



Espedientea: 3HI-027/24-P03
LASARTE-ORIA
Hiri-antolamenduko Plan
Orokorra.

Expediente: 3HI-027/24-P03
LASARTE-ORIA
Plan General de Ordenación Urbana.

TOMÁS ORALLO QUIROGAK, EUSKAL AUTONOMIA ERKIDEGOKO LURRALDE ANTOLAMENDURAKO BATZORDEAREN IDAZKARIAK

TOMÁS ORALLO QUIROGA, SECRETARIO DE LA COMISIÓN DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO DEL PAÍS VASCO.

ZIURTATZEN DUT Euskal Autonomia Erkidegoko Lurralde Antolamendurako Batzordeak uztailearen 18an izandako 4/2024 Osoko Bilkuran, besteak beste, honako erabaki hauek hartu zituztela, aho batez, kideen gehiengo osoa eratzten zuten bertaratutakoek:

CERTIFICO que en la Sesión 4/2024 del Pleno de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, celebrada el día 18 de julio, se adoptó, entre otros, por unanimidad de los asistentes que conformaban la mayoría absoluta de sus miembros, los siguientes acuerdos:

I. Lasarte-Oriako Udalerriko Hiri-antolamendurako Plan Nagusian azaldutako lurralde-eredua, ondoko xedapen hauetan ezarritakoaren arabera: Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea; Euskal Herriko Lurralde Antolakuntzari buruzko maiatzaren 31ko 4/1990 Legea; eta, Autonomia Erkidegoko Erakunde Erkideen eta Lurralde Historikoetako Foru Erakundeen arteko Harremanen gaineko Legea aldatzen duen uztailearen 16ko 5/1993 Legea; honela balioetsi da:

I. Valorar el Modelo Territorial planteado por el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Lasarte-Oria, 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, en los siguientes términos:

1. INGURUNE FISIKOA

1. MEDIO FÍSICO.

1.a) Lurraldearen Antolamenduari buruzko Gidalerroei egokitzea.

1.a) Adecuación a las Directrices de Ordenación Territorial.

- Aldeko txostena ematen zaio Plan Orokorrean ezarritako hiritarezin lurzorua zonifikazio orokorrari, Lurralde Antolamendurako Gidalerroetan ezarpenekin bat datorrelako.

- Se informa favorablemente la zonificación global del Suelo No Urbanizable establecida en el Plan General, por ser acorde con las determinaciones establecidas en las Directrices de Ordenación Territorial.

- Plan Orokorra lurzoru urbanizaezinean ezarritako erabilerean araubidearen aldeko txostena egin da, Lurralde Antolamenduaren Gidalerroetan eta indarreko lurralde-plangintzan ezarritako zehaztapenekin bat datorrelako.

- Se informa favorablemente la regulación del régimen de usos establecida por el Plan General en Suelo No Urbanizable, por ser acorde con las determinaciones establecidas en las Directrices de Ordenación Territorial y en el planeamiento territorial vigente.

1.b). Ibaien eta Erreken Antolamendurako Lurraldearen Plan Sektorialari egokitzea.

1.b) Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos.

- EAeko Ibaiak eta Errekak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planean ezarritako zehaztapenei buruzko espedientearen aldeko txostena egin da.

- Se informa favorablemente el expediente en relación con las determinaciones establecidas en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV.

2. EREMU LIBREAK ETA EKIPAMENDUAK.

2. ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTOS.

- Aldeko txostena eman da espazio librearen sistema orokorrerako erreserbari dagokionez, erreserba horrek Lurzoruari

- Se valora favorablemente la reserva destinada a sistema general de espacios libres, debido a que la misma garantiza el cumplimiento de la dotación establecida en el





eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legearen 78. artikuluan ezarritako zuzkidura betetzen dela bermatzen baitu.

3. BIZITOKITARAKO KOKALEKUAK.

Etxebizitza-kuantifikazioa.

- Aldeko irizpena ematen zaizkie Plan Nagusiak egindako proposameneren ondorioz sortzen den lurralde ereduari eta etxebizitzarako lurzoruen kuantifikazioari; izan ere, 394 etxebizitza berrien proposamena bat dator Lurralde Antolamendurako Gidalerroek ezarritako irizpideekin.

4. JARDUERA EKONOMIKOETARAKO LURZORUA.

Jarduera ekonomikoetarako lurzoruen antolamendua eta kuantifikazioa.

- Ontzat ematen da Jarduera ekonomikoetarako lurzorua antolatzeke egindako proposamena, kalifikatutako lurzoruen aprobetxamenduari, hobekuntzari eta leheneratzeari dagokienez; bat datorrelako Jarduera Ekonomikoetarako lurzoru publikoa eta Merkataritza- Ekipamenduak sortzeko Lurraldearen Plan Sektorialak eta Donostialdea eta Bidasoa Behereko Eremu Funtzionalako Lurralde Plan Partzialak ezarritako lurralde ereduarekin.

III.- Espedientea behin betiko onartzeko eskumena duen organoari honako erakunde hauek egindako txostenak bidaltzea: Nekazaritza eta Abeltzaintza Zuzendaritza (I. eranskina), Etxebizitza Sailburuordetza (II. eranskina), Kultura Ondarearen Zuzendaritza (III. eranskina), URA-Uraren Euskal Agentzia (IV. eranskina) eta Nekazaritza eta Abeltzaintza Zuzendaritza (V. eranskina). Ziurtagiri horrekin batera doaz.

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

artículo 78 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

3. ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES.

Cuantificación 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 1.386 nuevas viviendas planteada es acorde con la que resulta de aplicar los criterios establecidos en las Directrices de Ordenación Territorial.

4. SUELO DESTINADO A ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

Ordenación y cuantificación del suelo destinado a Actividades Económicas.

- Se valora favorablemente la propuesta de ordenación del suelo destinado a actividades económicas, fundamentada en el aprovechamiento, la mejora y la regeneración de los suelos ya calificados, 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 Donostialdea-Bajo Bidasoa.

III.- Remitir al órgano competente para la aprobación definitiva del expediente los informes emitidos por la Dirección de Agricultura y Ganadería (Anexo I), por la Viceconsejería de Vivienda (Anexo II), por la Dirección de Patrimonio Cultural (Anexo III), por URA-Agencia Vasca del Agua (Anexo IV) y por la Dirección de Agricultura y Ganadería (Anexo V); que se acompañan a la presente certificación."

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





NEKAZARITZA SEKTOREAREN GAINEKO EGOKITZAPEN ETA ERAGINARI BURUZKO TXOSTENA

Ebaluatutako dokumentua:

Lasarte-Oriako (Gipuzkoa) Hiri Antolamenduko Plan Orokorra (HAPO)

1.- Aurrekariak

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, 97 bis artikuluan (Balio Agrologiko Handiko lurzoruen gaineko proiektuen Izapidea), eta Nekazaritza eta Elikagaigintza Politikako abenduaren 23ko 17/2008 Legeak, 16.2. artikuluan (Balio Agrologiko Handiko lurzoruen babes berezia) jasotakoaren arabera, EAE-ko **Balio Agrologiko Handiko lurzorueta**n aurreikusitako edozein proiektu edo jarduketak (horrela zehaztuak euskal landa ingurunea antolatzeko une bakoitzean indarrean dagoen erreferentzia esparruaren arabera) nekazaritza kontuetan eskumena duen foru-organoak txostena egitea exijituko du txosten horrek proiektuaren edo jarduketaren ondorioak balioetsi beharko dituelarik.

Euskal Autonomia Erkidegoko Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektoriala, behin betiko onartzen duen Irailaren 16ko 177/2014 Dekretuaren (2008/17 Legeak esparrutzat jotzen duena nekazaritzako lurzoruen gaietarako) 61.2 artikulua literaltasunean jasotzen du aipatutako Legearen 16.2 artikulua, txosten hori eskatuz.

Aipatutako 177/2014 Dekretuaren 10.e artikulua ezartzen du udal-plangintza, lurralde-plangintza, eta sektore-plangintza idazteko eta onartzeko izapideetan, Nekazaritza- Sektorearen Gaineko Eragina Ebaluatzeko Protokoloa erabiliko dela.

Horrenbestez, Lasarte-Oriako Udalak, 2023ko martxoaren 30ean hasierako izaeraz onartu zuen Hiri Antolamenduko Plan Orokorra eta, 2023ko maiatzaren 30ean igorri zion dokumentua Gipuzkoako Foru Aldundiko Nekazaritzako eta Lurralde Oreako Zuzendaritza Nagusiari, HAPOaren edukiari eta sektoreko araudira egokitzeari buruzko txostena eskatuz.

Gipuzkoako Foru Aldundiko Ekonomia Sustapeneko, Turismoko eta Landa Ingurunekeo Departamentuak erantzun egin zuela 2023ko ekainaren 29an igorritako txostenean eta bertan zera ziola:

Nekazaritzako lurzoruaren okupazioari buruzko balorazioa egiterakoan, "HAPOak 20.000 m² inguruko eremu bat gehitzen duela Balio Estrategiko Handiko kategorian, Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektorialak (NBLPS) kategorizatzen duen eremua handituz. Egia da hala ere, udalerrri eskalan egotearen ondorioz, egokia litzakeela kartografia erabilera homogeneoa duten esparru eta sailen benetako ertzetara egokitzea, benetako antolamendu bat egin nahi bada."

Bestalde, dio "kontuan hartu behar da Lurzoru ez Urbanizagarriaren eremuan ia 200.000 m² inguru sailkatu direla Plazaolako Landa Parke modura (D.2), Sistema Orokorren barruan eta erabaki honek eremu horretako landalurren erabilera mugatu dezakeela epe ertainean, lehen sektorearekin zerikusirik ez duten beste erabilera batzuek baimenduz eta bultzatuz. Hala ondorioztatzen da SNU.1 PLAZAOLA Landa-parkearen Hirigintza-Arau Partikularrek jasotakoaren arabera."

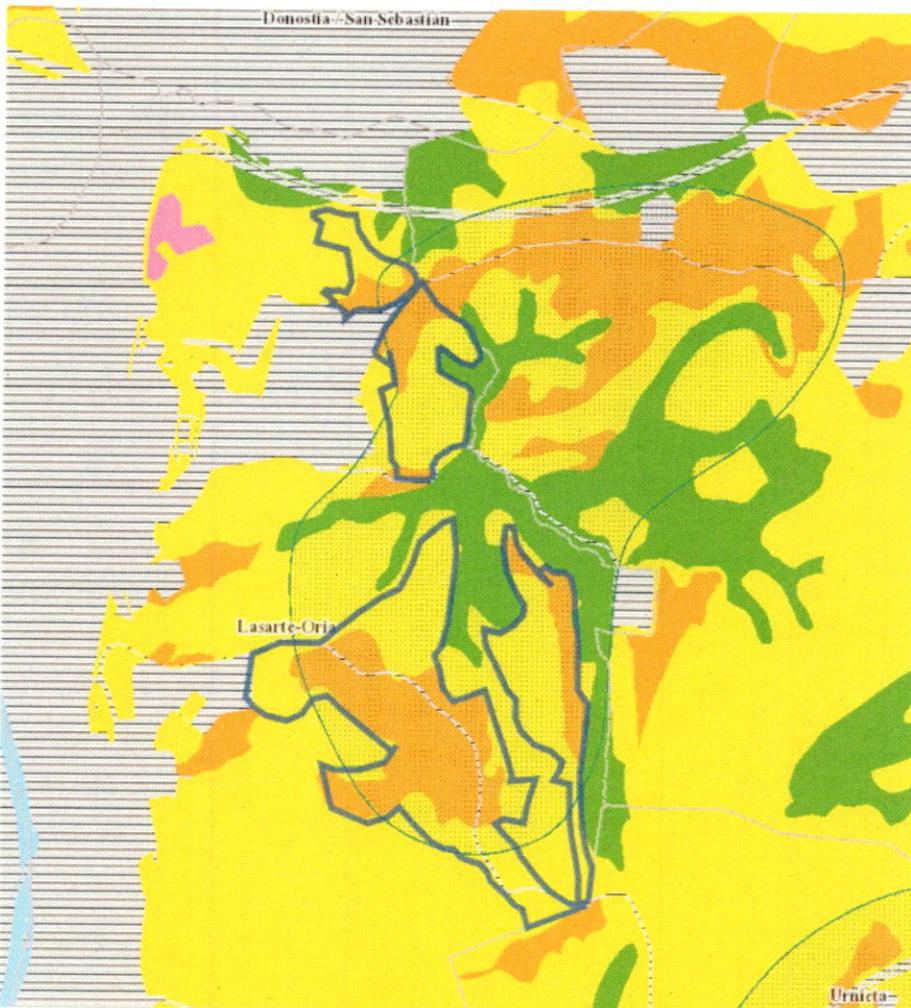
Gainera, "Teresategi eta Goiegi artean dagoen 10.000 m² inguruko eremu bat desklasifikatuko da, Lurzoru ez Urbanizagarria izatera igaroz. Hala ere lurraldean ongi integratuta ez dagoen eremu bat denez eta Ingurumenaren Hobekuntzarako Landa Eremu (G.2) bezala kategorizatuko denez, ondorioztatzen da ez duela eragin zuzenik epe ertainean nekazal-sektorearen jardueran."

Eraginpeko ustiatgien bideragarritasun ekonomikoaren gaineko baloraziari dagokionez, Plazaolako Landa Parke barruan dauden lurren desjabetzeek Ametzua eta Urreta txiki ustiatgiei eragin diezaiekete. Ondorioztatzen da ez dela espero *“HAPO berri honek aipatutako lursailak kudeatzen dituzten ustiatgien bideragarritasun hutsean eragiterik, baina bai eragin zezakeela Lasarte-Oriako nekazal-ustiategi baten jarraipenean (AMETZUETA), gaur egungo dimentsioarekin behintzat”*.

Ustiatgiei lotutako eraikin eta azpiegiturei dagokionez ondorioztatzen da *“Plazaolako Plan Berezia garatzen ez duen bitartean, ez du eragin zuzenik inongo ustiatgeitako eraikin edota azpiegiturretan”*.

Txostenak hainbat neurri zuzentzaile proposatzen zituen:

Balio Estrategiko Handiko nekazal-lurren inguruan bi neurri: alde batetik dio *“egokia litzateke kartografia erabilera homogeneoa duten esparru eta sailen ertzetara, lurzoru ez urbanizagarriaren benetako antolamendu bat egin nahi bada”* eta bestetik *“nekazal-erabilerarako lurzoruaren eremua zabaltzea Donostialdeko LPParekin lerrotatuz eta jarraipen moduko bat emanaz Lasarte-Oriako goialdeko lurretan dauden eremu desberdinei horrela benetako elikagai-korridore bat osatuz”*.



