

PLAN TERRITORIAL PARCIAL DEL ÁREA FUNCIONAL BEASAIN-ZUMARRAGA (GOIERRI)
NORMAS DE ORDENACIÓN

INDICE

CAPITULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DEL P.T.P.

Artículo 1.	Objeto.....
Artículo 2.	Ámbito de aplicación.....
Artículo 3.	Condiciones de vigencia.....
Artículo 4.	Modificación y revisión del Plan Territorial Parcial del Área Funcional Beasain-Zumarraga (Goierrri).....
Artículo 5.	Documentación del PTP e interpretación del mismo.....

CAPITULO II. BASES Y CONTENIDOS SUSTANCIALES DE LA ORDENACIÓN
CONCEPTOS Y ENUNCIADOS GENERALES

Artículo 6	Sistematización de las determinaciones generales.....
Artículo 7.	Objetivos generales de ordenación.....
Artículo 8.	El Modelo Territorial.....
Artículo 9	La estructura territorial.....
Artículo 10.	De las intervenciones en general.....
Artículo 11.	Categorías de ordenación del Área Funcional.....
Artículo 12.	Diferenciación primaria del suelo.....

CAPÍTULO III. BASES Y CONTENIDOS SUSTANCIALES DE LA ORDENACIÓN
LA ORDENACIÓN EL MEDIO FÍSICO

Artículo 13.	Objetivos de la ordenación del medio físico.....
Artículo 14.	El Modelo Territorial para el medio físico.....
Artículo 15.	Áreas de mayor relevancia.....
Artículo 16.	Categorización general del medio físico.....
Artículo 17.	Regulación de usos y actividades en el medio físico.....
Artículo 18.	Régimen de aplicación en las áreas de interés natural.....
Artículo 19.	Régimen de aplicación en las áreas de interés científico-cultural.....
Artículo 20.	Régimen de aplicación en las áreas de interés agrario y/o ambiental.....
Artículo 21.	Régimen de aplicación en las áreas de interés hidrológico.....
Artículo 22.	Régimen de aplicación en las áreas de condicionantes superpuestos del medio físico: acuíferos subterráneos, áreas inundables.....
Artículo 23.	Régimen de aplicación en las áreas a mejorar y/o recuperar.....
Artículo 24.	Matriz de regulación de usos y actividades en función de la categorización del medio físico.....
Artículo 25.	Medidas de acción positiva: propuestas de actuación.....

CAPÍTULO IV. BASES Y CONTENIDOS SUSTANCIALES DE LA ORDENACIÓN
LAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS DEL MODELO
LOS SISTEMAS RELACIONAL Y DE SERVICIOS

Artículo 26.	Criterios y objetivos de la ordenación del sistema de transportes y comunicaciones.....
Artículo 27.	El modelo integral del sistema de transporte y comunicaciones viarias.....
Artículo 28.	Propuestas para el sistema de transporte y comunicaciones.....
Artículo 29.	El modelo de infraestructuras de servicios.....

CAPÍTULO V. BASES Y CONTENIDOS SUSTANCIALES DE LA ORDENACIÓN
EL SISTEMA DE ASENTAMIENTOS.

SECCIÓN PRIMERA.
DEL MODELO DE ASENTAMIENTOS EN GENERAL

Artículo 30.	Criterios y objetivos de la ordenación del sistema de asentamientos.....
Artículo 31.	Modelo integral del sistema de asentamientos.....
Artículo 32.	Principales modos de intervención.....

PLAN TERRITORIAL PARCIAL (PTP) DEL ÁREA FUNCIONAL BEASAIN-ZUMARRAGA (GOIERRI).
NORMAS DE ORDENACIÓN

SECCIÓN SEGUNDA.

DE LOS ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES

- Artículo 33. Criterios de ordenación del suelo residencial.....
Artículo 34. Operaciones de protección y rehabilitación.....
Artículo 35. Operaciones de transformación y regeneración urbana.
Artículo 36. Actuaciones de nuevo desarrollo residencial.
Artículo 37. Acciones específicas de la administración en materia de vivienda
Artículo 38. Dimensionado de las previsiones de la oferta residencial.....

SECCIÓN TERCERA.

DE LOS ASENTAMIENTOS DE LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS

- Artículo 39. Criterios y objetivos generales de la ordenación del suelo destinado a actividades económicas.
Artículo 40. Criterios de localización del suelo para actividades económicas.
Artículo 41. Operaciones de transformación para las actividades económicas.....
Artículo 42. Actuaciones de nuevo desarrollo para las actividades económicas.....

SECCIÓN CUARTA.

DE LOS EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

- Artículo 43. Criterios y objetivos de la ordenación del suelo destinado a Equipamientos y espacios libres.....
Artículo 44. Actuaciones preferentes de nuevo desarrollo de equipamientos y espacios libres.....

**CAPITULO VI. BASES Y CONTENIDOS SUSTANCIALES DE LA ORDENACIÓN
LAS INTERVENCIONES ESTRATÉGICAS**

SECCIÓN PRIMERA.

RÉGIMEN GENERAL DE LAS INTERVENCIONES ESTRATÉGICAS

- Artículo 45. Intervenciones estratégicas.....

SECCIÓN SEGUNDA

RÉGIMEN PARTICULAR DE LAS INTERVENCIONES ESTRATÉGICAS

- Artículo 46. Criterios de regulación del corredor Beasain-Zumarraga.....
Artículo 47. Criterios de regulación del vértice Beasain-Ordizia-Lazkao
Artículo 48. Carácter de las propuestas de ordenación de los ámbitos de intervención estratégica.....

CAPITULO VII. NORMAS DE APLICACIÓN DEL PLAN TERRITORIAL PARCIAL

RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

- Artículo 49. Vinculación de las acciones sectoriales y urbanísticas a la Ordenación Territorial.....
Artículo 50. Carácter de la eficacia normativa.....
Artículo 51. Condiciones de aplicación al planeamiento urbanístico de las determinaciones básicas del Modelo Territorial.
Artículo 52. Condiciones para la ordenación de nuevos desarrollos.....
Artículo 53. Suelos contaminados
Artículo 54. Planeamiento de desarrollo del PTP.....
Artículo 55. Coordinación de planeamientos.....
Artículo 56. Orientaciones y directrices específicas para la ordenación y diseño de los nuevos desarrollos.....

PLAN TERRITORIAL PARCIAL DEL ÁREA FUNCIONAL
BEASAIN-ZUMARRAGA (GOIERRI)

NORMAS DE ORDENACIÓN

CAPITULO I

**DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA
APLICACIÓN DEL P.T.P.**

Artículo 1. OBJETO.

El presente Plan Territorial Parcial, tiene por objeto la ordenación del Área Funcional Beasain - Zumarraga (Goierrri), desarrollando las determinaciones establecidas en el punto 1 del Artículo 12 de la Ley 4/1990 de 31 de Mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco (LOT), así como los contenidos de las Directrices de Ordenación Territorial (DOT) aplicables en dicho ámbito, de acuerdo con lo previsto en la referida Ley.

Artículo 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN.

El Plan Territorial Parcial del Área Funcional Beasain-Zumarraga (Goierrri) será de aplicación en la totalidad del ámbito delimitado al efecto por las Directrices de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco, el cual comprende los veintidós términos municipales del Área Funcional, Altzaga, Arama, Ataun, Beasain, Ezkio-Itsaso, Gabiria, Gaintza, Idiazabal, Itsasondo, Lazkao, Legazpi, Legorreta, Mutiloa, Olaberria, Ordizia, Ormaiztegi, Segura, Urretxu, Zaldibia, Zegama, Zerain y Zumarraga, así como los terrenos correspondientes a las Parzonerías generales de Gipuzkoa-Araba (Aizkorri) y Gipuzkoa-Navarra (Mancomunidad de Enirio-Aralar).

Artículo 3. CONDICIONES DE VIGENCIA.

- 1.- El presente plan tiene una vigencia indefinida, sin perjuicio de su programación temporal y de su revisión o modificación.
- 2.- Cada cuatro años, los Departamentos del Gobierno Vasco y de la Diputación Foral de Gipuzkoa competentes en la redacción y seguimiento del Plan Territorial Parcial del Área Funcional Beasain-Zumarraga (Goierrri) elaborarán una memoria que valorará el cumplimiento del mismo y su incidencia en el planeamiento territorial sectorial y urbanístico municipal y definirá las medidas a adoptar para evitar los desajustes que, en su caso, se detecten. Dicha memoria se elevará a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco para su conocimiento.
- 3.- De conformidad con lo previsto en el artículo 3 de la Ley 4/1990 de 31 de Mayo, de ordenación del Territorio del País Vasco, el Gobierno Vasco podrá acordar la suspensión de la vigencia del Plan Territorial Parcial a fin de proceder a su revisión.

Artículo 4. MODIFICACIÓN Y REVISIÓN DEL PLAN TERRITORIAL PARCIAL DEL ÁREA FUNCIONAL BEASAIN-ZUMARRAGA (GOIERRI).

1.- La alteración del contenido de este Plan Territorial Parcial podrá llevarse a cabo mediante su revisión o a través de la modificación de alguno o algunos de los elementos que lo constituyen.

2.- Se entiende por modificación toda alteración o adición en la documentación o en las determinaciones del plan que no suponga una reconsideración global del mismo, por no afectar, salvo de modo puntual y aislado, al conjunto de la propuesta.

Las modificaciones deberán fundamentarse en motivos de interés general y exigirán una descripción pormenorizada de su contenido y alcance, así como una justificación expresa de las mismas. En ese sentido, se evaluarán sus efectos sobre las previsiones del Plan Territorial Parcial del Área Funcional Beasain-Zumarraga (Goierrri) en lo referente a población, empleo, equipamiento comunitario e infraestructuras.

Todas las modificaciones guardarán relación con el motivo que las justifica, sin que puedan incluirse en el expediente alteraciones del plan no relacionadas con dicho motivo, o que no se mencionen de forma expresa en las descripciones y justificaciones realizadas.

3.- De conformidad con lo previsto en el artículo 14 de la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco, las modificaciones del Plan Territorial Parcial que no supongan revisión general o modificación sustancial de tal instrumento tendrán lugar mediante el procedimiento previsto en el Decreto 206/2003, de 9 de septiembre, por el que se regula el procedimiento para la aprobación de las modificaciones no sustanciales de las Directrices de Ordenación del Territorio, Planes Territoriales Parciales y Planes Territoriales Sectoriales.

4.- Con independencia de las iniciativas de revisión del Plan Parcial del Área Funcional Beasain-Zumarraga (Goierrri) que se pudieran adoptar, tanto por razones de legalidad – cambios legislativos, ordenación territorial, etc. – como de oportunidad y/o necesidad, se procederá a la citada revisión en los siguientes casos:

- a). Siempre que la población del Área Funcional supere en un 6% las previsiones máximas proyectadas en este plan.
- b). En el momento en que se haya procedido a la concesión de licencias de edificación para el 75% de las nuevas viviendas planificadas.
- c). En el momento en que se haya procedido a la ocupación en más de un 75% del suelo previsto para la implantación de nuevas actividades económicas.
- d). Cuando hayan transcurrido dieciséis años desde su aprobación definitiva.
- e). En general, cuando circunstancias sobrevenidas alteren las hipótesis adoptadas en el Plan Territorial Parcial en cuanto a las magnitudes básicas de población, dinámica de empleo o mercado de vivienda, de forma que obliguen a modificar los criterios generales de ordenación establecida.
- f). Cuando la modificación o revisión de las Directrices de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco supongan una transformación del Modelo Territorial que afecta directamente al Área Funcional.
- g). En cualquier caso, a los ocho años de vigencia del Plan Territorial Parcial del Área Funcional Beasain-Zumarraga (Goierrri) se verificará la oportunidad de proceder a su revisión.

5.- La revisión del Plan Territorial Parcial deberá de sujetarse al procedimiento previsto en el artículo 13 de la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco para su formulación y aprobación.

Artículo 5. DOCUMENTACIÓN DEL PTP E INTERPRETACIÓN DEL MISMO.

1.- El PTP consta de los siguientes documentos:

- A.- MEMORIA.
- B.- NORMAS DE ORDENACIÓN.
- C.- PLANOS DE ORDENACIÓN Y DE INFORMACIÓN.
- D.- PROGRAMA DE EJECUCIÓN.
- E.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.
- F.- DOCUMENTO COMPLEMENTARIO DE AFECCIONES AL PLANEAMIENTO MUNICIPAL.

