



Hiri Antolamenduko Plan Orokorra
USURBIL

Espediente: 3HI-018/25-P03

Plan General de Ordenación Urbana
USURBIL

Expediente: 3HI-018/25-P03

SILVIA MARTÍNEZ DE UBAGO BERMEJO,
SECRETARIA DE LA COMISIÓN DE
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAÍS
VASCO

SILVIA MARTÍNEZ DE UBAGO BERMEJO,
SECRETARIA DE LA COMISIÓN DE
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAÍS
VASCO

ZIURTATZEN DUT Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen Osoko Bilkurak maiatzaren 8an egindako 2/2025 Bilkuran, batzordekideen gehiengo osoa osatzen zuten bertaratutakoena aho batez, honako erabaki hau hartu zela:

CERTIFICO que en la Sesión 2/2025, celebrada por el Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco el 8 de mayo, se adoptó por unanimidad de los asistentes que conformaban la mayoría absoluta de sus miembros, el siguiente acuerdo:

A.- Lurralde antolamenduari dagokionez:

I.- Usurbileko "Hiri Antolamenduko Plan Orokorra" expedientearen Lurralde Eredua baloratzea, hurrengo araudira egokitzeari dagokionez: Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduari buruzko 4/1990 Legea, Autonomia Erkidego Osorako Erakundeen eta bertako Lurralde Historikoetako Foruzko Jardute-Erakundeen arteko harremanei buruzko Legea aldatzen duen 5/1993 Legea eta Lurzoruri eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea, honetan Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen eskumenei dagokienez, txostenaren izaera loteslea duten termino hauetan:

1.- LURRALDE-ANTOLAMENDUKO TRESNETARA EGOKITZEA

1ª EAEko Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetara egokitzea.

a) Gainjarritako antolamendu-kategoriak zuzendu beharko dira, eta bereizi diren modalitateak azpikategoriak edo

A.- En materia de Ordenación del Territorio:

I. Valorar el Modelo Territorial el expediente de "Plan General de Ordenación Urbana" del municipio de Usurbil, en lo que respecta a la adecuación a los instrumentos de Ordenación Territorial de la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco, a los aspectos señalados en la Ley 5/1993 de Modificación de la Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los órganos Forales de sus Territorios Históricos y a la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, en lo referente a las competencias de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco al respecto, en los siguientes términos, cuyo carácter de informe es vinculante:

1.- ADECUACIÓN A LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

1a Adecuación a las Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV.

a) Deberán corregirse las categorías de ordenación superpuestas y aclararse si las modalidades diferenciadas son



- baldintzatzaileak diren argitu beharko da.
- b) Itzaoko eta Izoztegiko hariztietan L.50.B Babes Berezia eta L.30.A Ekosistemak Hobetzeko Eremua kategoriatzera gainjartzea kendum behar da.
- c) Antolamendu-kategoriek gainjarritako sistema orokoren erregulazioa argitu beharko da, eta, hala badagokio, lehentasuna emango zaio sistema orokorraren kalifikazioari lurzoru urbanizazinaren kategorien aldean.
- d) Kendu egin beharko da Nekazaritza eta Basogintzaren LPSerako igorpena L.30.A Ekosistemak Hobetzeko Eremua (Itsasertzeko LPS) kategoriaren erregulazioan.
- e) Matrizean jasotako erabileren erregulazioa egokitu beharko da, antolamendu-kategoriei buruzko artikuluetan ezarri diren baldintzak jasotzeko.
- f) Nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiategi bati lotu gabeko bizitegi-erabilera isolatuari dagokionez, hirigintza-araudian jasotakoaren arabera, plangintzarekin bat ez datorren egoera jaso beharko da, eta erabilera onartutzat jo ahal izango da.
- g) Plan Orokorrak ezarritako etxebizitzen banaketari buruzko araudian, LAGk aplikatzeko arauen II. eranskinetako 1.b.3.d horri buruz jasotakoa kontuan hartu beharko da.
- h) LAGen arabera definitu eta arautu beharko dira hirigintza-araudian eta erabileren matrizean zehaztu gabeko erabilera: Lehendik dauden guneetan oinarritu gabeko hazkundeak, Lehendik dauden guneetan oinarritutako hazkundeak, Berotegiak eta Instalazio arriskutsuak.
- i) Araudiak jolaserako eta matrizeak aisiaudirako definitutako erabilera zuzendu beharko da, erabilera horren erregulazioan koherentiari eusteko.
- j) Beharrezkotzat jotzen da Zabortegiak eta A subcategorías o condicionantes.
- b) Debe eliminarse la superposición de las categorías L.50.B Especial Protección y L.30.A Zona de Mejora de Ecosistemas en los robledales de Itza y Izoztegi.
- c) Se deberá de clarificar la regulación de los sistemas generales superpuestos con las categorías de ordenación, dándose prioridad, en su caso, a la calificación de sistema general respecto a las categorías del suelo no urbanizable.
- d) Deberá eliminarse la remisión al PTS Agroforestal en la regulación de la categoría L.30.A Zona de Mejora de Ecosistemas (PTS Litoral).
- e) Deberá adaptarse la regulación de usos contemplada en la matriz, para recoger los condicionantes establecidos en el articulado relativo a las categorías de ordenación.
- f) En lo que se refiere al uso residencial aislado sin vinculación a una explotación agropecuaria, en atención a lo recogido en la normativa urbanística, deberá recogerse su situación de disconformidad con el planeamiento, pudiendo establecerse el uso como tolerado.
- g) Deberá ser considerado, en la regulación relativa a la división de viviendas establecida por el Plan General, lo recogido al respecto en el apartado 1.b.3.d del Anexo II de las Normas de Aplicación de las DOT.
- h) Deberán definirse y regularse de acuerdo con las DOT los usos no definidos en la normativa urbanística y en la matriz de usos: Crecimientos no apoyados en núcleos preexistentes, Crecimientos apoyados en núcleos preexistentes, Invernaderos e Instalaciones peligrosas.
- i) Deberá corregirse el uso definido por la normativa como Recreo y en la matriz como Ocio para mantener la coherencia en la regulación de dicho uso.
- j) Se estima necesario que se revise la

motako eta B motako instalazio ez-linealen erabileren arauketa berrikustea, ez baitator bat Planaren araudiaren matrizean eta artikuluetan horri buruz araututakoarekin.

- motako eta B motako instalazio ez-linealen erabileren arauketa berrikustea, ez baitator bat Planaren araudiaren matrizean eta artikuluetan horri buruz araututakoarekin.
- k) Kendu egin behar da Nekazaritza eta Basogintzaren LPSeko Balio Estrategiko Handiko kategoria eta Onura Publikoko Mendiak gainjaritako baldintzatzaietza hartzea, berez antolamenduko kategoriak edo azpikategoriak direlako.
- l) L.20.A MENDIA-BASOA kategoriarri, EAEko udal-plangintza orokorren eta LAGen arteko terminologia-koherentzia lortzeko, L.20.A Basoa izena eman beharko litzaiokeela uste da, LAGen antolamendu-kategorietara egokitzeo.
- m) Gomendagarritzat jotzen da, eremu hondatuen kategoriaren esparruan, bi azpikategoria identifikatzea: batetik, Itsasertzaren LPSak eragindakoa, lurrealde-plangintza sektorialean ezarritakoaren arabera arautuko dena, eta, horren osagarri, Planean aurreikusitakoaren arabera; eta, bestetik, Itsasertzaren LPSak ukitzen ez dituen zona degradatuei dagokiena, Planean horri buruz jasotako zehaztapenen arabera arautuko dena.
- n) Antolamendu-kategoria guztieta erabilera jakin batzuk debekatzearen egokitasunari buruz eta Planak definitutako lurrealde-ereduan izan dezakeen eraginari buruz hausnartu beharko litzatekeela uste da, eta Planak identifika ditzakeen ingurumen-, nekazaritza- edo basogintza-balio txikieneko kategorietan edo azpikategorietan erabilera onargarriak edo bateragariak izateko aukera aztertu beharko litzateke, eta kasu bakoitzean egokitzat jotzen diren neurri zuzentzaileak eta konpentsatzaleak ezarri beharko lirateke.
- o) Baldintzatzale gainjarriei dagokienez, baldintzatzaleen multzoen izendapena, EAEko udal-plangintza orokorren eta LAGen arteko koherentzia terminologiko baterantz aurrera egiteko, LAGek, Arrisku Naturalen eta Klima Aldaketaren regulación de los usos de Vertederos e Instalaciones de carácter no lineal Tipo A y Tipo B, ya que no es acorde lo regulado al respecto en la matriz y en el articulado de la normativa del Plan.
- k) Debe eliminarse la consideración de las categorías de Alto Valor Estratégico del PTS Agroforestal y Montes de Utilidad Pública como condicionante superpuesto por constituir en sí mismas categorías o subcategorías de ordenación.
- l) La categoría L.20.A Monte-Forestal, con el objetivo de avanzar hacia una coherencia terminológica del conjunto del planeamiento municipal de la CAPV con las DOT, se estima que debería renombrarse como L.20.A Forestal para adaptarse a las categorías de ordenación de las DOT.
- m) Se considera que sería recomendable identificar, en el marco de la categoría de zonas degradadas, dos subcategorías, por un lado, la afectada por el PTS del Litoral y que se regulará por lo establecido en el planeamiento territorial sectorial y complementariamente por lo previsto al respecto en el Plan, y por otro, la correspondiente a las zonas degradadas no afectadas por el PTS del Litoral, y que se regulará por las determinaciones recogidas, al respecto, en el Plan.
- n) Se considera que se debería reflexionar sobre la idoneidad de prohibición de ciertos usos en todas las categorías de ordenación y su posible repercusión en el modelo territorial definido por el Plan, y analizar la posibilidad de que sean usos admisibles o compatibles en las categorías o subcategorías de menor valor ambiental, agrícola o forestal que pueda identificar el Plan, y establecer las medidas correctoras y compensatorias que se consideren oportunas en cada caso.
- o) En relación con los Condicionantes Superpuestos, la denominación de las agrupaciones de condicionantes, con el objetivo de avanzar hacia una coherencia terminológica del conjunto del planeamiento municipal de la CAPV con

Baldintzatzailaileek eta Azpiegitura Berdearen Baldintzatzailaileek ezarritakora egokitu beharko liratekeela uste da, eta beste baldintzatzaila batzuk ezarri ahal izango lirateke, hala nola legezko zortasunei eta eremu akustikoei dagokienez.

- p) Espazio libreen sistema orokoren sarea sartu beharko da azpiegitura berdearen baldintzatzaila gainjarrien planoan.

1b Donostialdeko eta Bidasoa Behereko Lurralde Plan Partzialera egokitzea

Espedientearen aldeko balorazio orokorra egin da arlo horretan.

1 c EAEko Ibaiak eta Errekak Antolatzeko Lurralde Plan Sektorialari egokitzea.

Espedientearen aldeko txostenetako egitea, Ibaiak eta Errekak Antolatzeko LPSra egokitzeari dagokionez. Hala ere, honako hauek hartu beharko dira kontuan:

- Dagozkion erretiroak jaso beharko dira ukituta dauden antolamendu-eremu guztietai.

1d EAEko Hezeguneen Lurralde Plan Sektorialari egokitzea.

Espedientearen aldeko txostenetako egit da, EAEko Hezeguneen LPSra egokitzeari dagokionez.

1e EAEko Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektorialera egokitzea

- a) Balio Estrategiko Handiko kategoriaren mugaketari buruzko espedientearen aldeko txostenetako egit da.
- b) Erabileren erregulazioari dagokionez, LAGetara egokitzeari buruzko ondorioetako 1a apartatuan ezarritakoaren arabera egokitu beharko da.

las DOT, se estima que deberían de adecuarse a la establecida por las DOT; Condicionantes de Riesgos Naturales y Cambio Climático y Condicionantes de Infraestructura Verde, pudiendo establecer otros condicionantes como los desplegados en relación con servidumbres legales y zonas acústicas.

- p) Deberá incluirse la red de sistemas generales de espacios libres en el plano de Condicionantes superpuestos de Infraestructura Verde.

1 b Adecuación al Plan Territorial Parcial de Donostialdea-Bajo Bidasoa

Se realiza una valoración general favorable del expediente en la materia.

1 c Adecuación al Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV.

Informar favorablemente el expediente en relación con su adecuación al PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos. No obstante, habrán de tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

- Se deberán recoger los retiros correspondientes de todos los ámbitos de ordenación que estén afectados.

1d Adecuación al Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas de la CAPV.

Se informa favorablemente el expediente con relación a su adecuación al PTS de Zonas Húmedas de la CAPV.

1e Adecuación al Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV

- a) Se informa favorablemente el expediente con relación a la delimitación de la categoría de Alto Valor Estratégico.
- b) En cuanto a la regulación de usos, deberá adaptarse conforme a lo establecido en el apartado 1a de las conclusiones relativo a la adaptación a las DOT.

1f EAEko Trenbide Sarearen Lurraldearen Arloko Planera egokitzea.

Espedienteari ez zaio eragozpenik jartzen Trenbide Sarearen LPSra egokitzeari dagokionez.

1g Gipuzkoako Bizikleta Bideen Lurralde Plan Sektorialera egokitzea

Espedienteari ez zaio eragozpenik jartzen Gipuzkoako Bizikleta Bideen LPSra egokitzeari dagokionez.

2.- AZPIEGITURAK ETA ZERBITZUAK

Espedienteari ez zaio eragozpenik jartzen azpiegiturei eta zerbitzu-sareei dagokienez.

1f Adecuación al Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria de la CAPV.

No cabe poner objeción al expediente en relación con su adecuación al PTS de la Red Ferroviaria.

1g Adecuación al Plan Territorial Sectorial de Vías Ciclistas de Gipuzkoa

No cabe poner objeción al expediente en relación con su adecuación al PTS de Vías Ciclistas de Gipuzkoa.

2.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

No cabe poner objeción al expediente en lo relativo a las infraestructuras y redes de servicios.

3.- EKIPAMENDUAK ETA ESPAZIO LIBREAK

- a) Aldeko txostena eman zaio espedienteari, espacio libre en sistema orokorra kuantifikatzeari dagokionez.
- b) Hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarrirako nahiz lurzoru urbanizaezinerako definitutako espacio libre en sistema orokoren sareari dagokionez, tokiko azpiegitura berdearen zatitzat hartu beharko dira, Lurralde Antolamenduaren Gidalerroak aplikatzeko Arauen 4. artikuluan adierazitakoaren arabera, eta espazioen jarraitutasuna bermatuko da, balio ekologikoa babesteko eta ekosistemen zerbitzuak indartzeko helburuarekin. Alde horretatik, azpiegitura berdeko baldintzatzaile gainjarrien planoan sartu behar dira, tokiko azpiegitura berde gisa.

4.- BIZITEGI-KOKAGUNEAK ETA JARDUERA EKONOMIKOAK4a Bizitegi-kuantifikazioa eta -eredua

- a) Aldeko txostena egin da Plan Orokorean jasotako proposamenetik ondorioztatzen den bizitegi-lurzoruaren kuantifikazioari eta lurralde-ereduari buruz.
- b) Espedienteak bizitegi-eremuen

3.- EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

- a) Se informa favorablemente el expediente en lo relativo a la cuantificación de Sistema General de Espacios Libres.
- b) En cuanto a la red de sistemas generales de espacios libres definidos tanto para el suelo urbano y urbanizable, como para el suelo no urbanizable, deberán considerarse parte de la infraestructura verde a nivel local, según lo señalado en el artículo 4 de las Normas de Aplicación de las DOT, garantizando la continuidad de los diferentes espacios con el objetivo de preservación del valor ecológico y el refuerzo de los servicios de los ecosistemas. En este sentido deben incluirse en el plano de Condicionantes superpuestos de Infraestructura Verde como Infraestructura Verde Local.

4.- ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES Y ACTIVIDADES ECONÓMICAS4a Cuantificación y modelo residencial

- a) Se informa favorablemente la cuantificación de suelo residencial y el modelo territorial que resulta de la propuesta.
- b) El expediente debe justificar la adecuación de las edificabilidades de los

eraikigarritasunak Lurzoruri eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 77. artikulura egokitzen direla justifikatu behar du, eta, era berean, azpieremuen azalerak adierazi beharko dira hirigintza-araudi partikularrean.

4b Jarduera ekonomikoetarako lurzoruaren kuantifikazioa eta eredu

- a) Jarduera ekonomikoetarako lurzorua antolatzeko proposamenaren aldeko balorazioa egin da, bat datorrelako Jarduera Ekonomikoetarako Lurzorua Sortzeko eta Saltoki Handiak Antolatzeko LPSan eta Donostialdea-Bidasoa Behereko Eremu Funtzionaleko LPPn ezarritako lurralte-ereduarekin.
- b) Aldeko balorazioa eman zaio expedienteari, Saltoki Handiak Antolatzeko 10/2019 Legea betetzeari dagokionez.

II- Lurzoruri eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen Lehenengo Xedapen Gehigarriaren 3. puntuaren Batzorde honi buruz xedatutakoaren ondorioetarako, txosten honetan jasotako baldintzak sartu ondoren, expedientea behin betiko onartu ahal izango da, Batzorde honek berriro txostena egin beharrik gabe.

B.- Uraren arloan

URA-Uraren Euskal Agentziaren txostenean adierazitako ikusita, aldeko txostenetan egitea proposatzen du “Usurbilgo Hiri-Antolamenduko Plan Orokorraren behin-behineko onarpena”ri dagokionez, honako baldintza lotesle hauekin:

1. HE.19 Agerialde sektore berriari dagokionez, Hirigintza Araudi Partikularrak “IV.Hirigintza Araudiari Gainjarritako Baldintzatzaila” atalean “GB.4-2 Gainazaleko Urak eta Horien Ertzak Babesteko Eremuak” gainjarritako baldintza sartza eskatzen da, baita txosten honen 3.2 atalean jasotako kontsiderazioak ere.

ámbitos residenciales al artículo 77 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, y deberán señalarse, asimismo, las superficies de los subámbitos en la normativa urbanística particular.

4b Cuantificación y modelo para el suelo de actividades económicas

- a) Se informa favorablemente la propuesta de ordenación del suelo destinado a actividades económicas, por ser acorde con el modelo territorial establecido en el Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales y en el Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Donostia-Bajo Bidasoa.
- b) Se informa favorablemente el expediente en relación con el cumplimiento de la Ley 10/2019, de Ordenación de Grandes Establecimientos Comerciales.

II- A los efectos de lo dispuesto en el punto 3 de la Disposición Adicional Primera de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, relativa a esta Comisión, una vez introducidas las condiciones contenidas en el presente informe el expediente podrá ser aprobado definitivamente sin necesidad de ser sometido nuevamente a informe de esta Comisión.

B.- En materia de Aguas:

A la vista de lo señalado en el informe de la Agencia Vasca del Agua-URA, se propone informar favorablemente la “Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbana de Usurbil” con las siguientes condiciones vinculantes:

1. Respecto al nuevo sector HE.19 Agerialde la Normativa Urbanística Particular deberá incorporar en el apartado “IV.- Condicionantes Superpuestos a la Ordenación Urbanística” el condicionante superpuesto “GB.4-2 Zonas de Protección de Aguas Superficiales y sus Márgenes” así como las consideraciones

2. Ezin izango da Errota eremua behin betiko onartu azterketa hidraulikoa balioztu arte eta Agentzia honen oniritzia izan arte. Horretarako, aipatutako azterketa hidraulikoan antzemandako akatsak konpondu beharko dira, eta Agentzia honetara bidali berriro, azter dezan.
3. Zingirategi eremuari dagokionez, Agentzia honek aldez aurretik egindako txostenetan eta hirigintza-araudi partikularrean adierazitakoarekin bat etorri, jakinazazten da ezin izango dela betelanik egon Jabari Publiko Hidraulikoaren zortasun-eremuan.

C.- Espedientea behin betiko onartzeko eskumena duen organoari honako txosten hauek bidaltzea: Eusko Jaurlaritzako Etxebitzta eta Hiri Agenda Saileko Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzak egindako Euskal Autonomia Erkidegoko Lurraldearen Antolamendurako Batzordearen txosten-proposamena (I. eranskina), Eusko Jaurlaritzako Lurralde Antolamendu eta Plangintza Zerbitzuak egindako txostenak (II. eranskina), Eusko Jaurlaritzako Elikadura, Landa Garapen, Nekazaritza eta Arrantza Saileko Nekazaritza eta Abeltzaintza Zuzendaritza (III. eranskina), Gipuzkoako Foru Aldundiko Lurralde Plangintzako Zuzendaritza (IV. eranskina), Gipuzkoako Foru Aldundiko Suteen Prebentzio, Itzaltze eta Salbamenduko Zuzendaritza (V. eranskina) eta Uraren Euskal Agentziaren txostenak (VI. eranskina). Ziurtagiri honekin batera doaz txosten horiek.

Eta horrela jasota gera dadin, ziurtagiri hau egin eta sinatu dut, bilkuraren akta onetsi baino lehen, Vitoria-Gasteizen.

contempladas en el apartado 3.2 de este informe.

2. No se podrá proceder a la aprobación definitiva del ámbito Errota en tanto el estudio hidráulico no sea validado y tenga el visto bueno de esta Agencia. Para ello, se deberán subsanar las deficiencias detectadas en el citado estudio hidráulico y remitir de nuevo a esta Agencia para su análisis.
3. En relación con el ámbito Zingirategi, en coherencia con lo indicado en informes previos por esta Agencia y en la normativa urbanística particular, se informa que no se podrán realizar rellenos en la zona de servidumbre del Dominio Público Hidráulico.

C.- Remitir al órgano competente para la aprobación definitiva del expediente la Propuesta de informe de la COTPV, emitida por la Dirección de Planificación Territorial del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco (Anexo I), así como los informes emitidos por el Servicio de Ordenación del Territorio y Planeamiento del Gobierno Vasco (Anexo II), la Dirección de Agricultura y Ganadería del Departamento de Alimentación, Desarrollo Rural, Agricultura y Pesca del GV (Anexo III), la Dirección de Planificación Territorial de la Diputación Foral de Gipuzkoa (Anexo IV), la Dirección de Prevención, Extinción de Incendios y Salvamento, de la Diputación Foral de Gipuzkoa (Anexo V) y el informe de la Agencia Vasca del Agua (Anexo VI).

Y para que así conste, expido y firmo, con anterioridad a la aprobación del acta correspondiente a esta Sesión, en Vitoria-Gasteiz





Hiri Antolamenduko Plan Orokorra
USURBIL

Espediente: 3HI-018/25-P03

Nahitaezkoa da Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen txostena idaztea, ondokoek xedatutakoaren arabera: Lurzoruri eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006ko Legearen 91. artikulua eta Lurralde Antolamenduko maiatzaren 31ko 4/1990 Legearen 24. Artikulua.

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen egitekoak, osaera eta funtzionamendu-araubidea ezartzen dituen irailaren 9ko 157/2008 Dekretuaren 7.2 artikuluan ezarritakoaren arabera, Lurralde Plangintzaren Zuzendaritza honek eskumena du Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen Osoko Bilkurari aurkeztu zaien expediente hau prestatu eta hari buruzko txostena proposatzeko.

Erreferentiako expedientea AZTERTU DA, Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzaren Erregistro Orokorean 2025eko otsailaren 18an sartu zena, bai eta honako txosten hau (k) ere (k):

- 2HI-016/25-P08 txosten teknikoa, Lurralde Antolamendu eta Plangintza Zerbitzuak egina.
- URA-Ur Agentziaren txostena

Aurreko guztia ikusita, Lurralde Plangintzaren Zuzendaritza honek, Batzordearen aurrean txosten-proposamen hau egin du:

A.- Lurralde antolamenduari dagokionez:

I.- Usurbileko "Hiri Antolamenduko Plan Orokorra" expedientearen Lurralde Eredua baloratzea, hurrengo araudira egokitzeari dagokionez: Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduari buruzko 4/1990 Legea, Autonomia Erkidego Osorako Erakundeen eta bertako Lurralde Historikoetako Foruzko Jardute-Erakundeen arteko harremanei buruzko Legea aldatzen duen 5/1993

Plan General de Ordenación Urbana
USURBIL

Expediente: 3HI-018/25-P03

Según lo establecido en el art. 91 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y en el art. 24 de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco, resulta preceptiva la emisión de informe de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

De conformidad con lo establecido en el artículo 7.2 del Decreto 157/2008, de 9 de septiembre, por el que se establecen las funciones, composición y régimen de funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, esta Dirección de Planificación Territorial es competente para la preparación y propuesta de informe del presente expediente sometido a la consideración del Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

VISTO el expediente de referencia, con fecha de entrada en el Registro General de la Dirección de Planificación Territorial de 18 de febrero de 2025, así como el/los siguiente/s informe/s:

- Informe técnico 3HI-018/25-P03 elaborado por el Servicio de Ordenación del Territorio y Planeamiento.
- Informe de la Agencia Vasca del Agua, URA.

A la vista de todo lo anterior, esta Dirección de Planificación Territorial, como ponente ante la Comisión, eleva la siguiente propuesta de informe:

A.- En materia de Ordenación del Territorio:

I. Valorar el Modelo Territorial el expediente de "Plan General de Ordenación Urbana" del municipio de Usurbil, en lo que respecta a la adecuación a los instrumentos de Ordenación Territorial de la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco, a los aspectos señalados en la Ley 5/1993 de Modificación de la Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la



Legea eta Lurzoruan eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legea, honetan Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen eskuinei dagoienez, txostenaren izaera loteslea duten termino hauetan:

1.- LURRALDE-ANTOLAMENDUKO TRESNETARA EGOKITZEA

1ª EAEko Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetara egokitzea.

- a) Gainjarritako antolamendu-kategoriak zuzendu beharko dira, eta bereizi diren modalitateak azpikategoriak edo baldintzatzailak diren argitu beharko da.
- b) Itzaoko eta Izoztegiko hariztietan L.50.B Babes Berezia eta L.30.A Ekosistemak Hobetzeko Eremua kategoriak gainjartzea kendu behar da.
- c) Antolamendu-kategoriiek gainjarrita dauden sistema orokoren erregulazioa argitu beharko da, eta, hala badagokio, lehentasuna emango zaio sistema orokorraren kalifikazioari lurzorua urbanizaezinaren kategorien aldean. Sistema orokor horietan erabileren antolamendua eta erregulazioa ezarri ahal izango da, kasuan kasuko lurzorua urbanizaezinaren bokazioarekin bateragarria den zonakatzea eta erregulazioa jasotzeko.
- d) Kendu egin beharko da Nekazaritza eta Basogintzaren LPSerako igorpena L.30.A Ekosistemak Hobetzeko Eremua (Itsasertzeko LPS) kategoriaren erregulazioan, lurzorua horiek ez daudelako LPS horretan antolatuta.
- e) Matrizean jasotako erabileren erregulazioa egokitzea beharko da, antolamendu-kategoriiei buruzko artikuluetan ezarri diren baldintzak jasotzeko.
- f) Nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiategi bat lotu gabeko bizitegi-erabilera isolatuari dagokionez, hirigintza-araudian jasotakoaren arabera, plangintzarekin bat ez datorren egoera jaso beharko da, eta erabilera onartutzat jo ahal izango da.

Comunidad Autónoma y los órganos Forales de sus Territorios Históricos y a la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, en lo referente a las competencias de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco al respecto, en los siguientes términos, cuyo carácter de informe es vinculante:

1.- ADECUACIÓN A LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

1a Adecuación a las Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV.

- a) Deberán corregirse las categorías de ordenación superpuestas y aclararse si las modalidades diferenciadas son subcategorías o condicionantes.
- b) Debe eliminarse la superposición de las categorías L.50.B Especial Protección y L.30.A Zona de Mejora de Ecosistemas en los robledales de Itzao e Izoztegi.
- c) Se deberá de clarificar la regulación de los sistemas generales superpuestos con las categorías de ordenación, dándose prioridad, en su caso, a la calificación de sistema general respecto a las categorías del suelo no urbanizable, podrá establecerse una ordenación y regulación de usos en dichos sistemas generales que recoja la una zonificación y regulación compatible con la vocación del suelo no urbanizable correspondiente en cada caso.
- d) Deberá eliminarse la remisión al PTS Agroforestal en la regulación de la categoría L.30.A Zona de Mejora de Ecosistemas (PTS Litoral), por no estar ordenados estos suelos en dicho PTS.
- e) Deberá adaptarse regulación de usos contemplada en la matriz, para recoger los condicionantes establecidos en el articulado relativo a las categorías de ordenación.
- f) En lo que se refiere al uso residencial aislado sin vinculación a una explotación agropecuaria, en atención a lo recogido en la normativa urbanística, deberá recogerse su situación de disconformidad con el planeamiento, pudiendo establecerse el uso

- como tolerado.
- g) Plan Orokorrak ezarritako etxebizitzen banaketari buruzko araudian, LAGk aplikatzeko arauen II. eranskinoko 1.b.3.d horri buruz jasotakoa kontuan hartu beharko da.
 - h) LAGen arabera definitu eta arautu beharko dira hirigintza-araudian eta erabileren matrizean zehaztu gabeko erabilera: Lehendik dauden guneetan oinarritu gabeko hazkundeak, Lehendik dauden guneetan oinarritutako hazkundeak, Berotegiak eta Instalazio arriskutsuak.
 - i) Araudiak jolaserako eta matrizeak aisialdirako definitutako erabilera zuzendu beharko da, erabilera horren erregulazioan koherentziari eusteko.
 - j) Beharrezkotzat jotzen da Zabortegiak eta A motako eta B motako instalazio ez-linealen erabileren arauketa berrikustea, ez baitator bat Planaren araudiaren matrizean eta artikuluetan horri buruz araututakoarekin.
 - k) Kendu egin behar da Nekazaritza eta Basogintzaren LPSeko Balio Estrategiko Handiko kategoria eta Onura Publikoko Mendiak gainjarritako baldintzatailetzat hartza, berez antolamenduko kategoriak edo azpikategoriak direlako.
 - l) L.20.A Mardia-Basoa kategoriarri, EAEko udal-plangintza orokorraren eta LAGen arteko terminologia-koherentzia lortzeko, L.20.A Basoa izena eman beharko litzaiokela uste da, LAGen antolamendu-kategorietara egokitzeko.
 - m) Gomendagarritzat jotzen da, eremu hondatuen kategoriaren esparruan, bi azpikategoria identifikatzea: batetik, Itsasertzaren LPSak eragindakoa, Iurrealde-plangintza sektorialean ezarritakoaren arabera arautuko dena, eta, horren osagarri, Planean aurreikusitakoaren arabera; eta, bestetik, Itsasertzaren LPSak ukitzen ez dituen zona degradatuei dagokiena, Planean horri buruz
 - g) Deberá ser considerado, en la regulación relativa a la división de viviendas establecida por el Plan General, lo recogido al respecto en el apartado 1.b.3.d del Anexo II de las Normas de Aplicación de las DOT.
 - h) Deberán definirse y regularse de acuerdo con las DOT los usos no definidos en la normativa urbanística y en la matriz de usos: Crecimientos no apoyados en núcleos preexistentes, Crecimientos apoyados en núcleos preexistentes, Invernaderos e Instalaciones peligrosas.
 - i) Deberá corregirse el uso definido por la normativa como Recreio y en la matriz como Ocio para mantener la coherencia en la regulación de dicho uso.
 - j) Se estima necesario que se revise la regulación de los usos de Vertederos e Instalaciones de carácter no lineal Tipo A y Tipo B, ya que no es acorde lo regulado al respecto en la matriz y en el articulado de la normativa del Plan.
 - k) Debe eliminarse la consideración de las categorías de Alto Valor Estratégico del PTS Agroforestal y Montes de Utilidad Pública como condicionante superpuesto por constituir en sí mismas categorías o subcategorías de ordenación.
 - l) La categoría L.20.A Monte-Forestal, con el objetivo de avanzar hacia una coherencia terminológica del conjunto del planeamiento municipal de la CAPV con las DOT, se estima que debería renombrarse como L.20.A Forestal para adaptarse a las categorías de ordenación de las DOT.
 - m) Se considera que sería recomendable identificar, en el marco de la categoría de zonas degradadas, dos subcategorías, por un lado, la afectada por el PTS del Litoral y que se regulará por lo establecido en el planeamiento territorial sectorial y complementariamente por lo previsto al respecto en el Plan, y por otro, la correspondiente a las zonas degradadas no

jasotako zehaztapenen arabera arautuko dena.

- n) Antolamendu-kategoria guzietan erabilera jakin batzuk debekatzearen egokitasunari buruz eta Planak definitutako lurralte-ereduan izan dezakeen eraginari buruz hausnartu beharko litzatekeela uste da, eta Planak identifika ditzakeen ingurumen-, nekazaritzako basogintza-balio txikieneko kategorietan edo azpikategorietan erabilera onargarriak edo bateragarriak izateko aukera aztertu beharko litzateke, eta kasu bakoitzean egokitzat jotzen diren neurri zuzentzaileak eta konpentsatzaileak ezarri beharko lirateke.
- o) Baldintzatzaila gainjarriei dagokienez, baldintzatzailen multzoen izendapena, EAEko udal-plangintza orokorraren eta LAGen arteko koherentzia terminologiko baterantz aurrera egiteko, LAGek, Arrisku Naturalen eta Klima Aldaketaren Baldintzatzaila eta Azpiegitura Berdearen Baldintzatzaila ezarritakora egokitu beharko liratekeela uste da, eta beste baldintzatzaila batzuk ezarri ahal izango lirateke, hala nola legezko zortasunei eta eremu akustikoei dagokienez.
- p) Espazio libreen sistema orokoren sarea sartu beharko da azpiegitura berdearen baldintzatzaila gainjarriien planoan, tokiko azpiegitura berde gisa
- n) Se considera que se debería reflexionar sobre la idoneidad de prohibición de ciertos usos en todas las categorías de ordenación y su posible repercusión en el modelo territorial definido por el Plan, y analizar la posibilidad de que sean usos admisibles o compatibles en las categorías o subcategorías de menor valor ambiental, agrícola o forestal que pueda identificar el Plan, y establecer las medidas correctoras y compensatorias que se consideren oportunas en cada caso.
- o) En relación con los Condicionantes Superpuestos, la denominación de las agrupaciones de condicionantes, con el objetivo de avanzar hacia una coherencia terminológica del conjunto del planeamiento municipal de la CAPV con las DOT, se estima que deberían de adecuarse a la establecida por las DOT; Condicionantes de Riesgos Naturales y Cambio Climático y Condicionantes de Infraestructura Verde, pudiendo establecer otros condicionantes como los desplegados en relación con servidumbres legales y zonas acústicas.
- p) Deberá incluirse la red de sistemas generales de espacios libres en el plano de Condicionantes superpuestos de Infraestructura Verde como Infraestructura Verde Local.

1b Donostialdeko eta Bidasoa Behereko Lurralte Plan Partzialera egokitzea

Espedientearen aldeko balorazio orokorra egin da arlo horretan.

1 c EAEko Ibaiak eta Errekak Antolatzeko Lurralte Plan Sektorialari egokitzea.

Espedientearen aldeko txostena egitea, Ibaiak eta Errekak Antolatzeko LPSra egokitzeari dagokionez. Hala ere, honako hauek hartu beharko dira kontuan:

afectadas por el PTS del Litoral, y que se regulará por las determinaciones recogidas, al respecto, en el Plan.

- 1 b Adecuación al Plan Territorial Parcial de Donostialdea-Bajo Bidasoa
- Se realiza una valoración general favorable del expediente en la materia.
- 1 c Adecuación al Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV.
- Informar favorablemente el expediente en relación con su adecuación al PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos. No obstante, habrán de tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

- a) Dagozkion erretiroak jaso beharko dira ukituta dauden antolamendu-eremu guztietai. Gainera, Planean jasotako antolamendu xehatuko eremuetan, mugaketa hori dagokion dokumentazio grafikoan ere jaso beharko da.
- b) Uholde-arriskuari dagokionez, expedientea URARI helarazi zaio, balora dezan.

1d EAEko Hezeguneen Lurralde Plan Sektorialari egokitzea.

Espedientearen aldeko txostena egin da, EAEko Hezeguneen LPSra egokitzeari dagokionez.

1e EAEko Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektorialera egokitzea

- a) Balio Estrategiko Handiko kategoriaren mugaketari buruzko expedientearen aldeko txostena egin da.
- b) Erabileren erregulazioari dagokionez, LAGetara egokitzeari buruzko ondorioetako 1a apartatuan ezarritakoaren arabera egokitu beharko da.

1f EAEko Trenbide Sarearen Lurraldearen Arloko Planera egokitzea.

Espedienteari ez zaio eragozpenik jartzen Trenbide Sarearen LPSra egokitzeari dagokionez.

1g Gipuzkoako Bizikleta Bideen Lurralde Plan Sektorialera egokitzea

Espedienteari ez zaio eragozpenik jartzen Gipuzkoako Bizikleta Bideen LPSra egokitzeari dagokionez.

2.- AZPIEGITURAK ETA ZERBITZUAK

Espedienteari ez zaio eragozpenik jartzen azpiegiturei eta zerbitzu-sareei dagokienez.

- a) Se deberán recoger los retiros correspondientes de todos los ámbitos de ordenación que estén afectados. Además, en los ámbitos con ordenación pormenorizada contenidos en el Plan esta delimitación deberá recogerse, también en la documentación gráfica correspondiente.
- b) En lo que respecta a inundabilidad, se da traslado del expediente a URA, para su valoración.

1d Adecuación al Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas de la CAPV.

Se informa favorablemente el expediente con relación a su adecuación al PTS de Zonas Húmedas de la CAPV.

1e Adecuación al Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV

- a) Se informa favorablemente el expediente con relación a la delimitación de la categoría de Alto Valor Estratégico.
- b) En cuanto a la regulación de usos, deberá adaptarse conforme a lo establecido en el apartado 1a de las conclusiones relativo a la adaptación a las DOT.

1f Adecuación al Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria de la CAPV.

No cabe poner objeción al expediente en relación con su adecuación al PTS de la Red Ferroviaria.

1g Adecuación al Plan Territorial Sectorial de Vías Ciclistas de Gipuzkoa

No cabe poner objeción al expediente en relación con su adecuación al PTS de Vías Ciclistas de Gipuzkoa.

2.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

No cabe poner objeción al expediente en lo relativo a las infraestructuras y redes de servicios.

3.- EKIPAMENDUAK ETA ESPAZIO LIBREAK

- a) Aldeko txostena eman zaio expedienteari, espazio libreen sistema orokorra kuantifikatzeari dagokionez.
- b) Hiri-lurzorua eta lurzorua urbanizagarrirako nahiz lurzorua urbanizaezinerako definitutako espazio libreen sistema orokorren sareari dagokionez, tokiko azpiegitura berdearen zatitzat hartu beharko dira, Lurralde Antolamenduaren Gidalerroak aplikatzeko Arauen 4. artikuluan adierazitakoaren arabera, eta espazioen jarraitutasuna bermatuko da, balio ekologikoa babesteko eta ekosistemen zerbitzuak indartzeko helburuarekin. Alde horretatik, azpiegitura berdeko baldintzatzaile gainjarrien planoan sartu behar dira, tokiko azpiegitura berde gisa.

4.- BIZITEGI-KOKAGUNEAK ETA JARDUERA EKONOMIKOAK

4a Bizitegi-kuantifikazioa eta -eredua

- a) Aldeko txostena egin da Plan Orokorean jasotako proposamenetik ondorioztatzen den bizitegi-lurzoruaren kuantifikazioari eta lurralde-ereduari buruz, uste baita planteatutako 715 etxebizitza berriren edukiera bat datorrela Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetan ezarritako irizpideak aplikatzetik ondorioztatzen denarekin.
- b) Expedienteak bizitegi-eremuen eraikigarritasunak Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 77. artikulura egokitzen direla justifikatu behar du, eta, era berean, azpieremuen azalerak adierazi beharko dira hirigintza-araudi partikularrean.

4b Jarduera ekonomikoetarako lurzoruaren kuantifikazioa eta eredu

- a) Jarduera ekonomikoetarako lurzorua antolatzeko proposamenaren aldeko balorazioa egin da, bat datorrelako Jarduera Ekonomikoetarako Lurzorua Sortzeko eta

3.- EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

- a) Se informa favorablemente el expediente en lo relativo a la cuantificación de Sistema General de Espacios Libres.
- b) En cuanto a la red de sistemas generales de espacios libres definidos tanto para el suelo urbano y urbanizable, como para el suelo no urbanizable, deberán considerarse parte de la infraestructura verde a nivel local, según lo señalado en el artículo 4 de las Normas de Aplicación de las DOT, garantizando la continuidad de los diferentes espacios con el objetivo de preservación del valor ecológico y el refuerzo de los servicios de los ecosistemas. En este sentido deben incluirse en el plano de Condicionantes superpuestos de Infraestructura Verde como Infraestructura Verde Local.

4.- ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES Y ACTIVIDADES ECONÓMICAS

4a Cuantificación y modelo residencial

- a) Se informa favorablemente la cuantificación de suelo residencial y el modelo territorial que resulta de la propuesta contenida en el Plan General, por considerarse que la capacidad de 715 nuevas viviendas planteada es acorde con la que resulta de aplicar los criterios establecidos en las Directrices de Ordenación Territorial.
- b) El expediente debe justificar la adecuación de las edificabilidades de los ámbitos residenciales al artículo 77 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, y deberán señalarse, asimismo, las superficies de los subámbitos en la normativa urbanística particular.

4b Cuantificación y modelo para el suelo de actividades económicas

- a) Se informa favorablemente la propuesta de ordenación del suelo destinado a actividades económicas, por ser acorde con el modelo territorial establecido en el Plan Territorial

Saltoki Handiak Antolatzeko LPSan eta Donostialdea-Bidasoa Behereko Eremu Funtzionaleko LPPn ezarritako lurraldereeduarekin.

- b) Aldeko balorazioa eman zaio expedienteari, Saltoki Handiak Antolatzeko 10/2019 Legea betetzeari dagokionez.

II- Lurzoruan eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen Lehenengo Xedapen Gehigarriaren 3. puntuaren Batzorde honi buruz xedatutakoaren ondorioetarako, txosten honetan jasotako baldintzak sartu ondoren, expedientea behin betiko onartu ahal izango da, Batzorde honek berriro txostena egin beharrik gabe.

Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales y en el Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Donostialdea-Bajo Bidasoa.

- b) Se informa favorablemente el expediente en relación con el cumplimiento de la Ley 10/2019, de Ordenación de Grandes Establecimientos Comerciales.

II- A los efectos de lo dispuesto en el punto 3 de la Disposición Adicional Primera de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, relativa a esta Comisión, una vez introducidas las condiciones contenidas en el presente informe el expediente podrá ser aprobado definitivamente sin necesidad de ser sometido nuevamente a informe de esta Comisión.

B.- Uraren arloan

URA-Uraren Euskal Agentziaren txostenean adierazitakoa ikusita, aldeko txostena egitea proposatzen du "Usurbilgo Hiri-Antolamenduko Plan Orokorraren behin-behineko onarpena"ri dagokionez, honako baldintza lotesle hauekin:

1. HE.19 Agerialde sektore berriari dagokionez, Hirigintza Araudi Partikularrak "IV.Hirigintza Araudiari Gainjarritako Baldintzatzaleak" atalean "GB.4-2 Gainazaleko Urak eta Horien Ertzak Babesteko Eremuak" gainjarritako baldintza sartea eskatzen da, baita txosten honen 3.2 atalean jasotako konsiderazioak ere.

2. Ezin izango da Errota eremua behin betiko onartu azterketa hidraulikoa balioztu arte eta Agentzia honen oniritzia izan arte. Horretarako, aipatutako azterketa hidraulikoan antzemandako akatsak konpondu beharko dira, eta Agentzia honetara bidali berriro, azterdezan.

B.- En materia de Aguas:

A la vista de lo señalado en el informe de la Agencia Vasca del Agua-URA, se propone informar favorablemente la "Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbana de Usurbil" con las siguientes condiciones vinculantes:

1. Respecto al nuevo sector HE.19 Agerialde la Normativa Urbanística Particular deberá incorporar en el apartado "IV.-Condicionantes Superpuestos a la Ordenación Urbanística" el condicionante superpuesto "GB.4-2 Zonas de Protección de Aguas Superficiales y sus Márgenes" así como las consideraciones contempladas en el apartado 3.2 de este informe.
2. No se podrá proceder a la aprobación definitiva del ámbito Errota en tanto el estudio hidráulico no sea validado y tenga el visto bueno de esta Agencia. Para ello, se deberán subsanar las deficiencias detectadas en el citado estudio hidráulico y remitir de nuevo a esta Agencia para su análisis.

3. Zingirategi eremuari dagokionez, Agentzia honek aldez aurretik egindako txostenetan eta hirigintza-araudi partikularrean adierazitakoarekin bat etorriz, jakinarazten da ezin izango dela betelanik egon Jabari Publiko Hidraulikoaren zortasun-eremuan.
3. En relación con el ámbito Zingirategi, en coherencia con lo indicado en informes previos por esta Agencia y en la normativa urbanística particular, se informa que no se podrán realizar rellenos en la zona de servidumbre del Dominio Público Hidráulico.

Elektronikoki honako honek sinatua:

Firmado electrónicamente por:

Miguel Ángel Gargallo Fernández

Lurralde Plangintzaren Zuzendaria / Director de Planificación Territorial



ESPEDIENTE / EXPEDIENTE	3HI-018/25-P03
GAIA	Hiri Antolamenduko Plan Orokorra
ASUNTO	Plan General de Ordenación Urbana
UDALERRIA / MUNICIPIO	USURBIL
LURRALDE HISTORIKOA/ TERRITORIO HISTÓRICO	GIPUZKOA
INDARREAN DAGOEN UDAL-PLANGINTZA	Planeamenduko Arau Subsidiarioak, b) mota, 2011ko irilaren 6an onartutakoak.
PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE	Normas Subsidiarias de Planeamiento tipo b) aprobadas el 6 de septiembre de 2011.
IZAERA	Nahitaezkoa, ondokoek xedatutakoaren arabera: Lurzoruri eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006ko Legearen 91. artikuluan eta Lurralde Antolamenduko maiatzaren 31ko 4/1990 Legearen 24. artikuluan.
CARÁCTER	Preceptivo según lo establecido en el art. 91 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y en el art. 24 de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco.