Marra urdin potoloz inguratutako eremua ikusten da egoki elikagai-korridorea osatzeko. Puntutxoek betetako eremua Donostiako LPPan LASARTE izendatutako Nekazaritzako eta Abeltzaintzako Eremu Estrategikoari dagokio.



Plazaolako Landa Parkearen inguruan txostenak zioen HAPOaren dokumentu ezberdinek jasotzen dutenaren arabera, *“Plan Berezi batek antolatuko ditu eremuko lurzoruen erabilerak. Aurreikusten diren antolamenduhelburuak eta irizpideak ez datoz bat eremu horretan egun nekazal-erabilera duten sailen erabilera mantentzearekin, naiz eta baimendutako jarduera bezala onartu”*.

“Hori horrela, Departamentu honen irizpidea da Plan Berezi horrek bermatu behar dituela egungo eta orduko nekazal-erabilerak, batez ere nekazal-ustiatzei lotuta baldin badaude eta, ustiatze horiek martxan dauden bitartean eta eremu horretako nekazal-lurrak egoki kudeatzen dituzten bitartean, ez daitezela jabetza publikora igaro, beraien desjabetzeak alde batera utziz”.

Horrez gain, Teresategi eta Goiegi artean dagoen Ingurumen Hobekuntzarako eremua *“ez da egokia ikusten ingurumena hobetzeko jarduketak horiek burutu aurretik, lurzoru ez urbanizagarri eremuan sartzea. Horregatik, Departamentu honetatik jarduketa lan horiek zehaztu eta egikaritzeko epe zehatz batzuk jartzea eskatzen dio onartuko den HAPOari”*.

HAPOaren gainontzeko edukiaren azterketaren baitan, landa-inguruneke eraikuntzei buruz, *“HAPOan argi uzten da G.3.1. zona orokorrean, hau da, Balio Estrategiko Handiko lurretan, ez direla baimenduko inondik inora eraikin eta instalazioak. Ordea, lurzoru horietan nekazaritzako praktikak egokitzat jotzen ditu Nekazaritzako eta Basogintzako LPSak, eta onargarriztat, besteak beste, abeltzaintza praktikak eta bai nekazaritzako ustiapenarekin eta baita abeltzaintza-ustiapenarekin zerikusia duten eraikinak”*.

Txostenean argitzen da *“nekazaritza eta abeltzaintza praktikek, lotuta eduki dezakete eraikinen beharra, praktika horiek erraztu edo bideratzeko beharrezkoak izaten direlako askotan. Hortaz, LPSak jarraitzen duen ildo beretik, Departamentu honen iritzia da ustiapenarekin zuzenean lotuta dauden eraikinak baimendu beharko lirakeela eremu horretan. Alabaina, lurzoru urbanizaezinerako baimenak eta lizentziak emateko jarduketak koordinatzeari buruzko azaroaren 24ko 82/1998 Foru Dekretuan xedatutakoaren arabera, udalek, behar den lizentzia eman baino lehen, Gipuzkoako Foru Aldundiko Landa Garapenerako sailari txosten bat eskatu beharko diote, nekazaritza- eta abeltzaintza-ustiapen batekiko lotura eta proposatutako eraikinak edo eraikuntzak garatuko den jarduerarako duten egokitasuna balioetsiko dituen txostena. Ildo beretik, Departamentu honek ez du arazorik ikusten hirigintza arau orokorrek bizitegi erabilerarako izango diren eraikinak zona orokor honetan ez baimentzea, inondik inora ere”*.

Horrekin guztiarekin, txostenak ondorengo ondorioztatzen zuen:

“Lasarte-Oriako Balio Estrategiko Handiko lurzoruen azalera handituko den heinean, HAPOaren gida-lerroa egokia dirudiela”.

Haatik, Departamentu honetatik, beharrezkoa ikusten zen *“udalerriko, Donostialdeko eta Gipuzkoako lehen sektorearen biziraupena bermatu eta berari bultzada emateko, gizarteak eskatzen duen elikagai-autosufizientziara heltzeko ildotik, txosten honetako neurri zuzentzaileak barneratzea HAPOaren behin-betiko onarpenean”*.

“Ildo horretan, beharrezkoa da Balio Estrategiko Altuko lurrek izango duten bilakaera EAeko Lurralde Antolaketaren Batzordeari eta Jaurlaritzako Lurralde Plangintza, Etxebizitza eta Garraio Sailari eta Ekonomiaren Garapen, Jasangarritasun eta Ingurumen Sailari jakinaraztea. Izan ere, Euskal Autonomia Erkidegoko Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektorialeko planoetan Udalak onartutako aldaketak jaso behar direla, Balio Estrategiko Altuko lur berriak txertatuz”.

Azkenik, HAPOaren gainontzeko edukiaren azterketako atalean *“adierazitako ñabardurak berrikusteko beharra ikusten dugu eta, hala badagokio, behin-betiko dokumentuan aldatzea”*.

2024ko maiatzaren 31n Euskal Herriko Lurralde Antolaketaren Batzordeak eskaera egin zuen Lurralde Oreka Berdeko Departamentura Lasarteko Udalak izapidetutako HAPOaren behin-behineko onarpen dokumentuari Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 legearen 97 bis artikulua araberako (balio agrologiko handiko lurzoruen ingurukoa) ezarritako txostena eman dezan.

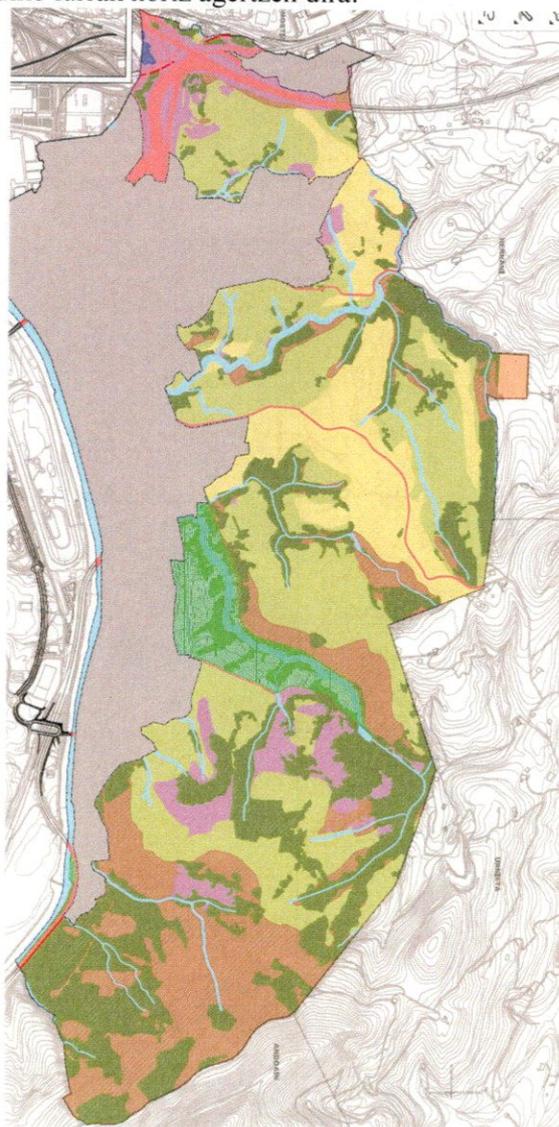
2.- Aurkeztutako dokumentuen azterketa eta ezaugarriak

Lasarteko Udalak HAPOaren hasierako onarpen testuan eta ondorengo iradokizun eta alegazioei erantzunez, Lurralde Oreka Berdeko Landa Garapen eta Lurralde Oreka Departamentuak 2023ko ekainaren 29an egindako txostenean jasotako proposamenei erantzuten die.

2.1.- Balio Estrategiko Altuko nekazal-lurren balorazioa

Lasarteko Udalak HAPOan *“Nekazaritzaren Balio Estrategiko Handiko lurzoruen hedadura handitzea proposatzen du, txostenean planteatzen den ildotik, eta eremuari korridore gisa jarraipena ematea, hurrengo irudian adierazten den bezala. Zehaztapen hori berariaz jasotzen da XI. eranskinean”*.

Irudian Balio estrategiko Handiko lurrak horiz agertzen dira:





2.2.- Eraginpeko ustiatgien bideragarritasun ekonomikoaren gaineko balorazioa

Aipatzen da *“Plazaola parkeko Plan Berezira desjabetu beharko diren lurzoruen identifikazioa bidaltzea planteatu dela, bertan lurzoruaren erabilerak zehazteaz gain. Gaur egun tokiko lehen mailako ustiapen aitortu batek okupatzen dituenak bakarrik salbuetsi daitezke (Lekune, Ametzuetakoa). Zehaztapen hori berariaz jasotzen da XI. eranskinean”*.

Era honetan, XI eranskinean honela xedatzen da: *“Plan Berezira bidaltzea planteatu da Plazaolako parkean desjabetu beharko diren lurzoruen identifikazioa, bertan lurzoruaren erabilerak zehazteaz gain. Gaur egun tokiko lehen mailako ustiapen aitortu batek (Lekune, Ametzuetakoa) okupatzen dituenak bakarrik salbuetsi daitezke”*.

Desjabetu aurretik, ustiatgietako afekzioaren balorazioa egiteko txostena eskatuko zaio Gipuzkoako Foru Aldundiko Lurralde Oreka Berdeko Departamentuari.

Departamentu honek ontzat ematen du Parkeko lurren desjabetzeak lehen mailako ustiapenetatik salbuesteak, beren bideragarritasunari eragiten dielako.

Alabaina, ezin du onartu HAPOak G.3.1 zonetarako aurreikusitako antolamendu-zehaztapenei eustearen proposamena, Balio Estrategiko Handiko lurzoria babesteko beharrezko ikusten duela uste duelako. Zentzu honetan, Balio Agroekologiko Handiko lurrak ustiatzen dituzten ustiatgien bideragarritasuna konprometitu dezake, esaterako negutegiak bezalako instalazioak jartzerako orduan edota ikuilu edo biltegiak eraikitzean. Izan ere, lurzoru horietan nekazaritzako praktikak egokitzen jotzen ditu Nekazaritzako eta Basogintzako LPSak, eta onargarritzat, besteak beste, abeltzaintza praktikak eta nekazaritzako ustiapenarekin eta baita abaltzaintza-ustiapenarekin zerikusia duten eraikinak ere.

2.3- Ustiatgiei lotutako eraikin eta azpiegituren gaineko balorazioa

HAPO honek Plazaolako Plan Berezia eta Ametzuetako azpiko Sektorizazio Plana duena garatzen ez dituen bitartean ez du eragin zuzenik ustiatgietako eraikin edota azpiegiturekin.

Bestalde, Ametzuetako azpiko hirigintza-eremua berria da HAPOan, ez zegoen aurrerapen-dokumentuan ezta hasierako onarpenean ere.

2.4.- Plazaolako Landa Parkearen gaineko balorazioa

Eremu horretan egin beharreko jarduerak egikaritu aurretik, lurra berreskuratzeko, desjabetza sistemaren ordezkari erostea proposatzen da, ustiatgien bideragarritasuna kolokan jarri ez dezaten.

2.5.- Teresategi eta Goiegi artean dagoen eremuaren gaineko balorazioa

Departamentu honek oso positibotzat jotzen du egindako txostena Udalak aintzat hartu izana. Ildo horretan, eta beste alegazio batzuk kontuan hartuta, baztertu egin da Teresategi eta Goiegi arteko inguruko zenbait eremu Ingurumena Hobetzeko Eremu gisa kalifikatzea. Birdoitze hori aurreko irudian ere sartu da, eta lurzoru horiek nekazaritzako eta abeltzaintzako eta landazabaleko kategoriara pasatu dira.

2.6.- HAPOaren gainontzeko edukiaren inguruko balorazioa

Lehen esan bezala eta 177/2014 Dekretua 2014ko irailaren 16koa jarraituz Lurzoru urbanizaezinean Nekazaritza-jarduerari lotutako eraikin berriak jartzeko, nekazaritza-gaian eskumena duen Foru-Sailaren alde aurreko baimena eskatu beharko da eta baimengarria izan daiteke eraikin berriak jartzea Balio Estrategiko Altuko lursailetan. Izan ere, ustiatgiei lotutako eraikinak ezinbesteko izan daitezke ustiatgien bideragarritasun eta jarraipenean eta ondorioz ustiatgien erreleboan. HAPOan jasotzen da *“udalerriko lehen sektorearen biziraupena eta bultzada bermatzeko, gizarteak eskatzen duen elikadura-autosufizientzia*



bermatzeko Nekazaritzako Balio Estrategiko Handia duten lurzoruen hedadura handitzea proposatzen da, eta, hala, korridoreari jarraipena ematea”.

HAPOak elikagai subirautza bermatzeko balio estrategiko altua duten lurzoruen azalera handitzea proposatzen duen bezala, Departamentu honek ustiatze bideragarritasuna ziurtatu eta landa-eremu bizia mantentze aldera balio estrategiko altuko lurretan nekazal eraikinak jartzea ontzat ematen du. Bereziki balio estrategiko handiko lurak dira elikagaien ekoizpenerako eta ustiatzearen jarraipenerako oinarria.

Departamentu honentzat ustiatzearen erreleboa nahitaezko zeregina da eta ildo horretan balio estrategiko altuko lurretan ustiatzearen aktibitateko beharrezko dituzten eraikin eta instalazioak baimentzea beharrezkoa da.

3.- Ondorioak

Departamentu honek oso egokitzat jotzen du Balio Agrologiko Altuko lurzoruen azalera handitzea, eta gehikuntza hori era uniformean egitea. Alde horretatik, hobekuntza kualitatiboa eta kuantitatiboa da: lurzoru azalera gehiago babestua dagoelako eta eremua erabilera homogeneoa duten lurzoruetara hedatu delako.

Bestetik, Plazaolako Parkearen Plan Berezia eta Ametzueta Azpiko Sektorizazio Planak idazterakoan, Departamentu honi txostena eskatu beharko zaio, jabetza aldaketek ustiatzearen izan ditzaketen eragina baloratzeko. Alde horretatik, ustiatzearen inpaktu ekonomikoa murrizteko jabetza aldaketak desjabetzen ordez erosketak bidez egitea proposatzen da.