2.- El contenido del PTP está configurado por el conjunto de determinaciones contenidas en los documentos del mismo, si bien, son las Normas de Ordenación y los Planos de Ordenación los que tienen de manera específica ese carácter normativo, por lo que en caso de contradicción entre ellos serán estos dos últimos los que prevalezcan.

En el supuesto de producirse alguna divergencia o contradicción entre la documentación gráfica y la escrita, prevalecerá ésta última. Si la divergencia o contradicción se produjera entre las palabras escritas y los números, prevalecerán las primeras.

3.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.1. s) del Decreto 1572008, de 9 de septiembre, se atribuye a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco la facultad de interpretación de las determinaciones del Plan Territorial Parcial del Área Funcional Beasain-Zumarraga (Goierri)

CAPITULO II

BASES Y CONTENIDOS SUSTANCIALES DE LA ORDENACIÓN **CONCEPTOS Y ENUNCIADOS GENERALES**

Artículo 6 SISTEMATIZACIÓN DE LAS DETERMINACIONES GENERALES.

1.- El Plan Territorial Parcial (PTP) del Área Funcional (AF) Beasain-Zumarraga (Goierri) constituye un marco general y una referencia de desarrollo, distinguiendo en su formulación los siguientes grupos de conceptos:

- a).- *Objetivos Generales* de ordenación.
- b).- Determinaciones de ordenación que se plasman en el *Modelo Territorial*.
- c).- *Intervenciones* orientadas a la consecución del Modelo Territorial, que fundamentan la estrategia de su desarrollo y su operatividad.

Artículo 7. OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN.

1.- La ordenación del Área Funcional Beasain-Zumarraga (Goierri), con el fin último de organizar racionalmente el hábitat humano y el medio natural, tiene por objeto:

- a). Proteger, mejorar y poner en valor los recursos naturales comarcales y su calidad paisajística y ambiental, considerados como activos fundamentales para el futuro desarrollo sostenible de la comarca.
 - b). Lograr un sistema de asentamientos coherente, equilibrado e integrado en el sistema de ciudades de la CAPV, basado en la complementariedad funcional de los municipios y en un nuevo tipo de relaciones entre los ámbitos urbano y rural, con objeto de favorecer el desarrollo y la cohesión económica y social entre los habitantes del Área.
 - c). Desarrollar un sistema de infraestructuras que garantice la integración del Área Funcional en los ejes exteriores de desarrollo, y refuerce su vertebración mediante conexiones que mejoren las relaciones funcionales entre los elementos básicos del Modelo.
- 2.- Las intervenciones de desarrollo territorial y urbanístico en el Área Funcional deberán ajustarse, en cualquier caso a dichos objetivos.

Artículo 8. EL MODELO TERRITORIAL.

1.- El Modelo Territorial queda definido por el conjunto de determinaciones del PTP que establecen los principios, criterios, orientaciones y propuestas o soluciones de ordenación a aplicar en el planeamiento urbanístico, así como, en su caso, en la regulación de las actuaciones de naturaleza territorial, sectorial y urbanística, en el Área Funcional, dentro del marco competencial de aquel documento.

La definición del Modelo Territorial concuerda con los objetivos demográficos, socio-económicos y ambientales expuestos en la memoria del Plan, bajo criterios de sostenibilidad y equilibrio, en el marco de la Estrategia Ambiental Vasca de Desarrollo Sostenible (2.002-2.020).

2.- El Modelo Territorial organiza sus contenidos de ordenación en los siguientes grupos de conceptos principales:

- Medio Físico.
- Infraestructuras del Sistema Relacional y de los Servicios.
- Sistema de Asentamientos, incluido el Dotacional.
- Intervenciones Estratégicas de Desarrollo urbano y Criterios de Planificación.

3.- Las componentes más significativas del Modelo Territorial que fundamentan la organización funcional-espacial del territorio, determinan la *Estructura Territorial*, complejo vertebrador del Área Funcional y núcleo de la propuesta ordenadora del PTP.

4.- El Modelo Territorial constituye la referencia preferente, y en su caso obligada, para desarrollar - bien directamente o bien mediante el planeamiento sectorial, municipal y especial - las soluciones de ordenación y de intervención sobre el territorio, con el carácter y grado de vinculación contenidos en la presente normativa.

Artículo 9 LA ESTRUCTURA TERRITORIAL.

1. La Estructura Territorial del Área Funcional queda establecida en base a aquellas componentes de ordenación del Modelo que representan o tienen capacidad para jugar un papel determinante en la consecución de los objetivos del PTP, a saber:

. Del Medio Físico:

- Los ámbitos de especial relevancia por su interés natural, paisajístico, científico-cultural, agrícola e hidrológico como elementos referenciales del Medio Físico y de la ordenación del mismo.

. De los Asentamientos:

- Los núcleos urbanos existentes y la caracterización y el papel de los mismos establecidos en el Modelo Territorial de este PTP, incluidos los principales asentamientos de actividades económicas y los elementos de interés supramunicipal del sistema de equipamientos.
- Las propuestas de nuevos asentamientos, tanto residenciales como de actividades económicas, consideradas como *intervenciones estratégicas* por su incidencia o rango comarcal de acuerdo con los criterios y fines de este PTP.
- Los equipamientos de carácter urbano o en el medio natural de rango supramunicipal incluidos en el Modelo Territorial de este PTP.

. De las Infraestructuras:

- La Red Viaria existente con la categorización adoptada por este PTP, así como las propuestas de carácter supramunicipal contenidas en el mismo.
- La Red Ferroviaria, tanto existente como propuesta, adoptada por este PTP, incluso las estaciones e intercambiadores de viajeros y mercancías y las propuestas de transformación y regeneración de los entornos de las estaciones principales.
- Los elementos más notables o con mayor incidencia territorial del Sistema de Infraestructuras de Servicios, tales como embalses, estaciones de depuración, vertederos, principales estaciones de transformación eléctrica, y otros similares.

2. Las determinaciones del PTP del Área Funcional del Goierri que definen la Estructura Territorial, así como las referidas a las componentes de la misma, constituyen las disposiciones de ordenación de mayor fuerza vinculante, de acuerdo con los términos de las mismas, debiendo recogerse con tal carácter en el planeamiento de desarrollo y demás actuaciones que afecten a dichas componentes.

Artículo 10. DE LAS INTERVENCIONES EN GENERAL.

1.- Para la consecución del Modelo Territorial se define, desde este PTP, una serie de propuestas de intervención o acciones específicas de incidencia territorial, dirigidas a:

- establecer los rangos o prioridades de actuación referentes a las determinaciones de ordenación.
- fundamentar la política territorial y sectorial de la administración pública.
- orientar la política de suelo referente a los asentamientos residenciales, de actividades económicas y dotacionales.
- preparar la estrategia y la programación del planeamiento de desarrollo exigible, incluso la coordinación de los planes, en su caso.
- llevar a cabo aquellas determinaciones de ordenación del Modelo Territorial que precisen de operaciones especiales o complementarias.

2.- Las propuestas de intervención de alcance comarcal sobre ámbitos o elementos de la Estructura Territorial orientadas a desarrollar o llevar a cabo las determinaciones sustanciales del Modelo se consideran *Intervenciones Estratégicas*.

El resto de las propuestas de intervención de este PTP tienen el carácter de *Intervenciones Preferentes*.

Artículo 11. CATEGORÍAS DE ORDENACIÓN DEL ÁREA FUNCIONAL.

A los efectos del presente Plan, la ordenación del Modelo Territorial del Área Funcional se sistematiza en base a los siguientes grupos de categorías, cuya definición se incluye en los correspondientes epígrafes:

A) ORDENACIÓN DEL MEDIO FÍSICO

a.1. ÁREAS DE MAYOR RELEVANCIA.

- Áreas a Proteger.
 - *Áreas de Interés Natural.*
 - *Áreas y Puntos de Interés Científico-Cultural.*
 - *Áreas de Interés Agrario y/o Ambiental.*
 - *Áreas de Interés Hidrológico.*
- Áreas a Mejorar y/o Recuperar.
 - *Áreas de Mejora de Ecosistemas.*
 - *Áreas de Conservación Forestal.*
 - *Minas, Canteras y Vertederos en Desuso.*
- Red de Corredores Ecológicos.

a.2. CATEGORIZACIÓN GENERAL DEL MEDIO FÍSICO.

a.2.1. Categorías Generales

- Especial protección.
- Mejora ambiental.
- Forestal.
- Agroganadera y campiña.
- Pastizales montanos.
- Protección de aguas superficiales.

a.2.2. Condicionantes Superpuestos

- Vulnerabilidad de acuíferos.
- Áreas erosionables.
- Áreas inundables.
- Espacios Naturales Protegidos y Red Natura 2000.

B) MODELO DEL SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS.

B.1. SISTEMA DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES VIARIAS.

B.1.1 Red Viaria

- Red General de Accesibilidad Exterior.
- Red Principal de Accesibilidad Local.
- Red Complementaria de Accesibilidad Territorial.
- Red Complementaria de Accesibilidad Local.
- Red de Acceso a los Núcleos Rurales.

B.1.2. Red de Recorridos Ambientales.

B.1.3. Red Ferroviaria

- Nueva Red Ferroviaria.
- Red Ferroviaria existente y cercanías (RENFE)

B.1.4. Otros elementos del sistema.

- Estaciones de autobuses e intermodales.
- Equipamientos y Servicios del Sistema de Transporte y Comunicaciones.

B.2. INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS DE SERVICIOS.

- Saneamiento.
- Abastecimiento de Agua.
- Prevención de Riesgos.
- Residuos Sólidos.
- Infraestructuras Eléctricas.
- Infraestructuras de Gas.
- Infraestructuras de Telecomunicaciones.

C) MODELO DEL SISTEMA DE ASENTAMIENTOS.

C.1. CATEGORIZACIÓN DE LOS MUNICIPIOS .

- Núcleos Urbanos del Sistema de Ciudades-Cabecera o Subcabecera.
- Núcleos Urbanos de Tamaño Medio.
- Núcleos en Ámbitos Rurales.

C.2. CARACTERIZACIÓN GLOBAL DE LA OCUPACIÓN.

- *Ámbitos de carácter urbano.*
 - . *Ámbitos urbanos desarrollados.*
 - . *Ámbitos de desarrollo urbano:*
 - . *Espacios objeto de transformación y/o regeneración urbana.*
 - . *Áreas preferentes de nuevos desarrollos.*
- *Núcleos en ámbitos rurales.*
- *Ámbitos sin desarrollo urbano:*

C.3. ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES

- *Categorías de asentamientos y políticas de suelo*
 - *Municipios de Crecimiento Selectivo.*
 - *Núcleos de Acceso al Territorio.*
 - *Hábitats Alternativos.*
 - *Municipio de Interés Preferente para desarrollo público de Vivienda Protegida.*
 - *Municipio de Interés para desarrollo de Actuaciones Públicas.*

C.4. ASENTAMIENTOS DE LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS

- *Categorías de asentamientos y políticas de suelo*
 - *Municipios de Interés Preferente.*
 - *Municipios de Crecimiento Moderado.*
 - *Municipios de Bajo Desarrollo.*
 - *Polígono Comarcal de Promoción Pública.*

C.5. EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

- *Equipamientos de carácter urbano:*
 - *Educativo.*
 - *Deportivo.*
 - *Sanitario y Asistencial.*
 - *Servicios Cívico-Administrativos.*
 - *Cultura y Ocio.*
 - *Comercial.*
 - *Equipamientos del Transporte.*
 - *Dotaciones de Parques Periurbanos.*
 - *Otras Dotaciones (Equipamientos especiales en Núcleos de Acceso al Territorio, etc.)*
- *Equipamientos e Infraestructuras de las Áreas Rurales y en el Medio Natural:*
 - *Áreas Recreativas y de Esparcimiento.*
 - *Red de Recorridos Ambientales*
 - *Otros Equipamientos.*

C.6. MODOS DE INTERVENCIÓN EN EL MODELO DE ASENTAMIENTOS

- *Modos de intervención.*
 - *Operaciones de Protección y Rehabilitación.*
 - *Operaciones de Transformación y Regeneración Urbana.*
 - *Operaciones preferentes de Nuevo Desarrollo.*
 - *Operaciones de Potenciación de Centralidades.*
- *Rango jerárquico de las intervenciones*
 - *Intervenciones de carácter estratégico.*
 - *Intervenciones de carácter preferente.*

Artículo 12. DIFERENCIACIÓN PRIMARIA DEL SUELO.