I. OBJETO, FINES Y DESCRIPCIÓN DEL EXPEDIENTE

Con fecha de 18 de febrero de 2025, tiene entrada, en el Departamento de Vivienda y Agenda Urbana del Gobierno Vasco, el expediente Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Usurbil aprobado provisionalmente, con objeto de ser informado previamente a su sanción definitiva, de conformidad con lo establecido en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco y en la Ley 5/1993, de 16 de julio, de Modificación de la Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los Órganos Forales de los Territorios Históricos.

El documento que es sometido a la consideración del Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco tiene como fin la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

El expediente ha sido analizado en su versión en castellano y la lengua original del informe es el castellano.

La redacción se fundamenta, por una parte, en el plazo de 14 años desde la aprobación de las NNSS; por otra, en la previsión de las NNSS de las condiciones para su revisión, como la construcción del



50% de las viviendas nuevas previstas, la ocupación del 50% del suelo industrial previsto, el incremento de la población por encima de 6.000 habitantes y la aprobación de planeamiento territorial que afecte al desarrollo urbanístico propuesto. Aunque las condiciones sobre los suelos residenciales e industriales no se cumplen, debido al sobredimensionamiento previsto por el planeamiento vigente, si se dan el resto de circunstancias que justifican la redacción de un nuevo Plan General.

II. COMPETENCIAS

De conformidad con lo establecido en el artículo 7.2 del Decreto 157/2008, de 9 de septiembre, por el que se establecen las funciones, composición y régimen de funcionamiento de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, la Dirección de Planificación Territorial es competente para la preparación y propuesta de informe del presente expediente sometido a la consideración del Pleno de la Comisión.

En aplicación de las funciones atribuidas a la Dirección de Planificación Territorial en el artículo 10.3.f del Decreto 411/2024, de 3 de diciembre, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Vivienda y Agenda Urbana, el presente informe técnico se redacta con el fin de proporcionar el apoyo técnico necesario a la Dirección de Planificación Territorial en relación al presente expediente, para la preparación de la citada propuesta de informe a someter a la consideración de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

III. TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE.

El expediente ha sido tramitado por el Ayuntamiento según los siguientes actos administrativos fundamentales:

- Documento de Avance: Decreto de Alcaldía de 17 de abril de 2015.
- Redactado el documento definitivo:
 - o Aprobación inicial: Acuerdo Plenario de 13 de octubre de 2022.
 - o Aprobación provisional: Acuerdo Plenario de 30 de enero de 2025.

El expediente incorpora en la documentación Estudio Ambiental Estratégico de noviembre de 2024 dentro de la evaluación ambiental estratégica ordinaria.

IV. PLANEAMIENTO TERRITORIAL QUE AFECTA AL MUNICIPIO

Se relaciona a continuación el planeamiento territorial cuyas determinaciones afectan al término municipal objeto del presente informe:

- Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV (Decreto 128/2019, de 30 de julio).
- Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Donostialdea-Bajo Bidasoa (Decreto 121/2016, de 27 de julio).
- Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos, aprobado mediante el Decreto 415/98, de 22 de diciembre y modificado mediante el Decreto 449/2013, de 19 de noviembre.
- Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas (Decreto 160/2004, de 27 de julio).
- Plan Territorial Sectorial Agroforestal (Decreto 177/2014, de 16 de septiembre).
- Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales (Decreto 262/2004, de 21 de diciembre).
- Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria, (Decreto 041/2001, de 27 de febrero de 2001).

- Plan Territorial Sectorial de la Energía Eólica, (Decreto 104/2002, de 14 de mayo).
- Tercer Plan General de Carreteras del País Vasco (Decreto 63/2020, de 19 de mayo).
- Plan Territorial Sectorial de Vías Ciclistas de Gipuzkoa (Norma Foral 2/2013 de 10 de junio).
- Plan Territorial Sectorial de Infraestructuras de Residuos de Gipuzkoa (Decreto Foral 9/2018 de 10 de abril).

Se encuentran además en redacción, entre otros, el Plan Territorial Sectorial de las Energías Renovables en Euskadi, aprobado provisionalmente por Orden del Consejero de Industria, Transición Energética y Sostenibilidad el 20 de diciembre de 2024, y el Plan Territorial Sectorial de Recursos Turísticos, cuyo procedimiento de elaboración se ha iniciado el 13 de septiembre de 2023.

V. DESCRIPCIÓN DEL MUNICIPIO

El municipio de Usurbil está situado en la parte oeste del Área Funcional de Donostialdea-Bajo Bidasoa. Cuenta con una superficie de 25,77 Km² y una población de 6.146 habitantes (Eustat, 2021). Limita al norte con San Sebastián al este con Lasarte-Oria y San Sebastián, al sur con Zizurkil y al oeste con Orio y Aia.

El municipio se asienta sobre el valle del río Oria que atraviesa el municipio de este a oeste entre los montes Mendizorrotz y Arratzain al norte y el monte Andantza al sur. La orografía del municipio es escarpada con altitudes que van desde 0 a 562 m. El núcleo urbano se divide en tres, con el núcleo residencial de Usurbil agrupado en una colina junto a la orilla norte del río Oria, Aginaga, aguas abajo y al norte del río Oria, y Zubieta al este, enclave que pertenece tanto al municipio de Usurbil como a San Sebastián. Los suelos para actividades económicas se encuentran en torno a la carretera N-634 y la línea de Euskotren Bilbao-San Sebastián, principalmente al sur del núcleo residencial de Usurbil y en el límite con Lasarte-Oria. Asimismo, existen suelos de actividades económicas en el entorno de Aginaga, intercalados con los suelos residenciales.

Las Normas Subsidiarias vigentes no delimitan Núcleos Rurales en Suelo No Urbanizable, aunque existen una serie de caseríos y viviendas dispersos en el suelo no urbanizable, principalmente al norte del núcleo de Usurbil, en las zonas de Mutegizar y Kalezar, en el entorno de San Esteban y Txokoalde y en Zubieta.

La carretera N-634 es la principal vía de comunicación rodada del municipio, atravesándolo de este a oeste y comunicando los tres núcleos. La autopista A-8 pasa por el norte del municipio, al norte de los Montes Mendizorrotz y Bordatxo, alejada del núcleo residencial. En este sentido cabe destacar el enlace de la autopista A-8 con la carretera GI-11 y la carretera N-634 en el borde que conforman Usurbil, Lasarte-Oria y San Sebastián al este del municipio y que proporciona acceso a los ámbitos de actividades económicas de Txikierdi.

En cuanto a la red ferroviaria, la línea de Euskotren Bilbao-Donostia/San Sebastián atraviesa, asimismo, el municipio de este a oeste por el sur del núcleo de Usurbil donde existe una estación entre los suelos de actividades económicas de Zumartegi y Zingirategia. En la zona de Atsobakar existen varias vías para dar servicio a la zona industrial, y además hay un ramal de la línea que da acceso a Lasarte-Oria que atraviesa el ámbito Atsobakar de norte a sur elevada sobre el viario.

La población de Usurbil ha evolucionado positivamente en el período 2001/2021 de acuerdo con los datos del EUSTAT, y ha aumentado de los 5.257 habitantes en 2001, a los 6.146 en 2021. En cuanto a la edad de la población, Usurbil tiene una población más joven que el resto del Territorio Histórico, con un porcentaje de población infantil y juvenil superior a las personas mayores de 65

años. Por lo que se refiere al número de viviendas, este era de 2.335 en 2001 y de 2.776 en el año 2021 (incremento cercano al 19% en 20 años). De las viviendas existentes en 2021, 2.397 eran viviendas principales y el 13,5% restante eran viviendas desocupadas o secundarias. En cuanto a la tasa de ocupación de las viviendas, el número medio de personas que habitan en cada vivienda es de 2,56.

VI. CONSIDERACIONES SOBRE EL MUNICIPIO RECOGIDAS EN LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

VI.1. DIRECTRICES DE ORDENACION TERRITORIAL

Tal como se ha indicado anteriormente, según lo establecido en las Directrices de Ordenación Territorial (DOT), el municipio de Usurbil se encuentra dentro del Área Funcional de Donostialdea-Bajo Bidasoa.

Entre las directrices de ordenación y uso del espacio establecidas en el artículo 3 de la normativa de las DOT se encuentran las referidas a las “Categorías de ordenación y condicionantes superpuestos” y a los usos en el medio físico. Las primeras constituyen una zonificación del territorio en espacios homogéneos, a los que se le aplica una regulación de usos específica. Junto con dichas categorías, las DOT definen condicionantes superpuestos de “Riesgos naturales y cambio climático” y los correspondientes a la “Infraestructura verde”.

En relación con esta última materia, en el artículo 4 de sus normas, las DOT establecen de forma expresa que el planeamiento urbanístico deberá:

- incluir la infraestructura verde local conectada con la del Área Funcional y con la de la CAPV;
- considerar como parte de ésta los espacios calificados como sistemas generales y, opcionalmente, los sistemas locales, de espacios libres y zonas verdes;
- delimitar cada espacio protegido por sus valores ambientales, los corredores ecológicos y otros espacios multifuncionales que afecten a su territorio, estableciendo una regulación adecuada.

En lo que se refiere a la Infraestructura Verde, para el municipio de Usurbil se identifica dentro de la Red Natura 2000 la Zona Especial de Conservación (ZEC) de la ría del Oria, que engloba la Ría y las vegas y marismas desde el límite con el término municipal de Orio hasta Aginaga.

En relación con las masas de agua, se han identificado el Humedal de la Ría del Oria, del grupo 2, el Embalse Orio-Aginaga (Saiakola) en el límite municipal con Orio, las charcas de Artikula y Urteta, junto a la autopista A-8 y la charca de Lasarte, en el límite con dicho término municipal, todos estos identificados como humedales del grupo 3. Las marismas del Oria y el embalse de Aginaga se identifican asimismo como espacios de interés natural.

En cuanto a las “Directrices en materia de regeneración urbana”, cabe resaltar, por su afección al planeamiento municipal, que en el artículo 10 de su normativa, las DOT establecen, entre otros principios, la necesidad de que en dicho planeamiento se priorice la regeneración urbana, la densificación de los espacios urbanizados y el reciclado de espacios obsoletos, degradados o infrautilizados, como alternativa a nuevas ocupaciones de suelo y con el fin de satisfacer la demanda de vivienda, actividad económica y dotaciones o de resolver los desequilibrios existentes.

Las directrices referidas se completan con otras en materia de cuantificación residencial, energía, economía circular, cuestiones transversales y modelo de ciudad; así como en otras materias que

tienen carácter recomendatorio (hábitat rural, paisaje, patrimonio cultural y natural, recursos turísticos, movilidad multimodal, viaria, peatonal y ciclista, adaptación al cambio climático, salud, interrelación territorial, etc.).

En relación con la cuantificación residencial que se establece en la Revisión de las DOT para este municipio, esta es de 871 viviendas, según el cálculo actualizado para el período 2025-2033.

VI.2. PLAN TERRITORIAL PARCIAL DEL ÁREA FUNCIONAL DE DONOSTIALDEA-BAJO BIDASOA

El Plan Territorial Parcial (PTP) de Donostialdea-Bajo Bidasoa se aprobó mediante Decreto 121/2016, de 27 de julio. Posteriormente se aprobó una modificación, relativa a las Determinaciones del Paisaje, aprobada mediante Decreto 154/2020, de 22 de septiembre. Como se ha señalado anteriormente, Usurbil se integra en esta área funcional por lo que las determinaciones establecidas en este PTP son de aplicación a su planeamiento urbanístico.

En relación con el modelo territorial propuesto por el PTP, éste incluye los suelos ocupados por los desarrollos urbanísticos y las infraestructuras en la zona definida como agrupaciones urbanas. En el medio físico, para el municipio de Usurbil se ha definido una zona de suelo rural periurbano al norte del núcleo urbano de Usurbil y otra en el entorno de Zubieta. En cuanto al río Oria y sus meandros desde el núcleo de Usurbil hasta el límite con Orio se han zonificado como corredores fluviales.

Tanto al norte de los núcleos de Usurbil y Aginaga, como al sur del río Oria y Zubieta, se ha delimitado una zona de Consolidación del hábitat rural y ámbitos periurbanos verdes. El PTP define esta zona como asimilable a la categoría Agroganadera y Campiña de las DOT, determinando que quedan prohibidos los crecimientos urbanísticos, aunque se consolidan los usos urbanísticos preexistentes, así como los previstos en el planeamiento vigente.

La zona de Mendizorrotz, al norte, en el entorno de Igeldo, y la de Urdiaga en la margen izquierda del Oria y al sur de Aginaga, se zonifican como Suelo de Especial Protección Naturalística y/o Forestal. El artículo 9 de la normativa del PTP establece para esta zonificación que la regulación será asimilable a las categorías de ordenación de las DOT de Especial Protección, Mejora Ambiental y Forestal, quedando prohibidos los crecimientos urbanísticos.

Para el dimensionamiento del parque residencial y de suelo de actividades económicas, el PTP define una serie de actuaciones prioritarias entre los suelos calificados por el planeamiento, por un lado, con uso residencial, en los tres núcleos urbanos de Usurbil, Aginaga y Zubieta, y por otro como actividades económicas en Aginaga.

La cuantificación residencial calculada por el PTP para un horizonte de 8 años es de un mínimo de 493 y un máximo de 985 viviendas. En lo que se refiere al suelo para actividades económicas el PTP considera que el planeamiento vigente responde a la demanda previsible en el horizonte del PTP, por lo que se prevé una reserva de 5 Ha.

En movilidad alternativa se plantea una red básica dirigida a la configuración de las conexiones interurbanas, ya que la accesibilidad interna se resuelve a escala municipal. Esta red básica integra las propuestas planteadas en el PTS de Vías Ciclistas de Gipuzkoa. En este sentido, se recogen los itinerarios no ejecutados en ambas márgenes del río Oria, así como nuevas propuestas de itinerarios en la N-634 en Usurbil y de acceso a Aginaga.

Respecto a la red ferroviaria, el PTP recoge las previsiones contenidas en el PTS de la Red Ferroviaria, con el desdoblamiento de la línea y construcción del túnel de Aginaga del tramo Zarautz-Usurbil, perteneciente a la línea Bilbao-Donostia.

VI.3. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE ORDENACIÓN DE RÍOS Y ARROYOS.

Los cauces que discurren por el municipio pertenecen a la cuenca del río Oria, que se categoriza, según la Componente Hidráulica con nivel VI y con una superficie de cuenca de más de 600 Km² en este tramo. Los afluentes del río Oria por la margen derecha son, el Aranerreka que atraviesa el núcleo central de Usurbil de norte a sur estando cubierto en parte del casco de Usurbil; el arroyo Zaldierreka en Zubieta; el arroyo Mapilerreka, en la salida del núcleo de Aginaga hacia Orio y Sariakola en el límite municipal con Orio, en la zona de la marisma de Saria. Por la margen izquierda, el arroyo Erroizpe, que atraviesa el barrio Txokoalde y el arroyo Olabarrieta en el límite municipal con Orio. Todos estos afluentes se categorizan con el nivel 0, con una superficie de cuenca entre 1 y 10 Km². Existen otros arroyos y escorrentías de superficie de cuenca menor de 1 Km².

En atención a la Componente Urbanística, la margen derecha del río Oria se encuentra aguas arriba del núcleo de Usurbil, en la zona industrial de Michelin y en los polígonos Zumartegi y Zelai Handi definido como "márgenes en ámbitos desarrollados", estando ocupadas las márgenes en la actualidad por desarrollos de actividades económicas. El río Aranerreka se encuentra en la zona de Herrigunea, asimismo, definido como "márgenes en ámbitos desarrollados", y aguas arriba, en la zona incluida en los suelos urbanizables del planeamiento vigente de Olarriondo y Agerre Azpi, se define como "márgenes con potencial de nuevos desarrollos" y como "márgenes en ámbito rural". El arroyo Erroizpe, en Txokoalde, se categoriza igualmente como "márgenes en ámbitos desarrollados". En los arroyos restantes, salvo las márgenes ocupadas por infraestructuras, se encuentran en "márgenes en ámbito rural", estando los meandros del río Oria ocupados por actividades agrícolas.

En cuanto a la Componente Medioambiental, las márgenes en ámbito rural del río Oria que no se encuentran ocupadas por actividades agrícolas desde Zubieta al núcleo central de Usurbil y en la margen izquierda hasta Aginaga, se categorizan como zonas con vegetación bien conservada.

VI.4 PTS DE PROTECCIÓN Y ORDENACIÓN DEL LITORAL

El PTS de Protección y Ordenación del Litoral de la CAPV, aprobado definitivamente por Decreto 43/2007, de 13 de marzo, define en su ámbito de actuación para el municipio de Usurbil Áreas de Mejora de Ecosistemas (MA1) y Áreas Degradadas a Recuperar (MA2). Los meandros de la margen izquierda del río Oria, en el tramo entre Aginaga y el límite municipal con Orio, se categorizan en su mayoría como Áreas de Mejora de Ecosistemas, con manchas también de Áreas Degradadas. Estas manchas coinciden con los robledales de Itzao e Izoztegi. De la misma manera, en la margen derecha, en el entorno del arroyo Mapilerreka, también aguas abajo del núcleo de Aginaga, se delimita una amplia zona de Áreas Degradadas a Recuperar.

VI.5. PTS DE ZONAS HÚMEDAS

El PTS de Zonas Húmedas de la CAPV, aprobado definitivamente por Decreto 160/2004, de 27 de julio, y cuyo inventario fue modificado por Orden de 3 de mayo de 2011, recoge diversas zonas en el municipio:

- Grupo II: son zonas húmedas objeto de ordenación del PTS, y define la zona húmeda de la Ría del Oria que incluye las marismas de Itzao y Saria, que se encuentran en el límite municipal con Orio. El PTS categoriza las vegas y marismas de Itzao, así como la marisma de Saria-oeste como Especial Protección. La zona de la vega de Saria, aguas arriba de la marisma, se categoriza como Agrogranadera y Campiña.
- Grupo II: son humedales que no constituyen ámbitos de ordenación del PTS señalándolas con carácter recomendatorio para el planeamiento municipal. En el municipio el PTS identifica el embalse de Orio-Aginaga (Sariakola), las charcas de Arrate, Artikula y Urteta, junto a la autopista A-8 y la charca de Lasarte, en el límite con dicho término municipal.

VI.6. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL AGROFORESTAL.

El PTS Agroforestal de la CAPV, aprobado definitivamente por Decreto 177/2014, categoriza la vega del río Oria, incluidas las vegas de Itzao y Saria, como Agrogranadera y Campiña – Alto Valor Estratégico. Se trata de suelos que se encuentran ocupados en la actualidad por actividades agrícolas. Al norte del núcleo urbano de Usurbil se categorizan, asimismo, suelos de Alto Valor Estratégico en la zona de Kalezar, Olarraña y Zelaiaundiko gaina.

Además, al suroeste del núcleo de Aginaga, en la zona de Urdaia se señala como condicionante superpuesto una zona de Monte de Utilidad Pública, categorizado en su mayor parte como Forestal.

El PTS Agroforestal de la CAPV señala como vinculantes, entre otras, las siguientes cuestiones (artículo 10): la delimitación y la normativa asociadas a la zona de Agrogranadera y Campiña de Alto Valor Estratégico, y el carácter normativo y la delimitación de los Montes de Utilidad Pública y Montes Protectores como condicionante superpuesto.

VI.7. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE CREACIÓN PÚBLICA DE SUELO PARA ACTIVIDADES ECONOMICAS Y DE EQUIPAMIENTOS COMERCIALES DE LA CAPV.

El PTS de Aprobado por Decreto 262/2004 establece pautas para la localización prioritaria para el desarrollo de suelos de actividades económicas. El municipio de Usurbil se categoriza como “municipio de interés preferente”. Para el Área Funcional de Donostialdea-Bajo Bidasoa el PTS desagrega 4 subáreas, estando Usurbil en el área desagregada del Suroeste de Donostialdea. Para el ámbito Usurbil-Lasarte-Oria-Zubieta se prevé concretamente un Nuevo Polígono de Escala Comarcal en el Bajo Oria de unas 25 Has.

En cuanto a los establecimientos comerciales, será de aplicación la Ley 10/2019 de ordenación territorial de grandes establecimientos comerciales, que categoriza Usurbil como municipio de categoría C, por tener una población inferior a 10.000 habitantes. Para estos municipios se definen como grandes establecimientos comerciales los que tienen una edificabilidad de 1.300 m²t y 700 m² de superficie de venta.

Dicha Ley establece las condiciones para la implantación y ampliación de los grandes establecimientos comerciales, señalando, entre otras, la determinación de que los establecimientos que no sean de carácter singular deberán implantarse en la trama urbana residencial. Para los municipios de la categoría C, establece como limitación para la ampliación de los establecimientos existentes, un máximo del 10% de la edificabilidad urbanística existente y 2.200 m²t de incremento de edificabilidad.

Se prevé, además, que la ordenación territorial y urbanística podrá desarrollar criterios de ordenación complementarios a los establecidos por la Ley, desarrollando la categorización de los grandes establecimientos, limitando la implantación o ampliación, exigiendo aportación de dotaciones y servicios o imponiendo soluciones que minimicen el impacto ambiental.

VI.8. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE LA RED FERROVIARIA DE LA CAPV.

Como se ha indicado en el apartado de descripción, el municipio está afectado por el trazado de la línea de Euskotren Bilbao-Donostia-San Sebastián, que atraviesa el municipio de este a oeste, así como por el ramal de acceso a Lasarte-Oria que pasa por el ámbito Atsobakar, al este del municipio.

El PTS prevé para el Tramo Zumaia-Donostia-San Sebastián varias actuaciones para la mejora del servicio y frecuencias desde Zumaia. Las que afectan al municipio de Usurbil son, en primer lugar, el desdoblamiento de la línea con un nuevo túnel en Aginaga, en la zona de Urdiaga, desde el núcleo de Aginaga hasta el término municipal de Orio. En segundo lugar, la implantación de las cocheras de Gipuzkoa para el mantenimiento de las unidades del Topo en Usurbil, con la construcción de nuevos Talleres y Cocheras en Txikierdi. Por último, la construcción de la estación Usurbil-Empalme en el desvío de la línea.

VI.9. PLAN GENERAL DE CARRETERAS DEL PAÍS VASCO

Mediante el Decreto 63/2020, de 19 de mayo, se aprobó el Tercer Plan General de Carreteras del País Vasco, correspondiente al periodo 2017-2028. El Plan no contempla nuevas infraestructuras para este ámbito, estableciendo la ampliación y mejora de las existentes.

Para el municipio de Usurbil se prevé la mejora del acceso desde la N-634 en varios puntos del trazado para acceso a los tres núcleos, con la construcción de dos nuevas glorietas, una en el acceso al núcleo central y otra en el barrio de Txokoalde en Aginaga, resolviendo los problemas de accesibilidad urbana global.

VI.10. PLAN TERRITORIAL SECTORIAL DE VÍAS CICLISTAS DE GIPUZKOA

El PTS de Vías Ciclistas de Gipuzkoa se aprobó definitivamente mediante la Norma Foral de 10 de junio de 2013. El objetivo de este es la articulación del Territorio mediante una red de infraestructuras de movilidad no motorizada que sea segura, cómoda y conectiva. Para ello, el Plan define una red Básica de Vías Ciclistas, compuesta, por un lado, por la Red Básica Foral de Vías Ciclistas, de carácter interurbano, que conecten los principales puntos de demanda, por otro, la Red Básica Local, constituida por el conjunto de vías ciclistas de carácter urbano.

En relación con la red básica foral, el PTS define 9 itinerarios, siendo el Itinerario 2 Donostia-Mutriku el que afecta al municipio de Usurbil. Se ha planificado una red básica foral que transcurre paralela a la N-634 desde Lasarte-Oria hasta el ámbito de Zingirategi para pasar después a la margen izquierda del río Oria y seguir paralela al ferrocarril hasta llegar a Orio. Como sugerencia se incluye la conexión entre San Esteban y Txokoalde, así como un itinerario de la red local desde Zubietza a San Esteban por la red viaria local existente.

VII. DESCRIPCIÓN Y ANÁLISIS DE LAS DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL

VII.1 MODELO TERRITORIAL PROUESTO

El objetivo general del Plan General es la incorporación de criterios de urbanismo sostenible y ecológico, evitando la sobreocupación del suelo y promoviendo la reutilización y rehabilitación de áreas construidas, para lo que se establece una serie de medidas:

- Diseñar un modelo de ordenación territorial sostenible
- Proteger las zonas de mayor valor ecológico y natural
- Elegir modelo de ciudad compacto que evite consumo excesivo del suelo
- Rehabilitación y reutilización edificatoria
- Conseguir mixtificación de usos y tipologías, logrando diversidad de población
- Distribución equilibrada de equipamientos y servicios
- Fomentar la movilidad sostenible
- Sistema de espacios públicos de calidad
- Diseñar un sistema urbano eficiente
- Garantizar la participación ciudadana
- Crear un modelo compacto, complejo, eficiente en el uso de los recursos y socialmente cohesionado

El modelo territorial propuesto por el Plan General cuestiona el actual modelo, considerando que las previsiones de crecimiento de las Normas Subsidiarias vigentes, tanto para suelo residencial, como para suelo de actividades económicas están sobredimensionadas. Por ello, se propone la desclasificación de suelos urbanizables que no han sido desarrollados, reduciendo el número de viviendas previstas por el planeamiento vigente, y actuando en la regeneración y revitalización de ámbitos residenciales e industriales degradados. No se clasifican nuevos suelos que no estuviesen ya clasificados como urbano o urbanizable en el planeamiento vigente.

En Aginaga el nuevo Plan propone la desclasificación del sector residencial S-1 Larretxiki así como los ámbitos residenciales urbanos, A-12 Aranarri, A-88 - A-89 Gure Txokoa-Mapil y A-92 Sagastiluze. En el núcleo central de Usurbil el nuevo Plan propone desclasificar el sector A-8 Santueneberri de San Esteban y parte del sector S-7 Agerialde, al norte del núcleo y del sector S-9 Lizarragaaldea-Errotabide en Zubieta.

En cuanto a los suelos para actividades económicas, se prevé la desclasificación de gran parte del sector de actividades económicas S-3 Pikoondoa situado en Aginaga y parte del ámbito A-109 Txakurtxulo de Zubieta afectado por inundabilidad, quedando la parte restante integrada en un ámbito residencial. Se propone la reordenación de los ámbitos industriales obsoletos y la densificación de los ámbitos consolidados.

El nuevo plan establece una capacidad residencial de 715 viviendas en total, cifra que rebaja la prevista por el planeamiento vigente y no se prevé la clasificación de nuevos suelos para actividades económicas, por considerar que la capacidad de los suelos vacantes es suficiente para satisfacer la demanda.

VII.2. RÉGIMEN GENERAL DE CALIFICACIÓN GLOBAL Y SISTEMATIZACIÓN DE USOS ESTABLECIDOS EN EL PLANEAMIENTO.

El Plan General define en el artículo 25 de su normativa general la sistematización de las zonas de calificación global. A continuación, se describen, de forma resumida, las principales propuestas recogidas en el Plan General para cada una de las zonas:

a) Sistema General de Comunicaciones

El Plan General recoge como sistema general de comunicaciones viarias las carreteras de titularidad foral y la red viaria municipal. La red foral está compuesta principalmente por la A-8 y la GI-20 al norte del municipio y la N-634 que atraviesa el municipio de este a oeste y configura el eje de comunicación principal de Usurbil. Para la N-634 el Plan propone varias actuaciones para mejorar las condiciones de seguridad de la carretera en los accesos y a su paso por los núcleos. En primer lugar, se prevén dos nuevas glorietas que permitirán conexiones peatonales seguras, una de acceso a Txokoalde en el entorno de la gasolinera y otra en Bizkarre, acceso al núcleo de Usurbil. En segundo lugar, se prevén actuaciones de mejora de la seguridad con el calmado de tráfico en Aginaga, pasos de cebra seguros y mejora de las estaciones de autobús. Por último, en Txikierdi, se propone la reordenación del cruce entre la N-634 y la GI-3831, con una nueva rotonda de acceso a la zona industrial, para mejorar las conexiones existentes y separar el tráfico pesado que accede a la zona industrial y comercial.

En cuanto a la red ferroviaria, se recoge el sistema general ferroviario correspondiente a la línea existente Bilbao-San Sebastián, incluyendo el ramal existente a Lasarte-Oria en Atsobakar. Para esta línea el Plan prevé una nueva estación en el casco urbano de Usurbil, eliminando el paso a nivel, y la recuperación de la estación de Txikierdi. Asimismo, se propone un túnel en San Esteban para evitar que el ferrocarril atraviese el barrio de Txokoalde, y la recuperación del servicio de la estación de Txokoalde mientras se construye dicho túnel. Por último, se recoge el túnel de Aginaga, entre este núcleo y Orio, cuyo proyecto se encuentra avanzado.

En relación con la movilidad alternativa, en la documentación gráfica se recoge la línea 2, Donostia-Mutriku del PTS de vías ciclistas de Gipuzkoa, así como otras líneas de vías ciclistas y peatonales propuestos por el Plan para fomentar la movilidad cotidiana y no solo con fines de ocio. Asimismo, con el objetivo de fomentar la movilidad a pie, se propone el refuerzo del transporte público, la ampliación de las zonas de prioridad peatonal y la creación de ascensores públicos en varios puntos en Txikierdi, ligado a la estación de tren, en Kalezar ligados a la nueva plaza y en la nueva estación de tren de Usurbil en la zona de Zingirategi.

b) Sistema General de Infraestructuras de Servicios

La documentación gráfica recoge las infraestructuras existentes, punto limpio, estación de bombeo, subestación eléctrica, depósitos de abastecimiento de agua y aparcamiento disuasorio de Santuenea. Para las redes generales de servicios de abastecimiento de agua, saneamiento, suministro de gas y electricidad, telecomunicaciones, telefonía y alumbrado, se recogen las redes existentes, así como las previsiones de modificación o ampliación aportadas por los diferentes organismos.

c) Sistema General de Equipamientos

En cuanto a los sistemas generales de equipamiento, se recogen los equipamientos existentes, tanto en suelo urbano como en suelo rural, así como las previsiones para nuevos equipamientos o ampliación de los existentes. Se prevén, entre otros, la ampliación de la escuela de música, reservas de nuevos equipamientos frente a la ikastola, en Agerreazpi y Olarriondozar, un centro de tercera edad, la ampliación de la escuela profesional de Zingirategi, un canal de aguas bravas en el río Oria y el campo de fútbol de Atsobakar, ya consolidado.

Se prevé, además, la reserva de alojamientos dotacionales en el ámbito Ugartondo del barrio de Kalezar, definiendo el equipamiento como vivienda dotacional en la normativa urbanística.

d) Sistema General de Espacios Libres y Zonas Verdes

En cuanto a la red de espacios libres, el Plan propone la consolidación y ampliación de los existentes en las NNSS vigentes, y la calificación de nuevos sistemas generales, creando en la ribera del Oria parques fluviales en todos los ámbitos de actividades económicas en las márgenes del río, además de un gran espacio libre en torno al río Aranerreka en el núcleo urbano de Usurbil y ligado al desarrollo residencial, que se extiende por el suelo no urbanizable.

En suelo urbano y urbanizable, los espacios libres calificados como SGEL suman una superficie total de 220.033 m² y se identifican de la siguiente manera:

AGI.06 Aginaga kaxkoa, entorno de la iglesia y frontón: 2.482 m²
URD.01 Txokoalde, espacio central del barrio: 2.462 m²
HE.01 Elizaldea, 4.975 m²
HE.02 Zubiaurrenea, 4.435 m²
HE.09 Atxegalde, 7.756 m²
HE.10 Ekipamenduak, 5.079 m²
HE.13 Artzabal, 32.612 m²
HE.16 Olarriondozar, 2.034 m²
HE.17 Agerreazpi, 17.480 m²
HE.18 Olarriondo 23.489 m²
HE.19 Agerialde, 5.072 m²
SA.01 Santuenea, 2.733 m²
AT.01 Atallu, 19.824 m²
AT.02 Zingirategi, 5.382 m²
AT.03 Geltokia, 6.657 m²
ZO.01 Zumartegi, 19.344 m²
ZO.02 Osiñalde, 6.977 m²
ZO.04 Zelai Handi, 5.910 m²
ZU.01 Zubierta kaxkoa, 1.625 m²
ZU.03 Errota, 10.037 m²
TX.01 Txikierdi, 13.335 m²
TX.03 Zapategi, 4.275 m²
TX.05 Atsobakar, 16.041 m²

Por otro lado, en suelo no urbanizable el Plan General delimita varios parques rurales para los cuales no se han detallado superficies:

- Parque rural Aranerreka LUE.01.01
- Parque rural Leizekaldea LUE.01.02
- Parque rural Andatza LUE.01.03
- Parque fluvial Santuenea LUE.01.04
- Parque fluvial Zubietza LUE.01.05

e) Asentamientos Residenciales

La totalidad de los suelos clasificados para uso residencial por el Plan General ya se encontraban destinados a usos urbanísticos en las Normas Subsidiarias vigentes. El nuevo Plan General convalida, en general, la ordenación establecida en el planeamiento vigente reduciendo la capacidad residencial y desclasificando suelos urbanizables que no se habían desarrollado. Se mantiene el suelo urbanizable de Olarriondo y se redelimita el de Agerialde, desclasificando los suelos considerados de mayor valor hacia el norte del ámbito. Se establece una nueva delimitación del antiguo sector 9 Errrotabide de Zubietza con parte del ámbito industrial y desclasificación de la zona oeste. Por último, se desclasifica el Sector Larretxiki de Aginaga y el sector Santueneberri de San Esteban.

Se han delimitado 29 ámbitos residenciales como suelo urbano consolidado y 6 áreas de suelo urbano no consolidado además de los dos sectores de suelo urbanizable citados. Se ha previsto un total de 715 nuevas viviendas en actuaciones integradas, aisladas y de dotación, en ámbitos que provienen en su mayoría de las Normas Subsidiarias revisadas.

Las actuaciones más relevantes son las siguientes:

- HE.18 Olarriondo: se trata de un sector ya clasificado en las normas vigentes para el cual se plantea una nueva ordenación aumentando el número de viviendas de protección pública y creando un sistema general de espacios libres a lo largo del arroyo Aranerreka. Se prevé un total de 316 viviendas (180 VPS, 62 VPT y 74 libres) siendo el desarrollo más grande del municipio.
- HE.19.1 Agerialde: este sector se encuentra al norte del núcleo de Usurbil, y se corresponde con parte del sector S-7 Agerialde de las NNSS vigentes. Se desclasifica gran parte del sector por sus valores ambientales y se prevé un pequeño desarrollo residencial junto a la calle Arratzain bidea, calificando el resto como espacio libre. Se ordenan 10 viviendas en total (6 VPS, 2 VPT y 2 libres).
- HE.05.1 Etxealdia: este ámbito se encuentra al sur del casco histórico de Usurbil y su transformación estaba prevista en las NNSS vigentes. Se prevé la reordenación del ámbito y la mejora de la conexión funcional con la trama, con la creación de una nueva plaza, la construcción de un nuevo ascensor y la recuperación a cielo abierto del arroyo Aranerreka. Se ordenan 47 viviendas en total (17 VPS, 4 VPT y 26 libres).
- AT.02.1 Zingirategi: se trata del ámbito que ocupaba la empresa Ingemar, situado entre el río Oria y el ferrocarril, en el que se prevé la creación de un ámbito de carácter mixto cuyo uso principal sea el industrial. Se propone crear un parque fluvial en la ribera del Oria para mejorar las condiciones hidráulicas y el ecosistema de ribera. El número total de viviendas ordenadas es de 87 (32 VPS, 13 VPT y 42 libres).
- KA.04.1 Portalmusubera: ámbito previsto en las NNSS vigentes que se sitúa en el casco del barrio Kalezar, entre el barrio de las viviendas con cuidados y la haurreskola. Se prevé la

reordenación del ámbito y la mejora de las condiciones de accesibilidad del barrio, con itinerarios accesibles, un nuevo ascensor y acceso al parque Aranerreka. Se ordenan 42 viviendas en total (10 VPS, 8 VPT y 24 libres).

- KA.08.1 Pikaola: se trata de un ámbito en el extremo este del barrio de Kalezar y del núcleo urbano de Usurbil, en la salida hacia Iartza y que se encuentra ya artificializado. Su transformación estaba prevista en las NNSS vigentes, y el número total de viviendas ordenadas es de 46 (30 VPS y 16 libres).
- ZU.03 Errota: este ámbito, que se encuentra al norte del núcleo de Zubietza, engloba parte del suelo industrial de la serrería y parte del suelo urbanizable residencial S-9 Errotabide de las NNSS vigentes. La parte de la zona industrial más próxima al río Oria, afectada por inundabilidad, se califica como espacio libre para configurar un parque fluvial. Se ordena un total de 53 viviendas (28 VPS, 5 VPT y 20 libres).
- AGI.04.1 Elutx bidea: el ámbito se encuentra al norte del núcleo de Aginaga y ya se preveía su transformación en las NNSS vigentes. Se reordena el desarrollo residencial propuesto creando nuevas zonas verdes y potenciando las conexiones peatonales. Se ordenan 27 viviendas en total (11 VPS, 4 VPT y 12 libres).
- AGI.06.1 Etxe Lorea: se trata de un ámbito ya clasificado como suelo urbano por las NNSS vigentes. Se propone la redelimitación del ámbito, desclasificando parte del ámbito no urbanizado y la reordenación de la zona con la creación de un nuevo espacio público y nuevas conexiones. Se ordenan 41 viviendas en total (13 VPS, 4 VPT y 24 libres).

Como resultado de lo anterior, el Plan General realiza una reserva de 707 nuevas viviendas, además de otras 8 viviendas que son reordenadas, 715 en total, incluyendo 38 viviendas en actuaciones de dotación. Se prevé que 443 viviendas del total de nuevas viviendas sean de protección pública y 264 libres. El incremento de edificabilidad residencial es de 68.070 m²(t), de los cuales 40.627 m²(t) se destinan a vivienda protegida.

Se prevé, además, la reserva de alojamientos dotacionales en el ámbito Ugartondo del barrio de Kalezar, consolidando el equipamiento de Txirikorda, de vivienda comunitaria intergeneracional, definido en la normativa urbanística como equipamiento de vivienda comunitaria.

La previsión de viviendas por tipos de actuación se resume en los siguientes cuadros:

Viviendas previstas en Actuaciones Integradas en suelo urbano no consolidado

Eremua / Ámbito	Eraikig./ Edificab. m ² (t)	BPE/VPS	PTE/VPT	Libreak/ Libres	GUZTIRA/ TOTAL
AGI.04.1 Elutx bidea	3.210	11	4	12	27
AGI.06.1 Etxe Lorea	4.000	13	4	24	41
HE.05.1 Etxealdea	4.580	17	4	26	47
KA.04.1 Portalmusubera	4.070	10	8	24	42
KA.08.1 Pikaola	4.350	30	-	16	46
AT.02.1 Zingirategi	8.500	32	13	42	87
ZU.03 Errota	5.000	28	5	20	53
Guztira / Total	33.710	141	38	164	343

Viviendas previstas en sectores de suelo urbanizable

Eremua / Ámbito	Eraikig./ Edificab. m ² t	BPE/VPS	PTE /VPT	Libreak/ Libres	GUZTIRA/ TOTAL
HE.18.1 Olarriondo	29.663	180	62	74	316
HE.19.1 Agerialde	900	6	2	2	10
Guztira/Total	30.563	186	64	76	326

Viviendas previstas en actuaciones de dotación.

Eremua / Ámbito	Eraikig./ Edificab. m ² t	BPE/VPS	PTE /VPT	Libreak/ Libres	GUZTIRA/ TOTAL
AGI.04.2 Mutiozabal 2	375	-	-	2	2
AGI.04.3 Mutiozabal 3	375	-	-	2	2
AGI.06.2 Arrobigain	450	-	-	4	4
URD.01.1 Osasuna	500	-	-	4	4
URD.01.2 Torreko errota	650	6	-	-	6
HE.11.1 Gaztañaga	680	-	-	6	6
HE.16.1 Agerreazpi	260	-	-	2	2
KA.09.1 Iartza 1	375	-	-	2	2
ZU.01.1 Zubietza 1	300	-	-	2	2
ZU.01.2 Zubietza 2	720	8	-	-	8
Guztira/Total	5.420	14		24	38

f) Suelo destinado a Actividades Económicas

Los suelos destinados a actividades económicas por el Plan General se localizan, principalmente en torno a la N-634 en los tres núcleos que forman el municipio. El objetivo del Plan consiste en ocupar la menor superficie nueva posible y en la reordenación y regeneración de los ámbitos industriales existentes, por lo que consolida la mayor parte de los suelos ya clasificados por las Normas Subsidiarias vigentes.

La propuesta se basa en el incremento de edificabilidad de los polígonos consolidados, la renovación de los ámbitos Zingirategi en Usurbil y Zapategi en Txikierdi, y la desclasificación de suelos con afecciones por inundabilidad, afectando a gran parte del sector S-3 Pikoondoa de Aginaga y el ámbito ZU.03 Errota de Zubietza. En relación con los grandes establecimientos comerciales, se considera que el centro comercial Urbil, situado en el ámbito Atsobakar es suficiente para un municipio como Usurbil.

Las principales propuestas del Plan General en relación con el suelo de Actividades Económicas son las siguientes:

- TX.03 Zapategi: se trata de un suelo que perteneció a la empresa Michelin y que fue objeto de una modificación puntual de las NNSS para su regeneración. Junto con la regeneración del ámbito, se prevé la restauración del cauce fluvial y la mejora de los accesos rodados y peatonales. La edificabilidad total prevista es de 28.465 m²(t).

- AT.02 Zingirategi: Se trata de la reordenación del ámbito antiguamente ocupado por la empresa Ingemar, situado entre el río Oria y el ferrocarril, que se pretende reordenar con usos mixtos y residenciales, ya descritos en el apartado anterior. Se prevé la construcción de la nueva estación al norte del ámbito y se ordena una edificabilidad de 14.920 m²(t) para actividades económicas incluida la edificabilidad correspondiente al uso de oficinas existente.
- AGI.03 Txagañeta: sector industrial en Aginaga al oeste de la carretera N-634, previsto en las NNSS vigentes y objeto de una modificación puntual aprobada definitivamente que redujo la superficie. Se mantiene la ordenación propuesta por aquella modificación con una edificabilidad de 2.600 m²(t).
- ZO.02.1 Osiñalde: polígono situado al oeste del núcleo urbano de Usurbil, parte del polígono Zumartegi de las NNSS vigentes, en el que se consolida la ordenación actual y se plantea la gestión de la parte del ámbito pendiente de urbanización. La edificabilidad prevista es de 10.860 m²(t).
- UG.01 Ugaldea: suelo industrial consolidado al sureste del núcleo de Usurbil, situado entre el ferrocarril y la carretera N-634. El objetivo principal es la reordenación y regeneración del ámbito, para lo que se prevé la redensificación de las parcelas existentes, así como la mejora de las conexiones rodada, peatonal y ciclista. Se establece una edificabilidad de 2 m²(t) por cada m² ocupado por la edificación.
- AT.01. Atallu: polígono industrial sur del núcleo urbano de Usurbil, situado entre la carretera N-634 y el río Oria, colindante con el ámbito de regeneración de Zingirategi. Se consolida la ordenación actual y se prevé la construcción de la nueva estación de ferrocarril.

Los suelos de actividades económicas previstos por el Plan General y ya recogidos por las Normas Revisadas, suponen una superficie total de unas 62 Ha, con un incremento de edificabilidad de unos 46.000 m²(t). Los ámbitos para actividades económicas se resumen en el cuadro siguiente:

Eremua/Ámbito	Industria Azalera/Sup Industrial m ²	Tertiario Azalera/Sup Terciario m ²	Azalera mista/Sup Mixto m ²	Eraikigarritasunaren Handitzea /Incremento Edificabilidad m ² t
AGI.01 Ezpaldi	11.139	-	20.627	
AGI.03 Txagañeta	5.084	-	-	2.600
AGI.05 Lastaola	-	-	15.206	-
AGI.06 Aginaga Kaxkoa	-	3.459	-	-
AGI.07 Kaxko Gaina	-	4.643	-	-
AGI.08 Galardi	-	-	1.760	
URD.02 Berriazpia	3.469	-	-	
AT.03 Geltokia	-	-	3.511	-
AT.02 Zingirategi	-	-	38.045	13.500
AT.01 Atallu	91.818	-	-	
ZO.01 Zumartegi	59.685			
ZO.02 Osiñalde	38.681			

ZO.03 Alperro	25.126			
ZO.04 Zelai Handi	44.990			
UG.01 Ugaldea	53.411			
TX.02 Asteasuain	24.315			
TX.03 Zapategi	45.120			28.465
TX.04 Michelin	72.388			
TX.05 Atsobakar		86.377		
TX.07 Elor-Azpi	64.078			
Guztira/Total	447.253	94.479	79.149	44.565

VII.3. DETERMINACIONES ESTABLECIDAS EN EL SUELO NO URBANIZABLE.