Azkenik, Nekazaritza eta Basogintzako Lurralde Plangintza Sektorialak Balio Estrategiko Altuko lurzoruetan nekazal jarduerarako eraikinak jartzea baimengarritzat jotzen duela berresten da; eta HAPOn ere hala egitea eskatzen da.

Donostia, 2024ko ekainaren 14a

Sin.: Xabier Arruti Olazabal
Lurralde Oreka Berdeko Foru Diputatua

EUSKAL HERRIKO LURRALDE ANTOLAKETAREN BATZORDEA. -



ETXEBIZITZA ETA
HIRI AGENDA SAILA
Etxebizitza Sailburuordetza

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA
Y AGENDA URBANA
Viceconsejería de Vivienda

TXOSTEN TEKNIKOA, ETXEBIZITZA
SAILBURUORDETZARENA, LASARTE-ORIAKO HIRI-
ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRARI
BURUZKOA.

3HI-027-24-P03

LASARTE-ORIAKO UDALA (GIPUZKOA)

1.- XEDEA.

Txosten honen xedea Lasarte-Oriako Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren espediente hau, etxebizitza arloko eskumenari dagokionez aztertzea da, Euskal Herriko Lurralde Antolaketaren Batzordeak txostena egin dezan.

2.- AURREKARIAK.

2.1. Lasarte-Oriako Hiri-antolamenduko Plan Orokorrak hasierako onespena jaso zuen 2023ko martxoaren 30ean eta Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean argitaratu zen 2023ko ekainaren 2an.

2.2. 2024ko apirilaren 18ko udalbatzaren osoko bilkuran, Lasarte-Oriako Udalak udalerriko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra behin-behinean onartzea erabaki zuen.

3.- ETXEBIZITZA ARLOKO ESKUMENARI
DAGOKIONEZ AINTZAKOTZAT HARTU BEHAR
DIRENAK.

3.1. Ekainaren 30eko Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak, bere 82. artikuluan, zehazten ditu babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak egiteko erreserba beharra duten udalerriak, hots, 3.000 biztanle baino gehiago dituzten udalerriak eta hiri-lurzoruan hirigune jarraituak dituzten 2.000 biztanle baino gehiagoko udalerriak.

Beraz, udalerriak 19.504 biztanle dituen (EUSTAT 2023ko urtarrila)¹, **lurzorua**

1

Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legea garatzeko premiari buruzko ekainaren 3ko 105/2008 Dekretuaren Lehen Xedapen Gehigarrian ezarritakoa betez, udal-biztanleriaren zenbaketa, estandarrak betetzeari dagokionez, besteak beste, «zehaztapen horiek jasotzen dituen

INFORME TÉCNICO DE LA VICECONSEJERÍA DE
VIVIENDA RELATIVO AL PLAN GENERAL DE
ORDENACIÓN URBANA DE LASARTE-ORIA.

3HI-027-24-P03

AYUNTAMIENTO DE LASARTE-ORIA (GIPUZKOA)

1.- OBJETO.

El presente informe pretende analizar desde la competencia sectorial de vivienda el expediente del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Lasarte-Oria, que debe ser objeto de informe en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

2.- ANTECEDENTES.

2.1. El Plan General de Ordenación Urbana de Lasarte-Oria se aprobó inicialmente el 30 de marzo de 2023 y fue publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el 2 de junio de 2023.

2.2. En la sesión plenaria de fecha de 18 de abril de 2024 el Ayuntamiento de Lasarte-Oria acuerda aprobar provisionalmente el Plan General de Ordenación Urbana del municipio.

3.- CONSIDERACIONES REFERENTES A LA
COMPETENCIA SECTORIAL DE VIVIENDA.

3.1. La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en su artículo 82, establece la obligación de reserva de suelo destinado a vivienda sometida a algún régimen de protección pública, a los municipios de más de 3.000 habitantes y a los municipios que cuenten con núcleos urbanos continuos en suelo urbano que alberguen una población superior a 2.000 habitantes.

Por tanto, visto que la población del municipio es de 19.504 habitantes (EUSTAT enero 2023)¹,

En cumplimiento de lo establecido por la Disposición Adicional Primera del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de Medidas Urgentes en Desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, el cómputo de la población municipal, a los efectos del cumplimiento de estándares, en otros, «se realizará en el





erreserbatzeko betebehari hori badagokio Lasarte-Oriako Udalari, eta babes publikoko araubide bati atxikitako etxebizitzak egiteko lurzoruaren kalifikazioa bete beharko du aipatutako udalak. Erreserba horrek, gutxienez, jaso beharko ditu 2/2006 Legeak bere 80. artikuluan zehazten dituen estandarrak eta zenbatekoak, Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen azken xedapenetako zazpigarrenak eman dion idazketa berriaren arabera:

2.- Erabilera nagusia bizitegirakoa duen eta jarduketa integratuen bitartez egikaritzea aurreikusten den hiri-lurzoru finkatu gabeko areetan, plan orokorren eta, halakorik baldin badago, plan berezien hirigintza-antolamenduak lursailen zati bat kalifikatu beharko du etxebizitzak babes publikoko araubideren bati atxikita eraikitzeke. Gutxienez, area bakoitzean, lehenago gauzatutakoaren aldean, bizitegirako ezartzen den hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren % 40 gauzatzeko bezainbestekoak izango dira lursail horiek. Bizitegirako hirigintza-eraikigarritasuneko ehuneko horretatik, % 20, gutxienez, babes sozialeko etxebizitzak eraikitzeke izango da, eta % 40ra arteko gainerakoa, etxebizitza tasatuak eraikitzeke.

3.- Lehentasunezko erabilera bizitegirakoa duen lurzoru urbanizagarriko sektore bakoitzean, plan orokorren, sektorizate-planen eta, halakorik baldin badago, plan partzialen hirigintza-antolamenduak lursailen zati bat kalifikatu beharko du etxebizitzak babes publikoko araubideren bati atxikita eraikitzeke. Gutxienez, sektore bakoitzean, lehenago gauzatutakoaren aldean, bizitegirako ezartzen den hirigintza-eraikigarritasunaren gehikuntzaren % 75 gauzatzeko bezainbestekoak izango dira lursail horiek. Bizitegirako hirigintza-eraikigarritasuneko ehuneko horretatik, % 55, gutxienez, babes sozialeko etxebizitzak eraikitzeke izango da, eta % 75era arteko gainerakoa, etxebizitza tasatuak eraikitzeke.

3.2. Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 2/2006 Legeak, bere 81. artikuluan, zuzkidura-bizitokiak egiteko lurzoru erreserbatzeko betebehari ezartzen die 20.000 biztanle baino gehiago dituzten udallerri.

Beraz, lurzoru gorde behar horrek **EZ dio** Lasarte-Oriako Udalari **eragiten**.

3.3. Aldi berean, aipatutako 2/2006 Legearen 27. artikulua dioena gogoratu nahi da; artikulua hori azaroaren 28ko 11/2008 Legeak, hirigintza jarduerak sortutako gainbalioetan erkidegoak

esta obligación de reserva rige para el municipio de Lasarte-Oria y deberán cumplimentar la calificación de suelo destinado a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, que, como mínimo, atenderá a los estándares y cuantías que se señalan en el artículo 80 de la Ley 2/2006, con la nueva redacción dada por la Disposición Final Séptima de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda:

2.- En aquellas áreas de suelo urbano no consolidado cuya ejecución se prevea mediante actuaciones integradas de uso predominantemente residencial, la ordenación urbanística de los planes generales y, en su caso, de los planes especiales deberá calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar como mínimo el 40% del incremento de edificabilidad urbanística de uso residencial, respecto de la previamente materializada, que se establezca en cada área. Este porcentaje se desglosa en un mínimo del 20% de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección social, y el restante porcentaje hasta alcanzar el 40% con destino a viviendas tasadas.

3.- En cada sector de suelo urbanizable de uso preferentemente residencial, la ordenación urbanística de los planes generales, de los planes de sectorización y, en su caso, de los planes parciales deberá calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar como mínimo el 75% del incremento de edificabilidad urbanística de uso residencial, respecto de la previamente materializada, que se establezca en cada sector. Este porcentaje se desglosa en un mínimo del 55% de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección social y el restante porcentaje hasta el 75%, con destino a viviendas tasadas.

3.2. La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en su artículo 81, establece la obligación de reserva de suelo destinado a alojamientos dotacionales a los municipios de más de 20.000 habitantes.

Por tanto, esta obligación de reserva **NO rige** para el municipio de Lasarte-Oria.

3.3. Al mismo tiempo, se debe recordar lo que dice el artículo 27 de la mencionada Ley 2/2006, modificado por la Ley 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación

dokumentuaren hasierako onarpenaren unean egingo da, eta udal-eroldaren zerbitzuak ziurtatutako biztanleriaren arabera egiaztatuko da».

momento de la aprobación inicial del documento que recoja dichas determinaciones y se acreditará según la población certificada por el servicio de padrón municipal».



izan behar duen parte-hartzea aldatzekoak, aldatu zuen, eta Etxebizitzari buruzko ekainaren 18ko 3/2015 Legearen azken xedapenetako bosgarrenak eman zion idazketa berria. Hona hemen dioena:

27.1. Herri-erakundeek hirigintzako ekintzan sortutako gainbalioetan erkidegoak parte har dezan, hiri-lurzoru finkatugabearen eta lurzoru urbanizagarriaren jabeek doan laga beharko diote udalari egikaritze-eremuko batez besteko hirigintza-erakigarritasun haztatuaren % 15i dagokion lurzorua, urbanizazio-kostuetatik libre. Jarduketa integratuetan, egikaritze-eremua egikaritze-unitatea da.

27.2. Hiri-lurzoru finkatugabe modura sailkatutako lursailen kasuan, baldin eta eraikigarritasun haztatua handitzeagatik sailkatu bada horrela, jabeek doan laga behar diote udalari, urbanizazio-kostuetatik libre, aurreko hirigintza-antolamenduak esleitutako hirigintza-erakigarritasun haztatuaren gaineko handitzearen % 15i dagokion lurzorua, salbu gauditu egin badira antolamendu horretan ezarritako egikaritze-epaiek edo, halakorik ezean, lege honetako 189. artikuluan ezarritakoak, kasu horretan eraikigarritasun gauzatua hartuko baita kontuan.

27.3. Artikulu honetan arautzen den lagatze-modua partzela eraikigarriaren edo eraikigarrien kasuan gauzatuko da, eta partzela horiek udal lurzoru-ondareari atxiki beharko zaizkio beti

27.4. Aurreko paragrafo horretan xedatutakoa gorabehera, barrutiaren birpartzelazioaren ondorioz, toki-administrazioak, gutxienez, orube baten edo partzela eraikigarri baten jabetza betea eskuratzen ez duenean, artikuluko honetan aurreikusitako eraikigarritasunaren lagapena dirutan ordaindu ahal izango da, dagokion balioaren arabera, osorik edo zati baten, betiere diru hori lurzoru-ondareari atxiki beharko zaiolarik, edo haren balioari dagozkion etxebizitzaren bidez ordaindu ahal izango da.

3.4. Aztertutako Etxebiderei azken zerrenden arabera, 2024ko ekainekoak direnak, etxebizitza babestua eskuratzeko 1.686 eskaera daude udalerrin horretan. Horietako % 62,34k etxebizitza alokairuan eskatzen du. Hau da, etxebizitza alokatzeko eskaerak, 1.051 guztira, etxebizitza erosteko eskaerak baino gehiago dira. Etxebizitza erosteko 635 pertsonak eman dute izena.

Eskaera guztietatik 838 Lasarte-Oriako udalerrin erroldatutako pertsonenak dira. Horietako 554 etxebizitza alokatzeko eskaerak dira.

de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, con la nueva redacción dada por la Disposición Final Quinta de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda:

27.1. Para materializar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística de los entes públicos, los propietarios de suelo urbano no consolidado y de suelo urbanizable tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización, del ámbito de ejecución. En actuaciones integradas, el ámbito de ejecución es la unidad de ejecución.

27.2. En suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada, los propietarios tienen la obligación de ceder gratuitamente al ayuntamiento, libre de cargas de urbanización, el suelo correspondiente al 15% de dicho incremento sobre la edificabilidad urbanística ponderada atribuida por la ordenación urbanística anterior, salvo que hubiesen vencido los plazos de ejecución establecidos en la misma o, en su defecto, en el artículo 189 de esta ley, en cuyo caso se tendrá en cuenta la edificabilidad materializada.

27.3. La cesión regulada en este artículo se habrá de materializar en parcela o parcelas edificables que habrán de quedar en todo caso adscritas al Patrimonio Municipal de Suelo.

27.4. No obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando la reparcelación en el ámbito correspondiente no dé lugar a derecho de pleno dominio por la Administración Local de al menos un solar o parcela edificable, parte o toda la cesión de edificabilidad urbanística prevista en este artículo podrá sustituirse por el abono en metálico de su valor, importe que en todo caso quedará adscrito al correspondiente patrimonio público de suelo, o por las viviendas correspondientes a su valor.

3.4. Según los últimos listados contrastados de Etxebide, de junio de 2024, hay una demanda de 1.686 solicitudes de vivienda protegida en este municipio, de las que el 62,34 % son para acceder a una vivienda en alquiler. Esto es, las solicitudes para el alquiler de vivienda, 1.051 en total, superan a las solicitudes para acceder a una vivienda en compra, donde hay apuntadas 635 personas.

De todas las solicitudes, 838 son de personas empadronadas en Lasarte-Oria, de las cuales 554 son para acceder a una vivienda en alquiler.



3.5. Ildo horretan, funtsezkoa da gogoeta espezifiko bat egitea aurreikusitako beharretara egokitutako eskaintza bat izateari buruz.

Etxebizitzaren Legearen 10. artikularekin bat etorritik, Eusko Jaurlaritzak, lurralde historikoek eta lurralde-izaerako toki-erakundeek eskumenak eta erantzukizunak dituztela etxebizitzaren arloan, eta etxebizitza eskuratzeko eskubide subjektiboa betetzen dela zaindu beharko dutela.

Eskubide hori betetzeko, Etxebizitzaren Legeak, 11. artikularen lehenengo paragrafoko a) eta d) idatz-zatietan, lurralde- eta hirigintza-plangintza sartzen du etxebizitzaren arloko plangintzaren esparruan:

1.– Etxebizitza-gaietako planifikazio eta programaziorako tresnak honako hauek dira:

a) Euskal Autonomia Erkidegoko lurraldea antolatzeko gidalerroak eta lurraldearen zatiko planak, etxebizitza-gaiak jorratzen dituztenean, Euskal Autonomia Erkidegoko lurraldea antolatzeko legerian aurreikusitakoaren arabera.