1.- La ordenación del Área Funcional Beasain-Zumarraga (Goierrri) establece una primera y básica estructuración del suelo, como soporte de actividades territoriales, diferenciándolo en dos grandes grupos:

a.- **Suelos de desarrollo urbano.**

Se consideran suelos de desarrollo urbano:

- los que en cualquier momento tengan o puedan tener esa consideración en base a su clasificación urbanística por los planes de ordenación urbana, de acuerdo con el Modelo Territorial.
- los que el Modelo Territorial del PTP señala, con el grado de vinculación que dicho documento determina, como sede de los principales asentamientos, intervenciones y actividades de carácter urbano, sin perjuicio de su concreción en el planeamiento urbanístico.

b.- **Suelos pertenecientes al Medio Físico.**

Pertenecen al Medio Físico los suelos que, por sus características, se incluyen en la definición contenida en el Artículo 13 de este PTP.

2.- La incorporación al desarrollo urbano de suelos pertenecientes al Medio Físico podrá llevarse a cabo, en su caso, previa tramitación y aprobación del planeamiento general, mediante la justificada clasificación urbanística de los ámbitos que las Categorías de Ordenación del Medio Físico de este PTP consideren compatibles con tal fin y con sujeción a sus términos o condiciones.

CAPÍTULO III

BASES Y CONTENIDOS SUSTANCIALES DE LA ORDENACIÓN

LA ORDENACIÓN EL MEDIO FÍSICO

Artículo 13. OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN DEL MEDIO FÍSICO.

- 1.- A efectos de la presente normativa se denomina Medio Físico aquella parte del territorio que:
- constituye el soporte de los recursos naturales y de los ciclos ecológicos esenciales.
 - es mayoritariamente destinada a usos agropecuarios y forestales y/o poseedora de valores ecológicos, de productividad primaria, paisajísticos y científico culturales que la hace merecedora de protección.
 - no tiene el carácter de urbana, ni de desarrollo urbano según las definiciones del artículo 12.1.

El Medio Físico, si bien en general no está destinado a asentamientos o actividades principales de carácter urbano o asimilables, puede ser soporte de infraestructuras básicas y otros elementos y determinaciones de ordenación conformes con este PTP y/o contenidas en el Planeamiento Sectorial, en los términos que dispone la legislación urbanística y territorial.

- 2.- Las ordenaciones territoriales y urbanísticas, así como las intervenciones que afectan al Medio Físico del Área Funcional Beasain-Zumarraga se adecuarán a los siguientes objetivos generales:

- a.- Asegurar la efectiva protección de los Espacios Naturales de Mayor Relevancia localizados en el Área Funcional.
- b.- Proteger las actuales masas de bosque natural autóctono para lograr la conservación y mejora, en su caso, de su calidad ecológica, favoreciendo el incremento de su superficie.
- c.- Favorecer la conservación de las especies de la fauna y flora silvestre garantizando la diversidad genética y el mantenimiento de sus hábitats con especial atención a las especies amenazadas.
- d.- Garantizar el mantenimiento y/o mejora de la cubierta vegetal en aquellas zonas con riesgo de desplazamiento de materiales evitando la localización de aquellas actividades que le afecten negativamente.
- e.- Preservar la red natural de drenaje, manteniendo o mejorando la calidad de las aguas y de los ecosistemas de ribera atendiendo a los factores (alteraciones, vertidos, etc) que inciden en los mismos.
- f.- Mejorar la calidad de los recursos acuíferos subterráneos y evitar su sobreexplotación controlando tanto los vertidos urbanos como los agropecuarios y los derivados de las actividades de la explotación forestal.
- g.- Impulsar la regeneración de los suelos degradados por actividades incompatibles con su capacidad de acogida, tales como las canteras abandonadas, escombreras, zonas mineras y zonas con riesgo de erosión.
- h.- Proteger los conjuntos paisajísticos valiosos y el patrimonio cultural.

- i.- Favorecer la activación de los recursos naturales ociosos o insuficientemente aprovechados dentro de una estrategia general de desarrollo del medio rural y uso racional de los recursos naturales.
- j.- Favorecer de forma ordenada el uso recreativo y el turismo mediante una serie de equipamientos lúdicos y culturales que, basados en el patrimonio naturalístico y cultural, potencien el uso del territorio.

Artículo 14. EL MODELO TERRITORIAL PARA EL MEDIO FÍSICO.

1.- El Modelo Territorial para el Medio Físico se configura mediante su categorización en ámbitos homogéneos en función de sus características, riesgos, valores medioambientales, científico culturales o productivos y su potencialidad de evolución, con la finalidad de preservar, mejorar y recuperar estos últimos y favorecer su utilización racional como método para lograr la sostenibilidad del mismo.

2.- La definición de estas categorías se realiza de acuerdo al siguiente esquema y consideraciones:

- a) **Áreas de Mayor Relevancia, a Preservar, Mejorar y/o Recuperar**, definidas en el **Plano 01.1** "Ordenación del Medio Físico: Áreas de Mayor Relevancia a Proteger, Mejorar y/o Recuperar" y en el artículo 15. Las determinaciones establecidas para dichas áreas constituyen disposiciones básicas de ordenación y, por lo tanto, marco obligado para el planeamiento municipal en sus determinaciones de desarrollo.
- b) **Categorización general del Medio Físico**, establecida en el artículo 16.

Artículo 15. ÁREAS DE MAYOR RELEVANCIA.

1.- Los ámbitos de especial relevancia por sus valores naturalísticos, ecológicos, paisajísticos, científico culturales, interés agrícola y/o ambiental, situación de degradación o por la existencia de algún condicionante superpuesto del Área Funcional, que quedan grafiados en el **Plano 01.1**, son considerados como áreas que demandan actuaciones de protección y mejora específica clasificándose según sus características en Áreas a Proteger, Mejorar y/o Recuperar.

Su inclusión en el Planeamiento de Desarrollo tiene carácter vinculante, sin perjuicio de lo cual se podrán definir otras áreas de estas características o modificar (ampliar) las delimitaciones propuestas desde la escala de ordenación municipal.

2.- La relación de categorías de protección, mejora y/o recuperación del Medio Físico es la siguiente:

- **Áreas a Proteger.**

Se definen las siguientes subcategorías:

- **Áreas de Interés Natural.**

Se incluyen en esta categoría los Espacios Naturales Protegidos (Parques Naturales, Biotopos Protegidos y Árboles Singulares) de la CAPV, La Red Natura 2000, los Espacios de Interés Naturalístico y Otros Enclaves de Interés del Área Funcional.

La relación de ámbitos del Área Funcional adscritos a esta subcategoría es la siguiente:

- Espacios Naturales Protegidos: Parque Natural de Aralar. Parque Natural Aizkorri-Aratz.
- Red Natura 2000: ES2120002 Aizkorri-Aratz, ES2120005 Curso alto Río Oria, ES2120011 Aralar.
- Espacios de Interés Naturalístico y otros enclaves de interés: Murumendi, Gorostiaga, Corredor Aralar-Aizkorri.

- Áreas y Puntos de Interés Científico-Cultural.

Pertenecen a la categoría las Áreas y Puntos de Interés Geológico, los Puntos de Interés Arqueológico y las Cuevas de Interés Paleontológico y/o Arqueológico.

 - Áreas de Interés Geológico: Aralar, Aizkorri
 - Puntos de Interés Geológico: 14 puntos reflejados en “Puntos de Interés Geológico de Gipuzkoa” (D.F.G.)
 - Monumentos megalíticos y cuevas: 42 Dólmenes, 26 Túmulos, 2 Cromlech, 1 Cista y 8 Monolitos y 27 cuevas, reflejados en la Carta Arqueológica de Gipuzkoa.

- Áreas de Interés Agrario y/o Ambiental.

Se incluyen en esta categoría los ámbitos señalados en el **Plano 1.1** como Áreas de Protección Agraria y que se corresponden con los de gran potencialidad para la productividad primaria y/o de valor ambiental.

 - Ámbitos correspondientes a las: Vegas de Segura, Zerain, Mutiloa, Vegas del Estanda en Gabiria, Vega de Lazkao hacia Olaberria, Lomas y laderas de Lazkaomendi, Laderas de Olaberria e Idiazabal, Lomas y laderas de Arama, Gaintza y Loinaz en Beasain.

- Áreas de Interés Hidrológico.

Esta categoría incluye, en lo referente a las Aguas Superficiales, los embalses, cursos fluviales y bandas de protección según tramificación establecida por el PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV y en lo relativo a las Aguas Subterráneas, las áreas con riesgo alto o muy alto de vulnerabilidad de acuíferos.

- Áreas a Mejorar y/o Recuperar.

Se distinguen tres subcategorías:

 - Áreas de Mejora de Ecosistemas

Corresponde a bosques naturales no incluidos en la categoría de Áreas de Interés Natural y a las formaciones arbustivas rodeadas por las anteriores que por su situación topográfica y potencialidad podrían evolucionar hacia la anteriormente mencionada categoría.
 - Áreas de Conservación Forestal.

Se incluyen en esta categoría los ámbitos señalados en el **Plano 01.1** de Ordenación del Medio Físico que en la actualidad soportan masas forestales sobre suelos con fuerte pendiente, profundidad escasa y/o riesgo de erosión.
 - Minas, Canteras y Vertederos en Desuso.

Son Áreas cuya recuperación ambiental se considera necesaria.

Siendo el Modelo una proyección a futuro, la asignación de esta categoría a determinadas explotaciones aún en activo refleja la necesidad, una vez concluidas las labores de explotación, de proceder a la restauración de las mismas.

- Red de Corredores Ecológicos (a diseñar)

Se prevé la creación de una red de corredores (fluviales, forestales, agrícolas, etc) que permita las conexiones ecológicas entre los espacios de mayor interés natural del Área Funcional (Aralar-Aizkorri - Gorostiaga-Murumendi) así como con los de otras Áreas Funcionales del entorno inmediato de cara a garantizar la conservación del patrimonio faunístico y florístico que ostentan.

El desarrollo de esta red de corredores ecológicos exige acciones de mejora de la conectividad territorial y el establecimiento de una regulación de usos y actividades que garanticen la funcionalidad de la misma.

3.- La ordenación de estos espacios se llevará a cabo mediante Planes Especiales y los planes específicos a que están sometidas las áreas en relación a la categoría a la que pertenecen.

4.- En las Áreas de Interés Natural cuya ordenación se efectúe en base a los instrumentos que contempla la Ley de Conservación de la Naturaleza del País Vasco - tales como, por ejemplo, los Planes de Ordenación de Recursos Naturales, el régimen de usos y actividades establecido en la presente normativa tendrá carácter transitorio hasta la aprobación de los PORN correspondientes. Sin embargo los Planes Especiales se someterán estrictamente a la misma.

Dado que los ENP de Aizkorri-Aratz y Aralar cuentan con PORN aprobados dichos espacios quedan excluidos del ámbito de ordenación del PTP.

5.- La ordenación de las Áreas de Interés Hidrológico habrá de remitirse a las determinaciones establecidas por el PTS de Ríos y Arroyos de la CAPV o, en su caso, al PTS de Zonas Húmedas.

6.- El PTP prevé que la definición y diseño de los corredores ecológicos se realice a través de documentos sectoriales y/o de desarrollo del mismo.

Artículo 16. CATEGORIZACIÓN GENERAL DEL MEDIO FÍSICO.

1.- Se realiza con los fines específicos de homogeneizar las denominaciones y definiciones utilizadas en la calificación del suelo rural por el planeamiento urbanístico y fijar los criterios generales para su ordenación, así como la regulación de usos y actividades.

2.- Se contemplan las siguientes categorías generales de ordenación:

- Especial protección.
- Mejora ambiental.
- Forestal
- Agroganadera y campiña.
- Pastizales montanos.
- Protección de aguas superficiales.

3.- Superpuestos a las mencionadas categorías se establecen una serie de condicionantes que limitan la forma en que se pueden desarrollar en ellos determinadas actividades, según el riesgo o situación particular que se presente en cada caso, siendo dichos condicionantes los siguientes:

- Vulnerabilidad de acuíferos.
- Áreas erosionables.
- Áreas inundables.
- Espacios Naturales Protegidos y Red Natura 2000..

4.- Los planeamientos territoriales y urbanísticos ajustarán sus determinaciones de categorización de suelo rural a las categorías del punto anterior pudiendo, justificadamente, incluir las subcategorías que consideren procedentes.

Artículo 17.- REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES EN EL MEDIO FÍSICO.

1.- El PTP asume tanto las Directrices generales relativas a elementos y procesos del medio físico, como las correspondientes al control de actividades de las DOT.