1. Zonificación

El Plan General define en el artículo 25 de las normas urbanísticas generales las zonas globales del municipio, y en el título sexto el régimen del suelo no urbanizable, desarrollando en los artículos 77 a 86 el régimen general de uso, edificación y dominio de dichas zonas globales, así como la definición de cada categoría de suelo no urbanizable.

Para el Suelo No Urbanizable el Plan General ha definido categorías de ordenación, que incluyen subcategorías respondiendo a otras regulaciones como el Dominio Público Marítimo Terrestre, el PTS del Litoral o el PTS de zonas Húmedas. En la documentación gráfica y en la normativa se definen, asimismo, los sistemas generales en suelo no urbanizable, y su régimen de usos.

En el artículo 104 se incluye la matriz de usos del suelo no urbanizable para las zonas globales definidas. El régimen general de uso establecido en los artículos 77 a 86, así como en la matriz de usos, se fija en usos característicos, compatibles y prohibidos, señalando en la matriz con colores la regulación de cada uso en las categorías definidas, estableciendo, además, en la matriz una serie de condiciones, con números del 1 al 5 para la implantación de los usos.

El artículo 22 de regulación de usos en el suelo no urbanizable realiza una pormenorización de los usos contemplados, que se regulan posteriormente en los artículos sobre el régimen de usos del suelo no urbanizable y en la matriz de usos.

Las zonas rurales definidas por el Plan General son las siguientes:

- G.20 Espacios libres de naturaleza rural: zonas constituidas por áreas de espacios libres ordenadas en el medio rural, que constituyen ámbitos de esparcimiento de la población y forman parte de la red de sistemas generales del municipio. Se establece una regulación de usos en característicos, compatibles y prohibidos y el análisis del impacto en la actividad agraria, que incorpora una regulación de usos similar al PTS Agroforestal con la consideración de usos admisibles 2a y usos prohibidos 3a. Esta zona rural no se ha incluido en la matriz, y los usos regulados como 2a o 3a se definen en el texto normativo.
- L.10.A Suelos agrarios de Alto Valor Estratégico de la Ribera del Oria: se trata de suelos de alto valor agrológico, estratégicos para el sector agrario, situados en el valle del Oria. Para los terrenos incluidos en el humedal de la Ría del Oria se diferencia la "modalidad" L.10.A Suelos agrarios de alto valor estratégico de la ribera del Oria – PTS de Zonas Húmedas, cuya regulación se remite a dicho PTS.

En cuanto al régimen de usos se establece una regulación con condiciones (2a y 3a) remitiéndose a la regulación el PTS Agroforestal. En este sentido, se advierte que el uso forestal de protección se ha definido como uso compatible, siendo el forestal de producción un uso prohibido. Además, la vivienda vinculada a explotación se define como uso prohibido, salvo en caseríos existentes.

- **L.10.B Suelos agroganaderos de Alto Valor Estratégico:** se incluyen suelos de gran potencial agrario situados fuera de la vega del Río Oria, distinguiendo así dos zonas de Alto Valor Estratégico con diferentes características.

En cuanto al régimen de usos se establece una regulación con condiciones (2a y 3a) remitiéndose a la regulación el PTS Agroforestal. Al igual que en la categoría de Alto Valor Estratégico de la Ribera del Oria, se define como uso compatible el forestal de protección, siendo el de producción un uso prohibido. Se da una situación similar con la vivienda vinculada a explotación, prohibida salvo en caseríos existentes.

- **L.10.D Suelos agroganaderos de Transición:** acoge suelos rurales que agrupan actividades agropecuarias pero que, en comparación con los suelos de alto valor estratégico, son zonas con menor rendimiento productivo.
- **L.20.A Monte. Forestal:** el contenido de esta categoría no se ha descrito en las normas urbanísticas generales. Se diferencia una "Modalidad" L.20.A1 Zona de monte-Forestal – Utilidad pública para la que se establece que "*se adecuará a las características que otorga a los Montes de Utilidad Pública y se ajustará a lo establecido en las DOT*", siendo el uso característico el de forestal de protección, y compatible el forestal productivo.
- **L.30.A Zona de mejora de Ecosistemas – PTS Litoral (MA1):** los suelos incluidos en esta zona quedan regulados en el PTS de Protección y Ordenación del Litoral como Mejora de Ecosistemas. Tienen esta consideración los espacios que, aun contando con valores ecológicos, ambientales o paisajísticos de importancia, han sufrido modificaciones de diverso grado, pero de carácter reversible. Se incluyen en esta zona los robledales de las riberas de Itzao e Izostegi, que se han categorizado, además, como zona de especial protección L.50.B.

Se ha diferenciado la "Modalidad" L.30.A.1 Zonas de mejora de ecosistemas – PTS Litoral (MA1) – PTS Zonas Húmedas – DPMT. Terrenos incluidos en el dominio público marítimo-terrestre, o afectados por la servidumbre de protección, se adecuará a las disposiciones legales vigentes en materia de Costas.

La regulación de la zona L.30.A Zona de mejora de ecosistemas – PTS Litoral (MA1), será la establecida por dicho PTS, complementándose con la regulación establecida por el Plan General. Al igual que en el resto de categorías, se establece una regulación con condiciones (2a y 3a) similar al PTS Agroforestal.

- **L.30.B Zonas degradadas a recuperar:** ámbitos que han perdido gran parte de su capacidad ecológica debido a procesos de degradación por la actividad antrópica. Se deben realizar labores de restauración ambiental para recuperar su calidad. Se diferencia la "modalidad" L.30.B.1 Zonas degradadas a recuperar – PTS Litoral (MA2), que incluye los terrenos regulados por el PTS Litoral. La regulación de esta zona será la establecida en el PTS Litoral, complementándose con la regulación establecida por el Plan General. Dicha modalidad abarca la mayor parte suelo delimitado para esta categoría, siendo las zonas degradadas a recuperar

dos manchas delimitadas al norte del núcleo urbano de Usurbil.

- L.40 Zonas de protección de aguas superficiales: esta zona es la regulada en el PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos, correspondiente a los cauces fluviales que discurren por el suelo no urbanizable y sus márgenes de protección. El régimen de usos se remite a dicho PTS y se establece que se cumplirán los retiros mínimos de edificación y urbanización establecidos en el apartado F de la normativa del PTS.

Se diferencia la “modalidad” L.40.A.1 Zonas de protección de aguas superficiales DPMT con el fin de adecuar la regulación a las disposiciones vigentes en materia de Costas.

- L.50.A Humedal de la Ría del Oria, zona de especial protección – PTS Zonas Húmedas: abarca la zona de alto valor naturalístico del humedal de la ría del Oria recayente en Usurbil, que comprende las vegas de Saria e Itzao. El régimen de usos de esta zona se remite al PTS de Zonas Húmedas.

Se diferencia la “modalidad” L.50.A.1 Humedal de la Ría del Oria, zona de especial protección – PTS de zonas húmedas – DPMT, con el fin de la adecuación de esas zonas a las disposiciones en materia de Costas.

- L.50.B Robledales de Itzao e Izoztegi, Zona de Especial Protección – PTS Litoral (MA1): se incluyen áreas que presentan un valor para la conservación alto o muy alto, entre los que se encuentran los robledales de Itzao e Izoztegi, que se categorizan en el PTS Litoral como zona de Mejora de Ecosistemas. La regulación se remite al PTS Litoral, siendo complementada por regulación de este Plan.

Se ha observado que las “modalidades” no tienen entrada en la matriz de usos, se trata, además, de regulaciones que se remiten a otros instrumentos, PTS del Litoral, PTS de Zonas Húmedas o legislación en materia de Costas. Además, se ha observado que en la documentación gráfica se superponen algunas categorías de ordenación, como Especial Protección y Zona de Mejora de Ecosistemas del PTS Litoral, Protección de Aguas Superficiales y Sistemas Generales de Espacios Libres, etc.

2. Condicionantes superpuestos

En relación con los Condicionantes Superpuestos, se definen en el Título Séptimo de las normas urbanísticas generales en los artículos 105 a 111. El artículo 106 incluye la sistematización de los condicionantes superpuestos que se enumeran a continuación:

GB.1 ÁMBITOS DE ALTO VALOR NATURAL, AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICO

GB.1-1 Zona de Especial Conservación – Ría del Oria

GB.1-2 Humedales-Ría del Oria (PTS)

GB.1-3 Suelos de alto valor estratégico (PTS)

GB.1-4 Hábitat de especies protegidas

GB.1-5 Vegetación y hábitat de interés.

GB.1-6 Zonas de Protección de Mendizorrotz y Zabalaga

GB.1-7 Monte de Utilidad Pública – Irisasi

GB.1-8 Ámbito de interés paisajístico

GB.1-9 Corredores ecológicos locales

GB.2 FACTORES DE RIESGO. CONDICIONES HIDROLÓGICAS Y GEOLÓGICAS

GB.2-1 Ámbitos con riesgo de contaminación de acuíferos y aguas subterráneas

GB.2-2 Zona de protección de la cuenca de Erroizpe-Zona de protección para abastecimiento municipal de agua.

GB.2-3 Áreas inundables y zona de flujo preferente.

GB.3 FACTORES DE RIESGO. RIESGOS DERIVADOS DE LA ACTIVIDAD ANTRÓPICA.

GB.3-1 Suelos potencialmente contaminados

GB.3-2 Ámbito de actuación de la zona de tránsito de mercancías peligrosas transportadas por carretera.

GB.3-3 Área de intervención y alerta de actividades peligrosas.

GB.4 SERVIDUMBRES LEGALES

GB.4-1 Dominio público marítimo-terrestre

GB.4-2 Zonas de protección de aguas superficiales y sus márgenes.

GB.4-3 Servidumbre de protección de las carreteras de Gipuzkoa.

GB.4-4 Servidumbre ferroviaria.

GB.5 ZONAS ACÚSTICAS

GB.5-1 Zonas acústicas

3. Regulación de usos

La normativa urbanística del Plan define en el artículo 22 los usos en suelo no urbanizable y desarrolla las condiciones reguladoras para la implantación de dichos usos en el Capítulo VI.3, en los artículos desde el 87 al 104, donde se incluye la matriz de regulación de usos.

Se ha observado que algunos usos definidos por las normas de aplicación de las DOT no han sido definidos en la normativa y que no tienen reflejo en la matriz. Es el caso de los usos definidos por las DOT de "Crecimientos urbanísticos no apoyados en núcleos preexistentes", "Crecimientos urbanísticos apoyados en núcleos preexistentes", "Invernaderos" e "Instalaciones peligrosas". En relación con el uso definido por las DOT como Recreio (intensivo y extensivo) se ha definido en la normativa como Recreio, pero se ha trasladado a la matriz como Ocio (intensivo y extensivo).

Por otra parte, hay que destacar que algunos usos se han establecido como usos prohibidos en todas las categorías de ordenación, por lo que no podrían implantarse en el municipio de Usurbil. Es el caso de los usos de "Industria agrícola, ganadera y pesquera", "Industria maderera", "Hostelería o alojamiento rural en edificación nueva", "Instalaciones de carácter no lineal Tipo A y Tipo B", "Actividades extractivas", "Vertederos" y "Rellenos".

En cuanto a la regulación del uso residencial en suelo no urbanizable, se prohíbe expresamente la construcción de nuevos edificios de vivienda aislada y la regulación del uso residencial vinculado a explotación se desarrolla en el artículo 104. Para ello se consideran tres tipos de vivienda en suelo no urbanizable:

- Usos residenciales auxiliares vinculadas a explotación agropecuaria.
- Usos residenciales autónomos en caseríos consolidados (no vinculados a explotación profesional).
- Usos residenciales autónomos en edificaciones consolidadas (no vinculadas a explotación profesional).

La vivienda vinculada a explotación agropecuaria se regula en el artículo 87 de las normas urbanísticas relativo a las explotaciones agropecuarias profesionales como uso auxiliar, para lo que se establecen una serie de condiciones entre las que se desprende que el número máximo de

viviendas vinculadas a una misma explotación agropecuaria, incluidas las existentes no podrá exceder de dos viviendas, siempre y cuando se cumplan las condiciones establecidas en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo y en el PTS Agroforestal.

Los caseríos existentes se consolidan y se permiten en ellos obras de mantenimiento, rehabilitación o reforma, manteniendo el volumen y altura. Se permite la división de caseríos estableciendo como máximo 4 caseríos, para los que se establecen una serie de condiciones para la subdivisión en relación con los volúmenes, eliminación de tejawanadas, creación de aparcamientos, accesibilidad, etc.

Las nuevas viviendas están prohibidas con carácter general en suelo no urbanizable y para las edificaciones existentes se prevé su consolidación con un régimen de usos que permite el mantenimiento, rehabilitación y reforma, manteniendo la edificabilidad consolidada.

El Plan General no define núcleos rurales en suelo no urbanizable, estando definidos los asentamientos existentes en el medio rural como suelo urbano, de acuerdo con la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, y quedando el resto de edificaciones existentes reguladas en las categorías correspondientes.

En relación con los sistemas generales, se recogen en suelo no urbanizable los sistemas generales de comunicaciones (viario, ferroviario y movilidad alternativa), los sistemas generales de espacios libres de parque rural, así como otros equipamientos existentes como el sanatorio, cementerio e infraestructuras de servicios.

VII.4. DETERMINACIONES ESTABLECIDAS EN RELACIÓN CON EL PATRIMONIO URBANIZADO Y EDIFICADO.

El documento formula un Catálogo Patrimonial en el que se incluyen elementos que deben ser preservados. Identifica el patrimonio cultural histórico-arquitectónico, arqueológico, etnográfico y natural, definiendo para dichos elementos un régimen en función de su grado de protección. A este respecto, se ha dado traslado del documento al Departamento de Cultura y Política Lingüística para su valoración.

VIII. VALORACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL EXPEDIENTE AL PLANEAMIENTO TERRITORIAL

VIII.1. ADECUACIÓN A LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

a) Adecuación a las Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV. Medio Físico

1 Categorización del suelo no urbanizable

El Plan General, tal y como se ha descrito en el apartado VII.3 de este informe, define en el título sexto de las normas urbanísticas generales el régimen de las zonas rurales. En el plano *II.1.3 Calificación Global del suelo* se recoge la zonificación global del suelo, incluyendo las categorías de ordenación de lo que el Plan denomina "Categorías Zona Rural" ya descritas, además de los sistemas generales de la red general de movilidad y transporte, equipamiento comunitario, espacios libres e infraestructuras de servicios.

En lo que se refiere a la categorización del suelo no urbanizable el Plan Establece una zonificación donde se diferencian "modalidades" y que se corresponden con ámbitos regulados tanto por otros instrumentos de ordenación territorial, el PTS del Litoral o de Zonas Húmedas, como por normativa sectorial en materia de Costas o Montes de Utilidad Pública. Estas modalidades se identifican en el plano de calificación global como categorías, aunque en la leyenda aparecen como "Condicionantes".

En la normativa urbanística se realiza una remisión de la regulación para las modalidades definidas al instrumento o normativa de referencia (PTS, Costas, Montes de Utilidad Pública), estableciendo la regulación del Plan General como complementaria. Por otra parte, estas zonas o modalidades no se han incluido en la matriz de usos, debiendo aplicarse la matriz de usos del instrumento de ordenación territorial correspondiente en cada caso.

La definición de dichas subcategorías resulta confusa, ya que muestran diferente tratamiento en la normativa y el plano, por lo que debe aclararse la consideración de las subcategorías expresadas como "modalidades" definiendo si se tratan de condicionantes o subcategorías, incluyéndolas, en caso necesario, en la matriz de regulación de usos.

En lo que se refiere a la categoría denominada L.20.A. Monte. Forestal, esta denominación se corresponde con la supracategoría Monte del PTS Agroforestal, sin embargo, con el objetivo de avanzar hacia una coherencia terminológica del conjunto del planeamiento municipal de la CAPV con las DOT, se estima que debería adoptarse la denominación de las categorías que determinan las DOT en el artículo 3.1.b) de las Normas de Aplicación, debiendo denominarse, en consecuencia, L.20.A. Forestal.

Respecto a la categoría de L.30.B Zonas degradadas a recuperar, se observa que la delimitación de ésta corresponde únicamente a dos manchas al norte del núcleo urbano de Usurbil, incluyéndose en esta zona, además, una extensión de suelo mayor correspondiente a la modalidad o subcategoría afectada por el PTS Litoral (L.30.B.1 Zonas degradadas a recuperar -PTS Litoral (MA2)). En este sentido, se considera que sería recomendable identificar, en el marco de la categoría de zonas degradadas, dos subcategorías, por un lado, la afectada por el PTS del Litoral y que se regulará por lo establecido en el planeamiento territorial sectorial y complementariamente por lo previsto al respecto en el Plan, y por otro, la correspondiente a las zonas degradadas no afectadas por el PTS del Litoral, y que se regulará por las determinaciones recogidas, al respecto, en el Plan.

Se observa que en el citado plano *II.1.3 Calificación Global del suelo* las categorías de ordenación se superponen, lo que dificulta su comprensión y la aplicación de la normativa. Esta circunstancia se da en diversas situaciones como los robledales de Itzao e Izoztegi, categorizados como Especial Protección y a su vez como Zonas de Mejora de Ecosistemas del PTS Litoral, superponiéndose en algunas zonas, además, a la categoría de Protección de Aguas Superficiales, o en San Esteban, donde el Sistema General de Espacios Libres se superpone a la categoría de Protección de Aguas Superficiales, o en cuanto al Sistema General de Equipamiento del Sanatorio, que se superpone con la Zona de Mejora de Ecosistemas y la Zona de Alto Valor Estratégico.

Deberá corregirse este aspecto, evitando las categorizaciones superpuestas para evitar contradicciones en la aplicación de la normativa correspondiente. De la misma manera, no deberán superponerse los sistemas generales a las categorías del suelo no urbanizable. En este último caso, de optarse por la priorización de las categorías de suelo no urbanizable, podrán regularse y desarrollarse los usos admisibles para los sistemas generales en las categorías correspondientes. Si, por el contrario, se optarse por la priorización de la calificación de sistema general respecto a

las categorías del suelo no urbanizable, podrá establecerse una ordenación y regulación de usos en dichos sistemas generales que recoja la una zonificación y regulación compatible con la vocación del suelo no urbanizable correspondiente en cada caso. Al respecto, cabe señalar que, desde el Servicio de Ordenación del Territorio y Planeamiento se considera que esta segunda opción concedería una mayor coherencia al documento al clarificar la delimitación y ordenación de los sistemas generales propuestos.

2 Regulación de usos en suelo no urbanizable.

En lo que se refiere a la regulación de los usos se ha establecido en cada categoría una regulación de usos que se asemeja a la regulación del PTS agroforestal, con usos admisibles 2a y no deseables 3a, sin embargo, no se han trasladado a la matriz de usos de las normas generales, que establece una serie de condicionantes propios del Plan General con numeración del 1 al 5, lo que dificulta la comprensión. Deberá adaptarse la regulación de usos contemplada en la matriz, para recoger los condicionantes establecidos en el articulado relativo a las categorías de ordenación.

En cuanto a la categoría L.30.A Zona de mejora de Ecosistemas – PTS Litoral (MA1), se establece una regulación con usos admisibles (2a) y no deseables (3a), que, como se ha comentado anteriormente, se asemeja a la regulación del PTS Agroforestal. Sin embargo, según lo establecido en el artículo 5 del PTS Agroforestal, las zonas definidas por el PTS Litoral como Especial Protección, Mejora Ambiental o Playas Urbanas, quedan fuera del ámbito de ordenación del PTS Agroforestal, por lo que esta regulación con remisión al PTS Agroforestal puede resultar confusa. En este sentido, deberán evitarse dicha remisión en esta categoría y recogerse las determinaciones del PTS Litoral para la Zona de Mejora de Ecosistemas.

En lo que se refiere a la regulación del uso residencial en suelo no urbanizable, el artículo 104 establece que las viviendas vinculadas a explotación deberán respetar las condiciones establecidas en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo y en artículo 12 del PTS Agroforestal de la CAPV, además de las regulaciones complementarias que se han establecido en el Plan General. Esta regulación es, en general, acorde con la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo y con el PTS Agroforestal.

No obstante lo anterior, en la matriz de usos del Plan General se observa que el uso residencial un uso compatible en las zonas de mejora ambiental siendo un uso prohibido tanto en las DOT, como en el PTS Agroforestal, por lo que deberá corregirse este aspecto.

En lo que se refiere al uso residencial aislado, el artículo 104 determina que se trata de un uso prohibido en todas las categorías de ordenación y consolida las viviendas existentes permitiendo el mantenimiento y rehabilitación, manteniendo la edificabilidad consolidada. En línea con lo recogido al respecto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo y en las DOT, cabe señalar que, siendo un uso prohibido, las viviendas existentes serían un uso disconforme con la ordenación, pudiendo establecer una regulación para el mantenimiento de dichas viviendas. Deberá señalarse tal circunstancia pudiendo establecer el uso como tolerado.

En relación con la división de caseríos existentes, la normativa establece que se podrán dividir las viviendas existentes sin sobrepasar el número de cuatro viviendas por caserío. En este sentido el apartado 1.b.3.d del Anexo II de las Normas de Aplicación de las DOT determinan que "se permitirá la división horizontal posibilitándose duplicar el número de viviendas existentes, sin sobrepasar, en ningún caso, el número de cuatro viviendas por caserío" introduciendo un matiz respecto al hecho de duplicar el número de viviendas existentes, con el objeto de mantener la tipología de caserío.

Este aspecto deberá ser considerado en la regulación relativa a la división de viviendas establecida por el Plan General.

En relación con los restantes usos, deberán definirse los que no han tenido un desarrollo en la normativa y que no tienen reflejo en la matriz de usos, y que sí definen las DOT. Es el caso de los usos definidos por las DOT de "Crecimientos urbanísticos no apoyados en núcleos preexistentes", "Crecimientos urbanísticos apoyados en núcleos preexistentes", "Invernaderos" e "Instalaciones peligrosas", que deberán ser regulados por el Plan General de acuerdo con las DOT y los restantes instrumentos de ordenación territorial.

Se advierte, además, que el uso definido por las DOT como Recreo (intensivo y extensivo) se ha definido en la normativa como Recreo, pero se ha trasladado a la matriz como Ocio (intensivo y extensivo). Deberá corregirse este aspecto para mantener la coherencia en la regulación de dicho uso.

Por último, hay que destacar que ciertos usos se han definido en la matriz como usos prohibidos en todas las categorías de ordenación, por lo que no podrían implantarse en el municipio de Usurbil. Se trata de los usos de "Industria agrícola, ganadera y pesquera en instalaciones nuevas", "Industria maderera en instalaciones nuevas", "Hostelería o alojamiento rural en edificación nueva", "Instalaciones de carácter no lineal Tipo A y Tipo B", "Actividades extractivas", "Vertederos" y "Rellenos".

Al respecto de lo anterior, cabe señalar que los usos de "Instalaciones de carácter no lineal Tipo A y Tipo B" se definen en la matriz como usos prohibidos, aunque en el articulado se definen como usos compatibles, que pueden ser admisibles en algunas categorías con "*informe favorable de los servicios técnicos municipales que valore la idoneidad de la actividad y uso*".

En cuanto a los rellenos antrópicos de roca y tierra, se definen como usos prohibidos en la matriz, aunque en el articulado se consideran admisibles previo informe favorable de los servicios técnicos municipales cuando se trate de la mejora de la actividad agraria.

Las diferencias en la regulación de dichos usos en la matriz y en el articulado puede llevar a confusión, por lo que debe determinarse una regulación coherente de los mismos. Por otra parte, la consideración de los usos mencionados anteriormente como prohibidos en todas las categorías de ordenación, supondría un importante bloqueo en el desarrollo del modelo del municipio ya que se trata de usos que se desarrollan en el suelo no urbanizable. Asimismo, debe atenderse a las directrices del modelo territorial de las DOT respecto a aspectos como la energía, el autoabastecimiento energético o la economía circular. Por ello, se considera que debería reflexionarse sobre la prohibición de usos como Vertederos e Instalaciones de carácter no lineal Tipo A y Tipo B, y analizar la posibilidad de que sean usos admisibles o compatibles en las categorías o subcategorías de menor valor ambiental, agrícola o forestal que pueda identificar el Plan, y establecer las medidas correctoras y compensatorias que se consideren oportunas en cada caso.

Por lo que respecta a los condicionantes superpuestos, en los planos II.5.1 a II.5.5 y en los artículos 105 a 111 se han definido los condicionantes con una estructura de, en primer lugar, condicionantes de ámbitos de alto valor natural, ambiental y paisajístico, en segundo lugar, de factores de riesgo, en tercer lugar, de servidumbres legales y, por último, de zonas acústicas. Esta estructura puede entenderse coherente respecto a la estructura establecida por el artículo 3.1.c de las normas de aplicación de las DOT. Sin embargo, con el objetivo de avanzar hacia una coherencia terminológica del conjunto del planeamiento municipal de la CAPV con las DOT, se

estima que deberían de adecuarse los nombres de los grupos establecidos por el Plan, agrupando, por un lado, los condicionantes de riesgos naturales y cambio climático, y, por otro, los condicionantes superpuestos de infraestructura verde, pudiendo establecer otros condicionantes como los desplegados en relación con servidumbres legales y zonas acústicas.

En relación con el grupo de condicionantes GB.1 Ámbitos de Alto Valor Natural, Ambiental y Paisajístico, se han recogido la ZEC de la Ría del Oria, los Humedales, Hábitats de especies protegidas, Vegetación y hábitat de interés, las Zonas de Protección de Mendizorrotz y Zabalaga, Ámbito de Interés Paisajístico y Corredores ecológicos locales.

Las DOT no delimitan espacios núcleo ni corredores ecológicos que afecten al municipio de Usurbil, aunque, los condicionantes recogidos incluyen los elementos que componen la Infraestructura Verde del Municipio. En cuanto a los corredores ecológicos locales definidos conectan adecuadamente la zona de la ZEC de la Ría del Oria con las zonas de protección definidas, por lo que los condicionantes definidos en este grupo serían acordes con el condicionante superpuesto de infraestructura verde de las DOT, aspecto que tiene una valoración favorable.

En cuanto a la red de sistemas generales de espacios libres definidos tanto para el suelo urbano y urbanizable, como para el suelo no urbanizable, deberán considerarse parte de la infraestructura verde a nivel local. En este sentido deben incluirse en el plano de Infraestructura Verde, junto con los restantes elemento que conforman la infraestructura verde del municipio.

Por último, cabe destacar, que tanto la categoría de Alto Valor Estratégico delimitada por el PTS Agroforestal, como la zona de Montes de Utilidad Pública se han considerado como condicionantes superpuestos, además de constituir categorías por sí mismas. Debe corregirse el plano GB1 Condicionantes de alto valor natural, ambiental y paisajístico, eliminando estos dos condicionantes, que ya han sido definidos como categorías o subcategorías de ordenación.

b) PTP de Donostialdea-Bajo Bidasa.

El PTP de Donostialdea-Bajo Bidasa define un modelo territorial en el que se establece una zonificación que recoge, por una parte, una Zona de Consolidación del Hábitat Rural y Ámbitos Periurbanos Verdes, por otra, Suelos de especial protección naturalística y/o forestal, así como, Suelo Rural Periurbano y una Zona de Agrupaciones Urbanas.

El Plan General zonifica las zonas consideradas como especial protección naturalística y/o forestal, bien como Monte-Forestal o como Montes de Utilidad Pública. En cuanto a la zona de consolidación del hábitat rural, asimilable según el PTP a Agroganadera y Campiña, se recoge por el Plan General principalmente como Alto Valor Estratégico y Paisaje Rural de Transición.

Para la zona de agrupaciones urbanas que acoge los suelos ocupados por el desarrollo urbanístico y las infraestructuras, los suelos calificados para usos urbanísticos por el Plan General quedan incluidos en esta zona, y en consecuencia, dentro del Perímetro de Crecimiento Urbano definido por el PTP.

En cuanto a la cuantificación residencial, el PTP prevé una cifra de cuantificación mínima de 493 viviendas y de 985 como máximo. La capacidad residencial prevista por el nuevo PGOU es de 715 viviendas, por lo que cumple con esta determinación. Cabe señalar al respecto, que esta previsión es también inferior a la cuantificación máxima de 871 viviendas, prevista por las DOT y recogida en el apartado VI.1 del presente informe.

En lo que se refiere al suelo para actividades económicas, el PTP considera que el planeamiento municipal responde a la demanda previsible, por lo que únicamente se prevé una reserva de 5 ha. El Plan General no realiza reservas de nuevos suelos, sin embargo, plantea el incremento de edificabilidad en los suelos consolidados y la regeneración de los espacios obsoletos, con un incremento de edificabilidad de unos 46.000 m²t.

Por todo ello se considera que el modelo propuesto por el Plan General es coherente con el modelo territorial del PTP.

c) PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV.

La mayor parte de los desarrollos se encuentran en ámbitos desarrollados del río Oria de nivel VI y con una superficie de cuenca de más de 600 Km², salvo el suelo urbanizable de Txagañeta en Aginaga, que es un ámbito con potencial de nuevos desarrollos. En cuanto al resto de ríos y arroyos de la cuenca del Oria, el arroyo Errozipe, que atraviesa el barrio de Txokoalde y el arroyo Aranerreka que atraviesa el núcleo de Usurbil, de nivel 0 y con superficies de cuenca entre 1 y 10 Km², son los afectados por desarrollos urbanísticos. Los retiros definidos para estos niveles de cuenca son los siguientes:

	Ámbitos desarrollados		Ámbitos con potencial de nuevos desarrollos	
Nivel cuenca	Con línea de deslinde ó ribera del mar definida	Sin línea de deslinde definida	Retiro edificación	Retiro urbanización
VI 600 Km ² <C	15 m	30 m	35 m	20 (25) m
0 1<C<10 Km ²	10 m	12 m	12 m	2 (4) m

No obstante, en las actuaciones que se producen dentro de la trama urbana consolidada, según lo indicado en el apartado F.3.3 del PTS, en los casos en que el planeamiento posibilita la ejecución de nueva edificación, los retiros de esta podrán coincidir con la edificación existente siempre que se respete la zona de servidumbre de paso establecida en la Ley de Aguas (con independencia de las limitaciones que se deriven del posible riesgo de inundación que pueda afectar a determinados ámbitos).

En las fichas urbanísticas de la normativa particular y en los planos de ordenación pormenorizada, no se han definido los retiros correspondientes a los cauces existentes. Los retiros establecidos en la normativa del PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos deberán definirse para todas las actuaciones previstas, así como para el suelo no urbanizable. Asimismo, en los ámbitos con ordenación pormenorizada contenidos en el Plan esta delimitación deberá recogerse en la documentación gráfica correspondiente.

Por lo que respecta al posible riesgo de inundabilidad que podría afectar a determinados ámbitos, el expediente incorpora un estudio hidráulico para el ámbito de usos mixtos Zingirategi. A este respecto, se remite la valoración de las propuestas al informe a emitir por la Agencia Vasca del Agua –URA-.

d) Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral.

El PTS del Litoral vigente recoge zonas de Mejora de Ecosistemas y zonas de Áreas Degradas a Recuperar. El Plan General establece unas categorías de ordenación y una delimitación de las zonas del suelo rural que recogen tanto la denominación como la delimitación de las subcategorías de Mejora Ambiental definidas por el PTS. Sin embargo, como se ha señalado en el apartado VIII.1. a).1., se observa que en el plano de Calificación Global se superpone la categoría correspondiente a la de Zona de Mejora de Ecosistemas (MA1) del PTS con la categoría de Especial Protección delimitada por el Plan General, lo que dificulta la comprensión y la aplicación de la normativa, por lo que debe subsanarse dicha superposición.

e) Plan Territorial Sectorial de Protección de Zonas Húmedas.

El PTS de Zonas Húmedas delimita el Humedal de la Ría del Oria con las zonas de Especial Protección de las marismas de Itzao y Saria. El Plan General recoge la delimitación, así como la denominación del PTS para las marismas, señalando como agroganadera y campiña la zona de la vega de Saria. Al igual que con el PTS del Litoral en el plano de Calificación Global se superpone la categoría correspondiente a las zonas de Especial Protección y Agroganadera y Campiña del PTS con la categoría de Protección de Aguas Superficiales delimitada por el Plan General, lo que dificulta la comprensión y la aplicación de la normativa, por lo que debe subsanarse dicha superposición.

f) Plan Territorial Sectorial Agroforestal.

La zonificación definida por el Plan General para la subcategoría de Agroganadera y Campiña-Alto Valor Estratégico, es acorde con delimitación establecida para dicha categoría en el PTS Agroforestal. El Plan General amplía la superficie categorizada como Alto Valor Estratégico y establece subcategorías adicionales para los suelos de la ribera del Oria, además de establecer condiciones adicionales en la zona de la vega de Saria, incluida en el PTS de Zonas Húmedas.

En cuanto a la regulación de usos del Plan General, se establece una regulación que es, en general, coherente con las determinaciones del PTS, siendo más restrictiva, para algunos usos en la zona de Alto Valor Estratégico de la ribera del Oria. Se traslada el expediente al departamento foral competente en materia agraria para su valoración.

g) PTS de la Red Ferroviaria de la CAPV.

El documento del Plan General incluye en su documentación gráfica las previsiones para la renovación de la estación en la zona de Zingirategi y el desdoblamiento de la vía en el túnel de Aginaga. Además, el Plan General propone la mejora de la seguridad en San Esteban – Txokoalde mediante un túnel y la recuperación de la estación de Txokoalde. El trazado de la actual línea ferroviaria de ETS se califica como Sistema General Ferroviario.

En cuanto a la previsión de nuevos talleres para el mantenimiento de las unidades del Topo en Usurbil, en la zona de Atsobakar, no se han recogido en la propuesta del Plan General. Se traslada la valoración de este aspecto al órgano competente en materia de ferrocarriles.

h) PTS de Vías Ciclistas de Gipuzkoa

En relación con la movilidad alternativa, el Plan General recoge el Itinerario 2 Donostia-Mutriku del PTS de Vías Ciclistas de Gipuzkoa, así como otras propuestas de vías peatonales y ciclistas que

completarían la red local. Asimismo, se realizan otras propuestas para fomentar la movilidad a pie, como zonas peatonales, ascensores y el refuerzo del transporte público.

Las previsiones del Plan recogen la red básica foral de vías ciclistas y la completan con la red local, adecuándose al PTS de Vías Ciclistas de Gipuzkoa.

VIII.2. SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

En relación con los Sistemas Generales de Equipamientos y de Infraestructuras Básicas, las propuestas contenidas en el nuevo planeamiento se refieren fundamentalmente a la consolidación de las dotaciones existentes y las previsiones de ampliación, además de las nuevas reservas que surgen de las necesidades detectadas por el ayuntamiento, por lo que no se observa que se produzcan afecciones a equipamientos que, por su escala territorial, proceda valorar. Consecuentemente, se considera que no cabe poner objeción a la ordenación contenida en el Plan General.

VIII.3. SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES

En la memoria se realiza una descripción y justificación del cumplimiento de los estándares de sistemas generales de espacios libres teniendo en cuenta una población total de 6.146 habitantes en el año 2021 (EUSTAT), a la misma le corresponde un estándar mínimo de 30.730 m² (5 m² por habitante).

Considerando los criterios establecidos en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, debe aplicarse un habitante por cada 25 m²(t) de incremento de edificabilidad residencial. Según la edificabilidad definida para cada ámbito en la normativa particular, la edificabilidad ordenada es de 68.263 m²t, por lo que la exigencia de incremento de la reserva de SGEL sería de 13.653 m² (68.263/25x5). Como consecuencia, la dotación mínima a contemplar por el planeamiento sería de 44.383 m² (30.730 + 13.653).

El Plan General realiza una reserva total de 220.033 m² de Sistemas Generales de Espacios Libres, sin tener en cuenta los parques rurales que se prevén en suelo no urbanizable, por lo que se garantiza el cumplimiento del estándar establecido en el artículo 78 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Por otra parte, la red de sistemas generales de espacios libres definidos tanto para el suelo urbano y urbanizable, como para el suelo no urbanizable, deberán considerarse parte de la infraestructura verde a nivel local, según lo señalado en el artículo 4 de las Normas de Aplicación de las DOT, garantizando la continuidad de los diferentes espacios con el objetivo de preservación del valor ecológico y el refuerzo de los servicios de los ecosistemas. En este sentido deben incluirse en el plano de Condicionantes superpuestos de Infraestructura Verde como Infraestructura Verde Local.

VIII.4. VALORACIÓN DEL MODELO TERRITORIAL Y DE LA CUANTIFICACIÓN DE SUELO PARA USO RESIDENCIAL Y DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

a) Modelo Territorial

El modelo territorial propuesto consolida la mayor parte de los suelos ya clasificados en el planeamiento vigente y plantea la desclasificación de algunos suelos urbanizables residenciales no desarrollados, así como de suelos urbanos que se encontraban sin urbanizar a pesar de tener esta

clasificación. No se proponen nuevas clasificaciones de suelo que no estuviesen ya clasificados como suelo urbano o urbanizable en las normas subsidiarias vigentes.

Entre los suelos residenciales desclasificados están los suelos urbanizables de Larretxiki en Aginaga y Santuenea en San Esteban, parte de Agerialde en Usurbil y parte de Lizarragaaldea-Errotabide en Zubieta. Se desclasifican, asimismo, parte de los suelos residenciales de A-6 Perretzenea, A-12 Aranarri, A-89 Mapil, A-92 Sagastiluze y A93 Errasti gaina en Aginaga.

Los suelos urbanizables residenciales ocupan suelos ya clasificados en el planeamiento vigente, proponiéndose una nueva ordenación que tiene en cuenta los valores ambientales de los arroyos existentes en Olarriondo y Agerialde.

El modelo residencial plantea una cifra de cuantificación residencial acotada, con unas previsiones de crecimiento de número de viviendas ajustadas y que no agotan la previsión de las DOT, ni del PTP, para el municipio.

El modelo de ocupación de suelo para actividades económicas consolida los suelos ya clasificados en el planeamiento vigente y se contempla la desclasificación de gran parte del sector Pikoondoa de Aginaga, y parte del ámbito Txakurtxulo de Txikierdi por problemas de inundabilidad. Además, parte del sector A-108 Atsobakar pasa de ser suelo de actividades económicas a sistema general de equipamiento y de espacios libres, recogiendo la situación actual de esos suelos. El Plan propone la actuación sobre los suelos existentes y no se prevé la ampliación del suelo de actividades económicas. De la misma manera, se considera suficiente el equipamiento comercial existente en el ámbito A-108 Atsobakar, por lo que tampoco se prevé su ampliación.

En lo que se refiere a Sistemas Generales de Equipamientos, el Plan General plantea la ampliación de equipamientos existentes como la escuela de música, la escuela profesional de Zingirategi, así como nuevos equipamientos como el centro de tercera edad en el ámbito Zaintzadun Auzoa y nuevas reservas en Agerreazpi, Olarriondozar, además del canal de aguas bravas en el río Oria, en suelo no urbanizable.

El Plan General plantea operaciones para desarrollar los vacíos urbanos existentes y para la regeneración de zonas obsoletas, incorporando en dichos desarrollos actuaciones para mejora de la accesibilidad de los tres núcleos urbanos, por lo que el modelo propuesto se considera, en líneas generales, acorde con las directrices establecidas por las DOT.

El Plan General plantea una ordenación del suelo no urbanizable que difiere, en ocasiones, del modelo de las DOT, cuestión que puede llevar a la confusión respecto a su regulación.

b) Cuantificación residencial.

La capacidad residencial prevista en el Plan General debe ser valorada de acuerdo con los criterios y la metodología de cálculo establecidos en las vigentes Directrices de Ordenación Territorial (aprobadas el 30 de julio de 2019). Según los mismos, resulta para Usurbil una capacidad máxima a prever en su planeamiento de 871 viviendas.

El nuevo Plan General posibilita un incremento residencial de 715 viviendas, incluidas las viviendas que se ordenan en actuaciones integradas, actuaciones aisladas y actuaciones de dotación. De las 715 viviendas previstas, 326 corresponden a las dos actuaciones en suelo urbanizable en el núcleo de Usurbil. La cuantificación propuesta por el Plan General reduce la capacidad de las Normas Subsidiarias vigentes que posibilitaban 920 viviendas, acotando el crecimiento a la capacidad de

acogida del municipio y manteniendo margen respecto a la cuantificación máxima permitida por las DOT, por lo que este aspecto se valora favorablemente.

c) Reserva destinada a viviendas sujetas a algún régimen de protección pública.

El Plan General se encuentra afectado por el cumplimiento de las reservas establecidas en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo por contar el municipio con más de 3.000 habitantes. De acuerdo con la normativa particular del PGOU, se posibilita un incremento total de la edificabilidad residencial de 68.070 m²t en actuaciones integradas, aisladas y de dotación, tanto en Suelo Urbano no consolidado como en suelo urbanizable. La edificabilidad para viviendas de protección pública suma un total de 40.627 m²t. Se prevé un total de 341 viviendas de protección social y 102 viviendas de precio tasado del total de 715 vivienda previstas.

d) Límites a la edificabilidad urbanística.

Según lo establecido en el artículo 77 de la Ley 2/2006, en suelo urbano no consolidado de uso predominante residencial la edificabilidad física máxima sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas deberá estar comprendida –en el caso de este municipio- entre 0,40 y 2,3 m²(t) por m² de suelo. En cuanto a los sectores de suelo urbanizable, la edificabilidad máxima no podrá superar el índice de 1,3 m²(t) por m² de suelo.

La memoria justificativa del Plan, en su apartado III.9.4 señala que todos los ámbitos urbanísticos se adaptan a los límites máximos y mínimos de edificabilidad señalados, sin embargo, no se aporta una justificación. La normativa urbanística particular no define la superficie de los subámbitos en los que se desarrollan las actuaciones integradas, por lo que no se han podido comprobar dichos límites. Deberá justificarse en la memoria el cumplimiento de los límites de edificabilidad y deberá definirse en la normativa particular la superficie de los subámbitos.

e) Modelo Territorial y cuantificación del suelo para actividades económicas

El Plan propone un modelo de ocupación para el suelo de actividades económicas que plantea la consolidación de los polígonos existentes y la remodelación de los polígonos obsoletos de Zapategi y Zingirategi, no planteando nuevas ocupaciones de suelo no urbanizable.

En cuanto a la cuantificación del suelo para actividades económicas, la superficie total destinada por el Plan General a uso industrial y terciario es de 63 ha. Además, se ordenan cerca de 8 ha de suelo de uso mixto compatible con residencial en Zingirategi y Ezpaldi y Lastaola en Aginaga.

Se ha reducido la superficie calificada como suelo para actividades económicas respecto a las Normas Subsidiarias vigentes, sin embargo, se han densificado las parcelas industriales existentes, por lo que se mantiene la capacidad en cuanto a edificabilidad.

El PTS de actividades económicas prevé una reserva de unas 25 has para el ámbito Usurbil-Lasarte-Oria-Zubieta, ámbito que quedaría cubierto con el desarrollo de Eskuzaitzeta con una superficie de unas 70 has y que acogerá la demanda de la zona. El PTP de Donostialdea-Bajo Bidasoa considera que el planeamiento responde a la demanda previsible, por lo que prevé una reserva de 5 ha.

Los ámbitos de Zingirategi y Zapategi se encuentran actualmente vacantes y suman una superficie de unas 9, ha con una edificabilidad de unos 42.000 m²t. La edificabilidad total prevista en las operaciones de redensificación de los polígonos existentes es de unos 36.000 m²t, por lo que el Plan General dispondría de capacidad suficiente para acoger las previsiones del PTP.

En cuanto a los establecimientos comerciales, el Plan General considera que la edificabilidad actual del centro comercial Urbil, situado en Atsobakar es suficiente para un municipio como Usurbil, por lo que no se prevé su ampliación y se consolida.

Se considera por lo tanto que la propuesta contenida en el nuevo Plan General es acorde con la categorización que corresponde al municipio y con el modelo territorial definido en el planeamiento territorial vigente, por lo que se informa favorablemente la propuesta contenida en el Plan General en relación con dicho aspecto.

IX. CONCLUSIONES

Teniendo en cuenta lo anterior, se emiten las siguientes consideraciones al expediente de Plan General de Ordenación Urbana de Usurbil, en lo que respecta a su adecuación a los instrumentos de ordenación territorial de la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco, a los aspectos señalados en la Ley 5/1993 de Modificación de la Ley de Relaciones entre las Instituciones Comunes de la Comunidad Autónoma y los Órganos Forales de sus Territorios Históricos y la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, en lo referente a las competencias de la Comisión de Ordenación Territorial del País Vasco al respecto:

1.- ADECUACIÓN A LOS INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

1 a Adecuación a las Directrices de Ordenación Territorial de la CAPV.

