan General vigente. Los objetivos son la ordenación del núcleo urbano agrícola del barrio de Bedoña, también con la posibilidad de construir algunas nuevas casas aisladas. Se han previsto también reservas para poder construir un frontón y un aparcamiento.

Se pone en la mesa la concreción de la ordenación del barrio y los pormenores del desarrollo urbanístico. Se debate la necesidad o no de continuar en la misma línea del resto de barrios rurales.

## 21.- CANTERA DE KANPANZAR

El objeto de este documento de avance será la puesta en marcha del oportuno debate en relación con el proyecto comercial subterráneo recientemente presentado por la empresa explotadora de la cantera.

Esta empresa, concretamente, ha presentado al Ayuntamiento propuesta de llevar a cabo la explotación de la cantera de forma comercial o subterránea, es decir, propuesta de extracción de caliza desde el subsuelo. En opinión de la empresa este modo de desarrollo de trabajo evita los daños originados al paisaje y la destrucción de la superficie del suelo. Asimismo, reduce la emisión de ruido y polvo.

La cantera Kanpanzar ha considerado los siguientes factores:

- Tiene en el entorno buenas características geomecánicas, y gracias a esto es posible el diseño de grandes huecos que no precisan de ningún apoyo.
- El método seleccionado deberá afectar lo menos posible a las aguas subterráneas.
- Se pretende que las zonas explotadas posteriormente puedan ser dirigidas a otro uso.

El método de cámaras y pilares es el más adecuado. Los huecos o las cámaras tendrán niveles diferentes y habrá pilares de dos tipos, verticales, en cada nivel, y horizontales, que separan niveles de extracción.

Las cámaras pueden ser de 20 metros de ancho y 25 metros de alto.

En el otro extremo del debate deberíamos de establecer si esto es el futuro desde la perspectiva de la sostenibilidad, sobre todo, si es la ubicación más idónea, dentro del monte Udalatx.

Como ya se ha señalado, se pone en la mesa contemplar o no esta posibilidad en el planeamiento.

Cada apartado mencionado tiene su plano de ordenación. En este avance, estos son los planos que se contemplan en diversas propuestas.

## **ALGUNAS EXPLICACIONES RELATIVAS A LOS PLANOS GENERALES**

Además de estos, también hay planos generales en el documento del Avance, y en estos se contemplan otras especificaciones:

### **ORDENACIÓN GENERAL**

En este plano se recoge la ordenación del total del suelo urbano y suelo urbanizable, para poder apreciar en general. Lo que se contempla es la situación actual de numerosos puntos y otras veces una de las propuestas. No obstante, esta propuesta en ningún caso es vinculante. Hay que hacer una lectura de este plano junto con otros planos que realizan propuestas.

### **SUELO NO-URBANIZABLE**

Tal y como se ha señalado al comienzo de este capítulo, en relación con el suelo no urbanizable, se ha contemplado la zonificación prevista en el Plan General actual. Este lleva muchos años en vigor y ha dado buenos resultados. Para subrayar algún aspecto, hay que indicar que toda la superficie correspondiente al ámbito de el antiguo “Ekutio” estaba clasificado como suelo urbanizable actualmente se ha prescrito como suelo no urbanizable, ya que fue desclasificado en la Modificación Puntual nº 6 realizada al Plan General.

### **SISTEMAS DE CARÁCTER GENERAL**

En este plano se contemplan de forma conjunta todos los sistemas generales: Carreteras, ferrocarril y tranvía, bidegorris o carril bicis, zonas verdes, equipamientos...

Respecto al tranvía, el Gobierno Vasco hace algunos años comenzó a redactar un proyecto (proyecto de tranvía del Alto Deba). El recorrido o trayecto que se recoge aquí es la propuesta de modificación realizada por el Ayuntamiento a dicho proyecto. No obstante, hay que indicar que el proyecto está sin finalizar todavía y que se encuentra parado, sin desarrollarse.

Respecto al Tren de Alta Velocidad, siendo un proyecto de las administraciones supramunicipales, aquí se recoge el trazado de dicho proyecto.

En la red de carreteras se han reflejado la autopista Eibar-Gasteiz, la GI-627 (la variante del valle de Deba), la carretera GI-633 (Beasain-Durango), la carretera GI-2620 (carretera de Aramaio, incluido el nuevo túnel), la carretera GI-3551 (carretera de Kanpanzar),

La Diputación Foral transferirá próximamente al Ayuntamiento la titularidad de la travesía que va desde Uribarri hasta Takolo. Por tanto, lo que era una carretera se convertirá en calle,

que exigirá una adecuación (disminución del ancho de la calzada, colocación de mecanismos para reducir la velocidad, creación de aparcamientos, creación de una acera amplia y cómoda...).