2.- La regulación en función de las categorías de ordenación que contemplan los artículos 15 y 16 así como de las subcategorías que conforme a las mismas establezca el planeamiento urbanístico y territorial, se efectuará en base a la Matriz de Ordenación del Medio Físico que figura en el artículo 24.

Artículo 18.- RÉGIMEN DE APLICACIÓN EN LAS ÁREAS DE INTERÉS NATURAL.

Régimen de usos.

a) Usos propiciados.

Los de conservación y mejora ambiental del ecosistema sometidos a control por parte de los organismos públicos.

b) Usos admisibles.

Se consideran admisibles, previa regulación a través del planeamiento de desarrollo o normativa específica.

- El recreo extensivo y las actividades cinegéticas y piscícolas.
- La ganadería y el uso forestal, siempre que resulte compatible con el objetivo de conservación y mejora.
- Las líneas de tendido aéreo, las subterráneas y las instalaciones técnicas de carácter no lineal tipo B cuando su implantación en el medio resulte necesaria y oportuna.
- Los edificios de utilidad pública de interés social.

Con carácter general se autoriza, salvo que se encuentren en situación de fuera de ordenación, la reforma y ampliación de las construcciones existentes siempre que éstas tengan relación con la capacidad productora de la explotación a la que sirven.

c) Usos prohibidos.

Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores, excepto las pequeñas áreas agrícolas existentes en la actualidad compatibles con el objetivo de conservación y mejora en tanto no se concrete la delimitación definitiva y se realice el PORN (o figura similar) correspondiente.

Artículo 19.- RÉGIMEN DE APLICACIÓN EN LAS ÁREAS DE INTERÉS CIENTÍFICO-CULTURAL.

Se establecerán las normas y regímenes de protección que determina la ley 7/90 del Patrimonio Cultural Vasco, así como lo recogido en el cap. 17 de las DOT y en el planeamiento sectorial correspondiente.

Régimen de usos.

a) Usos propiciados.

Los de conservación y mejora ambiental del área sometidos a control por parte de los organismos públicos.

b) Usos admisibles.

Recreo exterior.

Con carácter general se autoriza la reforma y ampliación de construcciones existentes en las condiciones que establezca el planeamiento municipal o la normativa sectorial correspondiente así como las infraestructuras de servicios y edificación de utilidad pública e interés social relacionados con la puesta en valor arqueológico correspondiente.

c) Usos prohibidos.

Las actividades no considerados ni propiciados ni admisibles incompatibles con el criterio de protección previsto.

Artículo 20.- RÉGIMEN DE APLICACIÓN EN LAS ÁREAS DE INTERÉS AGRARIO Y/O AMBIENTAL.

Régimen de usos.

a) Usos propiciados.

Explotaciones agrarias.

b) Usos admisibles.

- Se admiten sin limitaciones las actividades de conservación, mejora ambiental y el recreo extensivo, así como la ganadería.

- Las actividades cinegéticas y piscícolas, los invernaderos, las líneas de tendido aéreo y subterráneas así como el uso residencial aislado vinculado a actividad agraria de acuerdo con las determinaciones del Planeamiento de desarrollo.

c) Usos prohibidos.

Los no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

Artículo 21.- RÉGIMEN DE APLICACIÓN EN LAS ÁREAS DE INTERÉS HIDROLÓGICO.

Sin perjuicio de la aplicación directa de las determinaciones y normas establecidas en el presente documento, para su ordenación habrá de remitirse al PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyo de la CAPV y, en su caso, al PTS de Zonas Húmedas.

Régimen de usos.

a) Usos propiciados.

Actividades de conservación y mejora e infraestructuras hidráulicas.

b) Usos admisibles.

- Recreo extensivo.

- El resto de actividades no expresamente prohibidas y compatibles con el objetivo de protección planteado, serán reguladas por el PTS de Ordenación de Márgenes y en su caso el planeamiento de desarrollo.

c) Usos prohibidos.

Industrias agrarias, Actividades extractivas, Escombreras y vertederos y, en general, usos edificatorios.

Artículo 22. RÉGIMEN DE APLICACIÓN EN LAS ÁREAS DE CONDICIONANTES SUPERPUESTOS DEL MEDIO FÍSICO: ACUÍFEROS SUBTERRÁNEOS, ÁREAS INUNDABLES.

1. Acuíferos subterráneos.

Quedan sometidos a este condicionante los ámbitos grafiados en el **Plano 01** de Ordenación del Medio Físico.

En las áreas con riesgo alto o muy alto de vulnerabilidad de acuíferos quedan limitados los usos y actividades prohibiéndose las escombreras y los vertidos de residuos, así como, en principio, aquellos usos y actos potencialmente emisores de contaminantes del suelo. En este último caso el planeamiento de desarrollo podrá establecer los criterios y requisitos exigibles con el fin de contar con las garantías técnicas suficientes que aseguren que dicha actividad no implica efectos negativos para la preservación de la calidad del recurso que trata de proteger.

2. Áreas Inundables.

Son áreas inundables las así consideradas en el Plan Integral de Prevención de Inundaciones estando considerado asimismo este condicionante en el PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV, por lo que se remiten al mismo las limitaciones de uso y actividades señaladas en estas áreas.

Artículo 23.- RÉGIMEN DE APLICACIÓN EN LAS ÁREAS A MEJORAR Y/O RECUPERAR.

Se definen tres Subcategorías:.

1. Áreas de mejoras de ecosistemas (Bosques naturales en posiciones topográficas especiales).

a) Usos propiciados.

Los de conservación y mejora ambiental.

b) Usos admisibles.

Se considera admisible sin restricciones el recreo extensivo.

De acuerdo a las determinaciones del planeamiento de desarrollo:

- El recreo intensivo y las actividades cinegéticas y piscícolas.
- La ganadería y el uso forestal compatible con el objetivo planteado.
- Las actividades extractivas existentes legalmente establecidas y que cuenten con Declaración favorable de Impacto.
- Las líneas de tendido aéreo, subterráneas y las instalaciones técnicas de servicio no lineal tipo B.
- Los edificios de utilidad pública e interés social.

c) Usos prohibidos.

- Agricultura, invernaderos, industrias agrarias y actividades extractivas.
- Vías de transporte, instalaciones de servicio de carácter no lineal tipo A y Escombreras y vertederos.
- Usos edificatorios excepto crecimientos urbanos apoyados en núcleos preexistentes y edificios de utilidad pública y social.

El planeamiento de desarrollo de este PTP señalado en el art. 25 analizará la conveniencia de modificar la delimitación de las Áreas de Mejora de Ecosistemas que incluyan actividades extractivas existentes a fin de excluirlas de las mismas.

2. Forestal de Conservación.

a) Usos admisibles.

Se considera admisible sin restricciones el recreo extensivo.

De acuerdo a las determinaciones del planeamiento de desarrollo:

- El recreo intensivo y las actividades cinegéticas y piscícolas.
- La ganadería y el uso forestal compatible con el objetivo planteado.
- Las Vías de transporte, líneas de tendido aéreo, subterráneas y las instalaciones técnicas de servicio no lineal tipo A y B.
- Los edificios de utilidad pública e interés social y residencial aislado vinculado a explotación.

b) Usos prohibidos.

- Agricultura, invernaderos, industrias agrarias y actividades extractivas.
- Escombreras y vertederos.
- Usos edificatorios excepto crecimientos urbanos apoyados en núcleos preexistentes y edificios de utilidad pública y social y residencial aislado vinculado a explotación.

3. Minas, canteras y vertederos en desuso.

Son áreas cuya recuperación ambiental se considera necesaria.

Artículo 24.- MATRIZ DE REGULACIÓN DE USOS Y ACTIVIDADES EN FUNCIÓN DE LA CATEGORIZACIÓN DEL MEDIO FÍSICO.

La regulación de usos y actividades en función de las categorías de ordenación del Medio Físico se efectuará en base a la matriz adjunta.

PLAN TERRITORIAL PARCIAL (PTP) DEL ÁREA FUNCIONAL BEASAIN-ZUMARRAGA (GOIERRI).
NORMAS DE ORDENACIÓN.

	MATRIZ DE REGULACIÓN DE USOS	USOS / ERABILERAK																						
		Prot. ambiental		Ocio y esparcimiento			Explotación de recursos primarios					Infraestructuras					Usos Edificatorios							
	1. Propiciado 2. Admisible 3. Prohibido * Planeamiento de Desarrollo o Normativa Específica	Conservación	Mejora Ambiental	Recreo Extensivo	Recreo Intensivo	Actividades Cinagéticas y Piscícolas	Agricultura	Invernaderos	Ganadería	Forestal	Industrias agrarias	Actividades Extractivas	Vías de Transporte	Líneas de tendido Aéreo	Líneas subterráneas	Instala Téc de serv de car no lineal. Tipo A	Instala Téc de serv de car no lineal. Tipo B	Escombreras y Vertederos de residuos solidos.	Crecimientos Urban apoyados en nucl preexistentes	Crecimientos Urban no apoyados en nucl preexist	Edificios de Utilidad Pública e interés Social	Residencial Aislado vinculado a Explotación Agraria	Residencial Aislado	Instalaciones Peligrosas
Categorías de Ordenación	Especial Protección	1	1	2*	3	2*	3	3	2*	2*	3	3	3	2*	2*	3	2*	3	3	3	2*	3	3	3
	Mejora ambiental	1	1	2	2*	2*	3	3	2*	2*	3	3	3	2*	2*	3	2*	3	2*	3	2*	3	3	3
	Forestal																							
	F. conservación	1	1	2	2*	2*	3	3	2*	2*	3	3	2*	2*	2*	2*	2*	3	2*	3	2*	2*	3	3
	F. productivo	2	2	2	2*	2*	2*	2*	2	1	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	3	2*	2*	3	3
	Agrog. y campiña	2	2	2	2*	2*	1	2	1	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	3	2*	2*	3	2*
	A. de interés agrario y/o medioambiental	2	2	2	3	2*	1	2*	2	3	3	3	3	2*	2*	3	3	3	3	3	3	2*	3	3
	Pastizales Montanos	1	1	2	2*	2*	3	3	1	2*	3	3	2*	2*	2*	3	2*	3	3	3	2*	3	3	3
	Protección de aguas	1	1	2	2*	2*	2*	2*	2*	2*	3	2*	2*	2*	2*	2*	2*	3	3	3	2*	3	3	3
Condic. Superp.	Vulnerabilidad de acuíferos				2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	3	2*	2*	2*	2*	3	2*
	Áreas erosionables				2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	3	3	2*
	Áreas inundables				2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	3	3	2*
	Esp Nat Protegidos Red Natura 2000				2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	2*	3	2*

* Planeamiento de Desarrollo o normativa específica en función de la categoría a que pertenece.

Artículo 25.- MEDIDAS DE ACCIÓN POSITIVA: PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

Con los fines de protección, conservación y mejora o recuperación del Medio Físico, además de las ya mencionadas, desde este PTP se propone la elaboración por parte de los Departamentos competentes por razón de la materia de una serie de planes, con sus correspondientes programas y acciones que los desarrollen, que complementen su marco regulador, y cuyos resultados se incorporarán, en su caso, al planeamiento y normativa de desarrollo de este documento, señalando entre ellos los siguientes:

- PLAN DE CONSERVACIÓN E INTEGRACIÓN DEL PATRIMONIO, que incluye todas las actividades relacionadas con la preservación y recuperación o restauración de los ecosistemas singulares, de la vida silvestre y la diversidad biológica, los ciclos ecológicos esenciales y del patrimonio cultural en el ámbito territorial del Plan.

Entre otros se desarrollarán individualmente o integrados los siguientes:

Plan de Conservación y Recuperación de Bosques Naturales.

Plan de Especies Amenazadas de la Vida Silvestre.

Plan del Patrimonio Científico-cultural y Preservación de Elementos Singulares de la Naturaleza.

Plan de Corredores Ecológicos.

Plan de Preservación de Lugares Paisajísticos Valiosos.

Plan de Recuperación de Hábitats.

Plan de Restauración de Áreas a Mejorar o Recuperar y otras Áreas Degradadas.

Plan de Restauración Paisajística.

Plan de Recuperación de la Red Hidrológica Superficial.