- Deberán corregirse las categorías de ordenación superpuestas y aclararse si las modalidades diferenciadas son subcategorías o condicionantes.
- Debe eliminarse la superposición de las categorías L.50.B Especial Protección y L.30.A Zona de Mejora de Ecosistemas en los robledales de Itzao e Izoztegi.
- Se deberá de clarificar la regulación de los sistemas generales superpuestos con las categorías de ordenación, dándose prioridad, en su caso, a la calificación de sistema general respecto a las categorías del suelo no urbanizable, podrá establecerse una ordenación y regulación de usos en dichos sistemas generales que recoja la una zonificación y regulación compatible con la vocación del suelo no urbanizable correspondiente en cada caso.
- Deberá eliminarse la remisión al PTS Agroforestal en la regulación de la categoría L.30.A Zona de Mejora de Ecosistemas (PTS Litoral), por no estar ordenados estos suelos en dicho PTS.
- Deberá adaptarse regulación de usos contemplada en la matriz, para recoger los condicionantes establecidos en el articulado relativo a las categorías de ordenación.
- En lo que se refiere al uso residencial aislado sin vinculación a una explotación agropecuaria, en atención a lo recogido en la normativa urbanística, deberá recogerse su situación de disconformidad con el planeamiento, pudiendo establecerse el uso como tolerado.
- Deberá ser considerado, en la regulación relativa a la división de viviendas establecida por el Plan General, lo recogido al respecto en el apartado 1.b.3.d de I Anexo II de las Normas de Aplicación de las DOT.
- Deberán definirse y regularse de acuerdo con las DOT los usos no definidos en la normativa urbanística y en la matriz de usos: Crecimientos no apoyados en núcleos preexistentes, Crecimientos apoyados en núcleos preexistentes, Invernaderos e Instalaciones peligrosas.
- Deberá corregirse el uso definido por la normativa como Recreio y en la matriz como Ocio para mantener la coherencia en la regulación de dicho uso.

- Se estima necesario que se revise la regulación de los usos de Vertederos e Instalaciones de carácter no lineal Tipo A y Tipo B, ya que no es acorde lo regulado al respecto en la matriz y en el articulado de la normativa del Plan.
- Debe eliminarse la consideración de las categorías de Alto Valor Estratégico del PTS Agroforestal y Montes de Utilidad Pública como condicionante superpuesto por constituir en sí mismas categorías o subcategorías de ordenación.
- La categoría L.20.A Monte-Forestal, con el objetivo de avanzar hacia una coherencia terminológica del conjunto del planeamiento municipal de la CAPV con las DOT, se estima que debería renombrarse como L.20.A Forestal para adaptarse a las categorías de ordenación de las DOT
- Se considera que sería recomendable identificar, en el marco de la categoría de zonas degradadas, dos subcategorías, por un lado, la afectada por el PTS del Litoral y que se regulará por lo establecido en el planeamiento territorial sectorial y complementariamente por lo previsto al respecto en el Plan, y por otro, la correspondiente a las zonas degradadas no afectadas por el PTS del Litoral, y que se regulará por las determinaciones recogidas, al respecto, en el Plan.
- Se considera que se debería reflexionar sobre la idoneidad de prohibición de ciertos usos en todas las categorías de ordenación y su posible repercusión en el modelo territorial definido por el Plan, y analizar la posibilidad de que sean usos admisibles o compatibles en las categorías o subcategorías de menor valor ambiental, agrícola o forestal que pueda identificar el Plan, y establecer las medidas correctoras y compensatorias que se consideren oportunas en cada caso.
- En relación con los Condicionantes Superpuestos, la denominación de las agrupaciones de condicionantes, con el objetivo de avanzar hacia una coherencia terminológica del conjunto del planeamiento municipal de la CAPV con las DOT, se estima que deberían de adecuarse a la establecida por las DOT; Condicionantes de Riesgos Naturales y Cambio Climático y Condicionantes de Infraestructura Verde, pudiendo establecer otros condicionantes como los desplegados en relación con servidumbres legales y zonas acústicas.
- Deberá incluirse la red de sistemas generales de espacios libres en el plano de Condicionantes superpuestos de Infraestructura Verde como Infraestructura Verde Local.

1 b Adecuación al Plan Territorial Parcial de Donostialdea-Bajo Bidasoa

Se realiza una valoración general favorable del expediente en la materia.

1 c Adecuación al Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV.

Informar favorablemente el expediente en relación con su adecuación al PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos. No obstante, habrán de tenerse en cuenta las siguientes consideraciones:

- Se deberán recoger los retiros correspondientes de todos los ámbitos de ordenación que estén afectados. Además, en los ámbitos con ordenación pormenorizada contenidos en el Plan esta delimitación deberá recogerse, también en la documentación gráfica correspondiente.
- En lo que respecta a inundabilidad, se da traslado del expediente a URA, para su valoración.

1d Adecuación al Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas de la CAPV.

Se informa favorablemente el expediente con relación a su adecuación al PTS de Zonas Húmedas de la CAPV.

1e Adecuación al Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la CAPV

- Se informa favorablemente el expediente con relación a la delimitación de la categoría de Alto Valor Estratégico.
- En cuanto a la regulación de usos, deberá adaptarse conforme a lo establecido en el apartado 1a de las conclusiones relativo a la adaptación a las DOT.

1f Adecuación al Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria de la CAPV.

No cabe poner objeción al expediente en relación con su adecuación al PTS de la Red Ferroviaria.

1g Adecuación al Plan Territorial Sectorial de Vías Ciclistas de Gipuzkoa

No cabe poner objeción al expediente en relación con su adecuación al PTS de Vías Ciclistas de Gipuzkoa.

Se traslada el expediente al órgano competente en la materia.

2.- INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

No cabe poner objeción al expediente en lo relativo a las infraestructuras y redes de servicios.

3.- EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

- Se informa favorablemente el expediente en lo relativo a la cuantificación de Sistema General de Espacios Libres.
- En cuanto a la red de sistemas generales de espacios libres definidos tanto para el suelo urbano y urbanizable, como para el suelo no urbanizable, deberán considerarse parte de la infraestructura verde a nivel local, según lo señalado en el artículo 4 de las Normas de Aplicación de las DOT, garantizando la continuidad de los diferentes espacios con el objetivo de preservación del valor ecológico y el refuerzo de los servicios de los ecosistemas. En este sentido deben incluirse en el plano de Condicionantes superpuestos de Infraestructura Verde como Infraestructura Verde Local.

4.- ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES Y ACTIVIDADES ECONÓMICAS

4a Cuantificación y modelo residencial

- Se informa favorablemente la cuantificación de suelo residencial y el modelo territorial que resulta de la propuesta contenida en el Plan General, por considerarse que la capacidad de 715 nuevas viviendas planteada es acorde con la que resulta de aplicar los criterios establecidos en las Directrices de Ordenación Territorial.
- El expediente debe justificar la adecuación de las edificabilidades de los ámbitos residenciales al artículo 77 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, y deberán señalarse, asimismo, las superficies de los subámbitos en la normativa urbanística particular.

4b Cuantificación y modelo para el suelo de actividades económicas

- Se informa favorablemente la propuesta de ordenación del suelo destinado a actividades económicas, por ser acorde con el modelo territorial establecido en el Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales y en el Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Donostiadea-Bajo Bidasoa.
- Se informa favorablemente el expediente en relación con el cumplimiento de la Ley 10/2019, de Ordenación de Grandes Establecimientos Comerciales.

Elektronikoki honako hauek sinatua:

Firmado electrónicamente por:

**GIPUZKOAKO LURRALDE ANTOLAMENDUKO ARLO-ARDURADUNA /RESPONSABLE DE ÁREA DE
ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE GIPUZKOA**

Fdo.: M. Estibaliz MARTIN ZABALA: Izpta.

**LURRALDEAREN ANTOLAMENDU ETA PLANEAMENDURAKO ZERBITZUAREN ARDURADUNA/ EL
RESPONSABLE DEL SERVICIO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PLANEAMIENTO**

Fdo.: Jon ASUA ABERASTURI : Izpta.



ESPEDIENTE / EXPEDIENTE	3HI-018/25-P03
GAIA	Hiri Antolamenduko Plan Orokorra
ASUNTO	Plan General de Ordenación Urbana
UDALERRIA / MUNICIPIO	USURBIL
LURRALDE HISTORIKOA/ TERRITORIO HISTÓRICO	GIPUZKOA
INDARREAN DAGOEN UDAL-PLANGINTZA	Planeamenduko Arau Subsidiarioak, b) mota, 2011ko irilaren 6an onartutakoak.
PLANEAMIENTO MUNICIPAL VIGENTE	Normas Subsidiarias de Planeamiento tipo b) aprobadas el 6 de septiembre de 2011.
IZAERA	Nahitaezko, ondokoek xedatutakoaren arabera: Lurzoruri eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006ko Legearen 91. artikuluan eta Lurralde Antolamenduko maiatzaren 31ko 4/1990 Legearen 24. artikuluan.
CARÁCTER	Preceptivo según lo establecido en el art. 91 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y en el art. 24 de la Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco.

I. ESPEDIENTEAREN XEDEA, HELBURUAK ETA DESKRIBAPENA

2025eko otsailaren 18an, behin-behinean onartutako Usurbilgo Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren expediente sartu zen Eusko Jaurlitzako Etxebizitza eta Hiri Agenda Sailean, behin betiko onesenaren aurretik txostenetan egiteko, Lurzoruri eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamenduari buruzko maiatzaren 31ko 4/1990 Legean eta Autonomia Erkidegoko Erakunde Erkideen eta Lurralde Historikoetako Foru Organoen arteko Harremanak aldatzeari buruzko uztailaren 16ko 5/1993 Legean ezarritakoaren arabera.

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen Osoko Bilkurari aurkeztu zion dokumentuaren helburua da Udal Plangintzako Arau Subsidiarioak Berrikustea.

Espedientea gaztelaniazko bertsioan aztertu da, eta txostenaren jatorrizko hizkuntza gaztelania da.

Idazketa, alde batetik, arau subsidiarioak onartu eta 14 urteko epean oinarritzen da; bestetik, arau subsidiarioek berrikusteko aurreikusten dituzten baldintzetan, hala nola aurreikusitako etxebizitza berrien % 50 eraikitza, aurreikusitako industria-lurzoruan % 50 okupatzea, biztanleria 6.000 biztanletik gora handitza eta proposatutako hirigintza-garapenari eragingo dion lurralde-plangintza onartzea. Bizitegi- eta industria-lurzoruei buruzko baldintzak betetzen ez badira ere,



indarrean dagoen plangintzak aurreikusitako gehiegizko dimentsionamendua dela eta, Plan Orokor berri bat idaztea justifikatzen duten gainerako baldintzak betetzen dira.

II. ESKUMENAK

Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen eginkizunak, osaera eta funtzionamendu-araubidea ezartzen dituen irailaren 9ko 157/2008 Dekretuaren 7.2 artikuluan ezarritakoaren arabera, Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzak eskumena du Batzordearen Osoko Bilkurari aurkeztutako espediente honen gaineko txostena prestatu eta proposatzeko.

Etxebitzitza eta Hiri Agenda Sailaren egitura organikoa eta funtzionala ezartzen duen abenduaren 3ko 411/2024 Dekretuaren 10.3.f artikuluan Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzari esleitutako eginkizunak aplikatuz, txosten tekniko hau idatzi da, Lurralde Plangintzaren Zuzendaritzari behar duen lagunza teknikoa emateko espediente honi dagokionez, txosten-proposamen hori presta dezan, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak azter dezan.

III. ESPEDIENTEA IZAPIDETZA.

Udalak funtsezko administrazio-egintza hauen arabera izapidetu du expedientea:

- Aurrerapen-dokumentua: Alkatetzaren 2015eko apirilaren 17ko Dekretua.
- Behin betiko dokumentua idatzita:
 - o Hasierako onespna: 2022ko urriaren 13ko osoko bilkuraren erabakia.
 - o Behin-behineko onespna: 2025eko urtarrilaren 30eko osoko bilkuraren erabakia.

Espedienteak 2024ko azaroko ingurumen-azterketa estrategikoa jasotzen du dokumentazioan, ingurumen-ebaluazio estrategiko arruntaren barruan.

IV. UDALERRIARI ERAGITEN DION LURRALDE-PLANGINTZA

Jarraian, txosten honen xede den udalerriari eragiten dioten zehaztapenak dituen lurraldetzungintza zerrendatzen da:

- EAEko Lurralde Antolamenduaren Gidalerroak (128/2019 Dekretua, uztailaren 30ekoa).
- Donostialdea-Bidasoa Behereko Eremu Funtzionalaren Lurralde Plan Partziala (121/2016 Dekretua, uztailaren 27koa).
- Ibaiak eta Errekak Antolatzeko Lurralde Plan Sektoriala, abenduaren 22ko 415/98 Dekretuaren bidez onartua eta azaroaren 19ko 449/2013 Dekretuaren bidez aldatua.
- Hezeguneen Lurralde Plan Sektoriala (160/2004 Dekretua, uztailaren 27koa).
- Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektoriala (177/2014 Dekretua, irailaren 16koa).
- Jarduera Ekonomikoetarako Lurzorua Sortzeko eta Saltoki Handiak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Plana (262/2004 Dekretua, abenduaren 21ekoa).
- Trenbide Sarearen Lurralde Plan Sektoriala (2001eko otsailaren 27ko 041/2001 Dekretua).
- Energia Eolikoaren Lurralde Plan Sektoriala (104/2002 Dekretua, maiatzaren 14koa).
- Euskal Autonomia Erkidegoko Errepideen Hirugarren Plan Orokorra (63/2020 Dekretua, maiatzaren 19koa).
- Gipuzkoako Bizikleta Bideen Lurralde Plan Sektoriala (2/2013 Foru Araua, ekainaren 10ekoa).
- Gipuzkoako Hondakinen Azpiegituren Lurralde Plan Sektoriala (9/2018 Foru Dekretua, apirilaren 10ekoa).

Gainera, idazten ari dira, besteak beste, Euskadiko Energia Berritzagarrien Lurralde Plan Sektoriala, Industria, Trantsizio Energetiko eta Jasangarritasuneko sailburuaren 2024ko abenduaren 20ko Aginduaren bidez behin-behinean onartua, eta Baliajide Turistikoen Lurralde Plan Sektoriala, zeinaren prestaketa-prozedura 2023ko irailaren 13an hasi baita.

V. UDALERRIAREN DESKRIBAPENA

Usurbilgo udalerria Donostialdea-Bidasoa Behereko eremu funtzionalaren mendebaldean dago. 25,77 km²-ko azalera du eta 6.146 biztanle (Eustat, 2021). Iparraldean Donostiarekin egiten du muga, ekialdean Lasarte-Oria eta Donostiarekin, hegoaldean Zizurkilekin eta mendebaldean Orio eta Aiarekin.

Udalerrria Oria ibaiaren haranean finkatzen da, udalerria ekialdetik mendebaldera zeharkatzen duena, iparraldean Mendizorrotz eta Arratzain mendien eta hegoaldean Andantza mendiaren artean. Udalerriko orografia malkartsua da, 0 eta 562 metro bitarteko altitudeekin. Hirigunea hirutan banatzen da, eta Usurbilgo bizitegi-gunea Oria ibaiaren iparraldeko ertzaren ondoan dagoen muino batean biltzen da, Aginaga bizitegi-gunea ibaian behera eta Oria ibaiaren iparraldean, eta Zubietako ekialdean, Usurbilgo eta Donostia udalerrietan. Jarduera ekonomikoetarako lurzoruak N-634 errepidearen eta Euskotrenen Bilbo-Donostia linearen inguruan daude, batez ere Usurbilgo bizitegi-gunearen hegoaldean eta Lasarte-Oriarekiko mugan. Era berean, Aginaga inguruan jarduera ekonomikoetarako lurzoruak daude, bizitegi-lurzoruekin tartekatuta.

Indarrean dauden arau subsidiarioek ez dute landa-nukleorik mugatzen lurzoru urbanizaezinean, baina baserri eta etxebizitza sakabanatuak daude lurzoru urbanizaezinean, batez ere Usurbilgo hirigunearen iparraldean, Mutegizar eta Kalezar eremuetan, San Esteban eta Txokoalde inguruan eta Zubietan.

N-634 errepidea da udalerriko ibilgailuekin komunikatzeko bide nagusia, ekialdetik mendebaldera zeharkatzen du eta hiru guneak komunikatzen ditu. A-8 autobidea udalerriaren iparraldetik igarotzen da, Mendizorrotz eta Bordatxo mendien iparraldetik, bizitegi-gunetik urrun. Ildo horretan, nabarmentzekoa da A-8 autobidearen eta GI-11 errepidearen eta N-634 errepidearen arteko lotura, udalerriaren ekialdean, Usurbil, Lasarte-Oria eta Donostia osatzen duten ertzean. Lotura horrek Txikierdiko jarduera ekonomikoen eremuetarako sarbidea ematen du.

Trenbide-sareari dagokionez, Euskotrenen Bilbo-Donostia lineak, halaber, udalerria ekialdetik mendebaldera zeharkatzen du Usurbilgo gunearren hegoaldetik, non geltoki bat baitago Zumartegiko eta Zingirategiko jarduera ekonomikoetarako lurzoruen artean. Atsobakar inguruan hainbat bide daude industrialdeari zerbitzua emateko, eta, gainera, Lasarte-Oriarako sarbidea ematen duen linearen adar bat dago, Atsobakar eremua iparraldetik hegoaldera zeharkatzen duena, bidearen gainetik goratuta.

Usurbilgo biztanleriak bilakaera positiboa izan du 2001/2021 aldian, EUSTATen datuen arabera, eta 2001ean 5.257 biztanle izatetik 2021ean 6.146 izatera igaro da. Biztanleriaren adinari dagokionez, Usurbilgo biztanleak gainerako Lurralde Historikokoak baino gazteagoak dira, eta haurren eta gazteen ehunekoa 65 urtetik gorakoena baino handiagoa da. Etxebizitza kopuruari dagokionez, 2001ean 2.335 ziren, eta 2021ean 2.776 (20 urtean % 19 inguruko igoera). 2021ean zeuden etxebizitzetatik, 2.397 etxebizitza nagusiak ziren, eta gainerako % 13,5a etxebizitza hutsak edo bigarren etxebizitzak ziren. Etxebizitzen okupazio-tasari dagokionez, etxebizitza bakoitzean bizi diren pertsonen batez besteko kopurua 2,56 da.

VI. UDALERRIARI BURUZKO KONTSIDERAZIOAK, LURRALDE-ANTOLAMENDUKO TRESNETAN JASOTAKOAK

VI.1. LURRALDE ANTOLAMENDUAREN GIDALERROAK

Lehen adierazi den bezala, Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetan (LAG) ezarritakoaren arabera, Usurbilgo udalerria Donostialdea-Bidasoa Behereko eremu funtzionalaren barruan dago.

LAGen araudiaren 3. artikuluan ezarritako espazioaren antolamendurako eta erabilerarako gidalerroen artean, «Antolamendu-kategorie eta baldintzatzaile gainjarriei» eta ingurune fisikoko erabilerei buruzkoak daude. Lehenengoek lurrardearen zonakatzea osatzen dute, espazio homogeneoetan, eta erabilera-erregulazio espezifikoa aplikatzen zaie. Kategoria horiekin batera, LAGek «Arrisku naturalak eta klima-aldaketa» baldintzatzaile gainjarriak eta «Azpiegitura berdeari» dagozkionak definitzen dituzte.

Azken gai horri dagokionez, arauen 4. artikuluan, LAGek berariaz ezartzen dute hirigintza-plangintzak honako hauek bete beharko dituela:

- Eremu Funtzionaleko azpiegiturarekin eta EAEkoarekin konektatutako tokiko azpiegitura berdea sartzea;
- sistema orokor gisa kalifikatutako espazioak sistema horien zatitzat hartza, eta, aukeran, tokiko sistemak, espazio libreak eta berdeguneak;
- beren ingurumen-balioengatik babestutako gune bakoitza, korridore ekologikoak eta beren lurraldeari eragiten dioten funtio anitzeko beste espazio batzuk mugatzea, erregulazio egokia ezarri.

Azpiegitura berdeari dagokionez, Usurbilgo udalerrirako, Natura 2000 Sarearen barruan, Oria itsasadarraren Kontserbazio Bereziko Eremua (KBE) identifikatzen da. Eremu horretan sartzen dira itsasadarra eta ibarrak eta padurak, Orioko udal-mugartearen mugatik Aginagaraino.

Ur-masei dagokienez, honako hauek identifikatu dira: Oriaren itsasadarreko hezegunea, 2. taldeko; Orio-Aginaga urtegia (Saiakola), Orioko udal-mugan; Artikulako eta Urtetako putzuak, A-8 autobidearen ondoan, eta Lasarteko putzu, udalerri horren mugan; horiek guztiak 3. taldeko hezegune gisa identifikatuta daude. Orioko padurak eta Aginagako urtegia ere natura-intereseko gune gisa identifikatzen dira.

«Hiri-berroneratzearen arloko gidaleroi» dagokienez, nabarmendu behar da, udal-plangintzan duten eraginagatik, LAGen araudiaren 10. artikuluan ezartzen dela, besteak beste, plangintza horretan lehentasuna eman behar zaiola hiri-berroneratzeari, espazio urbanizatuen dentsifikazioari eta zaharkitutako, degradatutako edo gutxiegi erabilitako espazioak birziklatzeari, lurzoru-okupazio berrien alternatiba gisa eta etxebizitzaren, jarduera ekonomikoaren eta zuzkiduren eskariari erantzuteko edo dauden desorekak konpontzeko.

Gidalerro horiek beste batzuekin osatzen dira, bizitegi-kuantifikazioari, energiari, ekonomia zirkularri, zeharkako gaiei eta hiri-ereduari dagokienez, bai eta gomendio izaera duten beste gai batzuei dagokienez ere (landa-habitata, paisaia, kultura- eta natura-ondarea, baliabide turistikoak, mugikortasun multimodala, errepideena, oinezkoena eta bizikletena, klima-aldaketara egokitzea, osasuna, lurralte-erlazioa, etab.).

LAGen Berrikuspenean udalerri horretarako ezartzen den bizitegi-kuantifikazioari dagokionez, 871 etxebizitzakoa da, 2025-2033 aldirako kalkulu eguneratuaren arabera.

VI.2. DONOSTIALDEA-BIDASOA BEHEREKO EREMU FUNTZIONALAREN LURRALDE PLAN PARTZIALA

Donostialdea-Bidasoa Behereko Lurralde Plan Partziala (LPP) uztailaren 27ko 121/2016 Dekretuaren bidez onartu zen. Ondoren, paisaiaren zehaztapenei buruzko aldaketa bat onartu zen, irailaren 22ko 154/2020 Dekretuaren bidez onartua. Lehen adierazi den bezala, Usurbil eremu funtzional horretan sartzen da, eta, beraz, LPP honetan ezarritako zehaztapenak haren hirigintza-plangintzan aplikatu behar dira.

LPPk proposatutako lurralte-ereduari dagokionez, hirigintza-garapenek okupatutako lurzoruak eta azpiegiturak barne hartzen ditu, hiri-multzo gisa definitutako eremuan. Ingurune fisikoan, Usurbilgo udalerrirako, hiri-inguruko landa-lurzoruko eremu bat zehaztu da Usurbilgo hirigunearen iparraldean, eta beste bat Zubietako inguruan. Oria ibaiari eta haren meandroei dagokienez, Usurbilgo herrigunetik Orioko mugaraino, ibai-korridore gisa zonakatu dira.

Usurbilgo eta Aginagako herriguneen iparraldean, eta Oria eta Zubietako ibaien hegoaldean, landa-habitata eta hiri-inguruko eremu berdeak finkatzeko eremu bat mugatu da. LPPk zona hori LAGetako Nekazaritza, Abeltzaintza eta Landazabaleko kategoriarekin pareka daitekeela definitzen du, eta zehazten du debekatuta geratzen direla hirigintza-hazkundeak, nahiz eta lehendik zeuden hirigintza-erabilerak finkatzen diren, bai eta indarrean dagoen plangintzan aurreikusitakoak ere.

Mendizorrotz eremua, iparraldean, Igeldo inguruan, eta Urdaia, Oria ibaiaren ezkerraldean eta Aginaga hegoaldean, natura-babes edo baso-babes bereziko lurzoru gisa zonakatzen dira. LPPren araudiaren 9. artikuluak zonakatze horretarako ezartzen duenez, erregulazioa Babes Bereziko, Ingurumen Hobekuntzako eta Basogintzako LAGetako antolamendu-kategoriekin parekatu ahal izango da, eta hirigintza-hazkundeak debekatuta geratuko dira.

Bizitegi-parkea eta jarduera ekonomikoetarako lurzorua dimentzionatzeko, LPPk lehentasunezko jarduketa batzuk definitzen ditu plangintzak kalifikatutako lurzoruen artean, alde batetik, bizitegi-erabilerarekin, Usurbil, Aginaga eta Zubietako hiru hiriguneetan, eta, bestetik, jarduera ekonomiko gisa, Aginagan.

LPPk 8 urterako kalkulatutako bizitegi-kuantifikazioa 493 etxebizitzakoa da gutxienez, eta 985 etxebizitzakoa gehienez. Jarduera ekonomikoetarako lurzoruan dagokionez, LPParen arabera, indarrean dagoen plangintzak LPParen horizontean aurreikus daitekeen eskaerari erantzuten dio, eta, beraz, 5 ha-ko erreserba aurreikusten da.

Mugikortasun alternatiboari dagokionez, hiriarteko konexioak konfiguratzera bideratutako oinarrizko sare bat planteatzen da, barne-irisgarritasuna udal-mailan ebatzen baita. Oinarrizko sare horrek Gipuzkoako Bizikleta Bideen LPSan planteatutako proposamenak biltzen ditu. Ildo horretan, Oria ibaiaren bi ertzetan aurreikusitako ibilbideak jasotzen dira, bai eta Usurbilgo N-634 errepidean eta Aginagako sarbidean ibilbide-proposamen berriak ere.

Trenbide-sareari dagokionez, LPPk Trenbide Sarearen LPSn jasotako aurreikuspenak jasotzen ditu, hau da: Bilbo-Donostia linearen Zarautz-Usurbil tarteko Aginagako tunela eraikitzea eta linea bikoiztea.

VI.3. IBAIAK ETA ERREKAK ANTOLATZEKO LURRALDEAREN ARLOKO PLANA.

Udalerritik igarotzen diren ibilguak Oria ibaiaren arrokoak dira, eta Osagai Hidraulikoaren arabera, Oria ibaiak VI. maila eta 600 km²-tik gorako arro-azalera du tarte horretan. Oria ibaiaren ibaiadarrak, eskuinaldetik, honako hauek dira: Usurbilgo erdigunea iparraldetik hegoaldera zeharkatzen duen Aranerreka, herrigunearen zati batean estalita dagoena; Zaldierreka, Zubietan; Mapilerreka, Aginagako herrigunetik Oriora doan irteeran, eta Sariakola, Orioko udal-mugan, Sariako paduraren eremuan. Ezkerraldetik, Erroizpe erreka, Txokoalde auzoa zeharkatzen duena, eta Olabarrieta erreka, udalerriaren eta Orioren arteko mugan. Ibaiadar horiek guztiak 0 mailan kategorizatzen dira, 1 eta 10 km² arteko arro-azalerarekin. Horietaz gain, badaude 1 km²-tik beherako arroko beste erreka eta jariatze-ur batzuk.

Hirigintza-osagaia kontuan hartuta, Oria ibaiaren eskuineko ertza Usurbilgo herrigunetik ibaian gora, Michelin industrialdean, eta Zumartegi eta Zelai Handi industrialdeetan, «eremu garatuetako ertz» gisa definituta dago, eta jarduera ekonomikoen garapenek okupatzen dituzte ertzak gaur egun. Aranerreka ibaia herrigunean, halaber, «eremu garatuetako ertz» gisa definitua dago, eta, ibaian gora, indarrean dagoen Olarriondoko eta Agerre Azpiko lurzoru urbanizagarrietan sartutako eremuan, «garapen berriak egiteko potentziala duten ertz» gisa definitzen da, eta «landa-eremuko ertz» gisa. Txokoaldeko Erroizpe erreka ere «eremu garatuetako ertz» gisa kategorizatzen da. Gainerako erreketan, azpiegiturek okupatutako ertzak izan ezik, "landa-eremuko ertzetan" daude, eta Oria ibaiko meandroetan nekazaritza-jarduerak daude.

Ingurumen-osagaiari dagokionez, Zubietatik Usurbilgo erdigunera eta ezkerraldean Aginagara bitarteko nekazaritza-jarduerek okupatzen ez dituzten Oria ibaiaren landa-eremuko ertzak ondo kontserbatutako landaredia duten eremu gisa sailkatzen dira.

VI.4 ITSASERTZA BABESTU ETA ANTOLATZEKO LURRALDE PLAN SEKTORIALA.

EAeko Itsasertza Babestu eta Antolatzeko Lurralde Plan Sektorialak, martxoaren 13ko 43/2007 Dekretuaren bidez behin betiko onartu zenak, Usurbilgo udalerriirako Ekosistemak Hobetzeko Eremuak (MA1) eta Leheneratu beharreko Eremu Degradatuak (MA2) definitzen ditu bere jardun-eremuan. Oria ibaiaren ezkerreko ertzeko meandroak, Aginaga eta Orioko udalerriaren arteko tartean, ekosistemak hobetzeko eremu gisa kategorizatzen dira gehienbat, eta eremu degradatuen orbanak ere baditzute. Orban horiek bat datozen Itzaoko eta Izoztegiko hariztiekin. Era berean, eskuinaldean, Mapilerreka errekaren inguruan, Aginagako herrigunetik ibaian behera, berreskuratu beharreko eremu degradatuen eremu zabal bat mugatzen da.

VI.5. HEZEGUNEEN LURRALDE PLAN SEKTORIALA.

EAeko Hezeguneen LPSak, uztailaren 27ko 160/2004 Dekretuaren bidez behin betiko onartu zenak, eta 2011ko maiatzaren 3ko Aginduaren bidez aldatu zenak, udalerriko zenbait eremu jasotzen ditu:

- II. taldea: lurralte-plan sektorialaren antolamenduaren xede diren hezeguneak dira, eta Oriaren itsasadarreko hezegunea definitzen dute. Eremu horretan, Itzaoko eta Sariako padurak sartzen dira, Orioko udal-mugan daudenak. LPSak babes bereziko gisa sailkatzen ditu Itzaoko ibarrak eta padurak, bai eta Saria-mendebaldeko padura ere. Saria ibarreko eremua, paduratik ibaian gora, Nekazaritza eta Abeltzaintza eta Landazabal gisa sailkatzen da.
- II. taldea: LPSaren antolamendu-eremuak ez diren hezeguneak dira, eta udal-plangintzarako gomendio gisa aipatzen dituzte. Udalerrrian, lurralte-plan sektorialak Orio-

Aginagako urtegia (Sariakola), Arrateko, Artikulako eta Urtetako urmaelak (A-8 autobidearen ondoan) eta Lasarteko putzua (udalerri horrekiko mugan) identifikatzen ditu.

VI.6. NEKAZARITZA ETA BASOZAINTZAKO LURRALDE PLAN SEKTORIALA.

EAEko Nekazaritza eta Basozaintzako LPSak, 177/2014 Dekretuaren bidez behin betiko onartu zenak, Oria ibaaren ibarra, Itza eta Saria ibarrak barne, Nekazaritza eta Abeltzaintza eta Landazabal – Balio Estrategiko Handi gisa kategorizatzen du. Gaur egun nekazaritza-jarduerek okupatzen dituzten lurzoruak dira. Usurbilgo hirigunearen iparraldean, halaber, balio estrategiko handiko lurzoruak kategorizatzen dira Kalezar, Olarrigaña eta Zelaiaundiko gaina inguruan.

Gainera, Aginagako gunearen hego-mendebaldean, Urdaia eremuan, Onura Publikoko Mendiaren eremu bat gainjarritako baldintzatzale gisa aipatzen da, gehienbat Baso gisa kategorizatua.

EAEko Nekazaritza eta Basozaintzako LPSak honako gai hauek aipatzen ditu lotesletzat, besteak beste (10. artikulua): balio estrategiko handiko nekazaritza- eta abeltzaintza-eremuari eta landazabalari lotutako mugaketa eta araudia, eta onura publikoko mendien eta mendi babesleen arau-izaera eta mugaketa, gainjarritako baldintzatzale gisa.

VI.7. EAE-KO JARDUERA EKONOMIKOETARAKO LURZORUA SORTZEKO ETA SALTOKI HANDIAK ANTOLATZEKO LURRALDE PLAN SEKTORIALA.

262/2004 Dekretuaren bidez onartutako LPSak jarduera ekonomikoetarako lurzoruak garatzeko lehentasunezko kokapenerako jarraibideak ezartzen ditu. Usurbilgo udalerria "lehentasunezko intereseko udalerri" gisa sailkatzen da. Donostialdea-Bidasoa Behereko eremu funtzionalerako, LPSak 4 azpieremu bereizten ditu, eta Usurbil Donostialdeko hego-mendebaldeko eremuan bereizita dago. Usurbil-Lasarte-Oria-Zubieta eremurako eskualde-escalako poligono berri bat aurreikusten da, 25 hektarea ingurukoa, Oria Behean.

Merkataritza-establezimenduei dagokienez, Establezimendu komertzial handien lurrarde-antolamenduari buruzko 10/2019 Legea aplikatuko da, zeinak Usurbil C kategoriako udalerri gisa kategorizatzen baitu, 10.000 biztanle baino gutxiago dituelako. Udalerri horietan, merkataritza-gune handi gisa definitzen dira 1.300 m²-ko eraikigarritasuna eta 700 m²-ko salmenta-azalera dutenak.

Lege horrek merkataritza-gune handiak ezartzeko eta handitzeko baldintzak ezartzen ditu, eta, besteak beste, zehazten du bereziak ez diren establezimenduak bizitegitarako hiri-bilbean ezarri beharko direla. C kategoriako udalerrietarako, lehendik dauden establezimenduak handitzeko muga gisa, lehendik dagoen hirigintza-eraikigarritasunaren % 10 ezartzen du gehienez, eta 2.200 m²-ko eraikigarritasun-gehikuntza.

Aurreikusten da, gainera, lurralte- eta hirigintza-antolamenduak Legeak ezarritako osagarri diren antolamendu-irizpideak garatu ahal izango dituela, establezimendu handien kategorizazioa garatuz, ezarpena edo handitzea mugatuz, zuzkiduren eta zerbitzuen ekarpenea eskatuz edo ingurumen-inpaktua minimizatuko duten irtenbideak ezarriz.

VI.8. EAE-KO TRENBIDE SAREAREN LURRALDE PLAN SEKTORIALA.

Deskribapenaren atalean adierazi den bezala, udalerria Euskotrenen Bilbo-Donostia linearen trazadurak (udalerria ekialdetik mendebaldera zeharkatzen du) eta Lasarte-Oriara sartzeko adarrak (Atsobakar eremutik igarotzen da, udalerriaren ekialdean) eragiten diote udalerriari.

LPSak Zumaia-Donostia tarterako zenbait jarduketa aurreikusten ditu Zumaiatik zerbitzua eta maiztasunak hobetzeko. Usurbilgo udalerriari eragiten diotenak dira, lehenik eta behin, linea bikoiztea, tunel berri batekin, Aginagan, Urdaia inguruan, Aginagako herrigunetik Orioko udalerriraino. Bigarrenik, Gipuzkoako kotxetegiak ezartzen ditu Usurbilen topoaren unitateak mantentzeko, eta tailer eta kotxetegi berriak eraikiko dira Txikierdin. Azkenik, Usurbil-Lotunea geltokia eraikitzea aurreikusten da linearen desbideraketan.

VI.9. EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO ERREPIDEEN PLAN OROKORRA

Maiatzaren 19ko 63/2020 Dekretuaren bidez, 2017-2028 aldirako Euskal Autonomia Erkidegoko Errepideen Hirugarren Plan Orokorra onartu zen. Planak ez du azpiegitura berririk aurreikusten eremu horretarako, eta lehendik daudenak handitzea eta hobetzea ezartzen du.

Usurbilgo udalerrirako, N-634 errepidetik hiru guneetara sartzeko bidea hobetzea aurreikusten da trazaduraren hainbat puntutan. Horretarako, bi biribilgune berri eraikiko dira, bat erdiguneko sarbidean eta bestea Aginagako Txokoalde auzoan, hiri-irisgarritasun globaleko arazoak konpontzeko.

VI.10. GIPUZKOAKO BIZIKLETA BIDEEN LURRALDE PLAN SEKTORIALA.

Gipuzkoako Bizikleta Bideen LPSa 2013ko ekainaren 10eko Foru Arauaren bidez onartu zen behin betiko. Helburua da Iurraldea egituratzea motorizatu gabeko mugikortasun-azpiegituren sare seguru, eroso eta konektibo baten bidez. Horretarako, Planak Bizikleta Bideen Oinarrizko Sarea definitzen du. Sare hori osatzen dute, batetik, Bizikleta Bideen Foru Sareak, hiriartekoak, eskari-puntu nagusiak lotzen dituztenak, eta, bestetik, Tokiko Oinarrizko Sareak, hiri-izaerako bizikleta-bideen multzoak osatzen duenak.

Oinarrizko foru-sareari dagokionez, LPSk 9 ibilbide definitzen ditu, eta Donostia-Mutriku 2. ibilbidea da Usurbilgo udalerriari eragiten diona. Lasarte-Oriatik Zingirategi eremuraino N-634 errepidearekiko paraleloan doan oinarrizko foru-sare bat planifikatu da, ondoren Oria ibaiaren ezkerraldera igarotzeko eta trenbidearekiko paraleloan jarraitzeko, Oriora iritsi arte. Iradokizun gisa, San Esteban eta Txokoalde arteko konexioa sartu da, bai eta tokiko sarearen ibilbide bat ere, Zubietatik San Estebanera, dagoen bide-sare lokaletik.

VII. PLAN OROKORREKO ZEHAZTAPENEN DESKRIBAPENA ETA AZTERKETA

VII.1 PROPOSATUTAKO LURRALDE-EREDUA

Plan Orokorraren helburu orokorra hirigintza jasangarri eta ekologikoko irizpideak txertatzea da, lurzoruaren gehiegizko okupazioa saihestuz eta eraikitako eremuak berrerabiltea eta birgaitza sustatzu. Horretarako, zenbait neurri ezartzen dira:

- Lurralde-antolamendu iraunkorreko eredu bat diseinatzea
- Balio ekologiko eta natural handieneko eremuak babestea
- Hiri trinkoaren eredu aukeratzea, lurzoruaren gehiegizko kontsumoa saihesteko

- Eraikinak birgaitzea eta berrerabiltzea
- Erabilerak eta tipologiak misto bihurtzea, biztanleria-aniztasuna lortuz
- Ekipamenduen eta zerbitzuen banaketa orekatua
- Mugikortasun jasangarria sustatzea
- Kalitatezko espazio publikoen sistema
- Hiri-sistema eraginkorra diseinatzea
- Herritarren parte-hartza bermatzea
- Eredu trinkoa, konplexua, baliabideen erabileran eraginkorra eta sozialki kohesionatua sortzea

Plan Orokorrak proposatutako lurralte-ereduak zalantzan jartzen du egungo eredua, kontuan hartuta indarrean dauden Arau Subsidiarioen hazkunde-aurreikuspenak, bai bizitegi-lurzorurako, bai jarduera ekonomikoetarako lurzorurako, neurriz gainekoak direla. Horregatik, garatu ez diren lurzoru urbanizagarriak desklasifikatza proposatzen da, indarrean dagoen plangintzan aurreikusitako etxebizitza kopurua murriztuz eta bizitegi eta industria eremu degradatuak berroneratuz eta biziberrituz. Indarrean dagoen plangintzan hiri-lurzoru edo lurzoru urbanizagarri gisa sailkatuta ez dauden lurzoru berriak ez dira sailkatzen.

Aginagan, plan berriak S-1 Larretxiki bizitegi-sektorea eta A-12 Aranarri, A-88 - A-89 Gure Txoko-Mapil eta A-92 Sagastiluze bizitegi-eremuak desklasifikatza proposatzen du. Usurbilgo erdigunean, plan berriak San Estebango Santueneberri A-8 sektorea eta Agerialde S-7 sektorearen zati bat desklasifikatza proposatzen du, hirigunearen iparraldean eta baita Zubietako Lizarragaaldea-Errotabide S-9 sektorearen zati bat.

Jarduera ekonomikoetarako lurzoruei dagokienez, Aginagan dagoen S-3 Pikoondoa jarduera ekonomikoen sektorearen zati handi bat eta Zubietako A-109 Txakurtxulo eremuaren zati bat desklasifikatza aurreikusten da, uholde-arriskuaren eraginpean. Azken horren gainerako zatia bizitegi-eremu batean integratuta geratuko da. Halaber, zaharkitutako industria-eremuak berrantolatza eta finkatutako eremuak trinkotza proposatzen da.

Plan berriak 715 etxebizitzako bizitegi-ahalmena ezartzen du guztira. Kopuru horrek indarreko plangintzan aurreikusitakoa murrizten du, eta ez da aurreikusten lurzoru berrien sailkapena jarduera ekonomikoetarako, uste baita lurzoru hutsen ahalmena nahikoa dela eskariari erantzuteko.

VII.2. PLANGINTZAN EZARRITAKO KALIFIKAZIO OROKORRAREN ETA ERABILEREN SISTEMATIZAZIOAREN ARAUBIDE OROKORRA.

Plan Orokorrak bere araudi orokorren 25. artikuluan definitzen du kalifikazio orokorreko eremu sistematzazioa. Jarraian, laburbilduta, Plan Orokorean eremu bakoitzerako jasotako proposamen nagusiak deskribatzen dira:

a) Komunikazioen Sistema Orokorra

Plan Orokorrak foru-titulartasuneko errepideak eta udaleko bide-sarea jasotzen ditu bide-komunikazioen sistema orokor gisa. Foru-sarea osatzen dute, nagusiki, A-8 eta GI-20 errepideek (udalerriaren iparraldean) eta N-634 errepideak (udalerria ekialdetik mendebaldera zeharkatzen du eta Usurbilgo komunikazio-ardatz nagusia osatzen du). N-634 errepiderako, Planak hainbat jarduketa proposatzen ditu errepidearen segurtasun-baldintzak hobetzeko, sarbideetan eta herriguneetatik igarotzean. Lehenik eta behin, oinezkoentzako konexio seguruak ahalbidetuko dituzten bi biribilgune berri aurreikusten dira: bata, Txokoaldera sartzeko, gasolindegiaaren

inguruan, eta bestea, Bizkarren, Usurbilgo hirigunera sartzeko. Bigarrenik, segurtasuna hobetzeko jarduketak aurreikusten dira, Aginagako trafikoa lasaituz, zebra-bide seguruak eginez eta autobus-geltokiak hobetuz. Azkenik, Txikierdin, N-634 eta GI-3831 errepideen arteko bidegurutzea berrantolatzea proposatzen da, industrialdera sartzeko biribilgune berri batekin, dauden konexioak hobetzeko eta industrialdera eta merkataritzara sartzen den trafiko astuna bereizteko.

Trenbide-sareari dagokionez, Bilbo-Donostia trenbideari dagokion trenbide-sistema orokorra jasotzen da, Lasarte-Oriarako adarra barne (Atsobakar). Linea horretarako, Planak geltoki berri bat aurreikusten du Usurbilgo hirigunean, trenbide-pasagunea kenduta eta Txikierdiko geltokia berreskuratuta. Halaber, San Estebanen tunel bat egitea proposatzen da, trenbideak Txokoalde auzoa zeharkatu ez dezan, eta baita tunel hori eraikitzen den bitartean Txokoaldeko geltokiaren zerbitzua berreskuratzea. Azkenik, Aginagako tunela jasotzen da, gune horren eta Orioren artean, tunel horren proiektua aurreratuta dagoela.

Mugikortasun alternatiboari dagokionez, dokumentazio grafikoan Gipuzkoako Bizikleta Bideen LPSko Donostia-Mutriku 2. linea jasotzen da, baita Planak proposatutako bizikleta eta oinezkoentzako bideen beste linea batzuk ere, eguneroko mugikortasuna sustatzeko eta ez soilik aisia aldirako. Era berean, oinezko mugikortasuna sustatzeko, honako hauek proposatzen dira: garraio publikoa indartzea, oinezkoen lehentasunezko eremuak handitzea eta igogailu publikoak sortzea Txikierdiko hainbat puntutan, tren-geltokiari lotuta, Kalezaren, plaza berriari lotuta, eta Usurbilgo tren-geltoki berrian, Zingirategi inguruan.

b) Zerbitzu Azpiegituren Sistema Orokorra

Dokumentazio grafikoak honako hauek jasotzen ditu: dauden azpiegiturak, garbigunea, ponpaket-estazioa, azpiestazio elektrikoa, ur-hornidurako biltegiak eta Santueneko disuasio-aparkalekua. Ur-hornidurako, sanean menduko, gas- eta elektrizitate-hornidurako, telekomunikazioetako, telefoniako eta argiteriako zerbitzuen sare orokorretarako, gaur egun dauden sareak jasotzen dira, bai eta erakundeek emandako aldaketa- edo handitze-aurreikuspenak ere.

c) Ekipamenduen Sistema Orokorra

Ekipamendu-sistema orokorrein dagokienez, hiri-lurzoruan zein landa-lurzoruan dauden ekipamenduak jasotzen dira, bai eta ekipamendu berrieta rako edo lehendik daudenak handitzeko aurreikuspenak ere. Besteak beste, honako hauek aurreikusten dira: musika-eskola handitzea, ekipamendu berriak erreserbatzea ikastolaren aurrean, Agerreazpi eta Olarriondo zarren, hirugarren adineko zentro bat, Zingirategiko eskola profesionala handitzea, ur bizien kanal bat Oria ibaian eta Atsobakar futbol-zelaia, dagoeneko finkatuta dagoena.

Gainera, Kalezar auzoko Ugartondo eremuan zuzkidura-bizitokiak erreserbatzea aurreikusten da, eta ekipamendua zuzkidura- etxebizitza gisa definitzen da hirigintza-araudian.

d) Espazio libreen eta berdeguneen sistema orokorra

Espazio libreen sareari dagokionez, Planak proposatzen du indarrean dauden arau subsidiarioetan daudenak finkatzea eta handitzea, eta sistema orokor berriak kalifikatzea, Oriaren erriberan ibai-parkeak sortuz ibaiaren ertzetako jarduera ekonomikoen eremu guztietan. Horretaz gain, espazio libre handi bat sortzea Aranerreka ibaiaren inguruan Usurbilgo hirigunean, bizitegi-garapenarekin lotuta, eta lurzoru urbanizazinetik hedatzen dena.

Hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian, ELSO gisa kalifikatutako espazio libreek 220.033 m² -ko azalera dute guztira, eta honela identifikatzen dira:

AGI.06 Aginaga kaxkoa, elizaren eta frontoiaren inguru: 2.482 m²
URD.01 Txokoalde, auzoaren erdiko espazioa: 2.462 m²
HE.01 Elizaldea, 4.975 m²
HE.02 Zubiaurrenea, 4.435 m²
HE.09 Atxegalde, 7.756 m²
HE.10 Ekipamenduak, 5.079 m²
HE.13 Artzabal, 32.612 m²
HE.16 Olarriondozar, 2.034 m²
HE.17 Agerreazpi, 17.480 m²
HE.18 Olarriondo 23.489 m²
HE.19 Agerialde, 5.072 m²
SA.01 Santuenea, 2.733 m²
AT.01 Atallu, 19.824 m²
AT.02 Zingirategi, 5.382 m²
AT.03 Geltokia, 6.657 m²
ZO.01 Zumartegi, 19.344 m²
ZO.02 Osiñalde, 6.977 m²
ZO.04 Zelai Handi, 5.910 m²
ZU.01 Zubieta kaxkoa, 1.625 m²
ZU.03 Errota, 10.037 m²
TX.01 Txikierdi, 13.335 m²
TX.03 Zapategi, 4.275 m²
TX.05 Atsobakar, 16.041 m²

Bestalde, lurzoru urbanizaezinean, Plan Orokorrak zenbait landa-parke mugatzen ditu, baina horietarako ez da azalerarik zehaztu:

Aranerrekako landa-parkea LUE.01.01
Leizekaldea landa-parkea LUE.01.02
Andatza landa-parkea LUE.01.03
Santuenea ibai-parkea LUE.01.04
Zubieta ibai-parkea LUE.01.05

e) Bizitegi-kokalekuak

Plan Orokorrak bizitegi-erabilerarako sailkatutako lurzoru guztiak hirigintza-erabileretara bideratuta zeuden jada indarrean dauden Arau Subsidiarioetan. Plan Orokor berriak, oro har, indarrean dagoen plangintzan ezarritako antolamendua baliozketzen du, bizitegi-ahalmena murriztuz eta garatu gabe zeuden lurzoru urbanizagarriak desklasifikatuz. Olarriondoko lurzoru urbanizagarriari eusten zaio, eta Agerialdeko birmugatzen da, eremuaren iparralderantz dauden eta balio handienekotzat jotzen diren lurzoruak desklasifikatuz. Zubietako Errotabide 9. sektore zaharraren mugaketa berri bat ezartzen da, industria-eremuaren zati batekin eta mendebaldeko eremuaren zatiaren desklasifikazioarekin. Azkenik, Aginagako Larretxiki sektorea eta San Estebango Santueneberri sektorea desklasifikatu dira.

29 bizitegi-eremu mugatu dira hiri-lurzoru finkatu gisa, eta hiri-lurzoru finkatugabeko 6 eremu, aipatutako lurzoru urbanizagarriko bi sektoreez gain. Guztira 715 etxebizitza berri aurreikusi dira jarduketa integratu, jarduketa isolatu eta zuzkidura-jarduketetan, berrikusitako Arau Subsidiarioetatik datozen eremuetan.

Hauek dira jarduketa garrantzitsuenak:

- HE.18 Olarriondo: indarrean dauden arauetan jada sailkatuta dagoen sektore bat da, eta antolamendu berri bat planteatzen da horretarako, babes publikoko etxebizitzen kopurua handituz eta espazio libreen sistema orokor bat sortuz Aranerreka errekan zehar. Guztira 316 etxebizitza aurreikusten dira (180 BSE, 62 PTE eta 74 libre), eta udalerriko garapenik handiena da.
- HE.19.1 Agerialde: sektore hau Usurbilgo hirigunearen iparraldean dago, eta bat dator indarrean dauden arau subsidiarioetako S-7 Agerialde sektorearen zati batekin. Sektorearen zati handi bat desklasifikatzen da ingurumen-balioengatik, eta bizitegi-garapen txiki bat aurreikusten da Arratzain bidea kalearen ondoan, eta gainerakoa espazio libre gisa kalifikatuko da. Guztira, 10 etxebizitza antolatu dira (6 BSE, 2 PTE eta 2 libre).
- HE.05.1 Etxealdia: eremu hori Ursurbilgo hirigune historikoaren hegoaldean dago, eta indarrean dauden arau subsidiarioetan aurreikusita zegoen haren eraldaketa. Eremua berrantolatzea eta bilbearekiko lotura funtzionala hobetza aurreikusten da, plaza berri bat sortuz, igogailu berri bat eraikiz eta Aranerreka erreka aire zabalean lehengoratuz. Guztira, 47 etxebizitza antolatu dira (17 BSE, 4 PTE eta 26 libre).
- AT.02.1 Zingirategi: Ingemar empresak hartzen zuen eremu da, Oria ibaiaren eta trenbidearen artean kokatua. Eremu misto bat sortea aurreikusten da, erabilera nagusia industria-erabilera izango duena. Oriaren erriberan ibai-parke bat sortea proposatzen da, baldintza hidraulikoak eta ibaiertzeko ekosistema hobetzeko. 87 etxebizitza ordenatu dira guztira (32 BSE, 13 PTE eta 42 libre).
- KA.04.1 Portalmusubera: indarrean dauden arau subsidiarioetan aurreikusitako eremu, Kalezar auzoko hirigunean kokatua, zaintzapeko etxebizitzen auzoaren eta haurreskolaren artean. Eremua berrantolatzea eta auzoko irisgarritasun-baldintzak hobetza aurreikusten da, ibilbide irisgarriekin, igogailu berri batekin eta Aranerreka parkerako sarbidearekin. Guztira, 42 etxebizitza antolatu dira (10 BSE, 8 PTE eta 24 libre).
- KA.08.1 Pikaola: Kalezar auzoaren eta Usurbilgo hirigunearen ekialdeko muturrean dagoen eremu bat da, lartzarako irteeran dagoena eta dagoeneko artifizializatuta dagoena. Indarrean dauden arau subsidiarioetan aurreikusita zegoen bere aldaketa, eta 46 etxebizitza zeuden antolatuta (30 BSE eta 16 libre).
- ZU.03 Errota: eremu hori Zubietako hirigunearen iparraldean dago, eta zerrategiko lurzoru industrialaren zati bat eta indarrean dauden arau subsidiarioetako S-9 Errotabide bizitegi-lurzoru urbanizagarriaren zati bat hartzen ditu. Oria ibaitik hurbilen dagoen industrialdearen zatia, uholde-arriskua duena, ibai-parke bat eratzeko espazio libre gisa kalifikatzen da. Guztira 53 etxebizitza antolatu dira (28 BSE, 5 PTE eta 20 libre).
- AGI.04.1 Elutx bidea: eremu Aginagako gunearren iparraldean dago, eta bere eraldatzea aurreikusita zegoen indarreko arau subsidiarioetan. Proposatutako bizitegi-garapena berrantolatu da, berdegune berriak sortuz eta oinezkoen konexioak indartuz. Guztira 27 etxebizitza antolatu dira (11 BSE, 4 PTE eta 12 libre).
- AGI.06.1 Etxe Lorea: indarrean dauden arau subsidiarioek hiri-lurzoru gisa sailkatutako eremu da. Eremua birmugatzea proposatzen da, urbanizatu gabeko eremuaren zati bat

desklassifikatuz, eta eremua berrantolatzea, espazio publiko berri bat eta konexio berriak sortuz. Guztira 41 etxebizitza antolatu dira (13 BSE, 4 PTE eta 24 libre).

Aurrekoaren ondorioz, Plan Orokorrak 707 etxebizitza berri erreservatzen ditu, berrantolatu beharreko beste 8 etxebizitzaz gain, 715 guztira, zuzkidura-jardueretan dauden 38 etxebizitzak barne. Aurreikuspenen arabera, etxebizitza berri guztietatik 443 babes publikokoak eta 264 libreak izango dira. Bizitegi-eraikigarritasunaren gehikuntza 68.070 m² (s) -koa da, eta horietatik 40.627 m² (t) etxebizitza babestuetarako dira.

Gainera, Kalezar auzoko Ugartondo eremuan zuzkidura-bizitokiak erreservatzea aurreikusten da. Horretarako, Txirikordako ekipamendua finktauko da, belaunaldi arteko etxebizitza komunitarioako, hirigintza-araudian etxebizitza komunitarioko ekipamendu gisa definituta.

Etxebizitzen aurreikuspena, jarduketa motaren arabera, honako taula hauetan laburbiltzen da:

Hiri-lurzoru finkatugabean jarduketa integratuetan aurreikusitako etxebizitzak

Eremua/Ámbito	Eraikuntza/Eraik. m ²	BSE/VPS	PTE/VPT	Libreak/Libre	GUZTIRA / GUZTIRA
AGI.04.1 Elutx bidea	3.210	11	4	12	27
AGI.06.1 Etxe Lorea	4.000	13	4	24	41
HE.05.1 Etxealdea	4.580	17	4	26	47
KA.04.1 Portalmusubera	4.070	10	8	24	42
KA.08.1 Pikaola	4.350	30	-	16	46
AT.02.1 Zingirategi	8.500	32	13	42	87
ZU.03 Errota	5.000	28	5	20	53
Guztira/Total	33.710	141	38	164	343

Lurzoru urbanizagarriko sektoreetan aurreikusitako etxebizitzak

Eremua/Ámbito	Eraikuntza/Eraik. m ²	BSE/VPS	PTE/VPT	Libreak/Libre	GUZTIRA / GUZTIRA
HE.18.1 Olarriondo	29.663	180	62	74	316
HE.19.1 Agerialde	900	6	2	2	10
Guztira/Total	30.563	186	64	76	326

Zuzkidura-jarduketetan aurreikusitako etxebizitzak.

Eremua/Ámbito	Eraikuntza/Eraik. m ²	BSE/VPS	PTE/VPT	Libreak/Libre	GUZTIRA / GUZTIRA
AGI.04.2 Mutiozabal 2	375	-	-	2	2
AGI.04.3 Mutiozabal 3	375	-	-	2	2
AGI.06.2 Arrobigain	450	-	-	4	4
URD.01.1 Osasuna	500	-	-	4	4
URD.01.2 Torreko errota	650	6	-	-	6
HE.11.1 Gaztañaga	680	-	-	6	6
HE.16.1 Agerreazpi	260	-	-	2	2
KA.09.1 Iartza 1	375	-	-	2	2
ZU.01.1 Zubieta 1	300	-	-	2	2

ZU.01.2 Zubieta 2	720	8	-	-	8
Guztira/Total	5.420	14		24	38

f) Jarduera ekonomikoetarako lurzorua

Plan Orokorrak jarduera ekonomikoetara bideratutako lurzoruak, batez ere N-634 errepidearen inguruan daude, udalerria osatzen duten hiru guneetan. Planaren helburua da ahalik eta azalera berri txikiena okupatzea eta lehendik dauden industria-eremuak berrantolatzea eta berroneratzea; beraz, indarrean dauden arau subsidiarioek jada sailkatutako lurzoru gehienak finkatzen ditu.

Proposamenaren oinarria da poligono finkatuen eraikigarritasuna handitzea, Usurbilgo Zingirategi eta Txikierdiko Zapategi eremuak berritzea, eta uholde-arriskua duten lurzoruak desklasifikatzea, Aginagako Pikoondoa S-3 sektorearen zati handi bat eta Zubietako ZU.03 Errota eremuari eraginez. Saltoki handiei dagokienez, uste da Urbil merkataritza-gunea, Atsobakar eremuan dagoena, nahikoa dela Usurbil bezalako udalerri baterako.

Hauek dira Plan Orokorraren proposamen nagusiak Jarduera Ekonomikoetarako lurzoruari dagokionez:

- TX.03 Zapategi: Michelin enpresarena izan zen lurzoru hori, eta arau subsidiarioetan aldaketa puntual bat egin zen hura berroneratzeko. Eremua berroneratzearekin batera, ibai-ibilguia lehengoratzea eta ibilgailuentzako eta oinezkoentzako sarbideak hobetza aurreikusten da. Aurreikusitako eraikigarritasuna, guztira, 28.465 m²-koa da.
- AT.02 Zingirategi: Lehen Ingemar enpresak okupatzen zuen eremua, Oria ibaiaren eta trenbidearen artean dagoena, berrantolatu nahi da, egoitzarako lurzoruari dagokion atalean deskribatu den bezala, erabilera mistoekin eta bizitegi-erabilerekkin. Eremuaren iparraldean geltoki berria eraikitzea aurreikusten da, eta 14.920 m²-ko eraikigarritasuna antolatzen da jarduera ekonomikoetarako, lehendik dagoen bulego-erabilerari dagokion eraikigarritasuna barne.
- AGI.03 Txagañeta: Aginagako industria-sektorea, N-634 errepidearen mendebaldean, indarrean dauden arau subsidiarioetan aurreikusita dagoena eta behin betiko onartutako aldaketa puntual baten xede izan zena, azalera murrizten zuena. Aldaketa hark proposatutako antolamenduari eusten zaio, 2.600 m²-ko eraikigarritasunarekin.
- ZO.02.1 Osiñalde: Usurbilgo hirigunearen mendebaldean dagoen poligonoa, indarrean dauden arau subsidiarioetako Zumartegi poligonoaren zati bat, egungo antolamendua finkatzen duena eta urbanizatzeko dagoen eremuaren zatiaren kudeaketa planteatzen duena. Aurreikusitako eraikigarritasuna 10.860 m²-koa da.
- UG.01 Ugaldea: Usurbilgo gunearren hego-ekialdean finkatutako industria-lurzorua, trenbidearen eta N-634 errepidearen artean kokatua. Helburu nagusia eremua berrantolatzea eta berroneratzea da; horretarako, lehendik dauden lurzatiak birdentsifikatzea aurreikusten da, bai eta ibilgailuen, oinezkoen eta bizikleten arteko konexioak hobetzea ere. 2 m²-ko eraikigarritasuna ezartzen da eraikinak okupatutako m² bakoitzeko.
- LI.01 Atallu: Usurbilgo hirigunearen hegoaldeko industrialdea, N-634 errepidearen eta Oria ibaiaren artean kokatua, Zingirategiko berroneratze-eremuarekin mugakidea. Egungo antolamendua finkatu eta tren-geltoki berria eraikitzea aurreikusten da.

Plan Orokorean aurreikusitako eta berrikusitako arauetan jasotako jarduera ekonomikoetarako lurzoruek 62 ha inguruko azalera hartzen dute guztira, eta eraikigarritasuna 46.000 m² inguru handitzen da. Jarduera ekonomikoetarako eremuak honako taula honetan laburbiltzen dira:

Eremua/Ámbito	Industria Azalera/Azalera Industriala m ²	Azalera tertziarioa/hirugarren sektoreko azalera m ²	Azalera mistoa/Superficie mistoa m ²	Eraikigarritasunaren handitza m ² s
AGI.01 Ezpaldi	11.139	-	20.627	
AGI.03 Txaganeta	5.084	-	-	2.600
AGI.05 Lastaola	-	-	15.206	-
AGI.06 Aginaga Kaxkoa	-	3.459	-	-
AGI.07 Kaxko Gaina	-	4.643	-	-
AGI.08 Galardi	-	-	1.760	
URD.02 Berriazpia	3.469	-	-	
AT.03 Geltokia	-	-	3.511	-
AT.02 Zingirategi	-	-	38.045	13.500
AT.01 Atallu	91.818	-	-	
ZO.01 Zumartegi	59.685			
ZO.02 Osiñalde	38.681			
ZO.03 Alperro	25.126			
ZO.04 Zelai Handi	44.990			
UG.01 Ugaldea	53.411			
TX.02 Asteasuain	24.315			
TX.03 Zapategi	45.120			28.465
TX.04 Michelin	72.388			
TX.05 Atsobakar		86.377		
TX.07 Elor-Azpi	64.078			
Guztira/Total	447.253	94.479	79.149	

VII.3. LURZORU URBANIZAEZINEAN EZARRITAKO ZEHAZTAPENAK.

1. Zonifikazioa

Plan Orokorrak, hirigintza-arau orokoren 25. artikuluan, udalerriko zona globalak definitzen ditu, eta seigarren tituluan, berriz, lurzoru urbanizaezinaren araubidea. Hala, 77. artikulutik 86. artikulura bitartean garatzen du zona global horien erabilera-, eraikuntza- eta jabari-araubide orokorra, bai eta lurzoru urbanizaezinaren kategoria bakoitzaren definizioa ere.

Lurzoru urbanizaezinerako, Plan Orokorrak antolamendu-kategoriak definitu ditu, azpikategoriak barne, beste erregulazio batzuei erantzunez, hala nola Itsaso eta Lehorren arteko Jabari Publikoari, Itsasertzaren LPSari edo Hezeguneen LPSari. Dokumentazio grafikoan eta araudian, halaber, lurzoru urbanizaezineko sistema orokorrak eta horien erabilera-araubidea definitzen dira.

104. artikuluan lurzoru urbanizaezinaren erabileren matrizea sartu da definitutako zona globaletarako. 77.ekit 86.era bitarteko artikuluetan eta erabilera-matrizean ezarritako erabilera-araubide orokorra erabilera bereizgarri, bateragarri eta debekatuetan finkatzen da, eta matrizean koloreekin zehazten da definitutako kategorietako erabilera bakoitzaren erregulazioa. Gainera, matrizean baldintza batzuk ezartzen dira, 1etik 5era bitarteko zenbakiekin, erabilera ezartzeko.

Lurzoru urbanizaezineko erabilera arautzen dituen 22. artikuluak xehatu egiten ditu aurreikusitako erabilera. Erabilera horiek ondoren arautzen dira lurzoru urbanizaezinaren erabileren araubideari buruzko artikuluetan eta erabileren matrizean.

Plan Orokorrak honako landa-eremu hauek definitzen ditu:

- G.20 Landa-izaerako espazio libreak: landa-ingurunean antolatutako espazio libreen eremuez osatutako eremuak, biztanleen aisiaidirako eremuak direnak eta udalerriko sistema orokoren sarearen parte direnak. Erabilera bereizgarrien, bateragarrien eta debekatuen erregulazioa ezartzen da, bai eta nekazaritza-jardueran izango duen eraginaren azterketa ere. Nekazaritza eta Basozaintzako LPSaren antzoko erabileren erregulazioa txertatzen da, 2a erabilera onargarritzat eta 3a erabilera debekatutzat hartuta. Landa-eremu hori ez da matrizean sartu, eta 2a edo 3a gisa araututako erabilera arau-testuan definitzen dira.
- L.10.A Oriako Erriberako Balio Estrategiko Handiko nekazaritza-lurzoruak: balio agrologiko handiko lurzoruak dira, nekazaritza-sektorerako estrategikoak, Oria haranean kokatuak. Oriako itsasadarreko hezegunean sartutako lursailetarako, L.10.A modalitatea (Balio estrategiko handiko nekazaritza-lurzoruak) eta Oriako ibaiertz (Hezeguneen LPS) bereizten dira. Horien erregulazioa LPS horiei lotzen zaio.

Erabileren araubideari dagokionez, baldintzak (2a eta 3a) dituen erregulazioa ezartzen da, Nekazaritza eta Basozaintzako LPSa arautzera joz. Ildo horretan, babestutako baso-erabilera erabilera bateragarriztat definitu da, eta ekoizpeneko baso-erabilera erabilera debekatua da. Gainera, ustiategiari lotutako etxebizitzar erabilera debekatutzat hartzen da, lehendik dauden baserriean izan ezik.

- L.10.B Balio estrategiko handiko nekazaritza eta abeltzaintzako lurzoruak: nekazaritza-potenzial handiko lurzoruak sartzen dira, Oria ibaaren ibarretik kanpo daudenak, eta, horrela, ezaugarri desberdinak dituzten balio estrategiko handiko bi eremu bereizten dira.

Erabileren araubideari dagokionez, baldintzak (2a eta 3a) dituen erregulazioa ezartzen da, Nekazaritza eta Basozaintzako LPSa arautzera joz. Oriako Erriberako Balio Estrategiko Handiko kategorian bezala, basogintza-erabilera babesgarria da, eta ekoizpenekoa erabilera debekatua da. Antzoko egoera gertatzen da ustiategiari lotutako etxebizitzarekin, eta debekatuta dago lehendik dauden baserriean izan ezik.

- L.10.D Trantsizloko nekazaritza eta abeltzaintzako lurzoruak: nekazaritza eta abeltzaintzako jarduerak biltzen dituzten landa-lurzoruak hartzen ditu, baina, balio estrategiko handiko lurzoruekin alderatuta, ekoizpen-errendimendu txikiagoko eremuak dira.

- **L.20.A Mendia. Basogintza:** kategoria honen edukia ez da hirigintzako arau orokorretan deskribatu. "L.20.A1 Mendi-Baso-Onura Publikoko Zona" modalitatea bereizten da, eta honako hau ezartzen du: "Onura Publikoko Mendieie ematen dizkien ezaugarrietara egokituko da eta LAGetan ezarritakora egokituko da". Berezko erabilera babes-basogintza izango da, eta baso-erabilera produktiboa bateragarria.
- **L.30.A Ekosistemak hobetzeko zona – Itsasertzeko LPS (MA1):** eremu horretan sartutako lurzoruak Itsaserta Babestu eta Antolatzeko LPSan arautzen dira, ekosistemen hobekuntza gisa. Halakotzat hartzen dira ekologia-, ingurumen- edo paisaia-balio garrantzitsuak izan arren hainbat mailatako aldaketak izan dituzten espazioak, baldin eta aldaketa horiek itzulgarriak badira. Eremu horretan sartzen dira Itzaoko eta Izostegiko ibaiertzetako hariztiak, L.50.B babes bereziko eremu gisa ere kategorizatu direnak.

"Modalitate" bat bereizi da: L.30.A.1 Ekosistemak hobetzeko eremuak – Itsasertzeko LPS (MA1) – Hezeguneen LPS – ILJP. Itsas-lehorreko jabari publikora bildutako lurak, edo babes-zortasunak ukitutakoak hartzen dituena, kostaldeei buruz indarrean dauden lege-xedapenetara egokituko dira.

L.30.A Ekosistemak Hobetzeko Zona – Itsasertzeko LPS (MA1) eremuaren erregulazioa LPS horrek ezarritakoa izango da, eta Plan Orokorrak ezarritako erregulazioarekin osatuko da. Gainerako kategorietan bezala, Nekazaritza eta Basozaintzako LPSaren antzeko baldintzak (2a eta 3a) dituen erregulazio bat ezartzen da.

- **L.30.B Berreskuratu beharreko eremu degradatuak:** jarduera antropikoak eragindako degradazio-prozesuen ondorioz ahalmen ekologikoaren zati handi bat galdu duten eremuak. Ingurumena lehengoratzeko lanak egin behar dira, kalitatea berreskuratzeko. «L.30.B.1 Berreskuratu beharreko eremu degradatuak – Itsasertzeko LPS (MA2)» modalitatea bereizten da, Itsasertzeko LPSak araututako lursailak barne hartzen dituena. Eremu horren erregulazioa Itsasertzaren LPSan ezarritakoa izango da, eta Plan Orokorrak ezarritako erregulazioarekin osatuko da. Modalitate horrek kategoria honetarako mugatutako lurzoru gehienak hartzen du, eta berreskuratu beharreko eremu degradatuak Usurbilgo hirigunearen iparraldean mugatutako bi orban dira.
 - **L.40 Lurrazaleko urak babesteko eremuak:** eremu hori Ibaiak eta Errekak Antolatzeko Lurralde Plan Sektorialean araututa dago, lurzoru urbanizaezinetik eta haren babes-ertzetatik igarotzen diren ibai-ibilguiei dagokienez. Erabileren araubidea LPS horri lotzen zaio, eta LPSren araudiko F apartatuan ezarritako eraikitzeko eta urbanizatzeko gutxieneko atzerapenak beteko direla ezartzen da.
- «L.40.A.1 Lurrazaleko urak babesteko eremuak (ILJP)» modalitatea bereizten da, erregulazioa kostaldeean arloan indarrean dauden xedapenetara egokitzeo.
- **L.50.A Oriaren itsasadarreko hezegunea, babes bereziko eremua – Hezeguneak LPS:** Usurbilen dagoen Oriaren itsasadarreko hezegunearen natura-balio handiko eremua hartzen du, Saria eta Itzao ibarrak barne hartzen dituena. Eremu horren erabilera-araubidea Hezeguneen LPSra igortzen da.

«L.50.A.1 Oria itsasadarreko hezegunea» modalitatea bereizi da, babes bereziko eremua – hezeguneen LPS – ILJP, eremu horiek kostaldeean arloko xedapenetara egokitzeo.

- L.50.B Itzaoko eta Izoztegiko hariztiak, Babes Bereziko Eremua – Itsasertzeko LPS (MA1): kontserbazio-balio handia edo oso handia duten eremuak sartzen dira, besteak beste, Itzaoko eta Izoztegiko hariztiak, Itsasertzeko LPSan Ekosistemak Hobetzeko eremu gisa kategorizatzen direnak. Erregulazioa Itsasertzaren LPSra igortzen da, eta plan orokorraren erregulazioarekin osatzen da.

Ikusi da "modalitateak" ez direla erabileren matrizean sartzen; gainera, beste tresna batzuetara, Itsasertzaren LPSra, Hezeguneen LPSra edo kostaldeen arloko legeriara jotzen duten erregulazioak dira. Gainera, ikusi da dokumentazio grafikoan antolamendu-kategoria batzuk gainjartzen direla, hala nola Itsasertzeko LPSko Babes Berezia eta Ekosistemak Hobetzeko Eremua, Lurrazaleko Uren Babesa eta Espazio Libreen Sistema Orokorrak, etab.

2. Baldintzatzale gainjarriak

Gainjarritako baldintzei dagokienez, hirigintza-arau orokoren zazpigarren tituluan definitzen dira, 105. artikulutik 111.era bitartekoan. 106. artikuluak jarraian zerrendatzen diren baldintzatzale gainjarrien sistematizazioa jasotzen du:

GB.1 NATURA-, INGURUMEN- ETA PAISAIA-BALIO HANDIKO EREMUAK

- GB.1-1 Kontserbazio Bereziko Eremua – Oriako itsasadarra
- GB.1-2 Hezeguneak - Oriako itsasadarra (LPS)
- GB.1-3 Balio estrategiko handiko lurzoruak (LPS)
- GB.1-4 Espezie babestuen habitatua
- GB.1-5 Intereseko landaredia eta habitatua.
- GB.1-6 Mendizorrotz eta Zabalagako babes-eremuak
- GB.1-7 Onura publikoko mendia – Irisasi
- GB.1-8 Paisaia-intereseko eremuak
- GB.1-9 Tokiko korridore ekologikoak

GB.2 ARRISKU-FAKTOREAK. BALDINTZA HIDROLOGIKOAK ETA GEOLOGIKOAK

- GB.2-1 Akuiferoak eta lurpeko urak kutsatzeko arriskua duten eremuak
- GB.2-2 Erroizpe arroaren babes-eremuua-Udalaren ur-hornidurarako babes-eremuak.
- GB.2-3 Urpean gera daitezkeen eremuak eta lehentasunezko fluxu-eremuak.

GB.3 ARRISKU-FAKTOREAK. JARDUERA ANTROPIKOAREN ONDORIOZKO ARRISKUAK.

- GB.3-1 Kutsatuta egon daitezkeen lurzoruak
- GB.3-2 Errepidez garraitutako salgai arriskutsuak igarotzeko eremuaren jarduera-eremuak.
- GB.3-3 Jarduera arriskutsuen esku-hartze eta alerta-eremuak.

GB.4 LEGEZKO ZORTASUNAK

- GB.4-1 Itsas-lehorreko jabari publikoa
- GB.4-2 Lurrazaleko urak eta haien ertzak babesteko eremuak.
- GB.4-3 Gipuzkoako errepideen babes-zortasuna.
- GB.4-4 Trenbide-zortasuna.

GB.5 EREMU AKUSTIKOAK

- GB.5-1 Eremu akustikoak

3. Erabileren erregulazioa

Planaren hirigintza-araudiak lurzoru urbanizaezineko erabilerak definitzen ditu 22. artikuluan, eta erabilera horiek ezartzeko baldintza arautzaileak garatzen ditu VI.3 kapituluan, 87tik 104ra bitarteko artikuluetan, non erabilerak arautzeko matrizea sartzen den.

Ikusi da LAGen aplikazio-arauek definitutako erabilera batzuk ez direla araudian definitu, eta ez direla matrizean islatzen. Hori da LAGetan zehaztutako erabileren kasua: "Lehendik dauden guneetan oinarritzen ez diren hirigintza-hazkundeak", "Lehendik dauden guneetan oinarritutako hirigintza-hazkundeak", "Berotegiak" eta "Instalazio arriskutsuak". LAGek aisialdi gisa (intentsiboa eta estentsiboa) definitutako erabilerari dagokionez, araudian aisialdi gisa definitu da, baina matrizera eraman da aisia gisa (intentsiboa eta estentsiboa).

Bestalde, nabarmendu behar da erabilera batzuk debekatutako erabilera gisa ezarri direla antolamendu-kategoria guztieta, eta, beraz, ezin izango liratekeela ezarri Usurbilgo udalerrian. Esate baterako, erabilera hauek: "Nekazaritza-, abeltzaintza- eta arrantza-industria", "Zur-industria", "Ostalaritza edo landa-bizitokia eraikin berrieta", "A motako eta B motako instalazio ez-linealak", "Erauzketa-jarduerak", "Zabortegiak" eta "Betelanak".

Lurzoru urbanizaezinean bizitegi-erabilera arautzeari dagokionez, berariaz debekatzen da etxebizitza isolatuko eraikin berriak eraikitzea, eta ustiapenari lotutako bizitegi-erabilera 104. artikuluan garatzen da. Horretarako, lurzoru urbanizaezineko hiru etxebizitza mota hartzen dira kontuan:

- Nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiategiari lotutako bizitegi-erabilera osagarriak.
- Bizitegi-erabilera autonomoak baserri finkatuetan (ustiapen profesionalari lotuta ez daudenak).
- Bizitegi-erabilera autonomoak eraikin finkatuetan (ustiapen profesionalari lotuta ez daudenak).

Nekazaritza eta abeltzaintzako ustiategiari lotutako etxebizitza erabilera osagarri gisa arautzen da nekazaritza eta abeltzaintzako ustiategi profesionaliei buruzko hirigintza-arauen 87. artikuluan. Horretarako, zebait baldintza ezartzen dira, eta horien artean ondorioztatzen da nekazaritza eta abeltzaintzako ustiategi berari lotutako etxebizitzen gehieneko kopuruak, daudenak barne, ezin izango duela bi etxebizitza baino gehiago izan, betiere Lurzoruan eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean eta Nekazaritza eta Basozaintzako LPSan ezarritako baldintzak betetzen badira.

Lehendik dauden baserriak finkatu egiten dira, eta bertan mantentze-, birgaitze- edo eraberritze- lanak baimentzen dira, bolumenari eta altuerari eutsiz. Baserriak zatitzea baimentzen da, gehienez ere 4 baserri ezarriz. Baserri horiek zatitzeko baldintza batzuk ezartzen dira, bolumenei, teilapeak kentzeari, aparkalekuak sortzeari, irisgarritasunari eta abarri dagokienez.

Etxebizitza berriak, oro har, debekatuta daude lurzoru urbanizaezinean, eta lehendik dauden eraikinetarako, horiek mantentzea, birgaitzea eta berritzea ahalbidetzen duen erabilera-araubide batekin finkatzea aurreikusten da, finkatutako eraikigarritasunari eutsiz.

Plan Orokorrak ez du lurzoru urbanizaezineko landagunerik definitzen; landa-ingurunean dauden kokalekuak hiri-lurzoru gisa definituta daude, Lurzoruan eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen arabera, eta dauden gainerako eraikinak dagozkien kategorietan araututa geratzen dira.

Sistema orokorrei dagokienez, lurzoru urbanizaezinean jasotzen dira komunikazio-sistema orokorrik (bideak, trenbideak eta mugikortasun alternatiboa), landa-parkeko espazio libreen sistema orokorrik, bai eta lehendik dauden beste ekipamendu batzuk ere, hala nola sendategia, hilerrria eta zerbitzu-azpiegiturak.

VII.4. ONDARE URBANIZATUARI ETA ERAIKIARI BURUZ EZARRITAKO ZEHAZTAPENAK.

Dokumentuak ondare-katalogo bat egiten du, eta zaindu beharreko elementuak jasotzen ditu. Kultura-ondare historiko-arkitektonikoa, arkeologikoa, etnografikoa eta naturala identifikatzen ditu, eta elementu horietarako babes-mailaren araberako araubidea definitzen du. Horri dagokionez, dokumentua Kultura eta Hizkuntza Politika Sailari helarazi zaio, balora dezan.

VIII. ESPEDIENTEA LURRALDE-PLANGINTZARA EGOKITZEAREN BALORAZIOA

VIII.1. LURRALDE-ANTOLAMENDUKO TRESNETARA EGOKITZEA

- a) EAEko Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetara egokitzea. Ingurune fisikoa

1 Lurzoru urbanizaezinaren kategorizazioa

Plan Orokorrak, txosten honen VII.3 atalean deskribatu den bezala, hirigintza-arau orokoren seigarren tituluan definitzen du landa-eremuen araubidea. II.1.3 Lurzoruaren kalifikazio orokorra planoan, lurzoruaren zonakatze globala jasotzen da, Planak "Landa Eremuko Kategoriak" deitzen dituen antolamendu-kategoriak barne, mugikortasun- eta garraio-sare orokorraren sistema orokorrez, komunitate-ekipamenduaz, espazio libreez eta zerbitzu-azpiegiturez gain.

Lurzoru urbanizaezinaren kategorizazioari dagokionez, Planak zonakatze bat ezartzen du. Zonakatze horretan, «modalitateak» bereizten dira, eta bat datoz lurralte-antolamenduko beste tresna batzuek, Itsasertzaren edo Hezeguneen LPSk eta kostaldeen edo onura publikoko mendien arloko araudi sektorialak araututako eremuekin. Modalitate horiek kategoria gisa identifikatzen dira kalifikazio orokorraren planoan, nahiz eta legendan "Baldintzatzale" gisa agertzen diren.

Hirigintza-araudian, zehaztutako modalitateetarako erregulazioa erreferentiazko tresnara edo araudira igortzen da (LPS, Itsasertzak, Onura Publikoko Mendiak), eta Plan Orokorra osagarri gisa arautzen da. Bestalde, eremu edo modalitate horiek ez dira erabileren matrizean sartu, eta kasu bakoitzean dagokion lurralte-antolamenduko tresnaren erabileren matriza aplikatu behar da.

Azpikategoria horien definizioa nahasgarria da; izan ere, tratamendu desberdina erakusten dute araudian eta planoan, eta, beraz, argitu egin behar da "modalitate" gisa adierazitako azpikategoria horien tratamendua, baldintzatzaleak edo azpikategoriak diren definituz, eta, behar izanez gero, erabilerak arautzeko matrizean sartuz.

L.20.A. Menda. Basoa izeneko kategoriari dagokionez, izendapen hori bat dator Nekazaritza eta Basogintzaren LPsek Mendi gainkategoriarekin. Hala ere, EAEko udal-plangintza orokorraren eta LAGen arteko terminologia-koherentziarantz aurrera egiteko, uste da LAGek aplikazio-arauen 3.1.b) artikuluan zehazten dituen kategorien izena hartu beharko litzatekeela, eta, ondorioz, L.20.A. Basogintza izena jarri beharko litzaiokeela.

L.30.B "Lehengoratu beharreko eremu degradatuak" kategoriari dagokionez, ikusten da kategoria horren mugaketa Usurbilgo hirigunearen iparraldean dauden bi orbani dagokiela soilik, eta eremu horretan, gainera, Itsasertzeko LPSak (L.30.B.1 Berreskuratu beharreko eremu degradatuak –

Itsasertzeko LPS (MA2) eragindako modalitate edo azpikategoriari dagokion lurzoru-hedadura nagusi bat sartzen da. Alde horretatik, gomendagarritzat jotzen da, eremu degradatuen kategoriaren esparruan, bi azpikategoria identifikatza: batetik, Itsasertzaren LPSak eragindakoa, lurralde-plangintza sektorialean ezarritakoaren arabera arautuko dena, eta, horren osagarri, Planean aurreikusitakoaren arabera; eta, bestetik, Itsasertzaren LPSak ukitzen ez dituen zona degradatuei dagokiena, Planean horri buruz jasotako zehaztapenen arabera arautuko dena.

Ikus daitekeenez, aipatutako *II.1.3 Lurzoruaren kalifikazio orokorra* planoan antolamendu-kategoriak gainjartzen dira, eta horrek zaidu egiten du araudia ulertzeta eta aplikatzea. Egoera hori hainbat egoeratan gertatzen da, hala nola Itzaoko eta Izoztegiko hariztietan, zeinak Babes Bereziko gisa eta, aldi berean, Itsasertzeko LPSko Ekosistemak Hobetzeko Eremu gisa kategorizatuta baitaude, eta, gainera, eremu batzuetan gainjartzen baita Gainazaleko Uren Babes kategoria, edo San Estebanen, Espazio Libreen Sistema Orokorra gainjartzen zaio Gainazaleko Uren Babesaren kategoriari, edo Erietxearen ekipamendu-sistema orokorrari dagokionez, Ekosistemak Hobetzeko Zonarekin eta Balio Estrategiko Handiko Zonarekin gainjartzen da.

Alderdi hori zuzendu egin beharko da, kategorizazio gainjarriak saihestuz, dagokion araudiaren aplikazioan kontraesanak saihesteko. Era berean, sistema orokorrik ez zaizkie gainjarri behar lurzoru urbanizaezinaren kategoriiei. Azken kasu horretan, lurzoru urbanizaezineko kategoriiei lehentasuna emanez gero, dagozkien kategorietan erabilera onargarriak arautu eta garatu ahal izango dira sistema orokorretarako. Aitzitik, sistema orokorraren kalifikazioari lehentasuna ematen bazaio lurzoru urbanizaezinaren kategorien aldean, sistema orokor horietan erabileren antolamendua eta erregulazioa ezarri ahal izango da, kasu bakoitzean dagokion lurzoru urbanizaezinaren bokazioarekin bateragarria den zonifikazioa eta erregulazioa jasoko dituena. Horri dagokionez, adierazi behar da Lurralde Antolamentuaren eta Plangintzaren Zerbitzuak uste duela bigarren aukera horrek koherentzia handiagoa emango liokeela dokumentuari, proposatutako sistema orokoren mugaketa eta antolamendua argitzearekin.

2 Lurzoru urbanizaezineko erabileren erregulazioa.

Erabileren erregulazioari dagokionez, kategoria bakoitzean nekazaritza eta basozaintzako LPSaren erregulazioaren antzeko erabileren erregulazio bat ezarri da, 2a erabilera onargarriekin eta 3a erabilera ez-desiragarriekin; hala ere, ez dira arau orokoren erabileren matrizera eraman, zeinak Plan Orokorraren berezko baldintzatzaile batzuk ezartzen baititu, 1etik 5era zenbaktuta, eta horrek ulermera zaitzen du. Matrizean aurreikusitako erabileren erregulazioa egokitutako beharko da, antolamendu-kategoriiei buruzko artikuluetan ezarritako baldintzatzaileak jasotzeko.

L.30.A Ekosistemak hobetzeko zona – Itsasertzeko LPS (MA1) kategoriari dagokionez, erabilera onargarriak (2a) eta ez-desiragarriak (3a) dituen erregulazio bat ezartzen da, lehenago aipatu bezala, Nekazaritza eta Basozaintzako LPSaren erregulazioaren antzkoia. Hala ere, Nekazaritza eta Basozaintzako LPSaren 5. artikuluan ezarritakoaren arabera, Itsasertzeko LPSak babes berezi, ingurumen-hobekuntza edo hiri-hondartza gisa definitutako eremuak Nekazaritza eta Basozaintzako LPSaren antolamendu-eremutik kanpo geratzen dira, eta, beraz, erregulazio hori, Nekazaritza eta Basozaintzako LPSra igorrita, nahasgarria izan daiteke. Ildo horretan, saihestu egin beharko da igorpen hori kategoria horretan, eta Itsasertzaren LPSak ekosistemak hobetzeko eremurako ezartzen dituen zehaztapenak jaso beharko dira.

Lurzoru urbanizaezinean bizitegi-erabilera arautzeari dagokionez, 104. artikuluak ezartzen du ustiategiari lotutako etxebizitzek Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean eta EAeko Nekazaritza eta Basozaintzako LPSaren 12. artikuluan ezarritako baldintzak errespetatu beharko

dituztela, baita Plan Orokorean ezarri diren erregulazio osagarriak ere. Erregulazio hori, oro har, bat dator Lurzoruan eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearekin eta Nekazaritza eta Basozaintzako LPSarekin.

Aurrekoan gorabehera, Plan Orokoren erabilera-matrizean ikusten da bizitegi-erabilera bateragarria dela ingurumen-hobekuntzako eremuetan, eta debekatuta dagoela bai LAGetan bai Nekazaritza eta Basozaintzako LPSan; beraz, alderdi hori zuzendu egin beharko da.

Bizitegi-erabilera isolatuari dagokionez, 104. artikuluak zehazten du erabilera debekatua dela antolamendu-kategoria guzietan, eta lehendik dauden etxebizitzak finkatzen dituela, mantentze- eta birgaitze-lanak ahalbidetuz, finkatutako eraikigarritasunari eutsita. Lurzoruan eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean eta LAGetan horri buruz jasotakoaren ildotik, esan behar da, erabilera debekatua denez, lehendik dauden etxebizitzak antolamenduarekin bat ez datorren erabilera izango liratekeela, eta etxebizitza horiek mantentzeko erregulazioa ezarri ahal izango litzatekeela. Egoera hori adierazi beharko da, eta erabilera toleratu gisa ezarri ahal izango da.

Lehendik dauden baserrien banaketari dagokionez, araudiak ezartzen du dauden etxebizitzak zatitu ahal izango direla baserri bakoitzeko lau etxebizitza baino gehiago egin gabe. Ildo horretan, LAGen Aplikazio Arauen II. eranskineko 1.b.3.d atalak honako hau zehazten du: «banaketa horizontala baimenduko da, eta lehendik dauden etxebizitzen kopurua bikoiztu ahal izango da, baserri bakoitzeko lau etxebizitzaren kopurua inola ere gainditu gabe». Horrek ñabardura bat sartzen du lehendik dauden etxebizitzen kopurua bikoizteari dagokionez, baserriaren tipologiarri euste aldera. Alderdi hori kontuan hartu beharko da Plan Orokorrak etxebizitzak zatitzeari buruz ezarritako erregulazioan.

Gainerako erabilerei dagokienez, araudian garatu ez direnak definitu beharko dira, erabileren matrizean islatzen ez direnak eta LAGek definitzen dituztenak. Hori da LAGetan zehaztutako erabileren kasua: «Lehendik dauden guneetan oinarritzen ez diren hirigintza-hazkundeak», «Lehendik dauden guneetan oinarritutako hirigintza-hazkundeak», «Berotegiak» eta «Instalazio arriskutsuak». Erabilera horiek Plan Orokorrak arautu beharko ditu, LAGekin eta lurraldetako antolamenduko gainerako tresnekin bat etorri.

Ohartarazten da, gainera, LAGek jolas gisa definitutako erabilera (intentsiboa eta estentsiboa) araudian aisialdi gisa definitu dela, baina matrizean aisialdi gisa (intentsiboa eta estentsiboa). Alderdi hori zuzendu egin beharko da, erabilera horren erregulazioan koherentziari eusteko.

Azkenik, nabarmendu behar da matrizean erabilera jakin batzuk antolamendu-kategoria guzietan debekatutako erabilera gisa definitu direla, eta, beraz, ezin izango liratekeela ezarri Usurbilgo udalerrian. «Nekazaritza-, abeltzaintza- eta arrantza-industria instalazio berriean», «Zur-industria instalazio berriean», «Ostalaritza edo landa-bizitokia eraikuntza berrian», «A motako eta B motako instalazio ez-linealak», «Erauzketa-jarduerak», «Zabotegiak» eta «Betelanak» erabilera dira.

Aurrekoari dagokionez, hau adierazi behar da: "A eta B motako instalazio ez-linealen" erabilera erabilera debekatu gisa definitzen dira matrizean, nahiz eta artikuluetan erabilera bateragarri gisa definitzen diren. Erabilera horiek onargarriak izan daitezke kategoria batzuetan, baldin eta "udal-zerbitzu teknikoek jardueraren eta erabileraaren egokitasuna balioesten duen aldeko txostena egiten badute".

Harkaitz eta lurrezko betegarri antropikoei dagokienez, matrizean debekatutako erabilera gisa definitzen dira, nahiz eta artikuluetan onargarritzat jotzen diren, udal-zerbitzu teknikoek aldeko txostena egin ondoren, nekazaritza-jardueraren hobekuntzari dagokionez.