(...)

d) Etxebizitzari dagokion guztiaren inguruko hirigintza-plangintza.

Hala, etxebizitzaren arloko plangintza eta lurralde-eta hirigintza-plangintza herritarren benetako etxebizitza-premien mende daude.

3.6. Gaur egun izapidetzen ari den Hiri Antolamenduko Plan Orokorren Berrikusketa dokumentuan etxebizitza babestuaren estandarrak betetzen direla justifikatzeko, aurreko eta gaur egun indarrean dauden Arau Subsidiarioetan etxebizitza babestuen estandarrak betetzen direla egiaztatzen duen likidazio-txosten xehatua aurkeztu da. Horrela, likidazio-txosten honek aurreko Arau Subsidiarioetako erreserbak eta betebeharrak jasotzen ditu, baita horien egikaritze-maila ere, hirigintza-estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuaren 14.2 eta 15.3 artikuluen arabera. Artikulu horiek honako hau adierazten dute:

14.2.– Babes publikoko araubideren bati lotuta dauden etxebizitzak, osorik bete izana edo transferentzia egin izana egiaztatzeko baliatu direnak, eta plangintza orokorreko dokumentuaren indarraldian gauzatu ez direnak, kontuan hartu behar dira, plangintza orokor horren berrikuspen espedienteak bete behar dituen legezko estandarrei gehitzeko.

15.3.– Dekretu honen 14.2 artikuluan xedatutako ondorioetarako, egitura-antolamendua berrikusteko dokumentuak, babestutako etxebizitzaren eraikigarritasuna

3.5. En ese sentido, resulta fundamental una reflexión específica sobre la disposición de una oferta ajustada a las necesidades previstas.

De conformidad con el artículo 10 de la Ley de Vivienda, tanto el Gobierno Vasco como los territorios históricos y las entidades locales de carácter territorial ostentan competencias y responsabilidades en materia de vivienda y deberán velar por la satisfacción del derecho subjetivo de acceso a la vivienda.

Para la satisfacción de dicho derecho, la Ley de vivienda en su artículo 11 párrafo primero letra a) y d), incluye la planificación territorial y urbanística en el marco de la planificación en materia de vivienda:

1.– Los instrumentos de planificación y programación en materia de vivienda son los siguientes:

a) Directrices de ordenación del territorio del País Vasco y planes territoriales parciales en cuanto incidan en materia de vivienda, según lo previsto en la legislación de ordenación del territorio del País Vasco.

(...)

d) Planeamiento urbanístico en todo lo concerniente a vivienda.

Así, tanto la planificación en materia de vivienda como la planificación territorial y urbanística, están sometidas a las necesidades reales de vivienda de la ciudadanía.

3.6. Para la justificación del cumplimiento de los estándares de vivienda protegida del documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana actualmente en tramitación, se ha presentado un informe-liquidación detallado del cumplimiento de los estándares de viviendas protegidas en las Normas Subsidiarias precedentes y actualmente vigentes. De esta manera, este informe-liquidación recoge las reservas y obligaciones de las Normas Subsidiarias precedentes y el grado de ejecución de las mismas, de conformidad con los artículos 14.2 y 15.3 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, que señalan lo siguiente:

Artículo 14.2.– Las viviendas sometidas a algún régimen de protección pública que hubieran servido para acreditar el cumplimiento global o la transferencia y que no hubieran sido efectivamente ejecutadas durante la vigencia del documento de planeamiento general, deberán ser tenidas en cuenta para ser adicionadas a los estándares legales que deban ser cumplidos por el expediente de revisión integral del citado planeamiento general.

Artículo 15.3.– A los efectos previstos en el artículo 14.2 de este Decreto, el documento de revisión de la ordenación estructural en el que se pretenda la autorización de la



transferitzeko baimena eskatzea helburu badu, atxikita eramango du eraikigarritasun horri buruz lehendik egindako berrikuspen- edo aldaketa-espeditetan baimendutako transferentziak zehatz-mehatz nola bete diren adierazten duen likidazio-txostena.

Udalak aurkeztutako txosten-likidazioa ikusita, ondorioztatzen da Plan Orokor berrira arrastatzen duen etxebizitza babestuaren defizita, plangintza orokorra berrikusteko espeditetan bete beharreko legezko estandarrei gehitzeko kontuan hartu beharrekoa, 2.988 m²t BSE-koa dela, A.U.11 KOTXERAS eremutik datorrena.

Aurreko plangintza orokorrean aipatutako etxebizitza babestuen estandarrak betetzeko likidazio-txostenetik abiatuta, memorian justifikatu da Hiri-antolamenduko Plan Orokor berriko etxebizitza babestuaren estandarraren betetzea.

4.- ESPEDIENTEAREN DESKRIBAPENA

4.1. Aztertutako dokumentu berriak ezartzen du bizitoki erabilerako hirigintza-eraikigarritasuna areagotzea finkatu gabeko hiri-lurzoruan eta lurzoru urbanizagarrian.

Hurrengo taulan eremu bakoitzean proposatutako bizitegirako hirigintza-eraikigarritasuna zehazten da, eta egiaztatzen da udalerrri osoan betetzen direla indarrean dagoen legediak etxebizitza babestuen inguruan ezarritako gutxieneko estandarrak. Azken horiek, finkatu gabeko hiri-lurzoruari dagokionez, jarduketa integratuei baino ez zaizkie aplikatzen.

Gainera, hasierako onespeneraren dokumentuari dagokionez, eremu berri bat hartu da kontuan (A.U.9.2 VILLAS), baita txosten honen 3.6 puntuan aipatu den defizita ere:

transferencia de edificabilidad residencial protegida, incorporará un informe-liquidación detallado del cumplimiento de las transferencias de tal edificabilidad, autorizadas en expedientes de revisión o modificación precedentes.

Visto el informe-liquidación presentado por el Ayuntamiento se concluye que el déficit de vivienda protegida que se arrastra al nuevo Plan General y que deberá ser tenido en cuenta para ser adicionado a los estándares legales que deban ser cumplidos por el expediente de revisión del planeamiento general asciende a 2.988 m²t de VPS, procedente del ámbito A.U.11. KOTXERAS.

A partir del mencionado informe-liquidación de cumplimiento de los estándares de viviendas protegidas en el planeamiento general precedente, se ha justificado en la memoria el cumplimiento del estándar de vivienda protegida del nuevo Plan General de Ordenación Urbana.

4.- DESCRIPCIÓN DEL EXPEDIENTE

4.1. El nuevo documento analizado establece un incremento de edificabilidad urbanística de uso residencial en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable.

En el presente cuadro, se incluye la edificabilidad urbanística residencial propuesta para cada ámbito, y se comprueba el cumplimiento de los estándares mínimos de vivienda protegida establecidos en la legislación vigente en el global del municipio que, en el caso del suelo urbano no consolidado, sólo aplican a las actuaciones integradas.

Además, con respecto al documento de la aprobación inicial, se ha considerado un nuevo ámbito (A.U.9.2 VILLAS), así como el déficit al que se ha hecho referencia en el punto 3.6 del presente informe:

BIZITEGITARAKO HIRI-LURZORUA / SUELO URBANO RESIDENCIAL	PROPOSATUTAKO BIZITEGITARAKO ERAIKIGARRITASUNA / EDIFICABILIDAD RESIDENCIAL PROPUESTA							GUTXIENEN ESTANDARRAK / ESTANDARES A APLICAR	
	E. Ilibreak	BSE	E.Tasatua	Guztira babestuta	GUZTIRA	Edificab. existente/ Lehendik dagoen eraikigarrit.	Incremento edificabilidad / eraikigarritasuna handitzea	BSE	E.Tasatua
	V.Libres	V.P.S.	V.Tasada	Total	TOTAL			V.P.S.	V.Tasada
	m ² sabai-az.	m ² sabai-az.	m ² sabai-az.	m ² sabai-az.	m ² sabai-az.	m ² sabai-az.	m ² sabai-az.	m ² sabai-az.	m ² sabai-az.
	m ² techo	m ² techo	m ² techo	m ² techo	m ² techo	m ² techo	m ² techo	m ² techo	m ² techo
A.U.9.2 VILLAS	7.020	2.250	2.250	4.500	11.520	2.938	8.582	1.716	1.716
A.U. 11 KOTXERAS	53.500	17.900	17.900	35.800	89.300	0	89.300	17.860	17.860
Déficit*	0	0	0	0	0	0	0	2.988	0
HIRI-LURZORUA / SUELO URBANO	60.520	20.150	20.150	40.300	100.820	2.938	97.882	22.564	19.576
BIZITEGITARAKO LURZORU URBANIZAGARRIA / SUELO URBANIZABLE RESIDENCIAL	E. Ilibreak	BSE	E.Tasatua	Guztira	GUZTIRA	Edificab. existente/ Lehendik dagoen eraikigarrit.	Incremento edificabilidad / eraikigarritasuna handitzea	B.S.E.	E.Tasatua
	V.Libres	V.P.S.	V.Tasada	Total	TOTAL			V.P.S.	V.Tasada
	m ² sabai-az.	m ² sabai-az.	m ² sabai-az.	m ² sabai-az.	m ² sabai-az.	m ² sabai-az.	m ² sabai-az.	m ² sabai-az.	m ² sabai-az.
	m ² techo	m ² techo	m ² techo	m ² techo	m ² techo	m ² techo	m ² techo	m ² techo	m ² techo
A.U.16 ORIA GAIN	0	11.400	0	11.400	11.400	0	11.400	6.270	2.280
LURZORU URBANIZAGARRIA / SUELO URBANIZABLE	0	11.400	0	11.400	11.400	0	11.400	6.270	2.280
GUZTIRA / TOTAL	60.520	31.550	20.150	51.700	112.220	2.938	109.282	28.834	21.856
ESTANDARRREN BETETZEA / CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES		2.716		1.009				50.691	

* Déficit a compensar del planeamiento general precedente

4.2. Etxebizitza babestuaren estandarra betetzea antolamenduaren egiturazko zehaztapena da; beraz, hirigintza-fitxetan zehaztu behar da, egiten den bezala, bizitegirako hirigintza-erakigarritasuna. Gainera, adierazi behar da zein dagokion etxebizitza libreari, zein babes sozialeko etxebizitzari eta zein etxebizitza tasatuari.

Beraz, hirigintza-fitxetan, eremuko babes publikoko etxebizitzaren estandar legala jaso eta, halakorik izanez gero, aurreikusitako transferentziak berariaz aipatu behar dira.

4.3. Ikusten denez, espedienteak indarrean dagoen legeriak ezarritako etxebizitza babestuen gutxieneko estandarrek betetzen ditu, baina ez dira banaka betetzen area, sektore edo egikaritze-unitate bakoitzeko; aitzitik, udalerriko hiri-lurzoru finkatugabearen eta lurzoru urbanizagarriaren multzoaren gaineko zenbaketa-sistema integratua aukeratu da.

Hori dela eta, Lasarte-Oriako Udalak dokumentu bat aurkeztu behar du Eusko Jaurlaritzan etxebizitza-arloko eskumena duen sailari plangintzan aukeratutako aukera baimentzeko eskatzeko, erreserben kalifikazio orekatua bermatze aldera, segregazio sozio-espazialaren arriskuak saihesteko, lehen aipatutako 123/2012 Dekretuaren 11.1 artikuluan adierazten den bezala.

5.- ONDORIOAK

5.1. Lasarte-Oriako Udaleko Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren dokumentu honi buruzko **aldeko** txostena egiten da, babestutako etxebizitza arloko

4.2. El cumplimiento del estándar de vivienda protegida es una determinación de ordenación estructural, y, por tanto, se debe especificar en las fichas urbanísticas, como ya se hace, la edificabilidad urbanística residencial, indicando la correspondiente a vivienda libre, a vivienda de protección social y a vivienda tasada.

Asimismo, se deberá recoger en las fichas urbanísticas el estándar legal de vivienda de protección pública del propio ámbito y la expresa indicación de las transferencias previstas, si las hubiera.

4.3. Tal como se aprecia, el expediente cumple con los estándares mínimos de vivienda protegida establecidos por la legislación vigente, pero no se cumplen individualmente por cada área, sector o unidad de ejecución, sino que se ha optado por el sistema de cómputo integrado sobre el conjunto de suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable del municipio.

Por ello, el Ayuntamiento de Lasarte-Oria deberá presentar un documento por el que solicitará al departamento competente en materia de vivienda del Gobierno Vasco la autorización de la opción elegida en el planeamiento, en aras de garantizar una calificación equilibrada de las reservas, la cual evite los riesgos de segregación socio-espacial, tal y como se indica en el artículo 11.1 del ya mencionado Decreto 123/2012.

5.- CONCLUSIONES

5.1. Se informa **favorablemente** el documento del Plan General de Ordenación Urbana del municipio



eskumenari buruz ezarritako zehaztapenei dagokionez.

Hala ere, udalak txosten honen 4.3 puntuan aipatzen den eskaera aurkeztu beharko du, hirigintzako estandarrei buruzko uztailaren 3ko 123/2012 Dekretuaren 15.1 artikuluan aipatzen den baimena eman ahal izateko.

Vitoria-Gasteizen, sinadura digitalaren datan,

de Lasarte-Oria, en cuanto a las determinaciones establecidas en materia de vivienda protegida.

No obstante, el ayuntamiento deberá presentar la solicitud a la que hace referencia el punto 4.3 de este informe, de cara a poder otorgarse la autorización a la que ese alude en el artículo 15.1 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

En Vitoria-Gasteiz, en la fecha de la firma digital,

Izpta./Fdo.: Miguel de los Toyos Nazabal

ETXEBIZITZAKO SAILBURUORDEA
VICECONSEJERO DE VIVIENDA



2024 YZT: 10

KULTURA ETA HIZKUNTZA
POLITIKA SAILA
Kultura Ondarearen Zuzendaritza
Euskal Kultura Ondarearen Zentroa

SARRERA	IRTEERA
Zk. _____	Zk. 314169

INFORME TÉCNICO



2024 YZT: 11

Asunto: Plan General de Ordenación Urbana
Municipio: LASARTE-ORIA
Nº expediente: 3HI-027-24-P03

SARRERA	IRTEERA
Zk. 503893	Zk. _____

1.- ANTECEDENTES

Este informe se redacta para la sesión 4/2024 de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, de 18 de julio de 2024.