- PLAN DE MANEJO DE LOS RECURSOS NATURALES, que incluye todas las actividades relacionadas con la ordenación y explotación de los recursos naturales (recursos hídricos, actividades agropecuarias, forestales y otras) y la prevención de sus impactos y riesgos ambientales (erosión y preservación de suelos, prevención de riadas, etc.).
- PLAN DE PROMOCIÓN DE ACTIVIDADES DIVERSAS, que incluye todas las actividades que respaldan otros programas en el territorio del Área Funcional.
- PLAN DE INTERPRETACIÓN, INVESTIGACIÓN Y ADMINISTRACIÓN, que incluye todas las actividades relacionadas con la divulgación, educación ambiental e investigación científica sobre el territorio

CAPÍTULO IV

BASES Y CONTENIDOS SUSTANCIALES DE LA ORDENACIÓN

LAS INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS DEL MODELO

LOS SISTEMAS RELACIONAL Y DE SERVICIOS

Artículo 26. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN DEL SISTEMA DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES.

1.- El PTP del Área Funcional Beasain-Zumarraga (Goierrri) define el sistema de comunicación viaria y de transportes con los siguientes objetivos generales:

- Integrar el Área Funcional en los ejes exteriores potenciando las conexiones con el Sistema Vasco de Capitales, con las cabeceras de las Áreas Funcionales próximas y con los espacios productivos emergentes del entorno inmediato.
- Fomentar la articulación y la interrelación entre sus cabeceras, las zonas urbanas y las zonas rurales.
- Mejora del actual sistema de transporte y comunicaciones en base a los siguientes criterios:
 - Planificación y ordenación de forma coordinada por las administraciones desde una Política Común de Transporte.
 - Desarrollo de una política de transporte basada en la intermodalidad.
 - Dar preferencia al transporte público mediante la:
 - Mejora de las instalaciones y equipamientos del transporte público.
 - Potenciación del ferrocarril como modo de transporte de mercancías.
 - Potenciación de los medios de transporte no motorizados y/o de menor impacto ambiental.
 - Limitar el uso del automóvil privado.

2.- Dentro de los objetivos generales contenidos en el punto 1, serán asimismo criterios de intervención los siguientes:

- Lograr una mayor articulación entre los elementos del sistema de carreteras, mediante la mejora de la relación entre la Red General de Accesibilidad Exterior y la red urbana, especialmente en el vértice o zona de confluencia entre Beasain, Ordizia y Lazkao y en el entorno de la prevista estación de Ezkio.
- Potenciar la multifuncionalidad de las redes viarias, especialmente de la Red Principal de Accesibilidad Local, acentuando su papel relacional y estructurante de los sistemas urbanos y con capacidad espacial, de manera que supere la concepción sectorial de mera vía de tráfico, especialmente en las travesías urbanas.
- Completar la funcionalidad integral de la red mediante los servicios indispensables para el sistema, como son las estaciones de autobuses, los intercambiadores y los equipamientos al transporte.
- Impulsar, a través de la realización de los correspondientes estudios, la racionalización de las implantaciones infraestructurales mediante las estrategias de integración y optimización de los servicios en el territorio, concentración de canales, redes y trazados, economía de las afecciones y diseños cualificados y adaptados al Medio Físico.

3.- Los objetivos contenidos en los puntos precedentes se constituyen en referencia obligada de ordenación, desarrollo e intervención y base de la exigencia de la necesaria reserva de suelo para la construcción de las nuevas infraestructuras propuestas y de las pendientes de ejecutar, así como de la mejora de las existentes.

Artículo 27. EL MODELO INTEGRAL DEL SISTEMA DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES VIARIAS.

El Modelo Territorial del Sistema de Transportes y Comunicaciones se configura mediante las determinaciones establecidas en el presente capítulo y los **Planos 02.1 y 04** donde quedan reflejadas las redes viaria y ferroviaria así como las actuaciones estratégicas propuestas como elementos básicos caracterizadores del mismo.

- Red Viaria

La estructura viaria, elemento clave en la definición del sistema de comunicaciones y transportes del Modelo, se establece mediante la definición y jerarquización de los elementos de la red, diferenciando las siguientes categorías:

- Red General de Accesibilidad Exterior.

Está formada por los corredores que conectan el Área Funcional con el Sistema de Capitales de la CAPV, las Comunidades próximas y las ciudades-cabecera de las Áreas Funcionales del entorno inmediato, a saber:

- Carretera N-1, con trazado de autovía.
- Eje transversal Durango-Bergara-Beasain.
- Carretera Azkoitia-Zumarraga.

- Red Principal de Accesibilidad Local.

Son los ejes de nivel intermedio entre las vías de largo recorrido y gran capacidad, y el viario local, resultando claves para la estructura comarcal.

Está formada por los elementos y tramos pertenecientes a la Red General que, una vez sustituidos por los nuevos trazados y diseños, mantienen una función principal estructurante de carácter comarcal, y otros tramos:

- Antigua N-1.
- Carretera Beasain-Zumarraga, GI 632.
- Tramo de la carretera GI 2630, entre Legazpi y Zumarraga.
- Tramo de la carretera GI 120, entre Beasain y Lazkao.
- Tramo de la carretera GI 2133, entre Ordizia y Zaldibia.

- Red Complementaria de Accesibilidad Territorial.

Está configurada por itinerarios comarcales y enlaces secundarios con otras Áreas que, por su recorrido y características, se constituyen en elementos básicos de accesibilidad al Medio Físico:

- Carretera GI 2635, de Beasain a Azpeitia por Mandubia.
- Carretera GI 2630, de Legazpi a Oñati.
- Carretera GI 2133, de Zaldibia a Amezketta.
- Carretera GI 2637 de Zegama a Altsasu, por Otzaurte.
- Carretera GI 120 de Ataun a Lizarrusti y Etxarri-Aranaz.

- Red Complementaria de Accesibilidad Local.

Corresponde a la formada por las vías que conectan los núcleos más alejados de las cabeceras con éstas y la red jerárquicamente superior, generalmente en forma mallada.

- **Red de Acceso a los Núcleos Rurales.**

Corresponde al último escalón de la jerarquía viaria, por su función, traza y tipo, y está formada por las vías que conectan los núcleos urbanos con los núcleos rurales y éstos entre sí, generalmente en forma no mallada.

- **Red de Recorridos Ambientales.**

La Red de Recorridos Ambientales, sin perjuicio de la función dotacional que, en su caso, posea, forma parte de la estructura viaria integral del Modelo Territorial y se apoya mayoritariamente en las Redes Complementaria y Secundaria de Accesibilidad y la de Acceso a los Núcleos Rurales, incluyendo bandas peatonales y ciclistas..

Esta malla de comunicaciones alternativas se completa con el diseño de una Red de Itinerarios Peatonales de acceso al medio físico.

- **Red Ferroviaria.**

La Red Ferroviaria constituye el segundo elemento clave en la definición del Sistema de Comunicaciones y Transporte del Modelo.

Se halla compuesta por la actual Red de Cercanías (Renfe) y la Nueva Red recogida en el PTS de la Red Ferroviaria.

- **Otros elementos del sistema.**

El Sistema de Comunicaciones y Transporte se completa con otros elementos focales tales como estaciones de autobuses, intercambiadores de viajeros y mercancías y equipamientos al transporte esenciales para la comprensión global del mismo.

Artículo 28. PROPUESTAS PARA EL SISTEMA DE TRANSPORTE Y COMUNICACIONES.

1.- Propuestas para la red viaria.

Las intervenciones se ajustarán a las establecidas en el planeamiento sectorial vigente y al Modelo integral establecido en el artículo anterior y se concretan en las siguientes actuaciones:

a). **En la Red General de Accesibilidad Exterior.**

- Desdoblamiento o trazado "tipo autovía" del eje transversal Durango-Bergara-Beasain en todo su recorrido y nuevo enlace viario con la carretera GI 632 a la altura de la nueva estación ferroviaria en Ezkio-Itsaso.
- Mejora del trazado y diseño de la carretera Azkoitia-Zumarraga.
- Mejora de los accesos desde la N-1 a los núcleos de Ordizia, Lazkao y Beasain.
 - Nudo sur de Ordizia.
 - Mejora de los accesos a Lazkao y Beasain-Centro en el área de Sempere.
 - Desvío de la N-1 hacia el borde sur del río Oria entre el enlace de Lazkao y el campo de fútbol de Loinaz en Beasain, como posible alternativa al trazado actual.
 - Nueva conexión de Beasain-Sur.

b). **En la Red Principal de Accesibilidad Local.**

Reforzamiento de la estructura urbana general y creación / potenciación de una eficaz red de itinerarios no motorizados como elemento prioritario en la articulación de las conexiones internas y entre núcleos urbanos próximos, efectuando, según sea el caso, las siguientes intervenciones:

- Potenciación de los canales internos y las conexiones entre los núcleos urbanos continuos o con condiciones de continuidad, mediante la creación de nuevas vías y/o la transformación de las vías de tráfico existentes en ejes concebidos como avenidas, alamedas o paseos, denominados "Ejes de Centralidad Urbana".
- Potenciación de las conexiones entre las ciudades-cabecera y los núcleos urbanos más próximos, mediante la creación de nuevas vías y/o la transformación de las vías de tráfico existentes en ejes de continuidad urbana, concebidos como alamedas o paseos arbolados de coexistencia peatonal-ciclista, con acera, banda de rodadura para bicis e hilera de árboles sobre cinta verde ajardinada, denominados "Ejes de Articulación Interurbana".

Las propuestas se efectúan en los siguientes ámbitos:

- Ejes de Centralidad Urbana internos de Legazpi, Urretxu-Zumarraga, Ormaiztegi, Beasain-Ordizia, Itsasondo, Legorreta e Idiazabal.
- Eje de Centralidad Urbana entre Beasain e Idiazabal, sobre la N-1, a través del polígono de Yurre.
- Ejes de Centralidad Urbana, interno de Lazkao y entre Lazkao-Beasain y Lazkao-Ordizia en el ámbito de intervención estratégica de CAF-Sempere.
- Ejes de Articulación Interurbana entre:
Legazpi-Zumarraga.
Zumarraga-Ormaiztegi y Ormaiztegi-Beasain (Eje del corredor estratégico).
Ordizia-Itsasondo, Itsasondo-Legorreta, Legorreta-Ikaztegieta.
Zaldibia-Ordizia. Lazkao-Ordizia, por la Escuela Profesional. Idiazabal-Yurre.

c). En el resto de las Redes.

Resolución de los problemas locales mediante la ejecución de variantes y nuevas conexiones y progresiva adaptación a formas de transporte no motorizadas.

- Nueva conexión entre Ezkio e Itsaso.
- Nueva conexión entre Zerain y Mutiloa, ya realizada.

2.- Propuestas para la Red de Recorridos Ambientales.

Los elementos de este sistema procurarán adaptar y/o completar la red existente en que se apoya mediante el diseño y construcción de las adecuadas bandas de paseo peatonal y ciclista o mixto y, en su caso, la ejecución de nuevos tramos.

3.- Propuestas para la red ferroviaria.

a.- Nueva Red Ferroviaria

- Reserva de suelo según el trazado previsto para la misma e implantación de estación para viajeros e intercambiador de mercancías en Ezkio-Itsaso.

b.- Red de Cercanías (Renfe)

- Ampliación de servicios y frecuencias en la línea de cercanías Irún-Legazpi.
- Modificación de trazado entre el barrio de Bustunza, en Ordizia y la zona del Ferial de Beasain, incluyendo, en su caso, elevación de la cota de vías y cambio de emplazamiento de las estaciones de Ordizia y Beasain para ordenar integralmente el vértice Beasain-Ordizia-Lazkao.
- Implantación de un Centro de organización o intercambio del transporte de pasajeros del Área Funcional en la propia estación de Beasain o en sus inmediaciones con transformación y regeneración de las actuales playas de vías así como en Zumarraga.

4.- Otras Actuaciones.

- a.- Transporte Público por Carretera y Estación de Autobuses.
 - Potenciación de las actuales líneas de transporte público por carretera e interrelación con servicios ferroviarios con creación de, al menos, una estación de autobuses en Beasain que pudiera completarse con otra en Zumarraga-Urretxu.
- b.- Equipamientos y Servicios del Sistema Relacional.
 - Previsión de un Intercambiador de Mercancías junto a la propuesta Estación de Ezkio-Itsaso y de un Aparcamiento Disuasorio de Camiones con los correspondientes equipamientos y servicios, ligado al referido Intercambiador de Mercancías.

Artículo 29. EL MODELO DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS.

1.- El presente PTP del Área Funcional Beasain-Zumarraga (Goierri) asume e incorpora a su Modelo Territorial los diferentes Planes y Proyectos de los correspondientes Departamentos de la Administración en lo concerniente al abastecimiento, saneamiento, tratamiento de residuos sólidos, prevención de inundaciones e infraestructuras energéticas y de telecomunicaciones.