Erabilera horiek matrizean eta artikuluetan arautzean dauden ezberdintasunek nahasmena eragin dezakete, eta, beraz, horien erregulazio koherentea zehaztu behar da. Bestalde, arestian aipatutako erabilerak antolamendu-kategoria guztietaan debekatutzat jotzeak blokeo handia ekarriko luke udalerriaren ereduaren garapenean, lurzoru urbanizaezinean garatzen diren erabilerak baitira. Era berean, LAGen lurralte-ereduak energiari, energia-autohornikuntzari edo ekonomia zirkularriari buruz ezarritako jarraibideak bete behar dira. Horregatik, Zabortegiak eta A motako eta B motako instalazio ez-lineal gisako erabileren debekuari buruz hausnartu beharko litzatekeela uste da, eta planak identifika ditzakeen ingurumen-, nekazaritza- edo basogintza-balio txikiengoko kategorietan edo azpikategorietan erabilera onargarriak edo bateragarriak izateko aukera aztertu beharko litzatekeela, eta kasu bakoitzean egokituz jotzen diren neurri zuzentzaileak eta konpentsazio-neurriak ezarri.

Baldintzatzale gainjarriei dagokienez, II.5.1 planotik II.5.5 planora eta 105.etik 111.era bitarteko artikuluetan definitu dira: lehenik eta behin, natura-, ingurumen- eta paisaia-balio handiko eremuak baldintzatzaleak; bigarrenik, arrisku-faktoreak; hirugarrenik, legezko zortasunak; eta, azkenik, eremu akustikoak. Egitura hori koherentea dela uler daiteke LAGen aplikatzeko arauen 3.1.c artikuluan ezarritako egiturarekiko. Hala ere, EAEko udal-plangintza orokorraren eta LAGen arteko terminologia-koherenziarantz aurrera egiteko, Planak ezarritako taldeen izenak egokitu beharko liratekeela uste da. Horretarako, alde batetik, arrisku naturalen eta klima-aldaketaren baldintzatzaleak multzokatu beharko lirateke, eta, bestetik, azpiegitura berdearen baldintzatzale gainjarriak. Beste baldintza batzuk ere ezarri ahal izango lirateke, hala nola legezko zortasunei eta eremu akustikoei dagokienez hedatutakoak.

GB.1 baldintzatzale-taldeari dagokionez (Natura-, ingurumen- eta paisaia-balio handiko eremuak), honako hauek jaso dira: Oriako itsasadarreko KBEa, hezeguneak, espezie babestuen habitatak, landaredia eta intereseko habitata, Mendizorrotz eta Zabalagako babes-eremuak, paisaia-intereseko eremuak eta tokiko korridore ekologikoak.

LAGek ez dituzte mugatzen Usurbilgo udalerriari eragiten dioten espazio nukleoak eta korridore ekologikoak, baina jasotako baldintzatzaleek udalerriko azpiegitura berdea osatzen duten elementuak barne hartzen dituzte. Definitutako tokiko korridore ekologikoei dagokienez, behar bezala lotzen dituzte Oriako itsasadarreko KBEa eta definitutako babes-eremuak; beraz, talde horretan definitutako baldintzatzaleak bat etorriko lirateke LAGetako azpiegitura berdearen baldintzatzale gainjarriarekin, eta alderdi horrek aldeko balorazioa du.

Hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarrirako nahiz lurzoru urbanizaezinerako definitutako espazio libreen sistema orokoren sareari dagokionez, tokiko azpiegitura berdearen zatitzat hartu beharko dira, Lurralte Antolamenduaren Gidalerroak aplikatzeko Arauen 4. artikuluan adierazitakoaren arabera, eta espazioen jarraitutasuna bermatuko da, balio ekologikoa babesteko eta ekosistemen zerbitzuak indartzeko helburuarekin. Alde horretatik, azpiegitura berdeko baldintzatzale gainjarrien planoan sartu behar dira, tokiko azpiegitura berde gisa.

Azkenik, nabarmendu behar da Nekazaritza eta Basozaintzako LPSak mugatutako Balio Estrategiko Handiko kategoria eta Onura Publikoko Mendien eremuak baldintzatzale gainjarritzat hartu direla, eta, gainera, kategoriak direla berez. GB1 planoa (Natura-, ingurumen- eta paisaia-balio handiko

baldintzatzaila) zuzendu behar da, eta bi baldintzatzaila horiek ezabatu, antolamendu-kategoria edo -azpikategoria gisa definitu baitira.

b) Donostialdea-Bidasoa Behereko LPP.

Donostialdea-Bidasoa Behereko LPPak Iurrealde-eredu bat definitzen du, non zonakatze bat ezartzen baita, alde batetik, landa-habitata finkatzeko zona bat eta hiri-inguruko eremu berdeak, bestetik, natura- edo baso-babes bereziko lurzoruak, bai eta hiri-inguruko landa-lurzorua eta hiri-multzoen eremu bat ere.

Plan Orokorrak natura-babes edo baso-babes berezitzat jotzen diren eremuak zonakatzen ditu, mendi-baso edo onura publikoko mendi gisa. Landa-habitata finkatzeko zonari dagokionez (LPParen arabera, Nekazaritza eta Abeltzaintza eta Landazabala eremuarekin pareka daiteke), Plan Orokorean Balio Estrategiko Handi eta Trantsizioko Landa Paisaia gisa jasotzen da nagusiki.

Hirigintza-garapenak eta azpiegiturek okupatutako lurzoruak hartzen dituen hiri-multzoen eremurako, Plan Orokorrak hirigintza-erabilera tarako kalifikatutako lurzoruak eremu horretan sartzen dira, eta, ondorioz, LPPk definitutako Hiri Hazkundearen Perimetroaren barruan.

Bizitegi-kuantifikazioari dagokionez, LPPk gutxienez 493 etxebizitza eta gehienez 985 etxebizitza kuantifikatzea aurreikusten du. HAPO berriak 715 etxebizitzako bizitegi-ahalmena aurreikusten du, eta, beraz, zehaztapen hori betetzen du. Horri dagokionez, adierazi behar da aurreikuspen hori LAGek aurreikusitako eta txosten honetako VI.1 atalean jasotako 871 etxebizitzako gehieneko kuantifikazioa baino txikiagoa dela.

Jarduera ekonomikoetarako lurzoruari dagokionez, LPParen arabera, udal-plangintzak aurreikusitako eskaerari erantzuten dio, eta, beraz, 5 ha-ko erreserba baino ez da aurreikusten. Plan Orokorrak ez du lurzoru berrien erreserbarik egiten; hala ere, lurzoru finkatuen eraikigarritasuna handitzea eta espazio zaharkituak berroneratzea planteatzen du, eraikigarritasuna 46.000 m² inguru handitura.

Horregatik guztiagatik, uste da Plan Orokorrak proposatutako eredua bat datorrela LPPko Iurrealde-ereduarekin.

c) EAEko Ibaiak eta Errekak Antolatzeko LPS.

Garapen gehienak Oria ibaiaren VI. mailako eremu garatuetan daude, 600 km²-tik gorako arro-azalerarekin, Aginagako Txagañetako lurzoru urbanizagarrian izan ezik, garapen berriak egiteko potentziala duen eremua baita. Oria ibaiaren arroko gainerako ibai eta errekei dagokienez, Errozipe erreka, Txokoalde auzoa zeharkatzen duena, eta Usurbilgo herrigunea zeharkatzen duen Aranerreka dira, 0 mailakoak eta 1 eta 10 km² arteko arro-azalerakoak, hirigintza-garapenen eraginpean daudenak. Arro-maila horietarako zehaztutako atzerapenak honako hauek dira:

	Garatutako eremuak		Garapen berrietaarako potentziala duten eremuak	
Arro-maila	Mugaketa-lerro edo itsasertz definituarekin	Mugaketa-lerro zehatzik gabe	Eraikuntzaren atzerapena	Urbanizazioaren atzerapena
VI 600 Km ² < C	15 m	30 m	35 m	20 (25) m
0 1 < C < 10 Km ²	10 m	12 m	12 m	2 (4) m

Hala ere, LPSaren F.3.3 apartatuan adierazitakoaren arabera, hiri-bilbe finkatuaren barruan egiten diren jarduketetan, plangintzak eraikin berria egitea ahalbidetzen duen kasuetan, haren atzerapenak bat eterri ahal izango dira lehendik dagoen eraikuntzarekin, betiere Uren Legean ezarritako bide-zortasuneko eremua errespetatzen bada (eremu jakin batzuei eragin diezaikeen uholde-arriskutik erorritako mugak alde batera utzita).

Araudi partikularreko hirigintza-fitxetan eta antolamendu xehatuko planoetan ez dira zehaztu dauden ibilgwei dagozkien atzerapenak. Ibaiak eta Errekak Antolatzeko LPSren araudian ezarritako atzerapenak aurreikusitako jarduketa guztiarako definitu beharko dira, baita lurzoru urbanizaezinerako ere.

Eremu jakin batzuei eragin diezaikeen uholde-arriskuari dagokionez, expedienteak azterlan hidrauliko bat jasotzen du Zingirategi erabilera mistoko eremurako. Horri dagokionez, proposamenen balorazioa Uraren Euskal Agentziak (URA) egin beharreko txostenari lotzen zaio.

d) Itsaserta Babestu eta Antolatzeko Lurralde Plan Sektoriala.

Indarrean dagoen Itsasertzaren LPSak ekosistemak hobetzeko eremuak eta berreskuratu beharreko eremu degradatuak jasotzen ditu. Plan Orokorrak antolamendu-kategoria batzuk eta landa-lurzoruko eremuen mugaketa bat ezartzen ditu, LPSak definitutako ingurumen-hobekuntzako kategorien izendapena eta mugaketa jasotzen dituztenak. Hala ere, VII.1.a) apartatuan adierazi den bezala, kategoriak gainjarri egiten dira, eta alderdi hori zuzendu egin beharko da. Hala ere, VIII.1. a) .1.a) atalean adierazi den bezala, Kalifikazio Orokorraren planoan LPSeko Ekosistemak Hobetzeko Eremuari (MA1) dagokion kategoria gainjartzen da Plan Orokorrak mugatutako Babes Bereziko kategoriarekin, eta horrek zaildu egiten du araudia ulertzea eta aplikatzea, beraz, gainjartze hori zuzendu egin behar da.

e) Hezeguneak Babesteko Lurralde Plan Sektoriala.

Hezeguneen LPSak Oriako itsasadarreko hezegunea mugatzen du Itzaoko eta Sariako paduren babes bereziko eremuekin. Plan Orokorrak paduretarako LPSren mugaketa eta izendapena jasotzen ditu, eta Saria ibarreko eremua nekazaritza eta abeltzaintzakoa eta landazabalekoa dela adierazten du. Itsasertzaren LPSrekin bezala, Kalifikazio Orokorraren planoan LPSeko Babes Berezia eta Nekazaritza eta Abeltzaintza eta Landazabala dagokion kategoriei gainjartzen da Plan Orokorrak mugatutako Gainazaleko Uren Babesa kategoriarekin, eta horrek zaildu egiten du araudia ulertzea eta aplikatzea, beraz, gainjartze hori zuzendu egin behar da.

f) Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektoriala.

Plan Orokorrak Nekazaritza eta Abeltzaintza nahiz Landazabala azpikategoriarako (Balio Estrategiko Handia) zehaztutako zonakatzea bat dator Nekazaritza eta Basozaintzako LPSan kategoria horretarako ezarritako mugaketarekin. Plan Orokorrak Balio Estrategiko Handi gisa kategorizatutako azalera handitzen du, eta azpikategoria gehigarriak ezartzen ditu Oria ibaiaren erriberako lurzoruetarako; gainera, baldintza gehigarriak ezartzen ditu, Hezeguneen LPSan sartuta dagoen Saria ibarrean.

Plan Orokorreko erabileren erregulazioari dagokionez, oro har, LPSko zehaztapenekin koherentea den erregulazio bat ezartzen da, eta murritzailleagoa da Oriako ibaiertzeko Balio Estrategiko Handiko eremuko erabilera batzuetarako. Expedientea nekazaritzaren arloan eskumena duen forumsailari helarazi zaio, balora dezan.

g) EAEko Trenbide Sarearen LPS.

Plan Orokorraren dokumentuak Zingirategi inguruko geltokia berritzeko eta Aginagako tunelean trenbidea bikoitzeko aurreikuspenak jasotzen ditu dokumentazio grafikoan. Gainera, Plan Orokorrak San Esteban – Txokoaldeko segurtasuna hobetzea proposatzen du, tunel baten bidez eta Txokoaldeko geltokia berreskuratuz. ETSren egungo trenbide-linearen trazadura trenbide-sistema orokor gisa kalifikatzen da.

Usurbilgo Topoaren unitateak mantentzeko tailer berrien aurreikuspenari dagokionez, Atsobakar inguruan, ez dira jaso Plan Orokorraren proposamenean. Trenbideen arloan eskumena duen organoari helarazi zaio alderdi horren balorazioa.

h) Gipuzkoako Bizikleta Bideen LPS

Mugikortasun alternatiboari dagokionez, Plan Orokorrak Gipuzkoako Bizikleta Bideen LPSko Donostia-Mutriku 2 ibilbidea jasotzen du, baita tokiko sarea osatuko luketen oinezkoentzako eta txirrindularientzako bideen beste proposamen batzuk ere. Era berean, beste proposamen batzuk egiten dira oinezko mugikortasuna sustatzeko, hala nola oinezkoentzako guneak, igogailuak eta garraio publikoa indartzea.

Planaren aurreikuspenek bizikleta-bideen oinarrizko foru-sarea jasotzen dute, eta sare hori tokiko sarearekin osatzen dute, Gipuzkoako Bizikleta Bideen LPSra egokituz.

VIII.2. OINARRIZKO EKIPAMENDU ETA AZPIEGITUREN SISTEMA OROKORRA.

Ekipamenduen eta Oinarrizko Azpiegituren Sistema Orokorrei dagokienez, plangintza berrian jasotako proposamenak, funtsean, lehendik dauden zuzkidurak finkatzeari eta handitzeko aurreikuspenei buruzkoak dira, bai eta udalak hautemandako beharretatik sortzen diren erreserba berriei buruzkoak ere. Beraz, ez da ikusten lurralde-eskala dela-eta baloratu behar diren ekipamenduei eragiten dienik. Ondorioz, uste da ezin zaiola eragozpenik jarri Plan Orokorean jasotako antolamenduari.

VIII.3. ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA

Memorian, espazio libreen sistema orokoren estandarrak betetzen direla deskribatzen eta justifikatzen da, 2021ean guztira 6.146 biztanle izan zirela kontuan hartuta (EUSTAT). Horri 30.730 m²-ko gutxieneko estandarra dagokio (5m² biztanleko).

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean ezarritako irizpideak kontuan hartuta, bizitegi-eraikigarritasuna handitzen den 25 m² bakoitzeko biztanle bat aplikatu behar da. Araudi partikularrean eremu bakoitzerako definitutako eraikigarritasunaren arabera, antolatutako eraikigarritasuna 68.263 m²-koa da, eta ELSOren erreserba handitzeko eskakizuna 13.653 m²-koa izango litzateke. Ondorioz, plangintzan jaso beharreko gutxieneko zuzkidura 44.383 m²-koa izango litzateke.

Plan Orokorrak espazio libreen sistema orokoren 220.033 m²-ko erreserba egiten du guztira, lurzoru urbanizazionalean aurreikusten diren landa-parkeak kontuan hartu gabe, eta, beraz, Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 78. artikuluan ezarritako estandarra betetzen dela bermatzen da.

Bestalde, hiri-lurzorurako eta lurzoru urbanizazinerako definitutako espazio libreen sistema orokoren sarea tokiko azpiegitura berdearen zatitzat hartu beharko da, LAGen aplikatzeko arauen 4. artikulan adierazitakoaren arabera, eta espazioen jarraitutasuna bermatuko da, balio ekologikoa babesteko eta ekosistemen zerbitzuak indartzeko helburuarekin. Alde horretatik, azpiegitura berdeko baldintzatzaile gainjarrien planoan sartu behar dira, tokiko azpiegitura berde gisa.

VIII.4. LURRALDE-EREDUAREN BALORAZIOA ETA BIZITEGI-ERABILERARAKO ETA JARDUERA EKONOMIKOETARAKO LURZORUAREN KUANTIFIKAZIOA

a) Lurralde-eredua

Proposatutako lurralde-ereduak indarrean dagoen plangintzan jada sailkatutako lurzoru gehienak finkatzen ditu, eta garatu gabeko bizitegi-lurzoru urbanizagarri batzuk desklasifikatza planteatzen du, bai eta sailkapen hori izan arren urbanizatu gabe zeuden hiri-lurzoruak desklasifikatza ere. Ez da proposatu indarrean dauden arau subsidiarioetan hiri-lurzoru edo lurzoru urbanizagarri gisa sailkatuta ez dagoen lurzoru-sailkapen berririk.

Sailkatu gabeko bizitegi-lurzoruen artean daude Aginagako Larretxikiko eta San Estebaneko Santueneko lurzoru urbanizagarriak, Usurbilgo Agerialdeko zati bat eta Zubietako Lizarragaaldea-Errotabideko zati bat. Era berean, Aginagako A-6 Perretzenea, A-12 Aranarri, A-89 Mapil, A-92 Sagastiluze eta A93 Errasti gaina bizitegi-lurzoruetako batzuk desklasifikatu dira.

Bizitegitarako lurzoru urbanizagarriek indarrean dagoen plangintzan jada sailkatutako lurzoruak okupatzen dituzte, eta antolamendu berri bat proposatzen da, Olarriondoko eta Agerialdeko erreken ingurumen-balioak kontuan hartzen dituena.

Bizitegi-ereduak bizitegi-kuantifikazioko zifra mugatu bat planteatzen du, etxebizitza kopuru doituena hazkunde-aurreikuspenekin, zeinak ez baitute agortzen LAGek eta LPPk udalerrirako egiten duten aurreikuspena.

Jarduera ekonomikoetarako lurzoruaren okupazio-ereduak indarrean dagoen plangintzan jada sailkatutako lurzoruak finkatzen ditu, eta Aginagako Pikoondoa sektorearen zati handi bat eta Txikierdiko Txakurtxulo eremuaren zati bat desklasifikatza aurreikusten da, uholde-arriskuagatik. Gainera, A-108 Atsobakar sektorearen zati bat jarduera ekonomikoetarako lurzoru izatetik ekipamenduko eta espazio libreetako sistema orokor izatera igaro da, lurzoru horien egungo egoera jasoz. Planak lehendik dauden lurzoruetan jardutea proposatzen du, eta ez da aurreikusten jarduera ekonomikoetarako lurzorua handitzea. Era berean, nahikotzat jotzen da A-108 Atsobakar eremuan dagoen merkataritza-ekipamendua, eta, beraz, ez da aurreikusten handitzea.

Ekipamenduen Sistema Orokorei dagokienez, Plan Orokorrak dauden ekipamenduak handitza planteatzen du, hala nola musika-eskola eta Zingirategiko eskola profesionala, bai eta ekipamendu berriak ere, hala nola Zaintzadun auzoko hirugarren adinekoen zentroa eta erreserba berriak Agerreazpi auzoan (Olarriondozar), bai eta ur-amilena kanala ere Oria ibaian, lurzoru urbanizazinean.

Plan Orokorrak dauden hiri-hutsuneak garatzeko eta eremu zaharkituak berroneratzeko eragiketak planteatzen ditu, eta garapen horietan hiru hiriguneen irisgarritasuna hobetzeko jarduketak txertatzen ditu; beraz, proposatutako eredua, oro har, bat dator LAGek ezarritako gidalerroekin.

Plan Orokorrak lurzoru urbanizaezinaren antolamendua planteatzen du, eta hori, batzuetan, ez dator bat LAGen ereduarekin, eta horrek nahasmena eragin dezake haren erregulazioari dagokionez.

b) Bizitegi-kuantifikazioa.

Plan Orokorean aurrekositako bizitegi-ahalmena indarrean dauden Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetan (2019ko uztailaren 30ean onartuak) ezarritako irizpideen eta kalkulu-metodologiaren arabera baloratu behar da. Horien arabera, Usurbilgo plangintzan aurreikusi beharreko gehieneko ahalmena 871 etxebizitzakoa da.

Plan Orokor berriak 715 etxebizitzako bizitegi-gehikuntza ahalbidetzen du, jarduketa integratuetan, jarduketa isolatuetan eta zuzkidura-jarduketetan antolatzen diren etxebizitzak barne. Aurrekositako 715 etxebizitzetatik, 326 Usurbilgo hiriguneko lurzoru urbanizagarriko bi jarduketei dagozkie. Plan Orokorrak proposatutako kuantifikazioak indarreko Arau Subsidiarioen ahalmena murritzen du, 920 etxebizitza ahalbidetzen baitzituen, hazkundeak udalerriaren harrera-ahalmenera mugatzu eta LAGek baimendutako gehieneko kuantifikazioarekiko marjinari eutsiz; beraz, alderdi hori positibotzat jotzen da.

c) Babes publikoko araubideren bati atxikitako etxebizitzetarako erreserba.

Plan Orokorra Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legean ezarritako erreserben eraginpean dago, udalerriak 3.000 biztanle baino gehiago dituelako. HAPoren araudi partikularren arabera, bizitegi-eraikigarritasuna 68.070 m^2 sabai handituko da, guztira, jarduketa integratu, isolatu eta zuzkidurazkoetan, bai hiri-lurzoru finkatugabean, bai lurzoru urbanizagarrian. Babes publikoko etxebizitzetarako eraikigarritasuna 40.627 m^2 (s) da guztira. Babes sozialeko 341 etxebizitza aurreikusten dira guztira eta 102 prezio tasatuan aurrekositako 715 etxebizitzetatik.

d) Hirigintza-eraikigarritasunaren mugak.

2/2006 Legearen 77. artikuluan ezarritakoaren arabera, nagusiki bizitegi-erabilera duen hiri-lurzoru finkatugabean, zuzkidura publikoek bestelako erabileraetarako sestra gaineko gehieneko eraikigarritasun fisikoak $0,40$ eta $2,3\text{ m}^2$ artekoa izan beharko du lurzoruaren m^2 bakoitzeko, udalerri honen kasuan. Lurzoru urbanizagarriko sektoreei dagokienez, gehieneko eraikigarritasunak ezingo du $1,3\text{ m}^2$ -ko indizea gainditu lurzoruaren m^2 bakoitzeko.

Planaren justifikazio-memoriak, III.9.4 apartatuan, adierazten du hirigintza-eremu guztiak adierazitako gehieneko eta gutxieneko eraikigarritasun-mugetara egokitzen direla, baina ez da justifikaziorik aurkeztu. Hirigintza-araudi partikularrak ez du definitzen jarduketa integratuak garatzen diren azpieremuen azalera, eta, beraz, ezin izan dira muga horiek egiaztago. Memorian justifikatu beharko da eraikigarritasun-mugak betetzen direla, eta araudi partikularrean zehaztu beharko da azpieremuen azalera.

e) Jarduera ekonomikoetarako lurralte-eredua eta lurzoruaren kuantifikazioa

Planak jarduera ekonomikoetarako lurzorua okupatzeko eredu bat proposatzen du, lehendik dauden poligonoak finkatzea eta Zapategi eta Zingirategiko poligono zaharkituak birmoldatzea planteatzen duena, lurzoru urbanizaezinaren okupazio berririk planteatu gabe.

Jarduera ekonomikoetarako lurzoruaren kuantifikazioari dagokionez, Plan Orokorrak industria-erabilera eta hirugarren sektoreko erabilera bideratutako azalera osoa 63 ha-koa da. Gainera,

bizitegi-erabilerarekin bateragarria den erabilera mistoko lurzoruan 8 ha inguru antolatu dira Usurbileko Zingirategin eta Aginagako Ezpaldi eta Lastaolan.

Indarreko Arau Subsidiarioekin alderatuta, jarduera ekonomikoetarako lurzorua gisa kalifikatutako azalera murriztu egin da; hala ere, lehendik dauden industria-lurzatiak dentsifikatu dira, eta, beraz, eraikigarritasunari dagokionez, edukierari eutsi zaio.

Jarduera ekonomikoen LPSak 25 hektarea inguruko erreserba bat aurreikusten du Usurbil-Lasarte-Oria-Zubieta eremurako. Eremu hori Eskuzaitzeta garapenak estaliko luke, 70 hektarea inguruko azaleraarekin, eta eremu horren eskaria hartuko luke. Donostialdea-Bidasoa Behereko LPPren arabera, plangintzak aurreikusitako eskariari erantzuten dio, eta, beraz, 5 ha-ko erreserba aurreikusten du.

Zingirategi eta Zapategi eremuak hutsik daude gaur egun, eta 9 hektarea inguruko azalera dute, 42.000 m²-ko eraikigarritasunarekin. Lehendik dauden poligonoak birdentsifikatzeko eragiketetan aurreikusitako eraikigarritasun osoa 36.000 m² ingurukoa da, eta, beraz, Plan Orokorrak gaitasun nahikoa izango luke LPPko aurreikuspenak hartzeko.

Merkataritza-establezimenduei dagokienez, Plan Orokorraren arabera, Atsobakarrean dagoen Urbil merkataritza-gunearen egungo eraikigarritasuna nahikoa da Usurbil bezalako udalerri baterako, eta, beraz, ez da aurreikusten handitzea eta finkatu egiten da.

Beraz, uste da Plan Orokor berrian jasotako proposamena bat datorrela udalerriari dagokion kategorizazioarekin eta indarrean dagoen lurralte-plangintzan definitutako lurralte-ereduarekin, eta, beraz, aldeko txostena ematen zaio Plan Orokorean alderdi horri dagokionez jasotako proposamenari.

IX. ONDORIOAK

Aurreko kontuan hartuta, honako gogoeta hauek egiten dira Usurbilgo Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren espedienteari buruz, Euskal Herriko Lurralde Antolakuntzari buruzko 4/1990 Legearen lurralte-antolamenduko tresnetara, Autonomia Erkidego Osorako Erakundeen eta bertako Lurralde Historikoetako Foruzko Jardute-Erakundeen arteko Harremanak aldatzeari buruzko 5/1993 Legean eta Lurzoruri eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legean adierazitako alderdietara egokitzeari dagokionez, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordearen eskumenei dagokienez:

1.- LURRALDE-ANTOLAMENDUKO TRESNETARA EGOKITZEA

1 a EAEko Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetara egokitzea.

- Gainjaritako antolamendu-kategoriak zuzendu beharko dira, eta bereizi diren modalitateak azpikategoriak edo baldintzatzaileak diren argitu beharko da.
- Itzaoko eta Izoztegiko hariztietan L.50.B Babes Berezia eta L.30.A Ekosistemak Hobetzeko Eremua kategoriak gainjartzea kendu behar da.
- Antolamendu-kategoriiek gainjarrita dauden sistema orokoren erregulazioa argitu beharko da, eta, hala badagokio, lehentasuna emango zaio sistema orokorraren kalifikazioari lurzorua urbanizaezinaren kategorien aldean. Sistema orokor horietan erabileren antolamendua eta erregulazioa ezarri ahal izango da, kasuan kasuko lurzorua urbanizaezinaren bokazioarekin bateragarria den zonakatzea eta erregulazioa jasotzeko.
- Kendu egin beharko da Nekazaritza eta Basogintzaren LPSerako igorpena L.30.A

Ekosistemak Hobetzeko Eremua (Itsasertzeko LPS) kategoriaren erregulazioan, Iurzoru horiek ez daudelako LPS horretan antolatuta.

- Matrizean jasotako erabileren erregulazioa egokitu beharko da, antolamendu-kategoriei buruzko artikuluetan ezarri diren baldintzak jasotzeko.
- Nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiategi bati lotu gabeko bizitegi-erabilera isolatuari dagokionez, hirigintza-araudian jasotakoaren arabera, plangintzarekin bat ez datorren egoera jaso beharko da, eta erabilera onartutatz jo ahal izango da.
- Plan Orokorrak ezarritako etxebizitzen banaketari buruzko araudian, LAGk aplikatzeko arauen II. eranskineko 1.b.3.d horri buruz jasotakoa kontuan hartu beharko da.
- LAGen arabera definitu eta arautu beharko dira hirigintza-araudian eta erabileren matrizean zehaztu gabeko erabilera: Lehendik dauden guneetan oinarritu gabeko hazkundeak, Lehendik dauden guneetan oinarritutako hazkundeak, Berotegiak eta Instalazio arriskutsuak.
- Araudiak jolaserako eta matrizeak aisialdirako definitutako erabilera zuzendu beharko da, erabilera horren erregulazioan koherentziari eusteko.
- Beharrezkotzat jotzen da Zabotegiak eta A motako eta B motako instalazio ez-linealen erabileren arauketa berrikustea, ez baitator bat Planaren araudiaren matrizean eta artikuluetan horri buruz araututakoarekin.
- Kendu egin behar da Nekazaritza eta Basogintzaren LPSeko Balio Estrategiko Handiko kategoria eta Onura Publikoko Mendiak gainjarritako baldintzatzaitzat hartzea, berez antolamenduko kategoriak edo azpikategoriak direlako.
- L.20.A MENDIA-BASOA kategoriarri, EAEko udal-plangintza orokorraren eta LAGen arteko terminologia-koherentzia lortzeko, L.20.A Basoa izena eman beharko litzaiokeela uste da, LAGen antolamendu-kategorietara egokitzeo.
- Gomendagarritzat jotzen da, eremu hondatuen kategoriaren esparruan, bi azpikategoria identifikatzea: batetik, Itsasertzaren LPSak eragindakoa, Iurralde-plangintza sektorialean ezarritakoaren arabera arautuko dena, eta, horren osagarri, Planean aurreikusitakoaren arabera; eta, bestetik, Itsasertzaren LPSak ukitzen ez dituen zona degradatuei dagokiena, Planean horri buruz jasotako zehaztapenen arabera arautuko dena.
- Antolamendu-kategoria guztietan erabilera jakin batzuk debekatzearen egokitasunari buruz eta Planak definitutako Iurralde-ereduan izan dezakeen eraginari buruz hausnartu beharko litzatekeela uste da, eta Planak identifika ditzakeen ingurumen-, nekazaritza- edo basogintza-balio txikieneko kategorieta edo azpikategorieta erabilera onargarriak edo bateragarriak izateko aukera aztertu beharko litzateke, eta kasu bakoitzean egokitza jotzen diren neurri zuzentzaileak eta konpentsatzaileak ezarri beharko lirateke.
- Baldintzatzaitzale gainjarriei dagokienez, baldintzatzaitzaleen multzoen izendapena, EAEko udal-plangintza orokorraren eta LAGen arteko koherentzia terminologiko baterantz aurrera egiteko, LAGek, Arrisku Naturalen eta Klima Aldaketaren Baldintzatzaitzaleek eta Azpiegitura Berdearen Baldintzatzaitzaleek ezarritakora egokitu beharko lritekeela uste da, eta beste baldintzatzaitzale batzuk ezarri ahal izango lirateke, hala nola legezko zortasunei eta eremu akustikoei dagokienez.
- Espazio libreen sistema orokoren sarea sartu beharko da azpiegitura berdearen baldintzatzaitzale gainjarrien planoan, tokiko azpiegitura berde gisa

1 b Donostialdeko eta Bidasoa Behereko Lurralde Plan Partzialera egokitzea

Espedientearen aldeko balorazio orokorra egin da arlo horretan.

1 c EAEko Ibaiak eta Errekak Antolatzeko Lurralde Plan Sektorialari egokitzea.

Espedientearen aldeko txostena egitea, Ibaiak eta Errekak Antolatzeko LPSra egokitzeari dagokionez. Hala ere, honako hauek hartu beharko dira kontuan:

- Dagozkion erretiroak jaso beharko dira ukituta dauden antolamendu-eremu guztietan. Gainera, Planean jasotako antolamendu xehatuko eremuetan, mugaketa hori dagokion dokumentazio grafikoan ere jaso beharko da.
- Uholde-arriskuari dagokionez, espedientea URARI helarazi zaio, balora dezan.

1d EAEko Hezeguneen Lurralde Plan Sektorialari egokitzea.

Espedientearen aldeko txostena egin da, EAEko Hezeguneen LPSra egokitzeari dagokionez.

1e EAEko Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektorialera egokitzea

- Balio Estrategiko Handiko kategoriaren mugaketari buruzko espedientearen aldeko txostena egin da.
- Erabileren erregulazioari dagokionez, LAGetara egokitzeari buruzko ondorioetako 1a apartatuan ezarritakoaren arabera egokitu beharko da.

1f EAEko Trenbide Sarearen Lurraldearen Arloko Planera egokitzea.

Espedienteari ez zaio eragozpenik jartzen Trenbide Sarearen LPSra egokitzeari dagokionez.

1g Gipuzkoako Bizikleta Bideen Lurralde Plan Sektorialera egokitzea

- Espedienteari ez zaio eragozpenik jartzen Gipuzkoako Bizikleta Bideen LPSra egokitzeari dagokionez.
- Espedientea gai horretan eskumena duen organoari helarazi zaio.

2.- AZPIEGITURAK ETA ZERBITZUAK

Espedienteari ez zaio eragozpenik jartzen azpiegiturei eta zerbitzu-sareei dagokienez.

3.- EKIPAMENDUAK ETA ESPAZIO LIBREAK

- Aldeko txostena eman zaio espedienteari, espacio libreen sistema orokorra kuantifikatzeari dagokionez.
- Hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarrirako nahiz lurzoru urbanizazinerako definitutako espacio libreen sistema orokoren sareari dagokionez, tokiko azpiegitura berdearen zatitzat hartu beharko dira, Lurralde Antolamenduaren Gidalerroak aplikatzeko Arauen 4. artikuluan adierazitakoaren arabera, eta espazioen jarraitutasuna bermatuko da, balio ekologikoa babesteko eta ekosistemen zerbitzuak indartzeko helburuarekin. Alde horretatik, azpiegitura berdeko baldintzatzaile gainjarrien planoan sartu behar dira, tokiko azpiegitura berde gisa.

4.- BIZTEGI-KOKAGUNEAK ETA JARDUERA EKONOMIKOAK

4a Bizitegi-kuantifikazioa eta -eredua

- Aldeko txostena egin da Plan Orokorean jasotako proposamenetik ondorioztatzen den bizitegi-lurzoruaren kuantifikazioari eta lurralte-ereduari buruz, uste baita planteatutako

715 etxebizitza beriren edukiera bat datorrela Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetan ezarritako irizpideak aplikatzetik ondorioztatzen denarekin.

- Espedienteak bizitegi-eremuen eraikigarritasunak Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legearen 77. artikulura egokitzen direla justifikatu behar du, eta, era berean, azpieremuen azalerak adierazi beharko dira hirigintza-araudi partikularrean.

4b Jarduera ekonomikoetarako lurzoruaren kuantifikazioa eta eredu

- Jarduera ekonomikoetarako lurzorua antolatzeko proposamenaren aldeko balorazioa egin da, bat datorrelako Jarduera Ekonomikoetarako Lurzorua Sortzeko eta Saltoki Handiak Antolatzeko LPSan eta Donostialdea-Bidasoa Behereko Eremu Funtzionaleko LPPn ezarritako lurralte-ereduarekin.
- Aldeko balorazioa eman zaio espedienteari, Saltoki Handiak Antolatzeko 10/2019 Legea betetzeari dagokionez.

Elektronikoki honako hauet sinatua:

Sinadura elektronikoa:

GIPUZKOAKO LURRALDE ANTOLAMENDUKO ARLO-ARDURADUNA /RESPONSABLE DE ÁREA DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DE GIPUZKOA

Fdo.: M. Estibaliz MARTIN ZABALA: Izpta.

LURRALDEAREN ANTOLAMENDU ETA PLANEAMENDURAKO ZERBITZUAREN ARDURADUNA/ EL RESPONSABLE DEL SERVICIO DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y PLANEAMIENTO

Fdo.: Jon ASUA ABERASTURI: Izpta.

**EXPEDIENTE: 3HI-018-25-P03 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (PGOU) DE USURBIL.****INFORME DEL DEPARTAMENTO ALIMENTACIÓN, DESARROLLO RURAL,
AGRICULTURA Y PESCA****1. INTRODUCCION**

El expediente que se remite para ser informado en el Pleno por la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (COTPV) está integrado por la documentación de la Aprobación provisional y Estudio Ambiental Estratégico fechados en enero de 2025, acompañados de diversa documentación gráfica y documentación administrativa.

2. ANTECEDENTES

Esta Dirección emitió informe en noviembre de 2022 en el marco de la Aprobación Inicial del PGOU de Usurbil, donde se establecieron una serie de consideraciones sobre la aplicación normativa del PTS Agroforestal. Se solicitó revisar el régimen de usos establecido de forma que quede garantizado un régimen coherente y compatible con la matriz de regulación de usos del PTS Agroforestal. Por otro lado, se requería la revisión de las condiciones para los usos, edificaciones e instalaciones relacionadas con el sector primario. Asimismo, se solicitaba ampliar el alcance de la evaluación de la afección sectorial agraria.

3. INTRODUCCION y SINTESIS

La calificación global del suelo contempla la siguiente **zonificación del suelo no urbanizable (SNU)**:

L. Zonas rurales (SNU)

L.10. Zonas agroganaderas

L.10.A. Suelos agrarios de alto valor estratégico de la ribera del Oria

L.10.A1 Suelos agrarios de alto valor estratégico de la ribera del Oria – PTS de Zonas húmedas

L.10.B. Suelos agroganaderos de alto valor estratégico

L.10.D. Suelos agroganaderos de transición

L.20. Zonas de Monte

L.20.A1 Zonas de monte- Monte - Utilidad pública

L.30. Zonas de mejora ambiental

L.30.A Zonas de mejora ambiental

L.30.A1 Áreas de mejora de ecosistemas - PTS Litoral (MA1) - DPMT

L.30.B Zonas de recuperación degradadas

L.30.B1 Zonas de recuperación degradadas - PTS Litoral (MA2)

L.40. Zonas de protección de aguas superficiales

L.40.A Zonas de protección de aguas superficiales

L.40. A1 Zonas de protección de aguas superficiales – DPMT/DPMT

L.50. Zonas Rurales de Especial Protección

L.50.A. Zonas de especial protección del humedal de la ría del Oria – PTS de Zonas Húmedas

L.50.A1 Zona húmeda de la Ría del Oria, Zona de Especial Protección - PTS de Zonas Húmedas ILJP/DPMT

L.50.B. Zonas de especial protección de los robledales de Itzao e Izoztegi . PTS Litoral

E. Red General de Movilidad y Transporte

E.10 Red principal de movilidad activa (peatón y ciclista)

E.20 Red ferroviaria

E.30 Red viaria principal

F. Sistema General de Equipamiento Comunitario

F.10 Equipamiento Comunitario. Sistema General

G. Sistema General de Espacios Libres

G.10 Espacios Libres Urbanos. Sistema General

G.20 Espacios Libres Rurales. Sistema General

H. Sistema General de Infraestructuras de Servicios

Asimismo, se proponen los siguientes **Condicionantes Superpuestos** a la ordenación:

GB.1 - ZONAS DE ALTO VALOR NATURALÍSTICO, AMBIENTAL Y PAISAJÍSTICO

- GB.1-1 Zona Especial de Conservación - Ría del Oria (ZEC – ES2120010)
- GB.1-2 Humedales - Ría del Oria (Plan Territorial Sectorial - PTS)
- GB.1-3 Suelos de Alto Valor Estratégico (Plan Territorial Sectorial - PTS)
- GB.1-4 Hábitat de especies protegidas
- GB.1-5 Vegetación y hábitats de interés
- GB.1-6 Áreas de protección de Mendizorrotz y Zabalaga
- GB.1-7 Monte de Utilidad Pública - Irisasi
- GB.1-8 Área de interés paisajístico- Oria ibaia
- G.B.1-9 Corredores ecológicos locales

GB.2- FACTORES DE RIESGO NAURALES

GB.2 CONDICIONANTES HIDROLÓGICOS Y GEOLÓGICOS

- GB.2-1 Áreas vulnerables a la contaminación de acuíferos y aguas subterráneas
- GB.2-2 Zona de protección de la cuenca de Erroizpe - Zona de protección de abastecimiento de agua municipal
- GB.2-3 Inundabilidad y Zona de Flujo Preferente
- GB.2-4 Áreas erosionables o con riesgo de erosión

GB.3 – RIESGOS DERIVADOS DE LA ACTIVIDAD ANTRÓPICA

- GB.3-1 Suelos potencialmente contaminados
- GB.3-2 Zona de mercancías peligrosas transportadas por carretera
- GB.3-3 Zonas de Intervención y Alerta de Actividades Peligrosas

GB.4 - SERVIDUMBRES LEGALES

- GB.4-1 Dominio público marítimo-terrestre
- GB.4-2 Zonas de protección de aguas superficiales y sus márgenes
- GB.4-3 Servidumbre de protección de las carreteras de Gipuzkoa
- GB.4-4 Servidumbre de ferrocarril
- GB.4-5 Servidumbre aeronáutica

GB.5 - ÁREAS ACÚSTICAS

- GB.5-1 Áreas acústicas

En el Suelo No Urbanizable (SNU) se delimitan asimismo una serie de Sistemas generales.

En lo que respecta a desarrollos, se plantea básicamente el cumplimiento y densificación del suelo urbano y urbanizable ya existente, a excepción de

algunos suelos urbanizables clasificados por las Normas Subsidiarias en 2013, que pasarán a suelo no urbanizable.

Así, las propuestas de desarrollo se sitúan especialmente en terrenos que antes de la aprobación del PTS habían sido clasificados como suelo urbano o urbanizable, situándose concretamente en el 86% de la superficie afectada en los ámbitos así clasificados.

2.1. Aplicación Normativa del PTS Agroforestal para su incorporación al planeamiento municipal (Artículo 10)

En relación con la **zonificación** propuesta por el PGOU se ha observado, una vez revisada la normativa urbanística, que se mantienen los siguientes desajustes en las **regulaciones** de usos establecidas por el planeamiento con respecto al PTS Agroforestal:

- El planeamiento no contempla en la zona “L.10.D Suelos agroganaderos de transición” las “construcciones e instalaciones directamente vinculadas a la actividad forestal”, admisibles (2a) por el PTS Agroforestal en la categoría Paisaje Rural de Transición y Forestal.

Se valora favorablemente que se haya recogido en la normativa urbanística las formas de uso 2a y 3a mediante las que se representa la regulación de algunos usos en el PTS Agroforestal, y que se haya incluido la necesidad de proceder a analizar la afección generada sobre la actividad agroforestal, no obstante, sería recomendable que se incluyeran estas formas de uso en la matriz de regulación de usos. En el mismo sentido, se recomienda revisar dicha matriz por haberse observado incoherencias con respecto a lo recogido en las normas urbanísticas.

2.2. Condiciones de edificación para nuevas construcciones agrarias en SNU

Se solicita la revisión de las condiciones señaladas en el artículo 87 de la normativa urbanística para los usos, edificaciones e instalaciones relacionadas con el sector primario en lo que respecta a la superficie mínima de la parcela receptora. Según lo señalado en el artículo 11 del PTS Agroforestal dicha superficie se ajustará a la Unidad Mínima de Cultivo definida para cada Territorio Histórico, que en el caso de Gipuzkoa es de 1 ha.

Si bien se ha modificado la unidad mínima de cultivo para la categoría “L.10.A1 Suelos agrarios de alto valor estratégico de la ribera del Oria – PTS de Zonas húmedas”, no se ha realizado de la misma manera para la “L.10.B. Suelos agroganaderos de alto valor estratégico” ni “L.10.D de Paisaje Rural de Transición”, en las que se sigue manteniendo la superficie de 20.000m².

2.3. Ocupación de suelo agrario y evaluación de la afección sectorial agraria

A pesar de que la mayor parte de los desarrollos propuestos en el PGOU se plantean sobre suelos ya clasificados como urbanos o urbanizables, se incorpora como Anexo a la Evaluación Ambiental Estratégica un “Informe sobre la Afección Agraria” que evalúa las propuestas contenidas en el plan incluyendo los espacios libres, lo que se valora muy positivamente.

No obstante, se echa en falta una mayor concreción en la evaluación en cuanto a la afección sobre las explotaciones agrarias que puedan verse afectadas por las propuestas del PGOU. El Informe incluye conclusiones al respecto basadas en estimaciones, pero sin llegar a identificar y valorar la afección sobre las explotaciones concretas.

Una vez ampliada la evaluación y en base a los resultados en ella obtenidos, se concretarán, en su caso, las correspondientes medidas preventivas, correctoras y compensatorias. En relación con esta cuestión el informe sobre la Afección Agraria estima necesaria la adopción de medidas protectoras, correctoras y medidas compensatorias, no obstante, las desarrolladas en el mismo no cuentan con el grado de detalle necesario que asegure su adopción y efectividad.

En cualquier caso, de conformidad con lo señalado en el artículo 16 de la Ley de Política Agraria y Alimentaria Vasca¹ cualquier proyecto o actuación administrativa prevista en la Comunidad Autónoma del País Vasco sobre suelos de alto valor agrológico, así definidos conforme a lo establecido en el marco de referencia vigente en cada momento para la ordenación del espacio rural vasco, exigirá la emisión de informe por el órgano foral competente en materia agraria. A la vista de éste, la Comisión de Ordenación del Territorio emitirá informe final que será vinculante para las figuras de planeamiento urbanístico.

Vitoria-Gasteiz, 29 de abril de 2025

Fdo.: Oneka Zaballa Gonzalez
NEKAZARITZA ETA ABELTAINTZA ZUZENDARIA

¹ Ley 17/2008, de 23 de diciembre, de Política Agraria y Alimentaria.

GHI-043/25-I03A

**GAIA: HIRI ANTOLAMENDURAKO PLAN
OROKORRA**

UDALERRIA: USURBIL.

1.- AURREKARIAK.

1.1.-Planaren xedea.

2025eko apirilaren 7an, goiburuan aipatutako planari dagokion dokumentazio tekniko eta administratiboa sartu zen, Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak bidalia¹, Foru-Aldundi honek horren berri izan zezan, eta, hala badagokio, egoki iritzitako txostena egin zezan.