Por otra parte, hay que mencionar la Diputación Foral dispone de un proyecto de ampliación del vial que va a Bedoña y que será desarrollado.

Se contempla también el bidegorri o carril bici. Esta red va completándose de forma progresiva, pero todavía faltan por realizarse varios tramos.

También se recogen recorridos de montaña. Son recorridos que se encuentran en suelo no urbanizable, correctos para el tiempo libre, algunos bien marcados y otros, sin embargo, no. Toda la titularidad de estos recorridos es pública.

Respecto de las zonas verdes, se contemplan las zonas verdes existentes en el Plan actual: Monterron, Santa Barbara, parque de Aldai, Hídalgo baso, Arruena y Pagobakarpe. Hay que señalar que de estas una, Hídalgo baso, se encuentra en suelo no urbanizable.

En el plano de sistemas generales se han contemplado todos los equipamientos, deportivos, de enseñanza, de administración, culturales, etc. Como conclusión de este debate los equipamientos también deberán ajustarse al modelo de estructura que opte el Plan General, como el resto de variables.

## **PATRIMONIO A PROTEGER**

Aquí se contempla, por un lado, todos los bienes designados ya por el Gobierno Vasco para ser protegidos y, por otro, otros bienes que tienen protección municipal. Estos últimos, la mayoría, son los propuestos por el Gobierno Vasco (los propuestos para que tengan protección municipal).

## **ZONAS Y ELEMENTOS ARQUEOLÓGICOS**

Se contemplan las zonas arqueológicas designadas por el Gobierno Vasco y asimismo aquellas que están designadas como posibles zonas arqueológicas. Se contemplan varias excavaciones: La zona de Lezetxiki, la zona de Labeko koba y Murugain. También varias iglesias, caseríos y cuevas.

## **EL PATRIMONIO NATURAL**

Se contemplan las zonas y elementos que despiertan interés de un punto de vista natural. Como zonas se protegen, desde un punto de vista paisajístico, la zona de Udaltx, Murugain, Hídalgo baso y Etxezarreta. Además, se protegen asimismo 102 árboles ubicados en el municipio. También la cueva de Galarra se designa como elemento de interés.

## **INVENTARIO DE LOS SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS**

Este plan contempla en su totalidad el “inventario de los suelos con actividades potencialmente contaminantes del suelo” elaborado por el Gobierno Vasco. Lo que aquí se recoge es importante. Ya que la normativa medioambiental establece algunas obligaciones a los suelos que están contaminados, por ejemplo, para la transmisión de estos la parte propietaria ha de informar a la parte compradora que los suelos se encuentran contaminados, o bien en caso de pretender en estos suelos realizar alguna intervención, primero deberá ser eliminada esta contaminación. Estas labores de eliminación de la contaminación pueden tener coste diferente, según el nivel de contaminación.

### 3. TRÁMITE

El art. 104 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo establece que se utilizará el mismo tipo de plan para la revisión de las especificaciones de los planes urbanísticos y que se utilizará el mismo procedimiento a seguir para la aprobación de estas especificaciones.

En este caso, el procedimiento de tramitación y aprobación del Plan General de Ordenación Urbana está recogido en los arts 90 y 91 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

En resumen, el procedimiento es el siguiente:

- 1.- Al elaborarse el **Avance**, el Ayuntamiento lo someterá a exposición pública, durante un plazo mínimo de dos meses.
- 2.- A la vista de los resultados de la exposición pública, se adoptarán por el Ayuntamiento los **criterios y los objetivos** que servirán de base para la redacción del Plan General. Cuando los criterios y objetivos aprobados no sean conformes con el informe relativo a la evaluación conjunta del impacto medioambiental, el acuerdo adoptado deberá ser razonado expresamente.
- 3.- Elaborado el documento, el Ayuntamiento **aprobará inicialmente** el documento y lo someterá a información pública, por el plazo de un mes. Igualmente se notificará este acuerdo a otras administraciones con competencias sectoriales.
- 4.- El Ayuntamiento, a la vista de los resultados de la exposición pública, **procederá a la aprobación provisional** del documento, con las modificaciones que procedieran. Si las citadas modificaciones significasen un cambio sustancial en la ordenación estructural, el Ayuntamiento acordará su nueva aprobación inicial y la apertura de un nuevo período de información pública, previo a la aprobación provisional.
- 5.- Por el Ayuntamiento se remitirá el documento a la **Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco**. El **informe** emitido por esta comisión será vinculante en lo referente a los instrumentos de ordenación territorial y proyectos de carácter supramunicipal.  
  