2.- OBSERVACIONES SOBRE EL PATRIMONIO CULTURAL

El patrimonio cultural arquitectónico se divide en el Documento en cuatro categorías: Especial, Media, Básica y Local.

En el listado de protección especial se incluyen aquellos elementos protegidos por la Comunidad Autónoma del País Vasco. El contenido del listado es correcto, pero se deberá incluir al elemento 1. *Iglesia de San Pedro* como elemento protegido en el Decreto del Camino de Santiago con un grado de protección media. En el Catálogo se recoge en el listado de protección media.

Para el elemento 7.- *Convento de las Brígidas. Kale Nagusia 30* el dato que da es correcto. Es decir, mediante Orden de 17 de enero de 1964 (BOE, nº 52, 29/02/1964), se declara Monumento Histórico-Artístico. Está protegido según el Decreto del Camino de Santiago mencionado en el punto anterior, es un elemento de protección especial, y le son de aplicación las determinaciones especificadas en ese Decreto. Asimismo, el Convento de las Brígidas está sometido a las siguientes disposiciones legales:

- Decreto 51/2006, de 28 de febrero, por el que se adapta a las prescripciones de la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco, el expediente de Bien Cultural calificado, con la categoría de Monumento, del Convento de las Brígidas en Lasarte-Oria (Gipuzkoa) (BOPV, nº 52, 15/03/2006).
- Decreto 177/2007, de 16 de octubre, de modificación del Decreto por el que se adapta a las prescripciones de la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco, el expediente de Bien Cultural calificado, con la categoría de Monumento, del Convento de las Brígidas en Lasarte-Oria (Gipuzkoa) (BOPV, nº 208, 29/10/2007).

Se deberá incluir en el Catálogo el grupo de "Bienes culturales de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019" en aplicación de la Ley 14/2023, de modificación de la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco (BOPV, nº 238, 15-12-2023), recomendando que dentro del mismo se incluyan aquellos bienes que en el Documento se recogen en el listado de Protección Media. Asimismo, se recomienda añadir a ese listado a los elementos 9.9. *Infraestructura hidráulica de la fábrica Brunet, 22. Norbega SA* y

36. *Túnel Kaxkarro*, que en el Catálogo figuran en el listado de protección local, y al elemento 37. *Túnel del ferrocarril*, que no está recogido.

El nivel de protección básica del Catálogo será el que hemos mencionado en el párrafo anterior.

Se recomienda añadir los siguientes elementos al listado de Bienes de interés municipal:

- 2. Casa Nagusia 49.
- 5. Casa Nagusia 51.
- 10. Michelin.
- 16. JEMA. Zirkuito ibilbidea.
- 23. Frontón Plaza Berria. Oria etorbidea.
- 25. Bolatoki de Lasarte. Geltokia 27.
- 26. Casa geltokia 11.
- 28. Casa Eche Garaikoa. Nagusia 53.
- 33. Casa Nagusia 79.

En cuanto al patrimonio arqueológico, las zonas de presunción arqueológica están correctamente recogidas, pero para el elemento 1. *Conjunto de las Lasarte* el ámbito de protección no está “Referida al área intramuros del edificio y a 15 m más alrededor del mismo, a partir de sus bordes más exteriores”, sino que es la “Clave E- Área especificada en el plano de la incoación”, como se dice más adelante en el Catálogo.

En el Anexo a este informe se dan los criterios de intervención para los elementos protegidos. Cuando sea contrario a dichos criterios, cuando son vinculantes, se deberá modificar, y cuando sea una recomendación, se recomienda modificarlo.

3.- CONCLUSIONES

Vinculantes:

- Se deberá indicar en el Catálogo que los elementos 1. *Iglesia de San Pedro* y 7. *Convento de las Brigidas* están incluidos en el Decreto del Camino de Santiago.
- Se deberá incluir en el Catálogo el grupo de “*Bienes culturales de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019*”.
- Los criterios de intervención y protección para el patrimonio cultural se detallan en el Anexo a este informe. Cuando sea contrario a dichos criterios, cuando son vinculantes, se deberá modificar.

Recomendaciones:

- Se recomienda incluir en el listado de “*Bienes culturales de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019*” a los que en el Catálogo figuran como de Protección Media, y se recomienda añadir en éste los elementos 9.9. *Infraestructura hidráulica de la fábrica Brunet*, 22. *Norbega SA* y 36. *Túnel Kaxkarro*, que en el Catálogo figuran en el listado de protección local, así como el elemento 37. *Túnel del ferrocarril*, que no está recogido.
- Se recomienda añadir los siguientes elementos al listado de Bienes de interés municipal:

- 2. Casa Nagusia 49.
- 5. Casa Nagusia 51.
- 10. Michelin.
- 16. JEMA. Zirkuito ibilbidea.
- 23. Frontón Plaza Berria. Oria etorbidea.
- 25. Bolatoki de Lasarte. Geltokia 27.
- 26. Casa geltokia 11.
- 28. Casa Eche Garaikoa. Nagusia 53.
- 33. Casa Nagusia 79.

- Se recomienda modificar aquellas determinaciones del Catálogo para estos bienes que sean contrarias a los criterios de intervención y protección detallados en el apartado 1.3. del Anexo a este informe.

Vitoria-Gasteiz, en el día y hora de la firma electrónica.



IÑAKI
ETXEBESTE
GOIKOETXEA
35769365H

Digitally signed by
IÑAKI ETXEBESTE
GOIKOETXEA -
35769365H
Date: 2024.07.10
13:10:48 +02'00'

Fdo. Iñaki Etxebeste Goikoetxea

ARQUITECTO DEL CENTRO DE LA CAPV DE PATRIMONIO CULTURAL VASCO

Mikel
Aizpuru

Digitally signed
by Mikel Aizpuru
Date: 2024.07.10
13:41:58 +02'00'

VºBº Mikel Aizpuru Murua
DIRECTOR DE PATRIMONIO CULTURAL

ANEXO

CRITERIOS DE INTERVENCIÓN Y PROTECCIÓN PARA EL PATRIMONIO CULTURAL

1.- PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

1.1.- Bienes culturales declarados por la Comunidad Autónoma del País Vasco

La normativa del Plan General, y en su caso, el régimen de protección o criterios de intervención que se establezcan para estos elementos deberán adecuarse al Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se califica como Bien Cultural, con la categoría de Conjunto Monumental, el Camino de Santiago a su paso por la Comunidad Autónoma del País Vasco (BOPV, nº 19, 27-01-2012) y en el Decreto 66/2022 que lo modifica. Además, deberá tener en cuenta el régimen de protección establecido en la Ley 6/2019 para los elementos protegidos, para todo lo no especificado en esos Decretos.

1.2.- Bienes culturales de protección básica a los efectos de la Ley 6/2019 (los recogidos en el Catálogo como de *Protección Media*). Deberán ser renombrados de este modo.

Las intervenciones que se realicen en los elementos de este listado serán las de *Restauración Conservadora*, tal y como se definen en el Anexo I, "Intervenciones de Rehabilitación", del Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado (BOPV nº 29 de 31 de diciembre).

Al objeto de dotar de un entorno de protección cautelar a este patrimonio, se recomienda que en el caso de los inmuebles incluidos en este grupo se respete un retiro mínimo de 15 metros sin construcciones ni instalaciones ni vallados adscritos a edificación de nueva construcción. Esa distancia se medirá desde cualquier muro, pórtico o elemento constructivo configurador de los inmuebles.

Según el artículo 6 de la Ley 14/2023 estos elementos de protección básica no podrán ser objeto de derribo ni total ni parcial.

1.3.- Bienes culturales de interés municipal

Se recomienda que las obras que se realicen en estos bienes respeten su volumetría, la imagen exterior y la distribución tipológica y estructural básica, con mantenimiento del material genérico de la estructura. El tipo de obra tomará como referencia las categorías de intervención denominadas Consolidación y/o Conservación y Ornato, según el mencionado Decreto 317/2002, así como la Reforma tipo a). También serán posibles las intervenciones de restauración.

2.- PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO

2.1.- Zonas declaradas de Presunción Arqueológica

Son las Zonas declaradas de Presunción Arqueológica por Resolución de 17 de septiembre de 1997 del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes, por la que se da publicidad a las resoluciones de 11 de septiembre de 1997 por las que se emite Declaración de Zonas de Presunción Arqueológica de diversos municipios del Territorio Histórico de Gipuzkoa (BOPV, nº 208, 30-10-1997). En la declaración se indican las claves alfabéticas para la delimitación de estos elementos:



- (A) Área intramuros del edificio
- (B) Área intramuros del edificio + 15 metros alrededor del mismo, a partir de sus bordes más exteriores
- (C) Área que ocupa el elemento + 5 metros alrededor del mismo, a partir de sus bordes más exteriores
- (D) Área que ocupan el edificio y las instalaciones anexas al mismo
- (E) Área que se especifica en el plano

De acuerdo a lo que se señala en la declaración, deberá llevarse a cabo un estudio, previo a cualquier proyecto de obras que pueda afectarlas, en base al cual el Servicio de Patrimonio de la Diputación Foral de Bizkaia establecerá la necesidad o no de proyecto arqueológico, previo a la ejecución de éstas (Ley 6/2019 de Patrimonio Cultural Vasco, art. 65).

PROPUESTA DE INFORME DE LA AGENCIA VASCA DEL AGUA-URA AL DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL DEL PGOU DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LASARTE-ORIA

N/ Ref.: IAU-2024-0177

S/Ref.: 3HI-027-24-P03

1 INTRODUCCIÓN Y ANTECEDENTES

El 31 de mayo de 2024 ha tenido conocimiento esta Agencia Vasca del Agua de la entrada en la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (COTPV) de la documentación correspondiente a la aprobación provisional del Plan General referido en el asunto.

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.

Como antecedentes, citar que esta Agencia ya ha informado anteriormente, en la tramitación ambiental, remitiéndose en mayo de 2021 el informe de referencia IAU-2021-0004 a la Dirección de Calidad Ambiental y Economía Circular del Gobierno Vasco. Posteriormente, se informó en noviembre de 2023 al Ayuntamiento de Lasarte-Oria el documento de Aprobación Inicial (ref.: IAU-2023-0206).

Por su parte, la Confederación Hidrográfica del Cantábrico emitió también, en noviembre de 2023, un informe al documento de aprobación inicial (ref.: ICA/20/2023/0015).

En el expediente consta la siguiente documentación de la aprobación provisional: Memoria, Normativa Urbanística, Estudio Económico y Programa de Actuación, Planos, Resumen Ejecutivo y el expediente administrativo.

2 ÁMBITO Y OBJETO

El municipio se sitúa dentro del ámbito de Gestión de las Cuencas Intercomunitarias de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, a excepción del extremo noreste, que vierte hacia el Añorga, en el ámbito de Gestión de las Cuencas Intracomunitarias del País Vasco.

El municipio linda al oeste con el río Oria. En este río desembocan la práctica totalidad de las regatas y cursos intermitentes de su término municipal, salvo las aguas de su extremo más septentrional que, como ya se ha indicado, constituyen parte de la cabecera de la regata del Añorga.

Los cauces más relevantes vierten al citado río Oria. Son los arroyos Lekunaene y Basotxo.

Antes de atravesar la N-1 ambos cauces entran en cobertura discurriendo por el suelo urbano soterrados. Estos arroyos tienen una cuenca vertiente de en torno a 2,5 km².

Entre otros objetivos de la planificación se citan:

- Consolidar en su mayor parte el patrimonio edificado, rehabilitándolo y renovándolo, sin perjuicio de su sustitución cuando proceda, favoreciendo la continuidad urbana.

Boulevard eraikina. Gamarrako Atea Kalea 1.A - 11. Solairua
01013 Vitoria-Gasteiz (Araba/Álava)
T: 945 01 17 00 www.uragentzia.eus





- Proceder a la transformación y a la regeneración y renovación urbana de los suelos identificados como estratégicos desde la ordenación territorial, de acuerdo con los criterios marcados desde ésta.
- Minimizar o evitar incluso la artificialización de nuevos suelos para usos urbanos.
- Concretar las zonas destinadas a acoger actividades económicas.
- Reajustar la ordenación del sistema de espacios libres.
- Mejorar el espacio público y dotarlo de mejores condiciones de accesibilidad.
- Redefinir la ordenación del medio rural.
- Proteger aquellos suelos y elementos arquitectónicos o arqueológicos de interés.
- Reconsiderar las condiciones de ordenación, gestión y/o ejecución de determinados ámbitos con el objetivo de lograr múltiples sinergias y favorecer sus condiciones de viabilidad.
- Sentar las bases precisas para resolver el traslado de las actividades industriales que resulte preciso remover.

Dentro de los criterios que se derivan del P.T.P. del Área Funcional de Donostialdea-Bajo Bidasoa, el Plan contempla entre otros la ordenación del medio rural, identificando suelos de especial protección naturalística y suelos de especial protección para la consolidación del hábitat rural, ámbitos periurbanos verdes, el corredor fluvial del río Oria y otros.

3 PROPUESTAS PRINCIPALES DEL PGOU

Las propuestas de **uso residencial** más relevantes son las siguientes:

En los ámbitos AU.1 Urdaneta/Okendo, A.U. Ensanche .2, A.U. 9 Loidibarren, y A.U. 10 Zamaburu se consolida con carácter general la edificación preexistente. Además, se posibilitan un total de 110 nuevas viviendas mediante la sustitución de edificios en las calles Mayor, Beko Errota y Geltoki y la ocupación de un solar en Kotzejutxiki.

En el área A.U.19 Oztaran/Arranbide se propone la regeneración del ámbito, contemplándose la posibilidad de recuperar la regata Lekunaena (Oztaran). Respecto a suelo urbanizable sólo se plantea un ámbito (A.U.16 Oria Gain). El citado ámbito, que se desarrollará través de un Plan Parcial, ordenará alrededor de 100 viviendas. Por el citado ámbito discurre la regata Antxeta.

En el A.U. 11 Cocheras se propone la reconversión del ámbito, creado un suelo residencial que acogerá 893 nuevas viviendas, manteniendo el paseo fluvial frente al cauce, y descubriendo la regata Lekunaene a su paso por el ámbito.

A continuación, se resumen los crecimientos urbanísticos previstos.

Crecimiento residencial propuesto (número de nuevas viviendas):

- | | |
|----------------------|-----|
| ○ Zabaleta berri | 48 |
| ○ Zatarain | 124 |
| ○ Pza. Kontzejutxiki | 48 |



○ Geltoki 7-9	8
○ Parcela c/ Mayor, 13	2
○ Parcela c/ Mayor, 39	2
○ Beko Errota kalea	50
○ - Cocheras	893
○ - Oria Gain	100
○ – Villas	93

El conjunto de propuestas incluido en el nuevo PGOU implica una oferta de 1.368 nuevas viviendas.