Udalerriko plangintza orokorra berrikusteko prozesua 2014ko maiatzean hasi zen, 2004.

**ASUNTO: PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA.**

MUNICIPIO: USURBIL.

1.- ANTECEDENTES.

1.1.-Objeto del plan.

Con fecha 7 de abril de 2025 se da entrada a la documentación técnica y administrativa correspondiente al plan mencionado en el encabezamiento, remitida¹ por la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco para su conocimiento por parte de esta Diputación Foral y, en su caso, emisión del informe que se estime conveniente.

El proceso de revisión del planeamiento general del municipio fue iniciado en mayo de

¹ Lurzoruri eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen arabera, 7.000 biztanletik beherako udalerrietan, plangintza orokorra behin betiko onartzeko eskumena Gipuzkoako Foru Aldundiari dagokio.

De acuerdo a la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en aquellos municipios con población inferior a 7.000 habitantes la competencia para la aprobación definitiva del planeamiento general corresponde a la Diputación Foral de Gipuzkoa.

² Usurbilgo Arau Subsidiarioak Diputatuen Kontseiluak onartu zituen 2004ko irailaren 11ko bilkuran. Ondoren, Testu Bateratua onartu zen, 2013ko uztailaren 22ko bilkuran, aurreko akordioan ezarritako baldintzak jasota. Harrezkero, Arau Subsidiarioen egituraazko aldaketa hauek onartu dira:

Las Normas Subsidiarias de Usurbil fueron aprobadas por el Consejo de Diputados en sesión de 11 de septiembre de 2004. Posteriormente, fue aprobado un Texto Refundido, en sesión de 22 de julio de 2013, reconociendo las condiciones establecidas en el acuerdo anterior. Desde entonces han sido aprobadas las siguientes modificaciones de NNSS de carácter estructural:

- Arau Subsidiarioen Aldaketa A-34 (Sekaña) B.Betiko Onarpena 2008.07.29
Modif. De NNSS r/ Área A-34 (Sekaña)/ Apr. Definitiva: 29.07.2008
- Arau Subsidiarioen Aldaketa A-4 (Elutxeko Zuloa) B.Betiko Onarpena 2010.09.21
Modif. De NNSS r/ Área A-4 (Elutxeko Zuloa)/ Apr. Definitiva: 21.09.2010
- Arau Subsidiarioen Aldaketa A-34 (Sekaña) B.Betiko Onarpena 2011.05.24
Modif. De NNSS r/ Área A-34 (Sekaña)/ Apr. Definitiva: 24.05.2011
- Arau Subsidiarioen Aldaketa ELSO-2 (Agerialde) B.Betiko Onarpena 2011.05.24
Modif. De NNSS r/ SGED-2 (Agerialde)/ Apr. Definitiva: 24.05.2011
- Arau Subsidiarioen Aldaketa S-4 (Txagañeta) B.Betiko Onarpena 2016.07.05
Modif. de NNSS r/ Sector S-4 (Txagañeta)/ Apr. Definitiva: 05.07.2016.
- Arau Subsidiarioen Aldaketa / Araudi Urbanistikoa / B.Betiko Onarpena 2016.08.26
Modif. de NNSS r/ Normativa Urbanística/ Apr. Definitiva: 26.08.2016.
- Arau Subsidiarioen 2 Aldaketa / Araudi Urbanistikoa/ B.Betiko Onarpena 2018.01.09
Modif. 2 de NNSS r/ Normativa urbanística/ Apr. Definitiva: 09.01.2018.
- Arau Subsidiarioen 4 Aldaketa A-96 (Portalmusu) eta A-97 (Komentua) B.Betiko Onarpena 2023.02.07
Modif. 4 de NNSS r/ A-96 (Portalmusu) y A-97 (Komentua) / Apr. Definitiva: 07.02.2023.
- Arau Subsidiarioen 3 Aldaketa A-78 (Zapategi) B.Betiko Onarpena 2023.03.29.
Modif. 3 de NNSS r/ A-78 (Zapategi)/ Apr. Definitiva: 29.03.2023.

eta 2013. urteen artean onartutako indarreko² arau subsidiarioak ordezteko.

Indarrean dauden Arau Subsidiarioek proposatutako antolamenduaren zati handi bat gauzatu ez den arren, 2004ko onarpenetik igarotako epeak berez justifikatzen du Udalak bere plangintza orokorra berrikusteko erabakia.

Jarraian aztertuko den HAPOa 2/2006 Legera eta indarrean dauden gainerako hirigintza eta sektoreko araudira egokitzen da, behin betiko onartutako lurralte-antolamenduko tresnak barne, eta udalerrri osorako hirigintza-plangintza berri bat ezartzeko borondateari erantzuten dio, hurbiltasunean eta zaintzan oinarritutako hirigintza-eredua hartuta.

1.2.-Tramitazioa.

Usurbilgo Udalak 2014ko maiatzean hasi zuen Hiri Antolamenduko Plan Orokorra idazteko eta izapidezko prozesua. Horretarako, hainbat partaidetza-prozesu gauzatu dira, eta hainbat azterlan eta dokumentu ere egin dira.

Jarraian, dokumentuaren izapidezearren mugarririk nagusiak zerrendatzen dira:

- 2014-2015: Parte-hartze prozesua (2014ko azaroa: Diagnostiko dokumentua).
- 2015-04-17: Plangintzaren Aurrerapen dokumentua jendaurrean jartzea.
- 2015-07-24: Udalak Gipuzkoako Foru Aldundiari Planaren Ohiko Ingurumen Ebaluazio Estrategikoaren prozedura hasteko eskaera.
- 2015-12-22: Planaren Ingurumen-Azterketa Estrategikoaren Irismen-Dokumentua.
- 2015-09-29: HAPOren antolamendu-irizpideak eta helburu orokorrak osoko bilkuran onartzea (7 iradokizun

2014 con el fin de sustituir las NNSS vigentes² aprobadas entre los años 2004 y 2013.

Pese a que gran parte de la ordenación propuesta por las Normas Subsidiarias vigentes no ha sido ejecutada, el plazo transcurrido desde la aprobación de 2004 justifica per se la decisión del Ayuntamiento de revisar su planeamiento general.

El PGOU que a continuación se analiza, que se adecúa a la Ley 2/2006 y demás normativa urbanística y sectorial vigente, incluidos instrumentos de ordenación territorial definitivamente aprobados, responde a la voluntad de establecer un nuevo planeamiento urbanístico para el conjunto del municipio, con un modelo de urbanismo basado en la proximidad y en el cuidado.

1.2.-Tramitación.

El Ayuntamiento de Usurbil inició en mayo de 2014 el proceso de redacción y tramitación del Plan General de Ordenación Urbana. Para tal fin, se han llevado a cabo varios procesos participativos y se han realizado asimismo diversos estudios y documentos.

A continuación, se enumeran los principales hitos en la tramitación del documento:

- 2014-2015: Proceso de Participación (Noviembre 2014: documento de Diagnóstico).
- 17.04.2015: Exp. Pública del documento de Avance del Planeamiento.
- 24.07.2015: Solicitud por parte del Ayuntamiento a la Diputación Foral de Gipuzkoa para el inicio del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria del Plan.
- 22.12.2015: Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico del Plan.
- 29.09.2015: Aprobación en Pleno de los Criterios de ordenación y objetivos generales del PGOU (presentadas 7

- aurkeztu dira).
- 2022.01.13: HASIERAKO ONARPENA. (baldintzarik gabe)/2022KO IRAILEKO dokumentua.
- 2025.01.30: BEHIN-BEHINEKO. ONARPENA (baldintzarik gabe. 41 alegazio aurkeztu dira, zati batean onartuak)/2024ko azaroko dokumentua

- sugerencias).
- 13.10.2022: A. INICIAL (sin condiciones) / doc. septiembre de 2022.
- 30.01.2025: A. PROVISIONAL (sin condiciones. Presentadas 41 alegaciones, estimadas parcialmente) / doc. Noviembre 2024

Administrazio sektorialek igorritako txostenak:

- Ekonomiaren Garapen, Jasangarritasun eta Ingurumen saila – Natura Ondare eta Klima Aldaketa zuzendaritzza (2022.12.14)
- Sustapen Ministerioa – Abiazio Zibileko Zuzendaritzza Nagusia (aldekoa, 2023.02.20).
- Gipuzkoako Foru Aldundia:
 - o Bide Azpiegituretako Kudeaketa eta Plangintzako Zuzendaritzza Orokorra (2022.11.17)
 - o Kulturako Zuzendaritzza
- Eusko Jaurlaritza edo haren menpeko erakundeak:
 - o Ekonomiaren Garapen, Jasangarritasun eta Ingurumen Saila – Nekazaritza eta Abeltzaintza zuzendaritzza (2022.11.18).
 - o Eusko Jaurlaritzako Kultura eta Hizkuntza Politika Saila – Kultura Ondarearen zuzendaritzza (2022.11.25).
 - o Eusko Jaurlaritzako Kultura eta Hizkuntza Politika Saila – Hizkuntza Normalizaziorako Zuzendaritzza (2022.12.01).
 - o Larrialdiei Aurre egiteko eta Meteorologiako Zuzendaritzza (2023.02.03).
 - o URA (2023.03.17).
 - o Euskal Trenbide Sarea (2022.12.27).
- Estatuko Administrazioaren Erakundeak:
 - o Industria, Merkataritza eta Turismo Ministerioa – Telekomunikazioen

Informes emitidos por las distintas administraciones sectoriales:

- Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente – Dirección de Patrimonio Natural y Cambio Climático. (14.12.2022).
- Ministerio de Promoción – Dirección General de Aviación Civil (favorable 20.02.2023).
- Diputación Foral de Gipuzkoa:
 - o Dirección General de Gestión y Planificación de Infraestructuras Viarias (17.11.2022).
 - o Dirección General de Cultura (31.01.2023).
- Gobierno Vasco o entidades dependientes del mismo:
 - o Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente – Dirección de Agricultura y ganadería (18.11.2022).
 - o Departamento de Cultura y Política Lingüística del Gobierno Vasco – Dirección de Patrimonio Cultural (25.11.2022).
 - o Departamento de Cultura y Política Lingüística del Gobierno Vasco – Dirección de Normalización Lingüística (01.12.2022).
 - o Dirección de Atención de Emergencias y Meteorología (03.02.2023).
 - o URA (17.03.2023).
 - o Euskal Trenbide Sarea (27.12.2022).
- Instituciones de la Administración del Estado:
 - o Ministerio de Industria, Comercio y Turismo – Dirección General de

- Zuzendaritza Nagusia (aldekoa, 2023.02.02).
- Transizio Ekologikoaren eta Erronka Demografikoaren Ministerioa – Kostaldeen Zuzendaritza Nagusia (2023.08.01).
 - Kantauriko Konfederazio Hidrologikoa (2023.03.17).

Adierazi bezala, jendaurreko epean 39 alegazio aurkeztu dira, baita epez kanpoko bi idazki ere. Horiei erantzunez, hasieran onetsitako dokumentuan aldaketa batzuk egin dira (hala nola eraikigarritasuna eta etxebizitza-kopurua handitzea), baina aldaketa horiek ez dakarte funtsezko aldaketarik hasieran aurreikusitako egitura-antolamenduan.

1.3.-Documentazioa.

Nora Erdozia Ibañez arkitektoak eta Hirigintzako Udal Bulegoko Nekane Azarola Martinez abokatuak idatzi dute HAPoren berrikuspen-proiektua, kanpoko hainbat kolaborazio izan dutelarik.

Behin-behinean onartutako dokumentuak, besteak beste, honako hauek ditu: informazio- eta justifikazio-memoria, informazio- eta antolamendu-planoak, hirigintza-arauak, azterlan ekonomikoa eta jarduketa-programa, eta baita genero- eta hizkuntza-inpaktuen ebaluazioa ere.

Era berean, Ekolur SLLk (Alex Egunez eta Tomas Aranburu) idatzitako 2025eko urtarileko ingurumen-ebaluazio estrategiko arrunterako Ingurumen-Dokumentu Estrategiko bat erantsi da.

2.- KONTSIDERAZIO TEKNIKOAK.

2.1.-Sarrera.

Usurbilgo udalerria Beterri – Buruntza eskualdean dago, eta Gipuzkoako Lurralde Historikoaren ipar-ekialdean kokatzen da. Mugak: iparraldean, Donostiako Igeldo auzoa; ekialdean, Donostiako Añorga auzoa eta

- Telecomunicaciones (favorable 02.02.2023).
- Ministerio de Transición Ecológica y Reto Demográfico – Dirección General de Costas (01.08.2023)
- Confederación Hidrológica Cantábrico (17.03.2023).

Como ya ha sido señalado, en el periodo de exposición pública se han presentado 39 alegaciones, además de dos escritos fuera de plazo, en respuesta de las cuales se han introducido algunas modificaciones en el documento aprobado inicialmente (como incrementos de la edificabilidad y el número de viviendas) que, sin embargo, no suponen un cambio sustancial en la ordenación estructural inicialmente prevista.

1.3.-Documentación.

El proyecto de Revisión de PGOU ha sido redactado por la arquitecta Nora Erdozia Ibañez y la abogada Nekane Azarola Martinez, de la Oficina Municipal de Urbanismo, que han contado con diversa colaboración externa.

El documento aprobado provisionalmente, consta entre otros, de una Memoria Informativa y Justificativa, Planos de Información y Ordenación, Normas Urbanísticas, Estudio Económico y Programa de Actuación, además de evaluación de impactos de género y lingüístico.

Igualmente, se incorpora un Documento Ambiental Estratégico para la evaluación ambiental estratégica ordinaria del plan, de fecha Enero de 2025, redactado por Ekolur SLL (Alex Egunez y Tomas Aranburu).

2.- CONSIDERACIONES TÉCNICAS.

2.1.-Introducción.

El municipio de Usurbil, perteneciente a la comarca de Beterri-Buruntza, se sitúa al noreste del Territorio Histórico de Gipuzkoa, limitando al norte con Donostia/San Sebastián, con el barrio de Igeldo; al este con el barrio

Zubieta, bai eta Lasarte – Oria ere; hegoaldean, Zizurkil eta Zubietako Donostiako tarte; eta mendebaldean, Aia eta Orio udalerriak.

25,77 Km²-ko azalera du, eta gaur egun hiri-lurzoru eta lurzoru urbanizagarri gisa gutxi gorabehera 193 ha-ko azalera dago sailkatuta (udal-mugarte osoaren % 8).

Orografía malkartsuko udalerria da, Mendizorrotz mendiak (415 m) eta Arratzain edo Bordatxok (341 m) iparraldetik eta Andatza tontorrak (562 m) hegoaldetik mugatzen duten enklabe batean; Oria ibaiak udalerria zeharkatzen du ekialdetik mendebaldera, bere bokaletik gertu, meandro handiak eta ibarbide zabalak osatuz.

6.439 biztanle ditu (Eustat 2024), eta gehienak herigunean daude. Era berean, udalerriak landa-izaerako hainbat auzo edo gune ditu, berezko izaera eta kide sentipen handia dituztenak. Batez ere Aginaga, Txokoalde eta Urdaia (San Esteban) dira herriaren mendebaldean, eta Zubieta eta Txikierdi ekialdean.

Biztanleriaren bilakaerari dagokionez, 1950ean 2.620 biztanle zituen, eta 1.980an 5.841 biztanle izatera iritsi zen. Ondoren, 2001. urterako arte biztanleak galdu zituen, eta ordutik aurrera berriro hazi da, erritmo txikiagoan bada ere, batez ere 2009. urtetik aurrera. Herria ez dago zahartze-prozesu orokorretik kanpo, nahiz eta eskualdeko udalerriekin alderatuta biztanleria gazteagoa izan.

Eustaten datuen arabera, 2023an 2.914 etxebizitza zeuden (2.523 nagusiak eta 391 bestelakoak). 2004ko Arau Subsidiarioak onartu zirenetik 2014an Hiri Antolamenduko Plan Orokorraren diagnostikoa idatzi zen arte, plangintza horretan antolatutako 1.413 etxebizitzetatik 284 baino ez ziren eraiki, eta azken hamar urteetan eraikitakoei gehituta, guztira 493 etxebizitza berri egin dira plangintza hori indarrean jarri zenetik. Beraz, indarrean dagoen planak 920 etxebizitza berri eraikitzeo aukera ematen du oraindik.

donostiarra de Añorga y con Zubieta, así como con el municipio de Lasarte-Oria; al sur con Zizurkil y con el tramo donostiarra de Zubieta; y al oeste con los municipios de Aia y Orio.

Tiene una superficie de 25,77 Km², encontrándose actualmente clasificada como suelo urbano y suelo urbanizable una superficie aproximada de 193 ha (8 % del total del término municipal).

Se trata de un municipio de orografía abrupta, en un enclave delimitado por el monte Mendizorrotz (415 m) y Arratzain o Bordatxo (341 m) por el norte, y por el pico de Andatza (562 m) por el sur; el río Oria atraviesa el término municipal de este a oeste, cerca de su desembocadura, formando grandes meandros y amplias vaguadas.

Con una población de 6.439 habitantes (Eustat 2024), la mayor parte de ésta se concentra en el casco urbano de la localidad. Asimismo, el municipio cuenta con varios barrios o núcleos de naturaleza rural, con carácter propio y un gran sentimiento de pertenencia. Se trata principalmente de Aginaga, Txokoalde y Urdaia (San Esteban) al oeste de la localidad, y Zubieta y Txikierdi al este.

En cuanto a la evolución de la población, contaba con 2.620 habitantes en 1950 y fue creciendo hasta 5.841 habitantes en 1.980. Posteriormente perdió población hasta 2001 y desde esta fecha ha ido creciendo nuevamente, aunque a un ritmo menor, sobre todo a partir de 2.009. La localidad no es ajena al proceso de envejecimiento general, aunque con respecto a los municipios de la comarca tiene una población más joven.

Según datos del Eustat, el número de viviendas en 2023 era de 2.914 (2.523 principales y 391 de otro tipo). Desde la aprobación de las NNSS de 2004 hasta la redacción del diagnóstico del PGOU en 2014, de las 1.413 viviendas ordenadas en dicho planeamiento tan solo se edificaron 284 que, sumadas a las construidas en los últimos diez años, dan un resultado total de 493 viviendas nuevas desde la entrada en vigor del citado planeamiento. Por lo tanto, el plan vigente aún permite la construcción de 920 nuevas viviendas.

Jarduera ekonomikoari dagokionez, 2000. urtean jarduera nagusia industria izatetik (BEGaren % 72), gaur egun zerbitzuak (BEGaren % 52) eta industria (BEGaren % 38) uztartzen dituen eredu izatera igaro da. Indarrean dauden arau subsidiarioek 68.945 m²-ko (t) azalera proposatu zuten jarduera ekonomikoetarako eraikuntzeturako (inoiz behin betiko onarpena lortu ez zuen 36,24 ha-k) S-10 Elor industria-sektorea kontuan hartu gabe), eta horietatik 19.200 m² baino ez dira eraiki (proposamenaren % 27).

Sistema orokorreko ekipamendu eta espazio libreei edo berdeguneei dagokienez, proposatutako bederatzi ekipamenduetatik bost eraiki dira, eta proposatutako bost espazio libre eta berdegune berriatik bat baino ez da garatu.

Bide-sareari dagokionez, oro har, ez dira garatu indarrean dagoen plangintzak aurreikusitako jarduerak (zabaltzeak, biribilguneak, etab.). Mugikortasunari buruz egindako diagnostikoaren arabera, biztanleriaren ehuneko handi batek udalerritik kanpo lan egiten edo ikasten du, eta horrek esan nahi du joan-etorri asko egiten direla beste herri batzuetara, ibilgailu pribatua nagusi izanik.

2.2.- Helburuak eta antolamenduaren deskribapena.

Dokumentuaren memorian jasotakoaren arabera, Plan Orokorrak herritar guztien artean udalerri jasangarriagoa, inklusiboagoa, onuragarriagoa eta bizigarriagoa eraikitzeko tresna edo bitarteko bat izan nahi du; horregatik, hurbiltasunean eta zaintzan — eta ez bakarrik ingurumenaren zaintzan, baita herritarren zaintzan ere — oinarritutako eredu berri batean sakontzen da.

Horrela, udalerri osorako hirigintza-plangintza berri bat ezartzen da, zeinak, besteak beste, honako helburu hauek dituen:

- Injurune fisikoa: baso-lurzoruaren funtzionaniztasuna bermatzea, egungo nekazaritza-lurzoruek hartzen duten azalera babestea, tokiko biodibertsitatea

En relación a la actividad económica, ésta ha pasado de estar protagonizada por la actividad industrial en el año 2.000 (72% del VAB), a constituir en la actualidad un modelo que combina los servicios (52% del VAB) y la industria (38% del VAB). Las NNSS vigentes propusieron una superficie de 68.945 m²(t) para construcciones destinadas actividades económicas (sin contar el sector industrial S-10 Elor, de 36,24 has., que nunca llegó a obtener su aprobación definitiva), de los cuales tan solo se han edificado 19.200m² (27% de la propuesta).

En lo referente a equipamientos y espacios libres o zonas verdes del sistema general, se han construido cinco de los nueve equipamientos propuestos, mientras tan sólo se ha desarrollado una zona verde de los cinco nuevos espacios libres y zonas verdes propuestos.

Con relación a la red viaria, en general no se han desarrollado las actuaciones (ampliaciones, glorietas, etc.) previstas por el planeamiento vigente. Según el diagnóstico realizado en relación a la movilidad, un alto porcentaje de la población trabaja o estudia fuera del municipio, lo que supone un elevado número de desplazamientos hacia otras localidades, predominando al respecto el uso del vehículo privado.

2.2.- Objetivos y Descripción de la Ordenación.

De acuerdo a lo recogido en la memoria del documento, el Plan General pretende ser una herramienta o medio para construir entre toda la ciudadanía un municipio más sostenible, más inclusivo, más beneficioso y más habitable, razón por la que se profundiza en un nuevo modelo basado en la proximidad y en el cuidado —y no solo del medioambiente, sino también de la ciudadanía—.

Se establece así un nuevo planeamiento urbanístico para el conjunto del municipio, que persigue, entre otros, los siguientes objetivos:

- Medio físico: garantizar la multifuncionalidad del suelo forestal, proteger la superficie ocupada por los suelos agrícolas actuales, promover un

eta baliabide hidrologiko eta paisajísticos de alta calidad que se mantienen y se promueven, así como la conservación de la biodiversidad y la calidad de los recursos hidrológicos y paisajísticos, y prever los procesos y riesgos ambientales.

- Etxebitzta: propone soluciones para la vivienda que respondan a las necesidades de la población, reduciendo el número de viviendas previstas en el planeamiento vigente, y optando por rehabilitar, reformar y regenerar barrios de viviendas ya construidos.
- Jarduera ekonomikoak: propone soluciones para la actividad económica que respondan a las necesidades de la población, reutilizando y rehabilitando el suelo edificado para actividades económicas; potenciando el comercio público con el objetivo de revitalizar el casco urbano, y posibilitando el desarrollo del sector primario.
- Mugikortasuna: propone actuaciones en la carretera N-634 para mejorar la seguridad vial, así como en la intersección de la N-634 con la GI-3831 en Txikierdi, y en la intersección de la GI-3831 con la calle Aginaga en Aginaga.
- Espacio libres y equipamientos: propone incrementar la superficie total destinada a espacios libres de carácter general hasta los 220.016 m² (sin

desarrollo que favorezca la biodiversidad local y la calidad de los recursos hidrológicos y paisajísticos, y prever los procesos y riesgos ambientales.

- Vivienda: proponer un número y una tipología de viviendas que respondan a las necesidades de la población, reduciendo el número de las previstas en el planeamiento vigente, y optando por rehabilitar, reformar y regenerar barrios de viviendas ya construidos.
- Actividades económicas: regenerar, reutilizar y rehabilitar el suelo edificado para actividades económicas; potenciar el comercio público con el objetivo de revitalizar el casco urbano, y posibilitar el desarrollo del sector primario.
- Movilidad: en relación a este capítulo, destacan las actuaciones previstas en la N-634. Así, se prevé una nueva rotonda de acceso al casco a la entrada de Bizkarre, que además de mejorar la seguridad, dotará a la intersección de mayores alternativas de entrada y salida, lo que reducirá a su vez el tráfico de Kale Nagusia. Por su parte en Aginaga se propone el calmado del tráfico a su paso por el barrio, a la par que se dispone una rotonda en la intersección hacia Txokoalde, mejorando también la seguridad de dicho punto. Finalmente, en Txikierdi, se plantea otra rotonda con el fin de reordenar el cruce entre la N-634 y la GI-3831, si bien hay que decir que esta última solución no cuenta con el visto bueno del Departamento de Infraestructuras Viales de la Diputación Foral de Gipuzkoa.
- Complementan estas actuaciones sobre el vial principal otras propuestas también importantes que inciden en la movilidad activa (bidegorris, áreas peatonales, etc.) y en la accesibilidad de la población en general (ascensores públicos en Komentua, Portalmusubera, Etxealdia,...).
- Espacios Libres y Equipamientos: incrementar la superficie total destinada por el Plan a espacios libres de carácter general hasta los 220.016 m² (sin

direnak eta plaza gogorretarako direnak zenbatu gabe). Horren ondorioz, biztanleko/25m² estandarra sortuko da, legez ezarritako gutxienekoa baino bost aldiz handiagoa. Bereziki, Aranerreka errekaren ingurune naturalean parkea egiteko proposamena nabarmendu behar da. Pieza hori hiri-lurzoruaren eta landa-lurzoruaren arteko trantsizio-elementu bihurtuko da, Aranerreka (LUE.01.01) HAPOn aurreikusitako izen bereko landaparkearekin elkartuz.

Ekipamenduei dagokienez, planak, duela gutxiko jarduketa batzuk finkatzeaz gain (zaintzak dituzten etxebizitzak Komentuan, musika eskola handitza Txaramunton, etab.), egungo sistema orokoren eta lokalen egitura osatzen duten jarduketa batzuk proposatzen ditu, hala nola Usurbilgo Lanbide Eskolaren lurzati berria Zingirategin, edo Pelaioenearen ekipamendu berria Kalezarren, emakumeen etxerako, eta beste lurzati batzuk hainbat kokaleku eta auzotan, helburu ezberdinetarako erreserba gisa gaituak, eta, horrela, zuzkidura nahikoa sortuko da datozen urteetan udalerrian sor daitezkeen premiei aurre egiteko.

Testuinguru horretan, proposatutako antolamenduak, oro har, lurzoru berrien urbanizazioa 14 hektareatan murriztea aurreikusten du, indarrean dagoen dokumentuarekin alderatuta. Zehazki, indarreko arau subsidiarioek urbanizagarri gisa sailkatutako lurzoruen ia bi heren urbanizazin bihurtzen dira.

Berrikuspenak, bestalde, hiri-lurzoru gisa sailkatutako lurzorua finkatzen du, bai eta Plana idatzi aurretik hainbat eremutan onartutako hirigintza-antolamendu batzuk ere, eta, aldi berean, beste area/sektore batzuen indarreko antolamendua berraztertzen du, horien artean, honako hauek nabarmendu behar direlarik:

AGINAGA:

- JI-AGI.04.1- Elutx bidea (egoitzarako): eremu honen helburu nagusia Aginagako herrigunea Elutxeko etxebizitzen ingurunearekin lotzea da, oinezkoentzako bide bat sortuz eta horren inguruan

computar los no urbanos ni los destinados a plazas duras), lo que se traducirá en un estándar de 25 m²/habitante, cinco veces superior al mínimo legal establecido. En especial, habría que destacar la propuesta de parque en el entorno natural del arroyo Aranerreka, pieza que se convertirá en un elemento de transición entre el suelo urbano y el rural, y que enlazará con el parque rural del mismo nombre denominado Aranerreka (LUE.01.01) asimismo previsto en el propio PGOU.

En lo que respecta a los equipamientos, el plan, además de consolidar algunas actuaciones recientes (viviendas con cuidados en Komentua, ampliación de musika eskola en Txaramunto, etc.), propone una serie de actuaciones que complementan la actual estructura de sistemas generales y locales existente, como son la nueva parcela de Usurbilgo Lanbide Eskola en Zingirategi, o el nuevo equipamiento de Pelaioenea en Kalezar destinado a casa de mujeres, además de otras parcelas en distintos emplazamientos y barrios habilitadas como reserva con fines diversos, dando lugar a una dotación suficiente en los próximos años para abordar las necesidades que puedan surgir en el municipio.

En este contexto, la ordenación propuesta en su conjunto prevé reducir en 14 hectáreas la urbanización de nuevos suelos con respecto al documento vigente. En concreto, pasan a no urbanizable casi dos tercios de los suelos anteriormente clasificados por las NNSS vigentes como urbanizables.

La Revisión consolida por su parte el suelo clasificado como urbano, así como una serie de ordenaciones urbanísticas aprobadas con anterioridad a la redacción del Plan en diferentes ámbitos, a la vez que reconsidera la ordenación vigente de otras áreas/sectores, entre los que cabe destacar los siguientes:

AGINAGA:

- JI-AGI.04.1- Elutx bidea (residencial): el objetivo principal de este ámbito es conectar el núcleo urbano de Aginaga con el entorno de las viviendas de Elutx, creando una vía peatonal y ordenando en

espazio publiko berriak antolatuz. 27 etxebizitza berri antolatu dira (11 sozial, 4 tasatu eta 12 libre), baita komunitatearen ekipamendurako lokal berri bat ere.

- JI-AGI.06.1- Etxe Lorea (egoitzarako): eremu honetan Etxe Loreko ingurune eraikia berroneratzea planteatzen da, espazio publiko berriak sortuz, bai eta 41 etxebizitza berri (13 sozial, 4 tasatu eta 24 libre) eta ekipamendu komunitarioko lokal bat garatzea ere.

HERRIGUNEA:

- JI-HE.05.1- Etxealdia (egoitzarako): gauzatu gabeko Langaldea bizitegi-garapena jasotzen da, baina helburu eta antolamendu berrietan oinarrituta. Kale Nagusia eta Etxealdia auzoa lotuko dituen plaza bat proposatzen da. Bertan igogailu publiko bat jarriko da, eta horren azpian disuasio-aparkaleku bat. Kale Nagusiko eraikin berriaz gain, 47 etxebizitza berri antolatu dira (16 sozial, 4 tasatu eta 27 libre), baita espazio publiko bat ere, Aranerreka erreka azaleratzea aurreikusten duena.
- JI-HE.18.1- Olarriondo (egoitzarako): bere garapena mantentzen da, baina antolamendu-irizpide guztiz desberdinekin. Eremuaren % 41 parkearen eta espazio libreen sistema orokor bat izango da. Sistema horretan, auzoen arteko lotura-funtzioa indartuko da, eta aurreko plangintzan agindutako 409 etxebizitzetatik 316ra jaitsiko da (babes sozialekoak 180, 62 tasatuak eta 74 libreak), sestra azpiko aparkaleku publiko batez gain, beheko solairuetan merkataritza-erabilerako lokal, eta hainbat ekipamendurekin.

KALEZAR:

- JI-KA.04.1- Portalmusubera (egoitzarako): garapen honen helburu nagusia lotura edo errotula-funtzioa betetzea da, Kalezar auzoa, Matia egoitza (Zaintzadun Auzoa) eta Ugartondo eremua udalerriko hainbat eremurekin modu irisgarrian lotuz. Guztira 33 etxebizitza proposatzen dira (8 sozialak, 6 tasatuak eta 19 libreak).

torno a ella nuevos espacios públicos. Se han ordenado 27 nuevas viviendas (11 sociales, 4 tasadas y 12 libres), así como un nuevo local de equipamiento comunitario.

- JI-AGI.06.1- Etxe Lorea (residencial): se plantea en este ámbito la regeneración del entorno construido de Etxe Lore, con la creación de nuevos espacios públicos, así como el desarrollo de 41 nuevas viviendas (13 sociales, 4 tasadas y 24 libres) y un local de equipamiento comunitario.

HERRIGUNEA:

- JI-HE.05.1- Etxealdia (residencial): se recoge el desarrollo residencial Langaldea sin ejecutar, pero en base a nuevos objetivos y ordenación. Se propone una plaza que enlace la calle Mayor con el barrio de Etxealdia, donde se habilitará un ascensor público, y un aparcamiento disuasorio bajo la misma. Además del nuevo edificio de la calle Mayor, se han ordenado 47 nuevas viviendas (16 sociales, 4 tasadas y 27 libres), así como un espacio público, que contempla sacar a la superficie el arroyo Aranerreka.
- JI-HE.18.1- Olarriondo (residencial): se mantiene su desarrollo, pero con unos criterios de ordenación totalmente distintos. El 41% del ámbito será un sistema general de parque y espacios libres, en el que se potenciará su función de conexión entre los diferentes barrios, pasando de las 409 viviendas ordenadas en el planeamiento anterior, a 316 (180 de protección social, 62 tasadas y 74 libres), con locales de uso comercial en PB, y varios equipamientos, además de un aparcamiento público bajo rasante.

KALEZAR:

- JI-KA.04.1- Portalmusubera (residencial): el objetivo principal de este desarrollo consiste en ejercer una función de enlace o rótula, conectando de forma accesible el barrio de Kalezar, la residencia Matia (Zaintzadun Auzoa) y el ámbito de Ugartondo, con diferentes áreas del municipio. Se proponen un total de 33 viviendas (8 sociales, 6 tasadas y 19 libres).

- **JI-KA.08.1- Pikaola (egoitzarako):** Iurzoru degradatua Garbigune zahar baten kokagune izateagatik. Lehentasunezko eremu ez den arren, Udalaren jabetzakoa denez, interesgarritzat jo da etxebizitzaren udal-politikaren barruan mantentzea; guztira, 46 etxebizitza antolatu dira (30 sozial eta 16 libre).

ATALLU:

- **JI-AT.02.1- Zingirategi (misto):** Iurzati industrial bat (Ingemar zaharra) berrantolatzea proposatzen da, trenbide-geltokiaren inguruan eremu misto bat garatzeko. Eremu horretan bizitegi-erabilerak, industria arina eta ekipamendua uztartuko dira, eta, aldi berean, ibai-parke bat sortuko da Oria ibaiaren erriberan. Horrela, ipar-ekialderako hiri-hazkundearen desoreka konpondu nahi da, eta Santutenea, tren-geltokia eta hirigunearen arteko lotura indartu. Gaur egun finkatuta dauden bulego-erabilerez gain, industria-erabilera berriko 13.500 m² (t), hezkuntza-ekipamenduko (Usurbilgo Lanbide Eskola) 3.600 m² (t), eta 87 etxebizitza (32 sozial, 13 tasatu eta 42 libre) antolatzen dira.

ZUBIETA:

- **JI-ZU.03.1- Errota (egoitzarako):** Oria ibaiaren lehentasunezko fluxu-eremuan dagoen industria-erabilerako lurzatia berrantolatzea proposatzen da, erabilera hori kenduz eta ibaiaren ertzean ibai-parke bat sortuz. Aldi berean, bizitegi-garapen berri bat ezarri da aipatutako ibai-parkearen eta egungo bizitegi-eremuaren artean, 53 etxebizitzarekin (28 etxebizitza sozial, 5 tasatu eta 20 libre).

Laburbilduz, planaren ondoriozko jarduketetan, etxebizitzen aurreikuspena honako hau da:

- **JI-KA.08.1- Pikaola (residencial):** suelo degradado por ocupar un antiguo Garbigune. Aunque no se trata de un ámbito prioritario, al ser propiedad del Ayuntamiento se ha considerado de interés su mantenimiento dentro de la política municipal de vivienda, ordenándose un total de 46 viviendas (30 sociales y 16 libres).

ATALLU:

- **JI-AT.02.1- Zingirategi (mixto):** se propone la reordenación de una parcela industrial (antiguo Ingemar) para el desarrollo de un ámbito mixto en las inmediaciones de la estación ferroviaria en el que se compaginarán los usos residencial, industria ligera y equipamiento, al tiempo que se creará un parque fluvial en la ribera del Oria. Se pretende de esta forma subsanar el desequilibrio en el crecimiento urbano hacia el noreste y potenciar la conexión entre Santuenea, estación de ferrocarril y casco urbano. Además de los actuales usos de oficina consolidados, se ordenan 13.500 m² (t) de nuevo uso industrial, 3.600 m² (t) de equipamiento educativo (Usurbilgo Lanbide Eskola), y un total de 87 viviendas (32 sociales, 13 tasadas y 42 libres).

ZUBIETA:

- **JI-ZU.03.1- Errota (residencial):** se propone la reordenación de la parcela de uso industrial existente en la Zona de Flujo Preferente del río Oria, eliminando dicho uso y creando un parque fluvial a orillas del río. Al mismo tiempo se dispone un nuevo desarrollo residencial entre el citado parque fluvial y la zona residencial actual, con un total de 53 viviendas (28 sociales, 5 tasadas y 20 libres).

A modo de resumen, la previsión de viviendas en las diferentes actuaciones resultantes del plan es la que sigue:

GUZTIRA BIZITEGI ESKAINTZA GEHIGARRIA (etxebizitza kopurua) OFERTA RESIDENCIAL ADICIONAL RESULTANTE (nº viviendas)				
EREMUA ÁMBITO	BSE VPS	Tasatura Tasada	Etx. libre Viv. Libre	ETXEBIZITZAK GUZTIRA TOTAL VIVIENDAS
AGI.04.1 Elutx bidea	11	4	12	27
AGI.04.2 Mutilozabal 2	---	---	2	2
AGI.04.3 Mutilozabal 3	---	---	2	2
AGI.06.1 Etxe Lorea	13	4	24	41
AGI.06.1 Arrobigain	---	---	4	4
URD.01.1 Osasuna	---	---	4	4
URD.01.2 Torreko errota	6	---	---	6
HE. 05.1 Etxealdia	16	4	27	47
HE.11.1 Gaztañaga	---	---	13	13
HE.16.1 Agerreazpi	---	---	2	2
HE.18.1 Olarriondo	180	62	74	316
AHE19.1 Agerialde	6	2	2	10
KA.04.1 Portalmusubera	10	8	24	42
KA.05.1 Pikaola	30	---	16	46
KA.09.1 lartzia I	---	---	2	2
AT.02.1 Zingirategi	32	13	42	87
ZU.01.1 Zubietza 1	---	---	2	2
ZU.01.2 Zubietza 2	8	---	---	8
ZU.03.1 Errota	28	5	20	53
Etx. Kopurua GUZTIRA TOTAL Nº Viviendas	340	102	273	715
GUZTIRA (%) TOTAL (%)	%48	%14	%38	

Guztira, HAPOk 715 etxebizitza berri (babes sozialeko 340 etxebizitza, 102 tasatu eta 273 etxebizitza libre) aurreikusten ditu, Donostialdeko LZPn (2016-2024rako gehienez 493-985 etxebizitza) eta 2019ko LAGn (2021-2026rako gehienez 1.724 etxebizitza) ezarritako tarteen barruan dagoen kopurua HAPoren beraren datuen arabera, eta etxebizitza babestuari dagokionez, indarrean dagoen hirigintza-legerian ezarritako legezko gutxienekoaren gainetik.

Aipatutakoaz gain, esperientzia pilotu gisa, etxebizitza-eredu berri bat aurreikusten da (belaunaldien arteko etxebizitza komunitarioa), Txirikorda izenekoa; gazteak eta adineko pertsonak elkartzea sustatzen duen ekipamendu komunitarioa, gazteen emantzipazioa erraztuz eta zahartzaroa modu kolektibo eta integratzaileagoan bizitzeko aukera emanet.

Jarduera ekonomikoetarako lurzoruan dagokionez, HAPoren helburua, funtsean, dauden industria-eremuak berrantolatzea eta berrerabiltea izan da, honako irizpide hauek abiapuntutzat hartuta:

En total, el PGOU prevé una capacidad residencial de 715 nuevas viviendas (340 de protección social, 102 tasadas y 273 libres), cifra que en su conjunto se encuentra dentro de las horquillas establecidas en el vigente PTP de Donostialdea (entre 493 viv. y 985 viv. para 2016-2024) y DOT 2019 (máx. 1.724 para 2021-2036), según datos del propio PGOU, y que se sitúa en lo que respecta a vivienda protegida por encima del mínimo legal establecido en la vigente legislación urbanística.

Se prevé, además, como experiencia piloto, un nuevo modelo de vivienda (vivienda intergeneracional comunitaria), denominado Txirikorda; un equipamiento comunitario que promueve la confluencia de jóvenes y personas de edad avanzada, facilitando la emancipación de los primeros y permitiendo a los segundos vivir la vejez de una manera más colectiva e integradora.

En cuanto al suelo destinado a actividades económicas, el objetivo del PGOU se ha centrado básicamente en reordenar y reutilizar los ámbitos industriales existentes, partiendo de los siguientes criterios:

- Gaur egun halakotzat kalifikatuta dauden hiri-lurzoruko jarduera ekonomikoko eremu guztiak finkatzea, aipatutako Zubietako ZU.03 Errota eremuak izan ezik. Horiek berrantolatu egin behar izan dira, uholde-arriskua eta industria-lurzatiaren lehentasunezko fluxu-eremuan kokatzeko arriskua dela-eta, bai eta AT.02 Zingirategi eremua ere, non, kokapena kontuan hartuta, erabilera mistoko garapena proposatu baita.

Bereziki, Michelin enpresaren jabetzakoa izandako TX.03 Zapategi eremurako (5,2 ha), 2023an behin betiko onartutako arau subsidiarioen aldaketan ezarri zen antolamendua finkatu da.

- Aginaga auzoan kokatutako erabilera industrialerako lurzoru urbanizagarriak desklasifikatza (zati handi bat balio agrologiko handikoa da, eta urak har dezakeen eta lehentasunezko fluxua duen eremuan kokatuta dago), Txagañeta izan ezik, 2016an onartutako Hiri Antolaketa Arauen Aldaketaren baldintzetan mantentzen dena.

Oro har, 2013ko Plangintzako Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren Testu Bateratuarekin alderatuta jarduera ekonomikoetarako lurzoru gisa kalifikatutako azalera murriztu den arren, lehendik dauden lurzati industrialen mantentzearen eta birdentsifikazioaren ondorioz, ez da murriztu planak industriarako eta hirugarren sektoreko erabilera rako guztira aurreikusitako eraikigarritasuna.

Komeni da adieraztea, halaber, HAPOn garantzi handia eman zaiola tokiko merkataritzari; izan ere, jarduera ekonomiko gisa eta hurbiltasuna eta gizarte-kohesioa sustatzeko funtsezkoa ikusten baita, hirigune biziak eta zainketa-guneak sustatzeko duen potentziala dela eta. Alde horretatik, helburua hiriguneetan merkataritza, zerbitzuak eta hurbileko ekipamenduen sarea mantentzea eta/edo indartzea izango da, bai udalerriko hirigunean, bai auzoetan.

Azkenik, ingurune fisikoari dagokionez, adierazi behar da zonifikatza plan eta araudi sektorialek ezarritako lurzoruan kategorien eta baldintzatzaileen arabera egin dela,

- Consolidación de todos los ámbitos de actividad económica en suelo urbano actualmente calificados como tales, con excepción de los ya mencionados ámbitos ZU.03 Errota de Zubietza, que ha tenido que ser reordenado debido al riesgo de inundabilidad y localización en zona de flujo preferente de su parcela industrial, y del ámbito AT.02 Zingirategi, en el que, teniendo en cuenta su ubicación, se ha propuesto un desarrollo de uso mixto.

En particular, se ha consolidado la ordenación que para el ámbito de TX.03 Zapategi (5,2 ha), antiguos pertenecidos de la empresa Michelin, se estableció en la Modificación de NNSS aprobada definitivamente en 2023.

- Desclasificación de suelos urbanizables con destino a uso industrial localizados en el barrio de Aginaga (gran parte de alto valor agroológico y localizados en zona inundable y de flujo preferente), con la excepción de Txagañeta, que se mantiene en los términos de la Modificación de NNSS aprobada en 2016.

En general, aunque se ha reducido la superficie calificada como suelo para actividades económicas con relación al Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 2013, no ha disminuido la edificabilidad de uso industrial y terciario conjunta del plan, debido al mantenimiento y a la redensificación de las parcelas industriales existentes.

Conviene indicar asimismo que el PGOU confiere una gran relevancia al comercio local, ya que entiende que es clave tanto como actividad económica como para el fomento de la cercanía y la cohesión social debido a su potencial para fomentar núcleos urbanos vivos y de cuidados. En este sentido, el objetivo será mantener y/o reforzar el comercio, los servicios y la red de equipamientos de proximidad en los núcleos urbanos, tanto en el casco del municipio como en los barrios.

Finalmente, en lo que respecta al Medio Físico, señalar que su zonificación se ha realizado en base a las categorías y condicionantes del suelo establecidos por

besteak beste, Nekazaritza eta Basogintzaren LPSa, EAEko Ibaiak eta Errekak Antolatzeko LPSa, EAEko Hezeguneen LPSa eta EAEko Itsasertza Babestu eta Antolatzeko LPSa, horrez gain itsas-lehorreko jabari publikoaren eta onura publikoko mendien mugaketa eta baldintzatzaleak txertatuz.