2.- Las acciones y elementos del sistema de infraestructuras básicas más notables o con mayor incidencia territorial son los siguientes:

- a.- Saneamiento:
 - . Estación de Depuración (EDAR) aguas abajo, de Urretxu, ya realizada.
 - . Estación de Depuración (EDAR) de Legorreta, ya realizada.
- b.- Abastecimiento de Agua:
 - . Embalse de Barrendiola (Alto Urola).
 - . Embalse de Arriaran.
 - . Embalse de Lareo.
 - . Captaciones y conexiones diversas en las cuencas del Urola y del Oria.
- c.- Prevención de Riesgos:
 - . Acciones sobre los cauces en los encuentros de los ríos Arriarán y Estanda.
 - . Acciones sobre los cauces en los encuentros de los ríos Estanda y Oria.
 - . Acciones sobre los cauces y coberturas en la Papelera de Patricio Elorza, de Legazpi, LETAG en Ormaiztegi, CAF en Beasain y otras puntuales.
- d.- Residuos Sólidos:
 - . Vertedero de la Mancomunidad de Sasieta.
 - . Vertedero de inertes en el Municipio de Mutiloa.
- e.- Infraestructuras Eléctricas:
 - . Estación Transformadora de Distribución de Ezkio-Itsaso.
 - . Subestación Transformadora de Distribución de Ormaiztegi.
 - . Subestación Transformadora de Distribución de Legazpi.
 - . Desde este PTP se resalta la conveniencia de efectuar los pertinentes estudios de viabilidad con el fin de lograr el conveniente traslado de dichas estaciones y subestaciones a ámbitos de menor incidencia urbana.
- f.- Infraestructuras de Gas:
 - . Gasoducto Bergara-Irun y redes de distribución a partir del mismo.
- g.- Infraestructuras de Telecomunicaciones:
 - . Las actuaciones planteadas se resumen en la siguiente relación:
 - . Establecimiento de una central automática interurbana al menos en cada una de las dos ciudades-cabecera.
 - . Red principal de canalización: Urretxu-Zumarraga-Ormaiztegi-Beasain-Ordizia-Arama-Itsasondo-Legorreta.
 - . Redes secundarias: Lazkao-Olaberria-Idiazabal y Urretxu-Legazpi.
 - . Enterramiento de todos los tendidos aéreos, especialmente en los cascos históricos.

3.- La relación incluida en el punto anterior tiene carácter abierto, pudiendo incorporarse a la misma nuevos elementos e intervenciones de interés general concordantes con el Modelo Territorial propuesto en el presente PTP.

4.- La implantación en el Área Funcional de las infraestructuras de servicios se llevarán a cabo mediante los correspondientes Planes Especiales y/o Proyectos, y en base a los siguientes criterios:

- de coordinación, a través de los oportunos Planes Territoriales Sectoriales.
- de integración entre las diferentes propuestas sectoriales.
- de respeto a las determinaciones básicas del presente Plan Territorial Parcial y a las orientaciones específicas para la ordenación y diseño de los nuevos desarrollos, contenidas en el mismo.

CAPÍTULO V

BASES Y CONTENIDOS SUSTANCIALES DE LA ORDENACIÓN EL SISTEMA DE ASENTAMIENTOS.

SECCIÓN PRIMERA. DEL MODELO DE ASENTAMIENTOS EN GENERAL

Artículo 30. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN DEL SISTEMA DE ASENTAMIENTOS.

Para la consecución de los objetivos generales de ordenación del Área Funcional expuestos en el artículo 7 se plantean los siguientes criterios y objetivos referidos al Sistema de Asentamientos:

- 1.- Refuerzo del modelo integral de los dos sistemas urbanos existentes, organizados en base a los conjuntos de Zumarraga, Urretxu y Legazpi, por una parte, y Beasain-Ordizia y Lazkao, por otra, y completado por los núcleos urbanos de menor rango y los núcleos rurales.
- 2.- Integración funcional de los mencionados sistemas urbanos favoreciendo sus complementariedades y superando la dicotomía Alto Oria – Alto Urola.
- 3.- Potenciación de las ciudades cabecera y aumento de su rango mediante una correcta integración de los núcleos urbanos que las constituyen y la dotación de elementos y funciones acordes con la categoría urbana que se pretende conseguir.
- 4.- Mejora de la calidad urbana mediante las operaciones que fueren precisas, tales como las de transformación o regeneración de ámbitos degradados u obsoletos, de protección y rehabilitación de conjuntos urbanos y cascos históricos y de reequipamiento, así como una oferta de viviendas y de suelo para actividades económicas acorde con las necesidades de la población y del sistema productivo del Área Funcional.
- 5.- Corrección de los desequilibrios territoriales existentes mediante:
 - a. Acciones selectivas de nuevos desarrollos residenciales y de actividades económicas de carácter estratégico en los municipios con mayor capacidad de acogida, combinadas, según el caso, con las de recualificación, reequipamiento y mejora de las áreas saturadas, tendentes a aliviar sus tensiones y lograr una mayor integración y complementariedad entre los diferentes núcleos urbanos.
 - b. Una política de desarrollo rural con diversificación de su base económica, oferta residencial alternativa, reequipamiento e integración de los servicios culturales y medioambientales, desarrollo de las telecomunicaciones, mejora del transporte público y revalorización de la calidad ambiental.

Artículo 31.- MODELO INTEGRAL DEL SISTEMA DE ASENTAMIENTOS.

- 1.- El modelo de asentamientos se organiza en base a la categorización de los municipios y el establecimiento de unas estrategias de actuación en función de sus características, potencialidades y papel que juegan en la Estructura Territorial, configurándose en líneas generales mediante:
 - a.- La categorización de los municipios:

El Modelo Territorial establece una diferenciación jerárquica del Sistema de

Asentamientos, identificando, en primer lugar, de acuerdo con el Sistema de Ciudades establecido por las DOT, los diferentes núcleos urbanos en función de su tamaño poblacional, oferta de servicios y representatividad comarcal diferenciando los siguientes niveles:

- Núcleos urbanos del sistema de ciudades-cabecera.
Beasain, Ordizia, Lazkao, Zumarraga, Urretxu y Legazpia.
- Núcleos urbanos de tamaño medio.
Legorreta, Itsasondo, Zaldibia, Ataun-San Martin, Idiazabal, Segura, Zegama y Ormaiztegi.
- Núcleos en Ámbitos Rurales.

Arama, Alzaga, Gaintza, Ataun-San Gregorio, Olaberria (casco), Zerain, Mutiloa, Gabiria, Ezkio-Itsaso y otros barrios rurales.

- b.- La caracterización global de la ocupación, mediante la diferenciación en ámbitos de carácter urbano, núcleos en ámbitos rurales y ámbitos sin desarrollo urbano reflejada en el **Plano 0.3**, y criterios territoriales de ordenación de los futuros desarrollos, establecidos a través de:
 - b1.- La definición de los espacios que habrán de ser objeto de transformación y regeneración urbana, protección y/o rehabilitación con el fin de evitar su degradación o de conseguir su recuperación para usos total o parcialmente distintos.
 - b2.- La localización de las Áreas Preferentes de Nuevo Desarrollo.
 - b3.- La definición de los *Corredores sin Desarrollo o Discontinuidades Urbanas*.
- 2.- En relación a la política de suelo residencial y dotacional, el PTP identifica las siguientes categorías:
 - Municipios de Crecimiento Selectivo.
Son municipios con núcleos urbanos de tamaño medio donde conviene que la oferta residencial sea superior a la que se derivaría de su estricta evolución demográfica.
 - Núcleos de Acceso al Territorio.
Son aquellos núcleos donde - dada su ubicación y relación con espacios del Medio Físico susceptibles de utilización como ámbitos de ocio y esparcimiento, de acuerdo con las previsiones de este PTP – conviene incrementos de la oferta dotacional acorde con su específica función.
 - Hábitats Alternativos.
Constituyen áreas de baja intensidad de núcleos en ámbitos rurales, conformados por tipos residenciales acordes con los estándares mínimos legales e integrados en el entorno urbano y natural circundante.
 - Municipio de Interés Preferente para desarrollo público de Vivienda Protegida.
Es aquél donde, desde el PTP, se considera preferente la aplicación de la política sectorial de vivienda protegida pública prevista para el Área Funcional.
 - Municipio de Interés para desarrollo de Actuaciones Públicas.
Constituye el segundo escalón en el orden de preferencia para la intervención pública en materia de vivienda.
- 3.- En relación a la política de suelo para actividades económicas, el PTP identifica las siguientes categorías:

- Municipios de Interés Preferente.
Son aquéllos donde los asentamientos de actividades económicas existentes y, en su caso, previstos, son considerados, desde el PTP, significativos para la estructura funcional del Modelo Territorial.
- Municipios de Crecimiento Moderado.
En este tipo de municipios, dados sus características y papel en la estructura del Área Funcional, el PTP prevé un prudente desarrollo cuantitativo de los suelos para actividades económicas, basado en las necesidades endógenas u otras que, en cualquier caso, no deben alterar la jerarquía funcional del Modelo Territorial.
- Municipios de Bajo Desarrollo.
Son aquéllos en los que los asentamientos intensivos de actividades económicas están ausentes o son cuantitativamente muy poco significativos para el Modelo Territorial.
- Polígono Comarcal de Promoción Pública.

Artículo 32.- PRINCIPALES MODOS DE INTERVENCIÓN.

En función de los objetivos generales y las características de los ámbitos de actuación, y sin perjuicio de lo contemplado por la normativa vigente en relación a los tipos de actos reglados territoriales y urbanísticos, se distinguen a los efectos de este PTP, los siguientes modos principales de intervención:

1.- Operaciones de Protección y Rehabilitación

Intervenciones sobre suelos urbanos cuyo fin es el mantenimiento o mejora de las condiciones de la edificación, la urbanización, la habitabilidad y, en general la calidad ambiental urbana.

Afectan en general a los centros de los núcleos urbanos más desarrollados, cascos históricos, zonas residenciales degradadas y núcleos urbanos en áreas rurales.

2.- Operaciones de Transformación y Regeneración Urbana

Intervenciones sobre tejidos urbanos de áreas obsoletas, degradadas, o con usos inadecuados a su entorno, con potencial regenerador y/o recualificador de los núcleos en los que se ubican.

3.- Operaciones Preferentes de Nuevo Desarrollo

Intervenciones de crecimiento de carácter urbano en ámbitos que, por su capacidad de acogida y posición en la Estructura Territorial, se consideran especialmente aptos para la corrección de los desequilibrios territoriales, garantizar la consecución de un patrimonio público de suelo y logro de otros objetivos de ordenación.

4.- Operaciones de Potenciación de Centralidades.

Actuaciones selectivas sobre ámbitos de especiales características territoriales (Áreas de Centralidad Estratégica) con capacidad para recualificar entornos, asumir nuevas funciones de rango superior e impulsar nuevas dinámicas de desarrollo con incidencia positiva en el conjunto comarcal y en el modelo de ciudades del Área Funcional.

Las Operaciones de Potenciación de Centralidades incluyen intervenciones de transformación y/o de nueva implantación y requieren una ordenación integrada de los asentamientos previstos y de su estructura viaria.

SECCIÓN SEGUNDA.
DE LOS ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES

Artículo 33.- CRITERIOS DE ORDENACIÓN DEL SUELO RESIDENCIAL.