En cuanto al suelo destinado a **actividades económicas** se propone la consolidación de los suelos industriales ya desarrollados de Michelín, Rekalde, Oria Industriagunea y Brunet. Por otro lado, se plantea consolidar las propuestas para los ámbitos de Michelín 2 y Teresategi, previstos en las NNSS vigentes, pero no ejecutados. La revisión del PGOU contempla también la descalificación del desarrollo del ámbito de Goiegi-Gora que no ha sido ejecutado, y tampoco ha sido objeto de gestión desde su definitiva aprobación.

Además, en el PGOU se renuncia a la calificación de suelo de actividades económicas en el ámbito de Cocheras, de acuerdo con lo dispuesto con carácter estratégico en el PTP del Área Funcional, que prevé la compensación de esta pérdida con la ordenación de suelos fuera del término municipal.

En conclusión, teniendo en cuenta estas propuestas en los suelos destinados a actividades económicas se posibilita una edificabilidad 54.053 m²(t), distribuidos de la siguiente manera:

Oferta de nueva edificabilidad para actividades económicas (m²(t) s.r.):

○ Teresategi	27.240
○ Michelín 2	8.753
○ M. Berasategui	6.500
○ Otros en ámbitos de actividades económicas	6.814
○ Otros en ámbitos predominantemente residenciales	11.000 (+ 3.500 b.r.)
- Total	60.307 (+ 3.500 b.r.)

Respecto a los espacios libres, se propone incorporar al Sistema General de Espacios Libres el Observatorio del Oria como continuación del parque Brunet, así como el Parque de Plazaola, en el entorno del arroyo Lekunaene. Ambos serán considerados Parques Rurales.

En relación con la movilidad, en Zumaburu, en la calle de la Ribera junto al río Oria, se propone dar continuidad al paseo peatonal y ciclista a través de los porches preexistentes.

Respecto a la valoración ambiental, en el documento inicial de PGOU se apuntan posibles efectos positivos en relación con las masas de agua. De este modo, se indica que la propuesta del Parque de Plazaola, en el suelo no urbanizable y a través de su gestión e incorporación al patrimonio público, podría propiciar efectos ambientales positivos en la calidad de las aguas mediante la recuperación ambiental, y la puesta en valor de un lugar en la actualidad alterado.

Por otro lado, en materia de Inundabilidad, en el PGOU se indica que las actuaciones próximas al río Oria (Cocheras, Michelín 2, reurbanización del itinerario de borde del Oria y otras) respetarán las zonas inundables, y se adecuarán a lo dispuesto en relación con el ARPSI de Lasarte-Oria, actuándose de acuerdo con lo dispuesto en el vigente Plan Hidrológico y en el PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV.



4 CONSIDERACIONES

4.1- Respecto al Dominio Público Hidráulico y sus zonas de protección

Los cauces que discurren por el municipio son el río Oria, los arroyos Lekunaene, Basotxo y varias escorrentías que vierten directamente al río Oria (Antxisu 0,14 km² de cuenca vertiente, Buruspe, de 0,48 km² de cuenca vertiente, Antxeta, de algo menos de 0,2 km² de cuenca vertiente y otras menores).

Además, por el norte, la regata Añorga, que, con unos 1,12 km² de cuenca vertiente en este punto, conforma el límite de los municipios de Donostia-San Sebastián y Lasarte-Oria.

En el suelo no urbanizable, de acuerdo con lo establecido en el PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV, se establece la “Zona de Protección de Aguas Superficiales” constituida por el conjunto de la red fluvial del municipio y sus márgenes de protección. Asimismo, se cita como marco normativo de referencia el TRLA, el Plan Hidrológico y el mencionado PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV.

A continuación, se analizan los ámbitos de suelo urbano colindantes con el río Oria más relevantes, así como los ámbitos del sistema general de espacios libres.

a) Ámbitos de suelo urbano colindantes con el río Oria:

- **A.U.11 Cocheras**

Las alternativas 3, 4 y 4 en este ámbito son compatibles con el cumplimiento de los retiros del PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV y, además, se descubre el arroyo Lekunaene, tras su paso por la autovía.

En el caso de la alternativa elegida (nº5), la edificación en la zona de equipamientos ubicada al sur deberá cumplir los citados retiros.

Esta actuación se considera positiva al propiciar la recuperación a cielo abierto de la regata de Lekunaene, actualmente cubierta en su confluencia con el Oria.

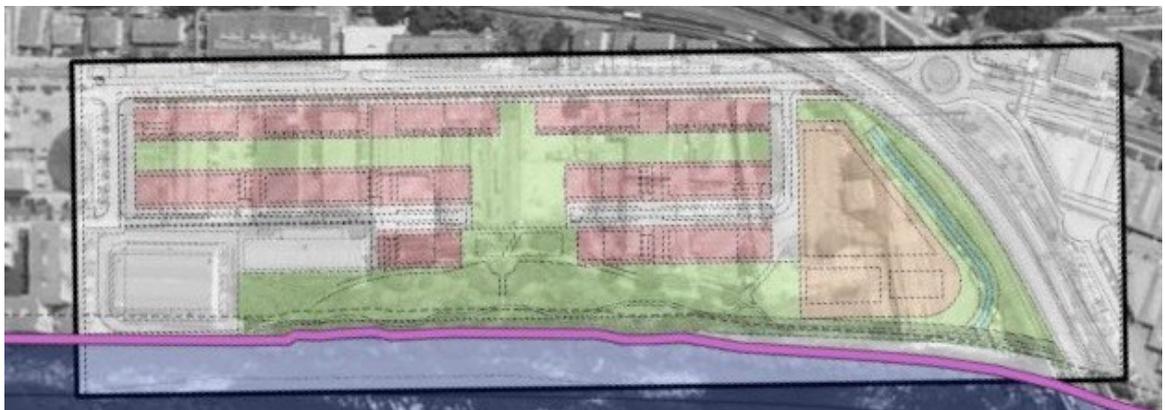


Imagen 1: *Ámbito Kotxeras*



- **A.U.3 Deportivo Michelin.** Se propone la construcción de un nuevo polideportivo. Las obras se autorizaron en septiembre de 2021 (ref. CHC: A/20/03001, ref.URA: AO-G-2020-0163).
- **A.U.4 Michelin 2.** Se corresponde con el ámbito A.7 Michelin 2 del planeamiento vigente. La aprobación inicial del Plan Especial de este área ha sido informada favorablemente por la Confederación Hidrográfica del Cantábrico y por esta Agencia (ref. CHE, ICA/20/2018/0039; ref. URA, IU-G-2020-0040).
- El ámbito **A.U. 27 Teresategi** se ubica al sur de la regata Añorga. Este ámbito ya ha sido informado por esta Agencia (ref. IAU-2019-0109) en el marco del Plan de Compatibilización con el municipio de Donostia-San Sebastián (documento de aprobación provisional).
- Respecto al ámbito **A.U.9 Loidibarren** cabe recordar que será necesario respetar los retiros al arroyo Basotxo establecidos en el citado PTS de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV. Este arroyo discurre en cobertura bajo la calle Camino Abajo, al este del ámbito.
- En el **A.U.19 Oztaran** se propone un ámbito de regeneración urbana en donde actualmente entra en cobertura el arroyo Lekunaene.

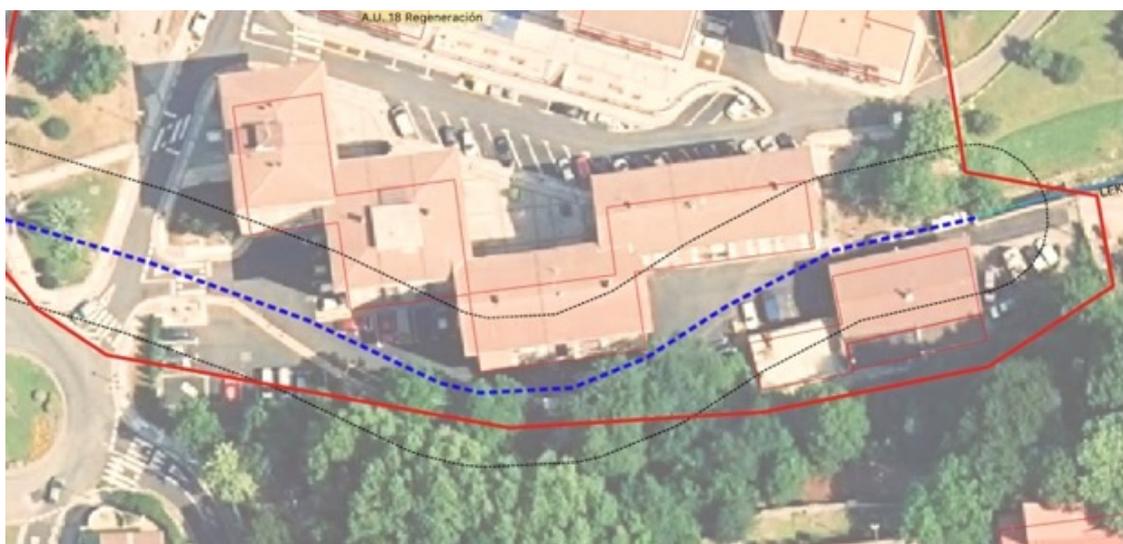


Imagen 2. Regata Lekunaene en Oztaran

Teniendo en cuenta la situación del arroyo que actualmente discurre soterrado bajo los viales existentes, en aras de garantizar la mejora ambiental del citado arroyo, desde esta Agencia se propuso en el informe emitido en el marco de la tramitación ambiental que, en el caso de eliminarse o sustituirse la edificación ubicada el sureste del ámbito, fuera descubierta la mayor parte posible del arroyo, restaurándose las márgenes del cauce.

En la ficha urbanística se indica que este ámbito de suelo se podrá regenerar a través de un Plan Director que, entre otros aspectos, dará respuesta a materias como el drenaje sostenible, la mejora ambiental, y la eventual recuperación del trazado de la regata de Lekunaene a cielo abierto.



Imagen 3. Espacio Libre en Oria-Gain

•El ámbito de suelo urbanizable **A.U.16 Oria Gain** está atravesado por la regata Antxeta. Dicha regata conforma el límite este del parque de Oria Gain.

Dada la ubicación de la regata y la disposición del ámbito, desde esta Agencia se propuso que la totalidad de la regata y de sus zonas de servidumbre (ambas márgenes) quedaran incluidas en el espacio verde citado (imagen 3).

En la ficha del ámbito se ha incluido esta propuesta, orientando la calificación de los suelos ubicados en el extremo más sudoriental del ámbito a espacio libre local, con el fin de unirse al espacio libre general propuesto en la ladera oeste por este PGOU, y quedar así incluida dentro de un único espacio libre tanto la regata Antxeta como sus zonas de servidumbre (ambas márgenes).

Ámbitos del Sistema General de Espacio Libres

Respecto al Parque de Plazaola (valle de la regata de Lekunaenea), se valora muy positivamente que, a través de instrumentos posteriores, y tras su previa incorporación al patrimonio público, se posibilite la recuperación de las riberas de la regata, además de otros usos que se indican en la documentación (huertos ecológicos, zonas de estancia...).

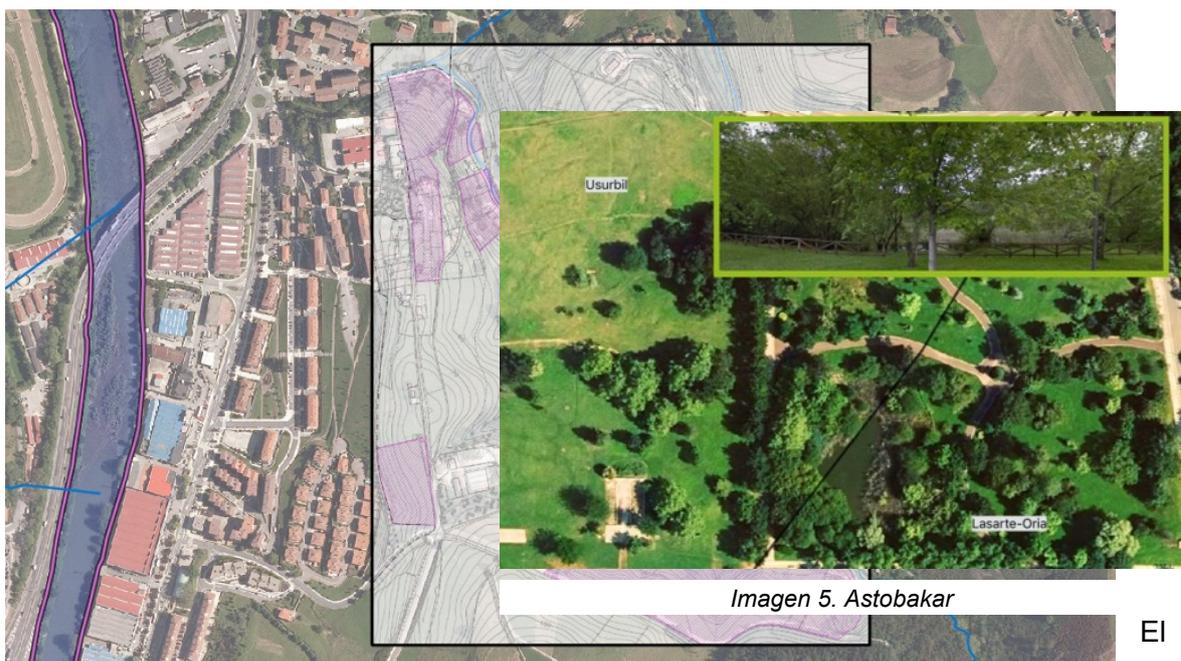


Imagen 4. En rosa parcelas para expropiación en Plazaola

EI



humedal de Atsobakar, ubicado en los municipios de Lasarte-Oria y Usurbil, está incluido dentro del grupo III (código B3G4) del Inventario de Zonas Húmedas de la CAPV. En relación con dicho humedal se valora positivamente lo recogido en el PGOU. En dicho documento se señala que el criterio general es la conservación, protección y mejora de estado medioambiental del humedal, indicándose que es necesario abordar globalmente el planeamiento del conjunto del humedal.

Asimismo, se establece una protección específica, independientemente de que sea en el desarrollo de este donde se incorpore la ordenación de cada zona al planeamiento que exista en el término municipal correspondiente.