Guztira, 5 kategoria eta 9 azpikategoría eazarri dira, honela antolatuta:

- Nekazaritza eta abeltzaintzako zonak
 - o Oria ibaiertzeko balio estrategiko handiko eremuak
 - o Balio estrategiko handiko nekazaritzako eta abeltzaintzako lurzorua
 - o Trantsizioko nekazaritza- eta abeltzaintza-lurrak
- Baso-eremuak
 - o Onura publikoko baso-eremuak
- Ingurumena hobetzeko eremuak
 - o Ekosistemas hobetzeko eremuak
 - o Lehengoratu beharreko eremu degradatuak
- Gainazaleko urak babestea
 - o Lur gaineko urak babesteko eremuak
- Babes bereziko eremuak
 - o Oriako hezegunea
 - o Itzao eta izostegi hariztiak

Aipatutakoa gorabehera, Plan Orokorean landa-parke publikoen sare bat sortzea aurreikusi da, daudenak handitzetan espazio berriak proposatuz, natura- eta paisaia-balioengatik, ezaugarri morfológico edo kokapenagatik, edo kultura-balioengatik. Horretarako, 24,6 ha-ko azalera duten bost eremu kalifikatu dira: Aranerreka naturgunea (LUE.01.01), Leizekaldea parkea (LUE.01.02),

planes y normativas sectoriales, entre otros el PTS Agroforestal, el PTS de Ordenación de ríos y Arroyos de la CAPV, el PTS de Zonas Húmedas de la CAPV y el PTS de Protección y Ordenación del Litoral de la CAPV, incorporando además la delimitación y condicionantes del dominio público marítimo-terrestre y montes de utilidad pública.

En total se han establecido 5 categorías y 9 subcategorías, ordenadas de la siguiente manera:

- Zonas agrogranaderas
 - o Zonas de Alto Valor Estratégico de la ribera del Oria
 - o Suelos agrogranaderos de Alto Valor Estratégico
 - o Suelos agrogranaderos de transición
- Zonas de monte-forestal
 - o Zonas de monte-forestal de utilidad pública
- Zonas de mejora ambiental
 - o Zonas de mejora de ecosistemas
 - o Zonas degradadas a recuperar
- Protección de aguas superficiales
 - o Zonas de protección de aguas superficiales
- Zonas de especial protección
 - o Humedal del Oria
 - o Robledales Itzao e izostegi

Con independencia de lo mencionado, el Plan General ha previsto la creación de una red de parques públicos de naturaleza rural, ampliando los existentes y proponiendo nuevos espacios por sus valores naturales y paisajísticos, por sus características morfológicas o de ubicación, o por sus valores culturales. Con tal fin se han calificado cinco ámbitos que suman una superficie de 24,6 ha:

Andatzako parkea (LUE.01.03), Santueneako ibai-parkea (LUE.01.04) eta Zubietako ibai-parkea (LUE.01.05).

2.3. Proiektuaren azterketa.

Plana behin betiko onartzean egin beharko den balorazio zehatzagoa baztertu gabe, une honetan dokumentuaren alderdi orokorenak ebaluatu dira, hala nola lurzoruen okupazio-estrategia, lurralde-eredua edo aurreko premisetatik eratorritako antolamendu-eremuen sailkapena eta hirigintza-kalifikazioa.

Aipatutakoari dagokionez, adierazgarria da HAPOren proiektuak ez duela aurreikusten udalerriaren hiri-garapenerako lurzoru berrien okupazioa (gutxi gorabehera % 7 murrizten du 2004ko Arau Subsidiarioetan urbanizagarri eta hiri-lurzoru gisa sailkatutako lurzoruei dagokien azalera osoa), eta hori positibotzat jotzen da doktrinak eta azken urteetan onartutako lurralde-antolamenduko dokumentuek (2019ko LAG eta 2015eko Donostialdeko LPP, nagusiki) ezartzen dituzten irizpideen arabera.

Hori horrela izanik, berrikuspen-dokumentua indarrean dagoen plangintzan jasotako proposamen batzuk berraztertzean eta/edo berregokitzean zentratu da, batez ere bizitegietakoak, baina baita jarduera ekonomikoari, mugikortasunari, ekipamenduari eta espazio libre orokrei buruzkoak ere. Horren guztiaaren azken helburua hiri-espazio osoaren kalitatea hobetzea da, bizigarriagoa eta jasangarriagoa izan dadin.

Ildo horretan, proiektuak kualitatiboki eta kuantitatiboki erantzuten die antzemandako beharrei, eta, besteak beste, intereseko proposamenak artikulatzen ditu mugikortasun iraunkorri, hirigunea eta espazio naturala berreskuratzeari edo degradatutako eremu batzuk berroneratzeari dagokienez.

el espacio natural Aranerreka (LUE.01.01), el parque Leizekaldea (LUE.01.02), el parque de Andatza (LUE.01.03), el parque fluvial de Santuenea (LUE.01.04) y el parque fluvial de Zubietako (LUE.01.05).

2.3. Análisis del proyecto.

Sin perjuicio de la valoración más detallada del plan que corresponderá efectuar con ocasión de la aprobación definitiva del mismo, cabe en estos momentos evaluar el documento en sus aspectos más generales, como pueden ser la estrategia de ocupación de suelos, el modelo territorial, o la clasificación y calificación urbanística de los distintos ámbitos de ordenación derivada de las premisas anteriores.

A este respecto, cabe indicar que el proyecto de PGOU no compromete la ocupación de nuevos suelos con destino al desarrollo urbano del municipio (reduce en aprox. en un 7% la superficie total correspondiente a los suelos clasificados como urbanizable-urbano en las NNSS de 2004), lo que se valora positivamente al hilo de los criterios que vienen siendo establecidos tanto desde la doctrina como desde los distintos documentos de ordenación territorial aprobados en los últimos años (DOT 2019 y PTP Donostialdea de 2015 principalmente).

Siendo así, el documento de Revisión se ha centrado en la reconsideración y/o reajuste de algunas de las propuestas contenidas en el planeamiento vigente, fundamentalmente residenciales, pero también referidas a la actividad económica, la movilidad, o el equipamiento y los espacios libres de carácter general, todo ello con el objetivo último de mejorar la calidad del conjunto del espacio urbano con el objetivo de hacerlo más habitable y sostenible.

En ese sentido, se entiende que el proyecto responde cualitativa y cuantitativamente a las necesidades detectadas, articulando, entre otras, propuestas de interés en relación a la movilidad sostenible, la recuperación del espacio urbano y natural, o la regeneración de algunas áreas degradadas.

Teknikoki zuzena eta aplikatu beharreko legearekin bat datorrena (plana behin betiko onartu aurretik birdoitu eta/edo zuzendu litezkeen gai batzutatik haratago), une honetan, Lurralde Plangintzako Zerbitzu honek ez du, beraz, behin-behinean onartutako dokumentuaren edukiari eragozpenak jartzeko arrazoirik ikusten.

Azkenik, eta beste gai batzuei dagokienez, egiaztatu ahal izan da hasieran onetsitako dokumentuak bere zehaztapenen artean LUE.02 – ARITZETA lurzoru urbanizaezineko eremu bat aurreikusi bazuen ere, foru-ekimeneko suhiltzaile-parke berri bat eraikitzeko, proposamen hori kendu egin dela behin-behinean onetsitako dokumentutik (dirudienez, hura garatzeko beharrezko zen Plan Bereziaren izapideztea eten egin zen Foru Aldundiko Suteen Prebentzio, Itzaltze eta Salbamendu Zuzendaritzaren ekimenez).

Egoera hori argitze aldera, Aritzetarako aurreikuspenei buruzko txostenetan eskatu zaio Prebentzio Zuzendaritzari eta eskaera horri erantzunez, zerbitzu honetan 2025-05-02an idazkia sartu da.

Txosten hori ikusita, zuzendaritza horrek Aritzetan suhiltzaile-parke berri bat eraikitzeko behin-betiko asmoa izanik, hasieran onetsitako agirian ezarritako LUE.02 – ARITZETARI dagokion proposamena HAPoren Berrikuspenean sartu beharko litzatekeela ondoriozta daiteke.

Técnicamente correcto y acorde a la legalidad de aplicación (más allá de algunas cuestiones que pudieran ser reajustadas y/o corregidas antes de la aprobación definitiva del plan), no cabe por tanto en estos momentos, poner desde este Servicio de Planificación Territorial objeción al contenido del documento aprobado provisionalmente.

Finalmente, y en otro orden de cosas, se ha podido constatar que, si bien el documento aprobado inicialmente llegó a contemplar entre sus determinaciones la existencia de un ámbito de suelo no urbanizable LUE.02 – ARITZETA destinado a la construcción de un nuevo Parque de Bomberos de iniciativa foral, dicha propuesta ha sido eliminada del documento aprobado provisionalmente (al parecer, la tramitación del Plan Especial necesario para su desarrollo quedó interrumpida a iniciativa de la Dirección de Prevención, Extinción de Incendios y Salvamento de esta Diputación Foral).

Con el fin de clarificar dicha situación, se ha solicitado informe a la citada Dirección de Prevención en relación a sus previsiones para Aritzeta, escrito que, en contestación a dicha solicitud, ha tenido entrada en este Servicio con fecha 02.05.2025.

A la luz del mismo, cabe concluir que siendo intención de dicha Dirección proceder definitivamente a la construcción de un nuevo Parque de Bomberos en Aritzeta, procedería la reincorporación a la Revisión del PGOU de la propuesta establecida en relación al citado LUE.02 – ARITZETA en el documento aprobado inicialmente.

Donostian, 2025eko maiatzaren 7an / San Sebastián, a 7 de mayo de 2025

**Lurralde Plangintza Zerbitzuko Arkitektak / La Arquitecta del Servicio de Planificación Territorial
Irantzu Ortuzar Garmendia**

**Lurralde Plangintzako Zerbitzuburuak / El Jefe del Servicio de Planificación Territorial
Mikel Uriol Zarauz**

**O.E. Lurralde Antolaketako Zuzendari Nagusiak / Vº Bº La Directora General de Ordenación del
Territorio
Lore Suarez Linazasoro**

Sinaduren laburpena / Resumen de firmas

Titulua / Título:

Informe a COTPV del Servicio Planificación Territorial r/PGOU Usurbil



GIPUZKOAKO SUHILTZAILEAK

ARITZETAKO SUHILTZAILE ETXEAREN BEHARRAREN AZALPEN TEKNIKOA.

GFAko Suhiltzaileen Foru Zerbitzuak, Gipuzkoako lurrualdean suhiltzaileek eskaintzen duten arreta sistema konpentsatu eta orekatuko duen suhiltzaile etxe berri bat izateko beharra identifikatu du. Kokagune posibleen azterketa sakona egin da eta ondorioztatu da aukerarik onena dela azpiegitura berria Aritzetan, Usurbilen, kokatzea. Aritzeta Irungo, Tolosako eta Zarauzko suhiltzaile etxe foralen artean dago, 16, 17 eta 12 minutura, hurrenez hurren; beraz, sareko laguntza eman ahal izango die guztiei.

Azterketa prozesu honetan xehetasun handiz aztertu da azpiegitura berriak izan dezakeen kokalekuk onena, hainbat irizpide kontuan hartuta:

Bide azpiegituretarako sarbidea: suhiltzaile etxe berria lurraldearekin konektagarritasun handia duen puntu batean dago, eta modu eraginkorrean osatzen du mota horretako azpiegituren egungo sarea. Donostiako ekialdean, Garberan, Donostiarri lehentasuneko zerbitzua ematen dion suhiltzaile etxe bat dago. Proposatzen den azpiegitura berria haren osagarria izango litzateke lurralde mailan, hiriburuaren mendebaldeko herriei zerbitzua emanet, eta, beharrezkoa balitz, Donostiarri laguntza eman ahal izango lioke mendebaldetik.

Zerbitzu denborak: gaitasun handiko bide azpiegituretarako azkar eta zuzenean sartzea funtsezkoa da erantzun denborak murrizteko. Arrazoi horregatik, egungo kokapenak irteera zuzena du Autopistara.

Ondorioz, etorkizunean, suhiltzaileen erantzun denbora nabarmen murrizten da inguruko udalerrietan.

Jarraian, etorkizunerako erantzun denbora adierazten da, minututan, baita egungo egoerarekiko dagoen aldea ere.

-	Lasarte-Oria	5'	(-7')
-	Usurbil	6'	(-8')
-	Hernani	7'	(-2')
-	Andoain	10'	(-4')
-	Orio	12'	(-2')
-	Urnieta	12'	

Hiriburuko Mendebaldeko Barrutiko (MB) auzoetan (Igeldo, Igara, Antiguo, Añorga, Zubieta, Miramón-Zorroaga eta Aiete) ere erantzun denborak hobetuko lirateke, Aritzetatik Garberatik baino hurbilago daudelako. Batez besteko hobekuntza 2 minutuko izango litzateke 45.000 biztanlerentzat, eta puntu batzuetan 5 minutura iritsiko litzateke.

Donostialdeko eremuko operazio bateratzeak eta eremu operatiboen berrantolaketak, zeinari azpiegitura honen eraikuntzak lagunduko dion, lehen erantzunaren denborak murriztea ekarriko luke, batez beste, 2,9 minuto, 175.000 biztanlerentzat.

GIPUZKOAKO SUHILTZAILEAK

Nolanahi ere, gaur egun kokaleku okerrena duten udalerri eta auzoak dira beti hobetzeko potentzial handiena dutenak. Gainera, hobekuntzek 460.000 biztanle ingururi eragiten diete Gipuzkoan, parkeen arteko lagunza denborak hobetuko direlako.

Bestalde, lehen erantzuneko denborak eta parkeen arteko lagunza denborak hobetzeaz gain, azpimarratu behar da, hiriburuan larrialdi bat izanez gero, lagunza emango luketen puntu gehiago izatea, azpiegitura berriak eskaintzen duen beste hobekuntza handietako bat dela.

Lurzoruen eskuragarritasuna: lurzoruaren kudeaketak sistema orokor hau abian jartza zaildu eta atzeratu dezake. Hautatutako kokalekuak lurzoruaren jabetza bakarra eta publikoa du, kudeaketa arinagoa eta eraginkorragoa ahalbidetzen duena.

Donostian, 2025eko apirilaren 30ean

BORJA
RODRIGUEZ
MUÑOZ -
72512474Y
2025.04.30
13:21:18 +02'00'



Gipuzkoako Foru Aldundia
Diputación Foral de Gipuzkoa

Ontzat emana Prebentzioa, Su Itzalketa eta Salbamenduko Zuzendari Nagusia.



Izptua: Josu Idigoras Egia

PROPUESTA DE INFORME DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA-URA RELATIVO A LA APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE USURBIL

N/ Ref.: IAU-2025-0111

S/ Ref.: 3HI-018/25-P03

1. INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

Con fecha 7 de abril de 2025, tiene conocimiento esta Agencia Vasca del Agua de la entrada en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, de la aprobación provisional del Plan General de Ordenación Urbana de Usurbil.

El presente informe tiene por objeto el análisis de las posibles afecciones que dicho planeamiento puede producir sobre aspectos relativos a las materias de aguas.

En el expediente consta la siguiente documentación de la aprobación provisional:

Documento A – Memoria

- A.1 – Memoria informativa y justificativa de la ordenación urbana y de su ejecución
- A.2 – Estudio ambiental estratégico
- A.3 – Informe de impacto de género del Plan General
- A.4 – Evaluación de Impacto Lingüístico del Plan General - Estudio de impacto lingüístico del euskera
- A.5 – Mapa de ruido de Usurbil y Estudio de Impacto acústico del Plan General

Documento B – Normas Urbanísticas

- B.1 – Normas Urbanísticas Generales
- B.2 – Normas Urbanísticas Particulares

Documento D – Catálogo de Patrimonio

Documento E – Programa de Actuación

Documento F – Estudio de Viabilidad y Sostenibilidad Económico-Financiera

Documento G – Resumen Ejecutivo

Documento H – Planos

Anejos

Anejo 1: Plan de Espacio y Público y Movilidad Sostenible: perspectiva de género y vida cotidiana en el espacio público de Usurbil

Anejo 2: Plan de acción del paisaje del río Oria.





Como antecedente cabe destacar que desde esta Agencia en relación con el Plan General se ha emitido informe en el trámite urbanístico de la aprobación inicial el 17 de marzo de 2022 (nº ref.: IAU-2022-0386). Asimismo, la Confederación Hidrográfica del Cantábrico emitió informe en dicho trámite el 8 de marzo de 2022 (nº ref.: ICA/20/2022/0042).

En ambos informes se realizaron una serie de condiciones que debían ser incorporadas en la documentación del Plan General

Por otra parte, tanto la Confederación Hidrográfica del Cantábrico como la Agencia Vasca del Agua han emitido informes en relación con las siguientes áreas:

- Zapategi: 3^a modificación Puntual de las Normas Subsidiarias (NNSS) de Usurbil, referida al Área A-78 (TE) Zapategi. Aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 29 de marzo de 2023.
- Orbeldi: Plan Especial en suelo no urbanizable del canal de aguas bravas; la Agencia Vasca del Agua ha emitido informes en la COTPV el 13 de mayo de 2021 (IAU-2021-0109). Asimismo, la Confederación Hidrográfica del Cantábrico ha emitido también informe (nº ref.: ICA/20/2021/0022).
- Portalmusu y Komentua: 4^a modificación puntual de las NNSS de las áreas A-96 (Portalmusu) y A-97 (Komentua) de Usurbil. Aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 23 de mayo de 2019.

2. ÁMBITO Y OBJETO

La parte oriental del municipio se sitúa en el ámbito de las Cuencas Intercomunitarias de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental; y la parte occidental, la zona de Aginaga y Txokoalde, en el ámbito de las Cuencas Intracomunitarias. Los principales cauces que discurren por el municipio son el río Oria, y los arroyos Aranerreka, Arkaitzerreka y Erroizpe, todos ellos afluentes del Oria, el primero por su margen derecha y los demás por su margen izquierda.

Agotado el plazo de vigencia de las NNSS, vigentes desde el año 2004, el objetivo principal de la tramitación urbanística es la revisión del Plan General de Ordenación Urbana para adecuar su planeamiento a la nueva legislación.

De acuerdo con lo recogido en el documento de aprobación provisional la propuesta de ordenación contempla los siguientes desarrollos urbanísticos:

Actuaciones integradas en suelo urbano

AGI.04.1 Elutx bidea: se contempla la construcción de 27 nuevas viviendas, así como un local de equipamiento comunitario de 150 m² (t).

AGI.06.1 Etxe Lorea: se prevén 41 nuevas viviendas, un local de equipamiento comunitario (110 m²) y la creación de nuevos espacios públicos.

HE.05.1 Etxealdia: se propone una nueva ordenación en este ámbito contemplado en la normativa del 2004; concretamente, se plantea la ejecución de 47 viviendas, un local de equipamiento comunitario y la recuperación ambiental a cielo abierto del arroyo Aranerreka que discurre en cobertura por esta zona.



HE.16.1: se posibilita la construcción de una vivienda en la edificabilidad no ejecutada prevista en las NNSS.

KA.04.1 Portalmusubera: se reordena el desarrollo residencial contemplado en las NNSS vigentes. Se prevé la construcción de 42 viviendas, un local de uso comercial y un aparcamiento bajo rasante.

KA.05.1 y 2: se autoriza la ampliación de la edificabilidad actual en torno a 300 m²(t) destinados a uso residencial.

KA.08.1 Pikaola: ámbito también recogido en las normas actuales en las que se plantea el desarrollo urbanístico de 46 nuevas viviendas.

AT.02.1 Zingirategi: se propone reordenar una parcela industrial para el desarrollo de un ámbito mixto y crear un parque fluvial en la ribera del río Oria. Se prevé la construcción de 87 viviendas con locales comerciales y de servicios en la planta baja, 13.500 m² de uso industrial ligero, 3.600 m² de equipamiento educativo (Lanbide Eskola) y una parcela de equipamiento público en el entorno del uso residencial. Se delimita una superficie de 4,3 ha. La ordenación pormenorizada se determinará mediante un Plan Especial.

ZU.03 Errota: el planeamiento propone la reordenación de la parcela industrial creando un parque fluvial en el entorno cercano al río Oria, el desarrollo residencial de 53 viviendas, uso de equipamiento comunitario en la parcela residencial, e indica que el uso como equipamiento del molino existente quedará consolidado en la nueva ordenación. Se delimita una superficie de 2,59 ha y la ordenación pormenorizada se determinará mediante un Plan Especial. En la aprobación inicial esta área estaba contemplado en dos ámbitos ZU.04 Errota y ZU.03.1 Errrotabide.

Actuaciones de dotación en suelo urbano

AGI.04.2 y 3: se posibilita la construcción de dos viviendas en la edificabilidad no agotada en cada uno de los dos subámbitos.

AGI.06.2 Arrobigain: el planeamiento propone la ejecución de 4 nuevas viviendas y un aparcamiento.

URD.01.1 Osasuna: se plantea reconstruir y ampliar el edificio existente para la creación de 5 viviendas (una existente) y renovar la sociedad situada en la planta baja.

URD.01.2 Torreko errota: se prevé la rehabilitación del edificio incendiado para construir 6 nuevas viviendas y la recuperación del antiguo molino.

KA.09.1 Iartza: se posibilita la construcción de dos viviendas en la edificabilidad no agotada en el subámbito.

HE.11.1 Gaztañaga: se propone reconstruir este caserío protegido, manteniendo su valor histórico y arquitectónico, con la posibilidad de incrementar el número de viviendas, se ordenan 16 viviendas (3 existentes).

ZU.01.1 y 2 Zubieta kaxkoa: se consolida la edificabilidad establecida por el Plan Parcial de "ZU.03 Zubietako zabalpena / Ampliación de Zubieta" aprobado en el año 1995. Se construirán 2 y 8 nuevas viviendas respectivamente.

Ampliaciones en suelo urbano industrial

En las áreas industriales Asteasuain, Elor-Azpi, Ugaldea, Zumartegi, Osiñalde y Berriazpia se posibilita el incremento de la edificabilidad ponderada.



Ámbitos en suelo urbanizable:

AG.03.1 Txagañeta: el planeamiento mantiene el sector industrial en Aginaga con la ordenación propuesta en la modificación de NNSS que se llevó a cabo en 2015. Se delimita una superficie de en torno a 0,6 ha.

HE.18.1 Olarriondo: ámbito contemplado en las NNSS vigentes que no se construyó por falta de viabilidad. Se mantiene su desarrollo, pero con ordenación totalmente diferente. Se propone la construcción de 316 viviendas (un 23% menos que en las NNSS), locales de usos comerciales (alrededor de 900 m²), parcelas de equipamiento comunitario (en torno a 2.000 m²), un aparcamiento público bajo rasante, así como un sistema general de parque y espacios libres junto al arroyo Aranerreka. Además, el planeamiento contempla su ejecución a largo plazo, en 4 fases.

HE.19 Agerialde: el planeamiento delimita un nuevo ámbito de suelo urbanizable de aproximadamente 0,69 ha no contemplado en la aprobación inicial. Se prevé la construcción de 10 viviendas al lado de la carretera y el resto de superficie se destina a sistema general de espacio libre.

Equipamientos en suelo no urbanizable

LUE.01.04 y LUE.01.05: se proponen dos parques fluviales en Santuenea (11.636 m²) y Zubieta respectivamente (2.630 m²).

LUE.03 Orbeldi: canal de aguas bravas que se ha propuesto en la antigua central hidroeléctrica y que está siendo impulsado por la Federación Guipuzcoana de Piragüismo. En este caso también se fijará la ordenación del Plan Especial de suelo no urbanizable para la implantación de un canal de aguas bravas en Orbeldi, tras la aprobación definitiva del plan.

LUE.07 Santuenea: el planeamiento prevé la implantación de un aparcamiento de en torno a 0,49 ha.

Infraestructuras viarias

El Plan General propone la construcción de tres glorietas para mejorar la seguridad en la N-634 en las entradas a Txokoalde, a Bizkarre y en el entorno de Txikierdi.

Concretamente, el planeamiento propone el desarrollo residencial de aproximadamente 715 viviendas¹ (707 en nuevas edificaciones y 8 reordenando varios edificios actuales), revitalizar los actuales suelos industriales obsoletos frente a la ocupación de nuevos suelos (Zingirategi y Errota), la posibilidad de ampliación en las zonas industriales existentes y la ordenación de un único nuevo sector industrial en Aginaga.

3. CONSIDERACIONES

En lo que respecta a los ámbitos *Zapategi, Orbeldi y Portalmusu-Komentua*, que ya han sido informados tanto por la CHC como por esta Agencia, se remite a lo señalado en los informes emitidos en el marco de su tramitación específica.

¹ *El Plan General consolida la ordenación de varias parcelas pendientes de edificar proveniente de las NNSS vigentes (60 viviendas en Agerreazpi y 18 en el caserío Ugarte).*



Por otra parte, teniendo en cuenta que desde esta Agencia se emitió informe al documento del Plan General aprobado inicialmente, a continuación, se procede a analizar el grado de cumplimiento de las condiciones establecidas en dicho informe en el documento aprobado provisionalmente.

3.1 Consideraciones sobre el grado de cumplimiento de las medidas establecidas en el informe emitido por la Agencia Vasca del Agua

Una vez analizada la documentación de la aprobación provisional del Plan General de Ordenación Urbana de Usurbil, se consideran cumplimentados y correctamente incorporados las condiciones expuestas por esta Agencia en el informe anteriormente emitido para la aprobación inicial, condicionantes coincidentes en gran medida con las condiciones vinculantes del informe de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico (ICA/20/2022/0042).

A continuación, se describe el modo en el que han quedado integradas en el Plan General dichos condicionantes:

- a.1 Las obras colindantes a cauces deben dejar la zona de servidumbre del Dominio Público Hidráulico (5 m) libre al paso y exenta de obstáculos, así como libre de cualquier intervención de alteración del terreno natural (como edificaciones, instalaciones o construcciones, movimientos de tierras, rellenos, etc.) evitándose, en todo caso, la afección a la vegetación de ribera en buen estado.
- a.2 Toda actuación que afecte al Dominio Público Hidráulico o se sitúe en sus zonas de protección (servidumbre y policía), requerirá de la preceptiva autorización administrativa de la Administración Hidráulica competente: la Agencia Vasca del Agua en el ámbito de las Cuencas Internas del País Vasco y la Confederación Hidrográfica del Cantábrico en las Cuencas Intercomunitarias de la Demarcación.

Estas condiciones deberán ser recogidas en el artículo 84 “Régimen general de uso, edificación y dominio de la zona global L.40 ámbitos de protección de aguas superficiales” de la normativa urbanística general.

Se han incorporado las condiciones a.1 y a.2 en las Normas Generales; concretamente, en el artículo 84 de Normas Generales reguladoras del Uso, Edificación y Régimen Demanial de las “L.40- Zonas de Protección de Aguas Superficiales” y en el artículo 109 del Condicionante Superpuesto “GB.4-2 Zonas de Protección de Aguas Superficiales y sus Márgenes”.

- a.3 La propuesta de ordenación del ámbito HE.5.1 *Etxealdia* deberá contemplar la recuperación ambiental a cielo abierto del arroyo Aranerreka, asignando en superficie una franja de terreno destinada a espacios libres.

En la norma urbanística particular del área HE.05 Etxealdia se ha recogido expresamente que “la ordenación del Plan Especial a desarrollar deberá recoger la recuperación ambiental a cielo abierto del arroyo Aranerreka asignando para ello una franja de terreno destinada a espacios libres en superficie”.

- a.4 El molino existente en el área *Errota* podría estar situado en la zona de servidumbre del DPH cartográfico de los mapas de peligrosidad y riesgo. En este sentido, se informa que, la ubicación de edificaciones en la zona de servidumbre es una cuestión relevante dadas las limitaciones que, consecuentes con la normativa en materia de aguas, tendrán las



actuaciones de ampliación, rehabilitación integral o de sustitución de las edificaciones existentes en esta zona, así como la prohibición de nuevas edificaciones en la misma.

En la norma urbanística particular del área ZU.03 Errota se ha recogido de la siguiente manera: “Las intervenciones en el edificio del Molino de Aizpuru, por su situación respecto al dominio hidráulico y su inundabilidad, estarán limitadas por las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en materia de Aguas”.

a.5 El planeamiento deberá contemplar en las fichas urbanísticas de los ámbitos de desarrollo que son cruzados o que limitan con cauces los retiros mínimos establecidos para la edificación y para la urbanización en el apartado F del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV, e incluir como condición la necesaria protección y conservación de las condiciones naturales y vegetación de ribera asociada a los mismos, o, en su caso, la oportuna recuperación de dichas condiciones.

En el apartado “IV.-Condicionantes Superpuestos a la Ordenación Urbanística” de las Normas Urbanísticas Particulares y en los artículos 84 y 109 de las Normas Urbanísticas Generales se ha incorporado lo solicitado.

b.1 El planeamiento deberá incorporar en la normativa urbanística general y en las fichas urbanísticas las medidas no estructurales, de carácter normativo, de protección frente a inundaciones previstas en el Plan Hidrológico en cuanto a limitaciones a los usos en las zonas inundables. También deberá tener en cuenta las determinaciones del apartado E.2 del PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV.

En el Condicionante Superpuesto “GB.2-3 Inundabilidad y Zona de Flujo Preferente” del art.108 de las Normas Urbanísticas Generales y en el apartado “IV.-Condicionantes Superpuestos a la Ordenación Urbanística” de las Normas Urbanísticas Particulares se ha incorporado lo solicitado.

b.2 El equipamiento docente propuesto en Zingirategi y los equipamientos propuestos en Errota, Errotabide y Zingirategi, estos últimos en caso de ser considerados sensibles, así como el edificio residencial propuesto al noroeste del ámbito Errotabide no serían admisibles.

En la Normativa Urbanística Particular de las áreas AT.02 Zingirategi y ZU.03 Errota se ha recogido lo siguiente: “En la zona inundable por las avenidas de 100 años de periodo de retorno no se permitirán nuevos equipamientos sensibles (art. 45.4)”.

b.3 Atendiendo a lo señalado en el apartado 3.3, se deberán presentar Estudios Hidráulicos de detalle que justifiquen que las actuaciones propuestas en Errota y Zingirategi, además de ser compatibles con la normativa del Plan Hidrológico, no ocasionen un aumento de la vulnerabilidad en la seguridad de las personas o bienes frente o con causa en las avenidas, ni propicien un incremento significativo de la inundabilidad de su entorno.

El documento de aprobación provisional ha incorporado dos estudios hidráulicos correspondientes a los ámbitos Errota y Zingirategi.

Respecto al estudio hidráulico de Errota hay que indicar que no contiene los planes que modelizan la situación actual del ámbito, y aunque en principio no es posible comparar



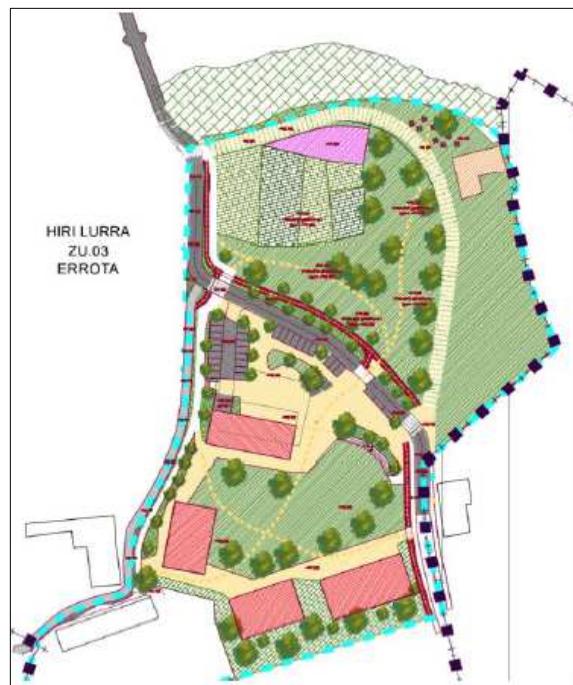
situaciones de manera directa, dado que URA dispone de los modelos de la situación actual, se ha podido incorporar en el modelo y proceder a su comparación.

La ordenación de la aprobación provisional integra en un único ámbito (ZU.03 Errota), la ordenación que en la aprobación inicial estaba separada en dos ámbitos (ZU.03.1 Errrotabide y ZU.04.1 Errota). Se ha observado que la geometría del modelo T500_parque0, que según el documento modeliza el estado futuro de la propuesta del PGOU, no se corresponde con la ordenación de la aprobación provisional del ámbito ZU.03 Errota, sino con la ordenación del ámbito ZU.04.1 Errota de la aprobación inicial. Por ello, no refleja correctamente el edificio propuesto ni incluye los tres edificios que en la ordenación de la aprobación inicial estaban en el ámbito ZU.03.1 Errrotabide y que se plantean en una zona inundable por las avenidas de 500 años de periodo de retorno. Por otro lado, la memoria del estudio hidráulico indica que el incremento viable de cota para la urbanización respecto de las cotas actuales de terreno es de 15-17 cm y, sin embargo, en alguno de los perfiles transversales del modelo hidráulico presentado, se pueden ver rellenos de hasta 80 cm.

Asimismo, se quiere señalar que el edificio propuesto en la zona de la nave industrial seguiría estando en la zona inundable por las avenidas de 500 años de periodo de retorno, con calados del orden de 2 metros.



Ordenación ilustrativa en la aprobación inicial



Ordenación ilustrativa en la aprobación provisional.

Una vez analizado el estudio hidráulico y teniendo en cuenta las consideraciones emitidas en este apartado, esta Agencia no puede validar ni dar el visto bueno del mismo.

Consecuentemente, se deberán subsanar las deficiencias detectadas en el estudio hidráulico y remitir de nuevo a esta Agencia para su análisis, y en su caso, para su validación y visto bueno, sin que el planeamiento pueda proceder a la aprobación definitiva del ámbito Errota hasta que se asegure que los desarrollos urbanísticos no



representan un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente o con causa en las avenidas, ni se incrementa de manera significativa la inundabilidad del entorno.

En relación con el estudio hidráulico de Zingirategi, en la memoria se hace referencia a la creación una plataforma más baja a la cota 10,10 m (cota actual 10,35 m) que se deja como espacio fluvial, que no ha sido reflejada en el modelo. Por otro lado, los rellenos correspondientes a la urbanización, cota +12,05 m, en algunos perfiles se encuentra dentro de la zona de servidumbre del DPH (a modo de ejemplo, en el perfil 12796,69 del modelo, la distancia desde el límite del DPH y el pie del talud del relleno de la plataforma es de 2,09 m).

Pese a ello, no se producen variaciones en la cota de la lámina de agua, por lo que las actuaciones previstas no van a tener influencia alguna en la inundabilidad de la zona.

En cualquier caso, dado que se plantean rellenos en la zona de servidumbre del DPH, en coherencia con lo indicado en informes previos por esta Agencia y en la normativa urbanística particular, se recuerda que:

- Se debe dejar la zona de servidumbre del Dominio Público Hidráulico (5 m) libre al paso y exenta de obstáculos, así como libre de cualquier intervención de alteración del terreno natural (como edificaciones, instalaciones o construcciones, movimientos de tierras, rellenos, etc.) evitándose, en todo caso, la afección a la vegetación de ribera en buen estado.
- En todo caso, será necesaria la protección y conservación de las condiciones naturales y vegetación de ribera asociada a los cauces, o, en su caso, la oportuna recuperación de dichas condiciones.

b.4 Se informa que, algunos de los desarrollos propuestos en la zona inundable (Errota, Errotabide y Zingirategi) se ubican fuera de la zona de policía de cauces. Con el objeto de garantizar la seguridad de las personas y bienes, el Plan Hidrológico establece las limitaciones citadas anteriormente también para la zona inundable exterior a la mencionada zona de policía. En este sentido, le corresponde al Ayuntamiento velar por el cumplimiento de esas limitaciones en la zona inundable exterior a la zona de policía de cauces.

En el Condicionante Superpuesto “GB.2-3 Inundabilidad y Zona de Flujo Preferente” del art.108 de las Normas Urbanísticas Generales y en el apartado “IV.-Condicionantes Superpuestos a la Ordenación Urbanística” de las Normas Urbanísticas Particulares se ha incorporado lo solicitado.

b.5 El planeamiento deberá contemplar en el apartado de condicionantes superpuestos sectoriales de las fichas urbanísticas todas las afecciones por inundabilidad señaladas en este informe para cada uno de los ámbitos de desarrollo como una de las condiciones generales de desarrollo de la actuación.

Se ha recogido lo solicitado y en el apartado “IV.-Condicionantes Superpuestos a la Ordenación Urbanística” de las Normas Urbanísticas Particulares.



b.6 En los planos III.1b, III.2b y III.3b *Condicionantes ambientales* del Estudio Ambiental Estratégico se deberá delimitar la Zona de Flujo Preferente y la zona inundable para las avenidas de 500 años de periodo de retorno.

En el plano II.5.3 “Condicionantes superpuestos: GB2-factores de riesgo” se ha delimitado la Zona de Flujo Preferente, así como las zonas inundables para las avenidas de los diferentes periodos de retorno (10, 100 y 500 años).

b.7 Finalmente, respecto a los ámbitos *HE.18.1 Olarriondo* y *HE.5.1 Etxealdia*, próximos al arroyo Aranerreka, dada su proximidad al citado cauce, es necesario que la ficha urbanística de ambos ámbitos incluya como condición, a desarrollar en el marco de la ordenación pormenorizada, la elaboración de un Estudio Hidráulico de detalle que permita analizar a esta Agencia el riesgo de inundabilidad actual y futuro, así como la compatibilidad de los usos previstos con las limitaciones derivadas principalmente de lo dispuesto en los artículos 37 y 42 a 45 de la Normativa del vigente Plan Hidrológico.

En la Norma Urbanística Particular de los ámbitos HE.18.1 Olarriondo y HE.5.1 Etxealdia se ha incluido que el Plan Parcial y el Plan Especial a desarrollar deberán incorporar el estudio hidráulico del arroyo Aranerreka.

c. Los nuevos desarrollos urbanísticos deberán minimizar la cuantía de pavimentación u ocupación impermeable a aquellas superficies en las que sea estrictamente necesario, e introducir sistemas urbanos de drenaje sostenible (uso de pavimentos permeables, tanques o dispositivos de tormenta, etc.) que garanticen que el eventual aumento de escorrentía respecto del valor correspondiente a la situación preexistente puede ser compensado o es irrelevante; así como prever el tratamiento de las aguas de escorrentía generadas.

Con carácter general, atendiendo a lo recogido en la normativa del Plan Hidrológico, el porcentaje mínimo de superficie permeable en aceras será del 20 %, y en plazas y zonas verdes urbanas del 35 %. En todo caso, los proyectos de urbanización deberán indicar el porcentaje de acabados permeables de los espacios libres del suelo a urbanizar. El planeamiento deberá incorporar en la normativa urbanística general y en las fichas urbanísticas dicha condición.

En el art. 109 del Condicionante Superpuesto “GB.4-2 Zonas de Protección de Aguas Superficiales y sus Márgenes” y en el art.121 “Contenido y condiciones técnicas mínimas de los proyectos de obras de urbanización” de las Normas Urbanísticas Generales se ha incorporado lo solicitado.

d. Es necesario que, en la aprobación provisional de este Plan General, se incluya en la documentación la cuantificación de las nuevas demandas para garantizar el abastecimiento de los desarrollos propuestos, con indicación de la procedencia del recurso y los derechos de aguas que lo amparan.

En el apartado III.7.8. “Infraestructuras de Servicios” de la Memoria se realiza una estimación de necesidades de abastecimiento.

e.1 También deberá incorporarse en dicha documentación el informe de conformidad del Ente Gestor que justifique la capacidad de los sistemas existentes para dar servicio a las



nuevas necesidades y demandas, y que la conexión propuesta es compatible con la solución de saneamiento existente en la zona, especificando el punto adecuado para dicha conexión.

En la documentación de la aprobación provisional consta el informe del Consorcio de Aguas del Añarbe del 23 de enero de 2025, así como el informe del técnico municipal de medio ambiente del 14 de enero de 2025.

e.2 Las aguas de escorrentía pluvial que se recojan mediante infraestructuras de drenaje urbano o industrial y sean susceptibles de contaminar el dominio público hidráulico, deberán ser consideradas aguas residuales y someterse al procedimiento de autorización de vertido ante la Administración Hidráulica. En la citada autorización se tendrán en cuenta las medidas preventivas de reducción en origen del volumen de aguas recogidas y, en consecuencia, de la carga contaminante que se vierte al medio receptor (art. 50.6 de la normativa del Plan Hidrológico).

Se ha incorporado lo solicitado en el art. 109 del Condicionante Superpuesto “GB.4-2 Zonas de Protección de Aguas Superficiales y sus Márgenes” y en el art.121 “Contenido y condiciones técnicas mínimas de los proyectos de obras de urbanización” de las Normas Urbanísticas Generales.

e.3 Asimismo, se deberá incluir en la documentación cartográfica información de las futuras redes de abastecimiento y saneamiento preferiblemente en formato digital.

En la serie de planos II.4 se han delimitado las redes de abastecimiento, pluviales y fecales proyectada.

3.2 Consideraciones respecto al sector HE.19 Agerialde (desarrollo no contemplado en la aprobación inicial)

Por la parte occidental del ámbito *HE.19 Agerialde* discurre la regata Alperro, en dirección norte-sur, que en esta zona tiene una superficie de cuenca de en torno a 0,15 km².

Respecto al riesgo de inundabilidad, teniendo en cuenta que se trata de un cauce de pequeña entidad, que las zonas más próximas al cauce se destinan a espacios libres y que el desarrollo residencial se emplaza aproximadamente a unos 80 m de la regata, desde esta Agencia se considera que el desarrollo urbanístico se sitúa fuera de la zona inundable.

En cualquier caso, atendiendo a la presencia de la regata Alperro, se solicita que la Normativa Urbanística Particular del sector incorpore en el apartado “IV.-Condicionantes Superpuestos a la Ordenación Urbanística” el condicionante superpuesto “GB.4-2 Zonas de Protección de Aguas Superficiales y sus Márgenes” así como las siguientes consideraciones:

- Las actuaciones que afecten al dominio público hidráulico o a sus zonas de servidumbre y policía deberán contar, previamente al inicio de cualquier trabajo u obra, con las autorizaciones de la Administración hidráulica competente, que deberán ser tramitadas ante las Oficinas de las Cuenca Oriental de la Agencia Vasca del Agua-URA.
- Se cumplirán los retiros mínimos de edificación y, en su caso, urbanización establecidos en el apartado F del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Ríos y Arroyos.



- Con carácter general, las obras colindantes a cauces deben dejar la zona de servidumbre del Dominio Público Hidráulico (5 m) libre al paso y exenta de obstáculos, así como libre de cualquier intervención de alteración del terreno natural (como edificaciones, instalaciones o construcciones, movimientos de tierras, rellenos, etc). En todo caso, será necesaria la protección y conservación de las condiciones naturales y vegetación de ribera asociada a los cauces, o, en su caso, la oportuna recuperación de dichas condiciones.

4. PROPUESTA DE INFORME

Teniendo en cuenta lo anterior, esta Agencia Vasca del Agua-URA, propone informar **favorablemente** la “*Aprobación Provisional del Plan General de Ordenación Urbana de Usurbil*” con las siguientes condiciones vinculantes:

1. Respecto al nuevo sector *HE.19 Agerialde* la Normativa Urbanística Particular deberá incorporar en el apartado “IV.-Condicionantes Superpuestos a la Ordenación Urbanística” el condicionante superpuesto “*GB.4-2 Zonas de Protección de Aguas Superficiales y sus Márgenes*” así como las consideraciones contempladas en el apartado 3.2 de este informe.
2. No se podrá proceder a la aprobación definitiva del ámbito Errota en tanto el estudio hidráulico no sea validado y tenga el visto bueno de esta Agencia. Para ello, se deberán subsanar las deficiencias detectadas en el citado estudio hidráulico y remitir de nuevo a esta Agencia para su análisis.
3. En relación con el ámbito Zingirategi, en coherencia con lo indicado en informes previos por esta Agencia y en la normativa urbanística particular, se informa que no se podrán realizar rellenos en la zona de servidumbre del Dominio Público Hidráulico.

4. TXOSTEN-PROPOSAMENA

Aurrekoak kontuan hartuta, URA-Uraren Euskal Agentziak **aldeko** txostenetan egitea proposatzen du “*Usurbilgo Hiri-Antolamenduko Plan Orokorraren behin-behineko onarpena*”ri Dagokionez, honako baldintza lotesle hauekin:

1. HE.19 Agerialde sektore berriari dagokionez, Hirigintza Araudi Partikularrak “IV. - Hirigintza Antolamenduari Gainjarritako Baldintzatzzaileak” atalean “*GB.4-2 Gainazaleko Urak eta Horien Ertzak Babesteko Eremuak*” gainjarritako baldintza sartzea eskatzen da, baita txosten honen 3.2 atalean jasotako konsiderazioak ere.
2. Ezin izango da Errota eremua behin betiko onartu azterketa hidraulikoa baliozketu arte eta Agentzia honen oniritzia izan arte. Horretarako, aipatutako azterketa hidraulikoan antzemandako akatsak konpondu beharko dira, eta Agentzia honetara bidali berriro, azter dezan.



3. Zingirategi eremuari dagokionez, Agentzia honek aldez aurretik egindako txostenetan eta hirigintza-araudi partikularrean adierazitakoarekin bat etorriz, jakinarazten da ezin izango dela betelanik egin Jabari Publiko Hidraulikoaren zortasun-eremuan.

En Vitoria-Gasteiz, a fecha de la firma.

Este informe está suscrito por Arantzazu Ugarte Corbella (*Ebaluazio eta Plangintza Teknikaria/Técnica de Evaluación y Planificación*) y Arantza Martínez de Lafuente de Fuentes (*Ebaluazio Arduraduna/Responsable de Evaluación*) y es firmado electrónicamente solo por José M^a Sanz de Galdeano Equiza (*Plangintza eta Lanen Zuzendaria/Director de Planificación y Obras*) debido a los actuales requerimientos del sistema informático.