- 1.- En los núcleos urbanos del sistema de ciudades-cabecera formado por Beasain, Ordizia, Lazkao, Zumarraga, Urretxu y Legazpi deben primarse las actuaciones de descongestión y regeneración de los tejidos de las áreas densas y degradadas frente a los nuevos desarrollos y ocupaciones, mediante la recualificación, reutilización, mejora de la estructura urbana e integración morfológica y funcional de dichos espacios obsoletos.
- 2.- Las operaciones prioritarias de regeneración de tejidos urbanos de la ciudad cabecera Beasain-Ordizia-Lazkao podrán completarse y coordinarse, en los casos que fuera posible y conveniente, con operaciones de nuevo desarrollo, especialmente en el municipio de Lazkao.
- 3.- En Zumarraga-Urretxu no deben plantearse crecimientos significativos, dado el actual grado de densificación alcanzado.
- 4.- Los municipios de Lazkao Ormaiztegi e Idiazabal, en base a sus condiciones territoriales, su capacidad de acogida y la estrategia de reequilibrio territorial, son considerados como de Crecimiento Selectivo, por lo que se propugna en ellos crecimientos superiores a los que se derivarían de su estricta evolución demográfica.
- 5.- En los núcleos urbanos de los municipios de tamaño medio de Legorreta, Itsasondo, Zaldibia, Ataun-San Martín, Segura y Zegama, la política de suelo se orientará a resolver su propio crecimiento endógeno mediante la formalización, estructuración y consolidación de los cascos urbanos y la integración en los mismos de pequeños desarrollos adicionales en base a densidades medias.
- 6.- En los Núcleos en Áreas Rurales de Arama, Alzaga, Gaintza, Ataun-San Gregorio, Olaberria-casco, Zerain, Mutiloa, Gabiria, Ezkio-Itxaso y los barrios rurales más significativos de dichos u otros municipios podrá propiciarse una oferta residencial alternativa a la de las áreas más urbanizadas, con crecimientos moderados, bajas intensidades y tipos adecuados al nivel infraestructural existente o apropiado a su rango urbano.
Las soluciones de ordenación preservarán la estructura urbana y morfología, así como los valores urbanísticos, tipológicos, arquitectónicos y ambientales existentes.
- 7.- La oferta residencial de baja densidad se realizará, preferentemente y como criterio general, en los núcleos mencionados en el número anterior, por lo cual se limitará o evitará la oferta de dichos tipos de asentamientos en los núcleos urbanos de las ciudades cabecera, permitiéndose únicamente de modo puntual y excepcional si las circunstancias así lo justificasen.
- 8.- Las referencias a la baja densidad deben entenderse sin perjuicio de los contenidos de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo en materia de cuantías y estándares.
Asimismo, se tendrán en cuenta las disposiciones de dicha Ley referidas a la ordenación de los núcleos rurales, en los supuestos que sean de aplicación.

Artículo 34.- OPERACIONES DE PROTECCIÓN Y REHABILITACIÓN.

- 1.- El Modelo Territorial incluye operaciones de Protección y Rehabilitación que afectan en general a todos los centros urbanos de los núcleos más desarrollados, las cuales se llevarán a cabo según las iniciativas, el planeamiento y los programas municipales, de acuerdo con los objetivos y criterios de este PTP.
- 2.- Sin perjuicio de lo contenido en el párrafo anterior y de los planes y programas sectoriales en la materia, el Modelo Territorial establece como necesarias las operaciones de protección y rehabilitación integrada de los Cascos Históricos de Ordizia, Lazkao, Segura y Urretxu.

Artículo 35.- OPERACIONES DE TRANSFORMACIÓN Y REGENERACIÓN URBANA.

El Modelo Territorial incluye las siguientes operaciones de Transformación y Regeneración urbana:

1.- Ordizia-Beasain-Lazkao:

Como operación a medio/largo plazo se plantea el cambio de uso del ámbito denominado "vértice Beasain-Ordizia-Lazkao", correspondiente a los terrenos ocupados por parte de los pabellones de la empresa CAF al norte de la carretera N-I, áreas del campo de rugby y Sempere.

La ordenación de este área constituye una operación estratégica en la que se considera primordial la iniciativa o el impulso de las administraciones públicas y que permitirá, junto con la de San Bartolomé, crear un centro intenso y apropiado al rango de la nueva ciudad cabecera y dotado de una estructura funcional y espacial de calidad que contemple la recuperación de los márgenes del río como espacios de valor ambiental y urbano.

Dicha operación se contempla como mixta Residencial-Terciaria-Dotacional y precisará del desarrollo de una propuesta global mediante el correspondiente Plan de Compatibilización, programando sus desarrollos en función de las reales posibilidades de recalificación y de forma conjunta entre los municipios afectados.

2.- Otras operaciones

Se proponen reconversiones con cambio de uso a residencial de zonas urbanas situadas en Ordizia (San Bartolomé), Zumarraga (Rojo y Zaldúa y Forjas de Zumarraga), Legazpi (Papelera Patricio Elorza) y Ormaiztegi (Oximex).

Artículo 36 ACTUACIONES DE NUEVO DESARROLLO RESIDENCIAL.

- 1.- Sin perjuicio de los asentamientos residenciales que se contemplan en las operaciones de transformación y regeneración, señaladas en el artículo anterior, el presente PTP basa los nuevos desarrollos intensivos residenciales en las propuestas de crecimiento previstas en el planeamiento municipal vigente.
- 2.- El Modelo del PTP establece, además, como elementos significativos de la Estructura Territorial, las siguientes actuaciones de nuevos desarrollos residenciales:

- a.- Lazkao-Beasain:
Ámbito situado en la margen izquierda del río Agauntza comprendido entre el casco de Lazkao, al sur, y el enlace con la carretera N-1, al norte.
La calificación de estos suelos como suelo residenciales implicaría el cambio de uso de las correspondientes áreas actualmente industriales.
 - b.- Ormaiztegi:
Área situada al oeste del casco comprendida entre la carretera GI-632 a su paso por el mismo y el viaducto del ferrocarril.
Ámbito correspondiente a la vega de Ormaiztegi, a ambos márgenes del río Estanda.
 - c.- Idiazabal:
Ámbito situado al noroeste del casco entre la autovía y la carretera de acceso al mismo.
La programación de estos ámbitos se plantea a medio-largo plazo y en coordinación con el proceso de regeneración propuesto en Beasain-Ordizia y Zumarraga-Urretxu y la política de adquisición de suelo público por parte de la Administración.
- 3.- El resto de los ámbitos que recoge el Modelo Territorial como asentamientos residenciales tienen un valor preferencial pero su ordenación puede ser alterada por el planeamiento municipal de manera debidamente justificada y siempre y cuando constituya un crecimiento apoyado en núcleo existente.

Artículo 37.- ACCIONES ESPECÍFICAS DE LA ADMINISTRACIÓN EN MATERIA DE VIVIENDA

- 1.- Criterios de actuación:
 - a). Combinar la optimización del actual parque de viviendas, mediante actuaciones de rehabilitación, recuperación de vivienda vacía y utilización de vivienda usada, con la creación de una oferta de nuevas viviendas en venta o alquiler a precios limitados.
 - b). Establecer unas reservas de suelo, dimensionadas con unos criterios de suficiente flexibilidad, que permitan responder a los objetivos cuantitativos que definitivamente establezca el PTS o los diferentes Planes Directores.
 - c). Considerar los municipios de Beasain, Ordizia, Lazkao, Idiazabal, Ormaiztegi, Zumarraga, Urretxu y Legazpi como de interés preferente para la ordenación, promoción y gestión urbanística del suelo para viviendas protegida y/o de promoción pública, proponiéndose, asimismo, que en todos estos municipios, con independencia de su peso poblacional, sea de aplicación la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco.
 - d). Los municipios de Legorreta, Itsasondo, Zaldibia, Ataun (San Martín), Segura y Zegama son considerados como de interés para el desarrollo de actuaciones públicas, previendo en los mismos operaciones de vivienda protegida de carácter complementario de las anteriores.
 - e). En el resto de municipios de carácter semiurbano y rural, Arama, Altzaga, Gaintza, Olaberria, Zerain, Mutiloa, Gabiria y Ezkio-Itsaso, se prevé un bajo desarrollo de los suelos destinados a alguno de los tipos de vivienda protegida que contempla la

normativa vigente, no excluyéndose actuaciones de oportunidad y asistemáticas sobre la base de una demanda organizada.

- 2.- A los efectos de lo dispuesto en los apartados c), d) y e) del punto 1. del presente artículo, corresponde a la administración sectorial competente en materia de vivienda decidir sobre la conveniencia de aplicar lo contemplado en el artículo 82-3 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco a todos o alguno de los municipios citados, incluyéndolos entre los obligados a reservar suelo destinado a vivienda de protección pública.
- 3.- Con dichos criterios y propuestas básicas el PTS de Suelo para la Promoción Pública de Vivienda elaborará las pautas territoriales de localización, distribución y dimensionamiento de los suelos reservados para la promoción pública de vivienda, así como las líneas estratégicas de intervención que permitan incardinar la política de vivienda en el Modelo de Ordenación Territorial del Área Funcional.

Artículo 38. DIMENSIONADO DE LAS PREVISIONES DE LA OFERTA RESIDENCIAL.

El presente Plan Territorial Parcial establece unas capacidades residenciales máximas a incorporar en las previsiones de cada uno de los planeamientos generales de los municipios del Área Funcional, en función de los criterios básicos de cálculo propuestos en las Directrices de Ordenación Territorial y de acuerdo con las implicaciones derivadas del modelo territorial definido en el presente Plan Territorial Parcial.

La localización de las nuevas viviendas resultantes de la capacidad prevista se realizará de acuerdo con las determinaciones establecidas en el presente Plan Territorial Parcial y con los criterios señalados al efecto en las Directrices de Ordenación Territorial.

• Valor máximo y mínimo de la capacidad residencial.

La capacidad del suelo residencial destinado a la construcción de nuevas viviendas que deberá prever el planeamiento general de cada uno de los municipios que forma parte del Área Funcional se ajustará, para un periodo de vigencia de ocho años, a una horquilla de valores en la que se establecen los siguientes valores máximo y mínimo:

- Valor máximo de la capacidad residencial prevista: Se establece ante la necesidad de administrar el suelo disponible valorando el mismo como un bien escaso cuyo uso y desarrollo es preciso optimizar; y al efecto de no producir desarrollos urbanísticos desordenados como consecuencia de la previsión de una reserva excesiva de suelo destinado a uso residencial. Se obtiene dicho valor de la aplicación directa de la Hoja de cálculo para la cuantificación de la oferta de suelo residencial por municipios contenida al final de este artículo.
- Valor mínimo de la capacidad residencial prevista: Valor que se establece al objeto de evitar la escasez de suelo destinado a uso residencial. Se obtiene dicho valor de la aplicación de la Hoja de cálculo para la cuantificación de la oferta de suelo residencial por municipios contenida al final de este artículo, minorando en un 50% el factor corrector de la rigidez de la oferta que se establece en este apartado para cada municipio del Área Funcional.

El ajuste de la capacidad residencial, dentro del intervalo comprendido entre los valores máximo y mínimo, se realizará en función de los datos estadísticos que

correspondan a cada municipio en el momento en el que se redacte la revisión de su planeamiento general o las modificaciones del mismo, así como de la capacidad de acogida que presente su territorio.

● **Criterios de cálculo de la capacidad residencial.**

La capacidad del suelo residencial destinado a la construcción de nuevas viviendas que debe prever el planeamiento municipal se calculará utilizando como base el método propuesto en las Directrices de Ordenación Territorial.

Dicho método se fundamenta de forma general en el cálculo de las necesidades derivadas del crecimiento demográfico experimentado por el municipio, de la variación de la estructura familiar o tasa de ocupación de las viviendas y de la aplicación de un factor de corrección de la oferta considerado en los términos señalados en las Directrices de Ordenación Territorial, particularizando dichas componentes en función de los criterios e implicaciones del modelo territorial que define el presente Plan Territorial Parcial.

Para la realización del cálculo de la oferta de suelo residencial se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

- a) Crecimiento demográfico: Se utilizarán los últimos datos estadísticos existentes en el momento de redacción del planeamiento.
- b) Tamaño Medio Familiar: Se considerará una reducción máxima del tamaño medio familiar (número medio de habitantes por cada vivienda ocupada) de 0,03 habitantes por vivienda ocupada por cada año de vigencia previsto para el planeamiento.
- c) Factor corrector de la rigidez de la oferta: De acuerdo con el nivel de jerarquía urbana de cada municipio y en función del modelo establecido en el Plan Territorial Parcial se establecen los siguientes factores:

Municipios con un factor corrector de la rigidez de la oferta de 0,15:
Beasain, Lazkao, Legazpi, Ordizia, Urretxu y Zumarraga.

Municipios con un factor corrector de la rigidez de la oferta de 0,20:
Municipios con más de 1.000 habitantes (Ataun, Idiazabal, Legorreta, Ormaiztegi, Segura, Zaldibia y Zegama).

Municipios con un factor corrector de la rigidez de la oferta de 0,35:
Resto de Municipios del Área Funcional.