Si por la comisión no se emite informe alguno en el plazo de tres meses, el Ayuntamiento podrá proseguir el trámite. Si el informe es emitido fuera de plazo, podrá no ser tenido en cuenta en la aprobación definitiva.
- 6.- Realizadas las modificaciones oportunas, el Ayuntamiento **aprobará definitivamente** el Plan General. La aprobación definitiva del plan podrá ser parcial si las objeciones del informe de la Comisión de Ordenación del Territorio afectan a zonas o a determinaciones concretas que no impiden una aplicación coherente del resto del plan.

- 7.- El acuerdo de aprobación para la entrada en vigor del Plan General y la Normativa Urbanística deberán publicarse en el BOG.

El trámite especificado por la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo es el señalado arriba. No obstante, además, en el procedimiento deberán incorporarse la participación del Consejo Asesor del Planeamiento (reglado por la Ordenanza Municipal) y los trámites exigidos por la legislación Medioambiental.

- 1.- El Ayuntamiento, con antelación a la redacción del documento de avance, solicitará al Gobierno Vasco la emisión del “documento de referencia”.
- 2.- Junto con la redacción del avance, el Ayuntamiento redactará el “Informe de Sostenibilidad Medioambiental” (adecuándose a este el “documento de referencia” remitido por el Gobierno Vasco).
- 3.- El Ayuntamiento remitirá al Gobierno Vasco el Avance y el “Informe de Sostenibilidad Medioambiental”, y solicitará que se emita el “Informe Previo”.
- 4.- El Gobierno Vasco emitirá “informe previo”, en un plazo máximo de dos meses.
- 5.- Aprobado por el Ayuntamiento el Plan General con carácter provisional, el Ayuntamiento solicitará al Gobierno Vasco que emita “informe definitivo”.
- 6.- El Gobierno Vasco deberá emitir en el plazo máximo de dos meses el “informe definitivo”, y en caso de no emitirse ningún informe dentro de dicho plazo, el Ayuntamiento podrá seguir adelante con el procedimiento.
- 7.- Tras la aprobación definitiva del Plan General, además del acuerdo de aprobación y la Normativa Urbanística, también deberá publicar la “Declaración del Impacto Medioambiental”.

Y respecto a la **participación del Consejo Asesor del Planeamiento**:

- 1.- Cuando sea sometido a exposición pública el documento de avance, el Consejo Asesor emitirá informe relativo al documento.
- 2.- Asimismo, tras la aprobación inicial del Plan General, el Consejo Asesor emitirá informe.

- 3.- Si al aprobarse con carácter definitivo por el Ayuntamiento no se consideran las propuestas realizadas por el Consejo Asesor, deberá indicar las razones para no ser aceptadas.

## 4. DOCUMENTACIÓN QUE CONSTITUYE EL AVANCE

Se han elaborado tres documentos para la tramitación del Avance del Plan General:

- EL DOCUMENTO DE AVANCE
- EL ESTUDIO SOCIO-ECONÓMICO
- INFORME DE SOSTENIBILIDAD MEDIOAMBIENTAL

### A) EL DOCUMENTO DE AVANCE

Es un documento urbanístico. Se contempla en el mismo las ordenaciones propuestas o bien ordenaciones a debatir. Este documento ha sido redactado por los Servicios Técnicos Municipales.

Este Avance objeto de análisis se completa con:

- MEMORIA
- PLANOS
  - PLANOS GENERALES
    - 1. ORDENACIÓN
    - 2. ZONIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE
    - 3. SISTEMAS GENERALES
    - 4. PATRIMONIO A PROTEGER
    - 5. LAS ZONAS ARQUEOLÓGICAS Y LOS ELEMENTOS
    - 6. EL PATRIMONIO NATURAL
    - INVENTARIO DEL SUELO CON POSIBLES ACTIVIDADES CONTAMINANTES DEL SUELO:
  - DIVERSAS PROPUESTAS
    - 1.
    - GESALIBAR
    - 2. ATXABALPE, BARRUTIETA, AKISOALDE, BUSTINTZA
    - 3. GARAGARTZA
    - 4. GARAIA

- 5. MENDIBARREN – GAUTXORI
- 6. MEATZERREKA – UGALDE
- 7. URUBURU – GRANDENAPE
- 8. OTALORA LIZENTZIADUNA
- 9. SAN VIATOR TXIKI
- 10. AZERI
- 11. INTXAUSTI – SAN JOSEPE HARROBIA
- 12. ALDAIAZPI
- 13. ETXE TXIKIAK
- 14. ZERRAJERA 2 – ZALDUSPE
- 15. LEGARRE
- 16. AGERRE
- 17. SANTA MARINA – SANTA TERESA
- 18. KASKONATEGI
- 19. ZABALETA
- 20. BEDOÑA
- 21. KANPANZAR

Para la elaboración de la representación gráfica de estas propuestas el Ayuntamiento ha recibido la asistencia de la empresa TELLERIA-ZUECO ARQUITECTOS, SLP.