4.2- Respetto al riesgo de inundabilidad

El río Oria, a su paso por Lasarte-Oria se incluye dentro del Área de Riesgo Potencial Significativo por Inundación “ARPSI ES017-GIP-16-2, Lasarte-Oria”.

En la documentación, y respecto a los impactos potenciales del riesgo de avenidas, se indica que las actuaciones próximas al río Oria (*Cocheras, Michelín 2, reurbanización del itinerario de borde del Oria, u otras*) respetarán las áreas inundables, se adecuarán a lo dispuesto en relación con el ARPSI de Lasarte-Oria y se actuará, además, de acuerdo con lo dispuesto en el vigente Plan Hidrológico y en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV.

En cualquier caso, hay que tener en cuenta que, entre las medidas no estructurales del PGRI, se incluye la normativa¹ en relación con el uso del suelo en las zonas inundables. De igual modo, también deberá tener en cuenta las determinaciones del apartado E.2 del citado PTS.

Teniendo en cuenta lo anterior, en el caso de que se contemplen actuaciones en la Zona de Flujo Preferente (ZFP) se deberá dar cumplimiento a lo dispuesto en el mencionado Plan Hidrológico. En particular:

- El **A.U. 11 Cocheras** está situado marginalmente en la ZFP, en zona inundable por las avenidas correspondientes a periodos de retorno de 100 (T100), y parcialmente por las avenidas correspondientes a periodos de retorno de entre 100 y 500 años (T500).

La actuación propone el relleno de la zona edificable por encima de la cota correspondiente a la lámina de agua correspondiente a las avenidas de periodo de retorno de 500 años.

- Los ámbitos **A.U. 1 Okendo, A.U. 2 Ensanche y A.U.4 Michelín 2 y A.U.12 San José** están situados marginalmente en la ZFP, en zona inundable por las avenidas correspondientes a periodos de retorno de 100 (T100), y prácticamente en su totalidad por las avenidas correspondientes a periodos de retorno de entre 100 y 500 años (T500).
- El **A.U. 5 Michelín** está situado parcialmente en la zona inundable por las avenidas de 100 años de periodo de retorno (T100) y prácticamente en su totalidad por las por las avenidas correspondientes a periodos de retorno de entre 100 y 500 años (T500).
- El ámbito correspondiente a **Kale Nagusia 39** es inundable en su totalidad por las avenidas de 500 años de periodo de retorno, con calados de hasta 0,75 metros. De

¹ Artículos 40 al 46 del Anexo I del Real Decreto 35/2023, de 24 de enero, por el que se aprueba la revisión de varios Planes Hidrológicos, entre los que se encuentra el de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.



acuerdo con la documentación remitida, en el caso de sustitución de la edificación existente, no se permiten sótanos bajo rasante, ni usos residenciales en la planta baja, destinada a usos terciarios.

- En el ámbito urbanístico A.U.9 Loidibarren la propuesta de **Beko Errota**, se ubica casi en toda su superficie en una zona inundable por las avenidas de T500, con calados de hasta 2 metros.
- El **subámbito 9.3 Villas**, también en Loidibarren, se inundan muy levemente por las avenidas de periodo de retorno de 500 años.
- Finalmente, cabe señalar que, en el mismo ámbito, el **subámbito Geltoki 7-9**, inundable por las avenidas de T500, se plantea la sustitución del edificio existente por otro con alineaciones corregidas y la ejecución de 13 viviendas en 5 plantas, sin uso residencial en planta baja. La ficha se remite al cumplimiento de la normativa y régimen de autorizaciones.

En relación con los usos situados en estas zonas inundables exteriores a la Zona de Flujo Preferente, y ubicados en suelos en situación básica de suelo urbanizado, en el “Informe relativo al trámite de información pública”² se indica que en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares se incluirán los condicionantes dispuestos en la normativa del Plan Hidrológico.

De acuerdo con la documentación remitida, entre otras consideraciones a tener en cuenta, podrán ser autorizados nuevos usos residenciales cuando se dispongan a una cota alcanzable por la avenida de periodo de retorno de 500 años y, respecto a los garajes subterráneos y sótanos, si se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno, y dispongan de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida.

En los suelos urbanizados en zona inundable por las avenidas de 100 años de periodo de retorno, no se permitirán nuevos establecimientos de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales, acampadas, zonas destinadas al alojamiento los campings y edificios de usos vinculados, parques de bomberos e instalaciones de los servicios de Protección Civil o similares.

El **vial de borde en Zumaburu** discurre por la zona de servidumbre del río Oria, y se encuentra también en zona inundable, parcialmente incluido en la Zona de Flujo Preferente. El citado vial es inundable para avenidas correspondientes a periodos de retorno de 100 años, con calados de entre 1 y 1,5 metros, y de entre 2 y 3 metros para periodos de retorno de 500 años. En todo caso, en la ficha urbanística de la normativa del PGOU se recogen las limitaciones derivadas de la normativa del Plan Hidrológico.

Asimismo, siguiendo con el riesgo de inundabilidad, y para las zonas inundables, en el informe anteriormente citado relativo al trámite de información pública del PGOU de Lasarte-Oria, en su punto 2 y en el anexo II, se indica que se incorporan al Texto Refundido del PGOU las determinaciones del artículo 37 del Plan Hidrológico, referentes a la autorización, en las zonas inundables, de los distintos usos y actividades por parte de las administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

² Informe incluido dentro de la documentación del PGOU y donde se analizan las cuestiones incluidas en los diferentes informes sectoriales recibidos en el marco de la información pública del PGOU en trámite.



En cuanto a los usos residenciales en planta baja, el PGOU incluye en el plano VII.2 una serie de espacios públicos, en su mayoría calles, donde no sería autorizable, entre otros, el uso de nuevas viviendas en planta baja.

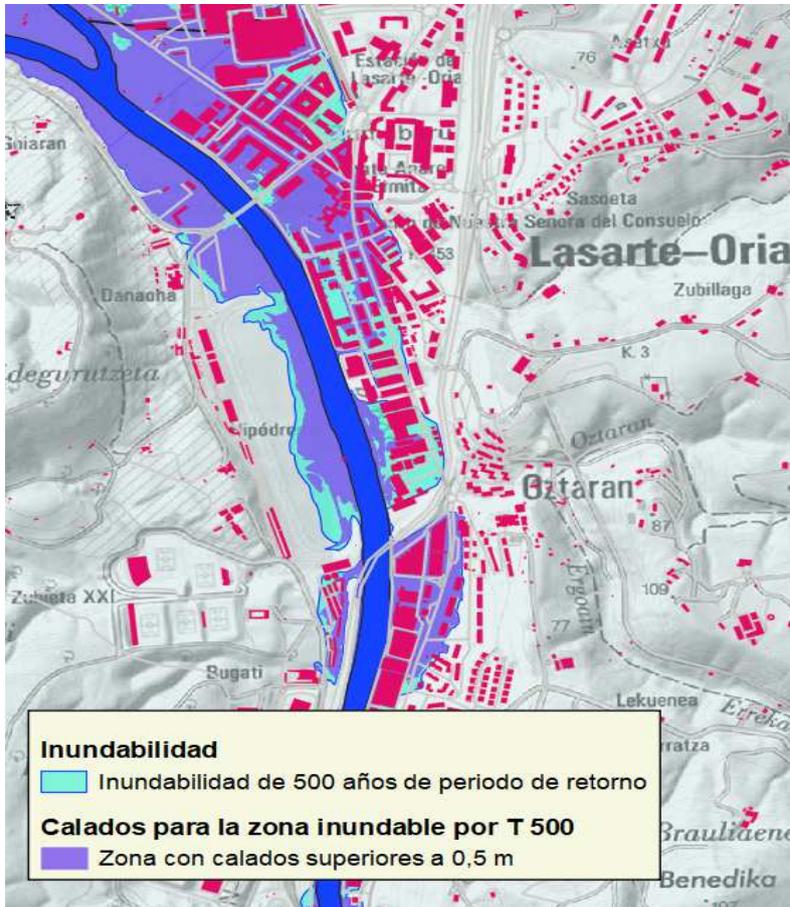


Imagen 6 Zonas inundables para T500 con calados superiores a 0,5 m

En el Artículo 101 de la normativa del PGOU. - “Régimen general de regulación del condicionante CS.10 Áreas Inundables” se recogen las prescripciones en materia de inundabilidad del Plan hidrológico vigente, reseñándose especialmente lo establecido en el apartado 1 del artículo 45 en cuanto a que los usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida de 500 años de periodo de retorno.

Por otro lado, en el “Informe relativo al trámite de información pública”, en los apartados de respuesta a los informes de esta Agencia y de la CHC, se indica que, con ocasión de la redacción del

Texto Refundido se incluirán en las correspondientes Normas Urbanísticas Particulares las limitaciones de usos y actividades derivadas de la normativa del Plan Hidrológico, tal y como se solicitaba en dichos informes.

Finalmente, en cuanto a la consideración de los sistemas de drenaje sostenible, el PGOU recoge en distintos artículos referencias al uso de estos. En concreto:

- En la memoria justificativa.
- En el art. 105 “Régimen general de regulación del condicionante CS.14 Otros condicionantes regulados en las disposiciones legales vigentes”.
- En el punto 10 del artículo 160. “Medidas correctoras 10.- Ordenación urbana, urbanización y edificación”.

4.3- Respecto al Registro de Zonas Protegidas del Plan Hidrológico

En el municipio de Lasarte-Oria no hay zonas incluidas en el Registro de Zonas Protegidas del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental.

4.4- Respecto al abastecimiento y el saneamiento



En relación con el abastecimiento hay que indicar que Lasarte-Oria está integrada en la Mancomunidad de Aguas de Añarbe. Las aguas residuales del núcleo urbano son conducidas a la EDAR (Estación depuradora de aguas residuales) de Loiola en el TM de Donostia-San Sebastián, a través del interceptor de Lasarte-Oria-Usurbil y el colector del Urumea.

Todos los desarrollos propuestos tienen acceso a la red de saneamiento.

Por otro lado, la estimación de las necesidades de recursos hídricos consecuentes con las determinaciones del PGOU se ha incluido en el anexo XII del *"Informe relativo al trámite de información pública"* del PGOU. En dicho informe se indica que el Estudio de Demandas se ha realizado teniendo en cuenta lo establecido en los artículos 14 y 15 y Apéndice 6 de la Normativa de la Revisión del Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, aprobado por Real Decreto 35/2023, de 24 de enero.

De este modo, se ha supuesto una ocupación de 2,5 personas por vivienda de 100 m² (t), resultando, con la ejecución completa de la propuesta, un total de 3.420 nuevos usuarios. Finalmente se señala que, estimando un consumo de 120 litros/habitante/día, resultará un consumo de agua de alrededor de 410.400 litros/día y las consiguientes necesidades en materia de saneamiento derivados del incremento residencial.

Por otra parte, para las nuevas dotaciones de equipamiento y para los nuevos usos de actividades económicas, asociados a tipologías fundamentalmente no industriales sino orientadas a la implantación de usos terciarios, comerciales, hosteleros y hoteleros, se considera un ratio de 1 empleo por cada 125 m²(t), y una dotación media por empleado de 0,5 m³/día dando lugar a una demanda de 357.956 litros/día.

Con todo ello, el Estudio concluye que la demanda adicional resultante de las propuestas del nuevo PGOU puede rondar los 800.000 litros/día.

Si bien del análisis de los balances recurso/demanda del vigente Plan Hidrológico se concluye que el sistema supramunicipal de Añarbe no presenta problemas de agua a lo largo de la serie simulada, satisfaciendo la demanda que depende de este sistema con una garantía del 100%, en lo referente a la existencia o no de recursos hídricos para garantizar las demandas consecuentes con el PGOU, se estará al pronunciamiento que deba emitir la Confederación Hidrográfica del Cantábrico, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 25.4 del TRLA.

Se incluye también, en el anejo XIII del *"Informe relativo al trámite de información pública"*, un informe de conformidad del ente gestor (Mancomunidad de Aguas del Añarbe) justificativo de la capacidad de las infraestructuras existentes (recursos hídricos y red de saneamiento) para dar servicio a las nuevas necesidades. En este informe se concluye que las nuevas demandas en materia de abastecimiento y saneamiento que precisa el nuevo PGOU suponen una repercusión apreciable, siendo el aumento de caudales asumible por las instalaciones de Añarbe.



5 PROPUESTA DE INFORME

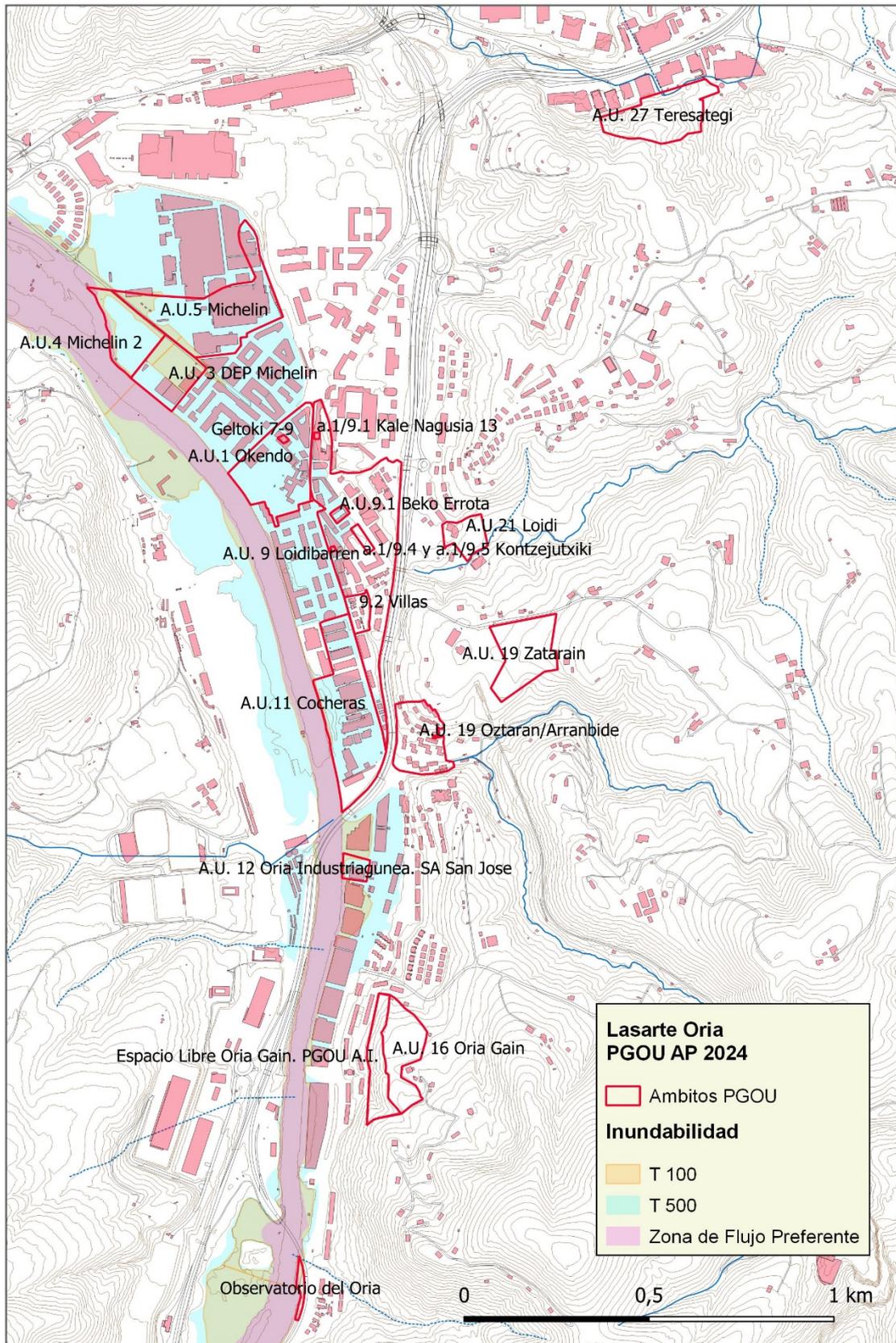
Tras el análisis de la documentación, se consideran adecuadamente cumplimentados los condicionantes y apreciaciones realizadas en informes previos por esta Agencia, por lo que, esta Agencia Vasca del Agua-URA, propone informar, en el ámbito de sus competencias, favorablemente el documento de aprobación provisional del PGOU de Lasarte-Oria.

5 TXOSTEN-PROPOSAMENA

Dokumentazioa aztertu ondoren, uste da behar bezala bete direla Agentzia honek aurretik egindako txostenetan ezarritako baldintzatzaileak eta hautemateak. Hori dela eta, URA-Uraren Euskal Agentzia honek, bere eskumeneren esparruan, Lasarte-Oriako HAPOn behin-behineko onarpenaren dokumentuaren aldeko txostena egitea proposatzen du..

Vitoria-Gasteiz, a fecha de la firma

Este informe está suscrito por José Ignacio Arrieta Pérez (Ebaluazio eta Plangintza Teknikaria/Técnico de Evaluación y Planificación) y Arantza Martínez de Lafuente de Fuentes (Ebaluazio Arduraduna/Responsable de Evaluación). Debido a los actuales requerimientos del sistema informático es firmado electrónicamente solo por José M^a Sanz de Galdeano Equiza (Plangintza eta Lanen Zuzendaria/Director de Planificación y Obras).





**EXPEDIENTE: 3HI-027-24-P03 PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA (PGOU)
DE LASARTE-ORIA.**

**INFORME DEL DEPARTAMENTO DE DESARROLLO ECONÓMICO, SOSTENIBILIDAD Y
MEDIO AMBIENTE (Dirección de Agricultura y Ganadería)**

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 (febrero 2024) acompañada del expediente administrativo y de documentación de fases anteriores de la tramitación del planeamiento.

2. CONSIDERACIONES

Desde la Dirección de Agricultura y Ganadería del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente de Gobierno Vasco se efectúan las siguientes consideraciones relativas al PGOU de Lasarte-Oria:

2.1. Condicionantes Superpuestos a la ordenación

Se recomienda que el condicionante CS.8 "Áreas erosionables o con riesgo de erosión" contemple los suelos identificados como áreas erosionables por el PTS Agroforestal.

2.2. Regulación de usos en el SNU

De conformidad con lo señalado en el artículo 10 del PTS Agroforestal, sobre las vinculaciones que afectan al planeamiento municipal, el régimen de usos a introducir en cada categoría será acorde con este PTS.

A este respecto, y una vez revisada la normativa urbanística, se han detectado los siguientes desajustes en las regulaciones de usos establecidas por el planeamiento con respecto al PTS Agroforestal y las DOT:

- En los suelos de Alto Valor Estratégico (AVE) se consideran admisibles los usos forestales y las viviendas vinculadas a explotaciones agrarias en edificaciones existentes.

El uso forestal se considera un uso prohibido en la categoría de Alto Valor Estratégico por las DOT.

El uso de vivienda vinculada a explotación agraria en la categoría de Alto Valor Estratégico se considera un uso admisible por el PTS Agroforestal, sin quedar limitado a edificaciones existentes.

- o Las construcciones e instalaciones destinadas a usos de explotación de recursos primarios de la modalidad de agricultura, ganadería y forestal vinculadas a explotaciones agrarias se consideran admisibles por el planeamiento en la categoría Forestal. No obstante, las construcciones relacionadas con explotación agraria y ganadera se consideran un uso no deseable (3a) en dicha categoría por el PTS Agroforestal.
- o La normativa urbanística (artículo 37) señala para el uso de agroturismo que *"su implantación se adecuará a lo establecido en este Plan para los usos residenciales auxiliares de explotaciones agrarias y se computarán dentro de la edificabilidad residencial auxiliar vinculada a dichas explotaciones"*. En este sentido, se entiende que se considera admisible en nueva edificación únicamente en la categoría Paisaje Rural de Transición y en vivienda vinculada a explotación, mientras que dicho uso se considera admisible por el PTS Agroforestal en todos los casos en las categorías Alto Valor Estratégico y Paisaje Rural de Transición.

A la vista de lo anterior, se solicita que se revise el régimen de usos establecido de forma que quede garantizado un régimen de usos coherente y compatible con la matriz de regulación de usos del PTS Agroforestal y de las DOT según lo señalado anteriormente.

Asimismo se recomienda que la normativa urbanística considere las formas de uso 2a y 3a mediante las que se representa la regulación de algunos usos en el PTS Agroforestal, tomando así en consideración la necesidad de proceder a analizar la afección generada sobre la actividad agroforestal.

En cualquier caso, se recuerda que, tal y como señala el citado artículo 10 del PTS, el planeamiento municipal deberá recoger expresamente la normativa asociada a las zonas de SNU Agroganadera y Campiña de Alto Valor Estratégico definidas por el PTS Agroforestal.

2.3. Vivienda aislada vinculada a explotación agraria y agroturismos

En relación con la vivienda aislada vinculada a explotación agraria deberá adaptarse la normativa urbanística general (artículo 36) a lo dispuesto en el artículo 12 del PTS Agroforestal.

Particularmente, se considera necesaria la revisión de la superficie parcelaria mínima en propiedad de la explotación en el caso de viviendas vinculadas a explotaciones agrarias ya existentes y del tiempo en plena actividad exigido como condición general.

Asimismo, y como ya se ha señalado anteriormente, se recuerda que el PTS Agroforestal considera admisibles en todos los casos la vivienda aislada vinculada a explotación agraria y el agroturismo tanto en la categoría Paisaje Rural de Transición como en la de Alto Valor Estratégico.

2.4. Orientaciones a las prácticas agrarias desde el planeamiento municipal

Desde esta Dirección se considera que un plan general no debe incorporar disposiciones normativas que regulen el ejercicio de la actividad sectorial o que interfieran en el planteamiento de políticas sectoriales cuyo desarrollo corresponde a las administraciones sectoriales competentes.

En este sentido, la normativa urbanística señala que el cultivo de los productos agrícolas en los invernaderos, siempre que incidan en los suelos de alto valor agrológico, deberá realizarse directamente en el suelo, con el fin de asegurar el mantenimiento y la preservación de su valor agrícola real o potencial.

Cabe reseñar que la Ley 17/2008, de Política Agraria y Alimentaria es el marco normativo regulatorio de todos estos aspectos y que existe diversa normativa sectorial de aplicación al respecto, resultando improcedente que desde el planeamiento urbanístico se plantee su regulación.

Es imprescindible que se mantenga este planteamiento si se pretende desarrollar una planificación coordinada y coherente con el ámbito sectorial agrario. Las distorsiones y conflictos que puede generar la incorporación de las orientaciones antes señaladas son múltiples y pueden generar efectos muy negativos a nivel sectorial. El desarrollo de marcos legislativos y normativos inconexos e incoherentes complejiza enormemente el ejercicio de la actividad por parte de los profesionales de la actividad agraria.

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

A pesar de que la documentación señala que *“no se produce afección sectorial alguna como consecuencia de la tramitación del presente nuevo PGOU”* y de que con carácter general se valora positivamente el modelo de ocupación propuesto por el planeamiento desde esta Dirección se considera que sí se pueden producir determinadas afecciones:

- ✓ El suelo urbanizable no sectorizado de Ametzua Azpi se localiza sobre suelos de la categoría Paisaje Rural de Transición del PTS Agroforestal que alberga actualmente usos agrarios (usos SIGPAC definidos como Pastizal y, en menor medida, Pasto Arbustivo).

El apartado 6 del Estudio Ambiental Estratégico señala al respecto que *“cabe advertir que no se afecta a ninguna explotación agraria, cabiendo excluir, tan sólo, aquellos ocupados en la actualidad por alguna explotación primaria local reconocida (Lekuene, correspondiente a Ametzua)”*.

- ✓ El PGOU propone para los parques rurales pertenecientes al sistema general de espacios libres, además de proteger sus singulares características y valores, incentivar su puesta en valor y su uso recreativo, propiciándose la implantación de servicios diversos para disfrute y uso de la ciudadanía.

En el parque del Plazaola concretamente, además de integrar la ordenación de las huertas urbanas, propone complementariamente el desarrollo de un corredor alimentario entre éstas y el área de Oriagain hacia el sur, y los barrios de Arranbide y Oztaran hacia el norte, sin perjuicio de su ulterior extensión hacia el norte configurando un cinturón con este destino que podría extenderse fuera del municipio, hacia el Área Funcional.

Estas orientaciones hacia un uso de ocio y esparcimiento preocupan a esta Dirección por las afecciones que pudieran suponer a las explotaciones agrarias a las que en su caso estén vinculados estos terrenos así como por la disminución de las superficies agroganaderas en el municipio disponibles para la práctica agraria profesional.

En relación con estas cuestiones el mismo apartado 6 del Estudio Ambiental Estratégico señala que "no se afecta a ninguna explotación agraria, dado que se plantea remitir al Plan Especial del parque de Plazaola la identificación de los suelos que deberán ser objeto de expropiación, además de la concreción de los usos del suelo en el mismo" y las normas urbanísticas particulares de los ámbitos de actuación señalan para la zona "D.2/SNU1 Parque Rural" (Sistema General Espacios Libres)" que *"a resultas del protocolo de Evaluación de la Afección Agraria (PEAS) realizado en el informe emitido por el Departamento de Equilibrio Territorial Verde de la Diputación Foral de Gipuzkoa, se propone la adopción de la siguiente medida correctora para garantizar la supervivencia del sector primario del municipio, así como su impulso, en aras a garantizar la autosuficiencia alimentaria que la sociedad demanda. Así, se propone ampliar en mayor medida la extensión de los suelos de Alto Valor Estratégico Agrario dando continuidad a la zona a modo de corredor como resulta en el plano aportado en el informe"*.

Atendiendo a lo anterior, se considera necesario que se aporte información adicional sobre la afecciones que en su caso se puedan producir sobre las explotaciones agrarias a las que estén vinculados los terrenos englobados dentro del parque de Plazaola y del suelo urbanizable de Ametzqueta Azpi.

3. CONCLUSIONES

Desde la Dirección de Agricultura y Ganadería del Departamento de Desarrollo Económico, Sostenibilidad y Medio Ambiente de Gobierno Vasco se efectúan las siguientes consideraciones relativas al "Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Lasarte-Oria":

1º. Condicionantes Superpuestos a la ordenación

Se recomienda que el condicionante CS.8 "Áreas erosionables o con riesgo de erosión" contemple los suelos identificados como áreas erosionables por el PTS Agroforestal.

2º. Regulación de usos en el SNU

Se solicita que se revise el régimen de usos establecido de forma que quede garantizado un régimen de usos coherente y compatible con la matriz de regulación de usos del PTS Agroforestal y de las DOT según lo señalado en el apartado 2.2. de este informe.

Asimismo se recomienda que la normativa urbanística considere las formas de uso 2a y 3a mediante las que se representa la regulación de algunos usos en el PTS Agroforestal, tomando así en consideración la necesidad de proceder a analizar la afección generada sobre la actividad agroforestal.

En cualquier caso, se recuerda que, tal y como señala el citado artículo 10 del PTS, el planeamiento municipal deberá recoger expresamente la normativa asociada a las zonas de SNU Agroganadera y Campiña de Alto Valor Estratégico definidas por el PTS Agroforestal.

3º. Vivienda aislada vinculada a explotación agraria y agroturismos

En relación con la vivienda aislada vinculada a explotación agraria deberá adaptarse la normativa urbanística general (artículo 36) a lo dispuesto en el artículo 12 del PTS Agroforestal según lo señalado en el apartado 2.3. de este informe.

Asimismo, se recuerda que el PTS Agroforestal considera admisibles en todos los casos la vivienda aislada vinculada a explotación agraria y el agroturismo tanto en la categoría Paisaje Rural de Transición como en la de Alto Valor Estratégico.

4º. Orientaciones a las prácticas agrarias desde el planeamiento municipal

En relación con la condición establecida para el cultivo en invernadero sobre suelos de alto valor agrológico (directamente sobre suelo) se considera que un plan general no debe incorporar disposiciones normativas que regulen el ejercicio de la actividad sectorial o que interfieran en el planteamiento de políticas sectoriales cuyo desarrollo corresponde a las administraciones sectoriales competentes.

5º. Ocupación de suelo agrario y evaluación de la afección sectorial agraria

Según lo señalado en el apartado 2.5. de este informe, se considera necesario que se aporte información adicional sobre la afecciones que en su caso de puedan producir sobre las explotaciones agrarias a las que estén vinculados los terrenos englobados dentro del parque de Plazaola y del suelo urbanizable de Ametzuela Azpi.

Vitoria-Gasteiz, 13 de junio de 2024

Fdo.: Jorge Garbisu Buesa
NEKAZARITZA ETA ABELTZAINZA ZUZENDARIA
DIRECTOR DE AGRICULTURA Y GANADERÍA