## **B) EL ESTUDIO SOCIO-ECONÓMICO**

El estudio socio-económico ha sido elaborado por la empresa IKERTALDE.

este documento estudia los principales ámbitos de desarrollo de Arrasate, desde una perspectiva evolutiva: la población, la vivienda, el desarrollo económico, la cultura, los deportes y el euskera, el bienestar social y la calidad de vida, el suelo y la movilidad. Como resultado de este estudio, se dibujarán los escenarios de futuro de los principales ámbitos de intervención local.

El estudio tiene tres apartados principales:

1.- LOS ELEMENTOS PARA EL DIAGNÓSTICO. Acomete ocho ámbitos diferenciados, desde una perspectiva evolutiva y desde la comparación territorial:

- La demografía y el desarrollo de la población

- Vivienda
- Desarrollo económico
- Mercado laboral
- Educación, cultura y euskera
- Estudio social y bienestar vital
- El suelo
- La movilidad

2. LOS ESCENARIOS DEL FUTURO. Procede a analizar la proyección demográfica de Arrasate, concretamente del periodo de 2010-2020. Esta proyección, según las hipótesis planteadas por el Eustat para su proyección demográfica, posibilita la estimación del desarrollo que tendrá Arrasate durante los próximos años.

Puesta en marcha desde el escenario demográfico que se estima para el 2020, y con las previsiones que se han realizado para la CAV durante los próximos años, se ha elaborado un pequeño estudio de la posible situación de Arrasate en estos ámbitos, con el objeto de comparar la actual situación y el futuro próximo. La base para el desarrollo de este estudio ha sido la creación de un conjunto de indicadores, en los que se contemplan las principales referencias de cada ámbito.

3. CONCLUSIONES. En este último apartado, resumido, y siendo la base la tendencia registrada, se contemplan las principales conclusiones deducidas del estudio de diagnóstico elaborado.

### **C) INFORME DE SOSTENIBILIDAD MEDIOAMBIENTAL**

El presente informe de Sostenibilidad Medioambiental ha sido redactado por la empresa EKOLUR Ingurumen Aholkularitza, SLL.

En virtud de lo establecido por el art. 41 de la Ley General 3/1998 de 27 de febrero para la protección del Medio Ambiente de la CAV y por el art. 3º del Decreto 183/2003 de 22 de julio que regula el procedimiento de evaluación para un impacto medioambiental, el Plan General de Ordenación Urbana y su revisión deberán cumplir, para ser aprobadas, el procedimiento de evaluación conjunta del impacto sobre el medio ambiente.

Asimismo, se llevó a cabo la puesta en vigor de la Ley 9/2006 de 28 de abril sobre el estudio del impacto que planes y programas concretos tienen en el medio ambiente (ley básico del estado). Los objetivos de esta Ley coinciden con los objetivos de la anterior legislación.

En este documento, entre otros, se ha realizado el diagnóstico, análisis y valoración del campo medioambiental del ámbito que se encuentra bajo la incidencia del Plan General. El documento realiza también el estudio medioambiental sobre las alternativas tomadas en consideración, y la identificación y valoración de los impactos.



Como ya se ha mencionado en el apartado del trámite, el Ayuntamiento remitirá junto al Avance este “Informe de Sostenibilidad Medioambiental” al órgano de medio ambiente del Gobierno Vasco, para por este sea elaborado el oportuno “Informe previo” sobre el impacto medioambiental.



## 5. NOTA SOBRE EL IDIOMA

El presente documento de Avance del PGOU y el "Informe de Sostenibilidad Medioambiental" han sido redactados en euskera.

Sin embargo, el estudio socio-económico ha sido redactado en castellano o español.

En caso de existir alguna contradicción entre el texto de origen y la traducción, tendrá prioridad lo indicado en el texto de origen.

En Arrasate, octubre de 2011

JUAN ANTONIO URDANGARIN ALUSTIZA  
Ingeniero de caminos, canales y puertos

AMAIA IRIONDO ALBERDI  
Arquitecta

ANE ZABALA ZUBIAURRE  
Licenciada en Derecho