- d) Coeficientes de segunda residencia: El presente Plan Territorial Parcial no considera en función de su modelo territorial la previsión de crecimientos destinados a segunda residencia.
- e) Otras implicaciones del Modelo territorial. Estrategias de crecimiento selectivo: El Plan Territorial Parcial establece como consecuencia de su modelo territorial los siguientes crecimientos selectivos o hábitats alternativos con implicaciones en el modelo:

Lazkao.....500 viviendas

Ormaiztegi.....300 viviendas

Idiazabal.....100 viviendas
 Ataun.....60 viviendas
 Ezkio-Itsaso.....60 viviendas
 Gabiria.....60 viviendas

Teniendo en cuenta que dichos crecimientos se prevén para un horizonte de dieciséis años, los planeamientos municipales afectados únicamente podrán considerar en sus previsiones un 75% de los crecimientos selectivos referidos.

- f) Dada la paulatina reducción de la Tasa Familiar Media el planeamiento establecerá asimismo, un tamaño medio de vivienda adecuado a la citada Tasa.

HOJA DE CÁLCULO PARA LA CUANTIFICACIÓN DE LA OFERTA DE SUELO RESIDENCIAL POR MUNICIPIOS

				LEYENDA / ESANAHIA
Componente 1. IMPLICACIONES DEL MODELO TERRITORIAL				
1.osagaia. LURRALDE-EREDUAREN INPLIKAZIOAK				
Crecimiento por Implicaciones del Modelo / <i>Eredu Inplikazioengatik Hazkundera</i>				VOB: Viviendas Ocupadas en el año Base de la proyección
Total Componente 1 / <i>Guztira 1. osagaia</i>				OEO: <i>Okupatutako Etxebizitzak proiektzioaren oinarritzko urtean.</i>
Componente 2. CRECIMIENTO DEMOGRAFICO				
2.osagaia. HAZKUNDE DEMOGRAFIKOA				
VOB / OEO =				Base de la Proyección
PB / PO =	P (2001) / P (2001) =	P (1991) / P (1991) =	TMF(n) / FBT (n) =	PO: <i>Populazioa proiektzioaren Oinarritzko urtean</i>
PH = PB (1+TAC) ⁿ =		CD = PH – PB =		PH: Población en el año horizonte de la proyección
PH = PO (1+UHT) ⁿ =		HD = PH – OP =		PH: <i>Populazioa proiektzioaren Horizonte-urtean</i>
Necesidad de Viviendas CD/TMF(n) =				
<i>Etxebizitzen Beharizana HD / FBT(n) =</i>				
Total Componente 2 / <i>Guztira 2. osagaia</i>				
Componente 3. VARIACION DE LA ESTRUCTURA FAMILIAR				
3.osagaia. ALDAKETA FAMILI EGITURAN				
Necesidad de Nuevas Viviendas PB/TMF(n) – VOB =				TFM(n): Tamaño medio Familiar en el año (n)
<i>Etxebizitza Berrien Beharizana PO / FBT(n) – OEO =</i>				FBT (n): <i>familiaren Batezbesteko Tamaina (n) urtean</i>
Total Componente 3 / <i>Guztira 3. osagaia</i>				
Componente 4. CORRECCION DE LA RIGIDEZ DE LA OFERTA				
4.osagaia.ESKAINTZAREN ZURRUNTASUNAREN ZUZENKETA				
CR / ZK =	(VOB + C2 + C3) CR / (OEO + O2 + O3) ZK =			TAC: Tasa Anual de Crecimiento demográfico
Total Componente 4 / <i>Guztira 4. osagaia</i>				UHT: <i>Urteko Hazkunde demografikoaren Tasa</i>
Componente 5. SEGUNDA RESIDENCIA				
5.osagaia. BIGARREN EGOITZA				
CSR/BEK=	C2 + C3 + C4 / O2 + O3 + O4 =			CD:Crecimiento Demográfico
(C2 + C3 + C4) (CSR - 1) 0,5 / (O2 + O3 + O4) (BEK-1) 0,5 =				HD: <i>Hazkunde Demografikoa</i>
Total Componente 5 / <i>Guztira 5. osagaia</i>				CR:Coeficiente de Rigidez
NUMERO MAXIMO DE VIVIENDAS A OFERTAR POR EL PLANEAMIENTO				
PLANGINTZAK ESKAINTZAN JARRI BEHARREKO GEHIENEZKO ETXEBIZITZA-KOPURUA				
C1 + C2 + C3 + C4 + C5 / O1 + O2 + O3 + O4 + O5 =	TOTAL			ZK: <i>Zurruntasun-Koefizientea</i>
	TOTAL			CSR: Coeficiente de 2ª Residencia
				BEK: <i>Bigarren Egoitzako Koefizientea</i>

SECCIÓN TERCERA.
DE LOS ASENTAMIENTOS DE LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Artículo 39. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO DESTINADO A ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

- 1.- Proporcionar una oferta de suelo para actividades económicas amplia, accesible y adaptada a las necesidades del sistema productivo de la comarca, como medio de mantenimiento de las iniciativas empresariales de la misma y atracción razonable de otras nuevas.
- 2.- Compaginar el desarrollo de las actividades industriales con las terciarias en general, y las del sector servicios en particular, aumentando la proporción relativa de estas últimas y seleccionando los espacios que convienen a tal fin.
- 3.- Mantener la mayoría de las áreas edificadas y las calificadas existentes, salvo las que sean necesarias para la recualificación urbana, las destinadas a reconversiones estratégicas y las puntuales y de pequeña entidad que fuesen claramente perjudiciales para la ordenación global.
- 4.- Orientar, en conjunto, los asentamientos resultantes del Modelo Territorial hacia un horizonte de relativo equilibrio entre la población residente y los empleos existentes, tanto a nivel comarcal como subcomarcal.
- 5.- Las operaciones de implantación de las actividades económicas, se efectuarán, además, en base a los siguientes criterios:
 - a).- El desarrollo de los asentamientos se llevará a cabo de manera concordante con la estructura física del territorio y su capacidad de acogida.

Este criterio se aplicará particularmente en los ámbitos donde las áreas de actividades económicas juegan un papel de conector funcional entre los municipios, principalmente en el corredor Beasain-Zumarraga.
 - b).- La selección de nuevas áreas debe realizarse teniendo en cuenta, además de los criterios señalados en el punto anterior, su relación con las redes de infraestructuras, la relación con los demás asentamientos, el grado de saturación espacial y los impactos medioambientales, señalando los espacios de preferencia, tolerancia y exclusión, según las referidas circunstancias.
 - c).- En los nuevos asentamientos se dará preferencia a la ejecución de un menor número de operaciones de tamaño grande o mediano contra un número de pequeñas intervenciones, sobre todo si éstas afectan a terrenos aluviales de menor dimensión.
 - d).- Deben descalificarse las bandas estrechas y llanas de fondos de valle, sobre todo las de ribera, e impedir las intervenciones sobre las mismas, que quedarán como bandas de exclusión de asentamientos de desarrollo urbano.
 - e).- Los usos especiales de carácter contaminante o degradante, tales como almacenaje de chatarra al aire libre, cementerio de automóviles, plantas de hormigón y otros de similar impacto, se regularán obligatoriamente en el planeamiento municipal, en base a la normativa sectorial y con criterios de protección de acuíferos, del medio natural y de los paisajes urbano y rural.
 - f).- Los asentamientos de las actividades económicas, se efectuarán en base a proyectos integrados en la estructura relacional, definiendo espacios funcionales de rodadura, aparcamiento, itinerarios peatonales y ciclistas, aceras, arbolado y

bordes de río, y cuidando la calidad de diseño y ejecución de edificaciones y urbanización y su relación con el medio ambiente.

- g).- Las áreas y unidades de planeamiento para actividades económicas procurarán emplazarse en contigüidad con desarrollos existentes, de modo que no den lugar a crecimientos dispersos.
- h).- Como criterio general, en base a los principios de desarrollo sostenible y la mejor utilización del suelo, el planeamiento contemplará una ocupación edificatoria de varias plantas, siempre que sea compatible con los fines de concretos de las ordenaciones de desarrollo de este PTP acordes con el mismo o salvo que circunstancias de la actividad productiva u otras concretas exijan otro tipo de edificaciones.

Artículo 40. CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN DEL SUELO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

1.- En función de la intensidad del desarrollo industrial soportado y/o de la potencialidad que el Modelo atribuye a los ámbitos de desarrollo previstos, el PTP diferencia los municipios del Área Funcional incluyéndolos en las siguientes categorías:

- Municipios de Interés Preferente:
- Municipios de Crecimiento Moderado:
- Municipios de Bajo Desarrollo:

2.- Los Municipios de Interés Preferente son los situados en los principales corredores de comunicación, los que soportan las mayores implantaciones industriales y/o los poseedores de notables potencialidades de desarrollo:

- Zaldibia, Ordizia, Beasain, Lazkao, Olaberria, Idiazabal, Ormaiztegi, Gabiria, Ezkio-Itxaso, Zumarraga, Urretxu y Legazpi.

Las intervenciones en esta categoría de municipios obedecerán a los siguientes criterios:

- a). Dado el grado de saturación y escasa posibilidad de nuevos desarrollos en los municipios situados a lo largo de la N-I y en el eje Zumarraga-Legazpi, en dichos municipios, durante el período de vigencia del PTP, se limitan las actuaciones a los suelos ya calificados en el planeamiento vigente, orientándose los mismos a la mejora de los tejidos ocupados y al correcto desarrollo de los suelo desocupados.
- b) En los municipios-cabecera la estrategia de intervención se dirigirá a operaciones de transformación y regeneración tendentes al desarrollo de las actividades terciarias.
- c). Complementariamente a dicha estrategia se plantea el desarrollo de nuevas áreas de actividades económicas en el corredor Beasain-Zumarraga.

3.- Los Municipios de Crecimiento Moderado son aquellos de tamaño medio integrados en áreas urbanas que no disponen de opciones claras de desarrollo o en situación periférica con respecto a los principales corredores:

- Legorreta, Itsasondo, Arama, Segura y Zegama.

En estos municipios se propone la aplicación de una política tendente a la consolidación y mejora de las áreas ya existentes y la limitación de su crecimiento a los suelos actualmente calificados.

4.- Los Municipios de Bajo Desarrollo son los de menor tamaño y escasa o nula calificación de suelos industriales.

- Alzaga, Gainza, Ataun, Zerain y Mutiloa.

En estos municipios se propone que el planeamiento urbanístico restrinja la calificación de suelo para actividades económicas a las de carácter urbano.

Cada municipio podrá prever, en cualquier caso, hasta un máximo de 3 Ha. de suelo para actividades económicas, cuando exista capacidad de acogida suficiente y no se provoquen impactos significativos sobre el medio natural.

Artículo 41. OPERACIONES DE TRANSFORMACIÓN PARA LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

1. Las propuestas en los suelos afectados por las operaciones de transformación y regeneración urbana establecidas en el Modelo Territorial de este PTP del Área Funcional Beasain-Zumarraga (Goierri), son las siguientes:

a. Ámbito del llamado vértice Beasain-Ordizia-Lazkao

Corresponde a las operaciones a medio/largo plazo propuestas en el número 1 del Artículo 35. para los suelos mayoritariamente ocupados por las instalaciones de CAF, el campo de Rugby y sus entornos, en Ordizia-Beasain, y destinados a usos Mixtos, incluidos los Terciarios.

Ligada a estas operaciones resulta la propuesta de ordenación de suelo industrial del sureste de CAF, en el término municipal de Lazkao, en sustitución de los pabellones recalificados.

Esta operación se considera de carácter estratégico, si bien dependiente de la modificación de la traza ferroviaria, debiendo además acomodarse al proceso de remodelación de las actividades de la mencionada empresa mediante el necesario Plan de Compatibilización.

La implicación de los entes administrativos públicos en la iniciativa, impulso, participación y, en su caso, promoción de las diferentes intervenciones, se considera primordial para el desarrollo de este ámbito.

b. Ámbito del entorno sur de la estación de Beasain

Mejora de los aprovechamientos y transformación de los usos existentes.
Oferta de suelo carácter mixto y terciario en la ciudad-cabecera.

c. Ámbito del entorno del Hostal Castillo en Beasain-Olaberría

Se plantea crear un ámbito de carácter terciario entre la actual gasolinera y el Polideportivo de Beasain.

d. Ámbito de la playa de vías de la estación de Zumarraga

Mejora de los aprovechamientos y transformación de las actuales playas de vías de mercancías y su entorno, en Zumarraga y Urretxu, con la finalidad de implantar una estación intermodal alternativa del Área Funcional y otras actividades comerciales y de servicios.

2.- Las operaciones de transformación a que se refieren los apartados 1-a) y 1-d) de este artículo, es decir, las correspondientes a los ámbitos del vértice Beasain-Ordizia-Lazkao y a la playa de vías de las estaciones de Beasain y Zumarraga se consideran intervenciones estratégicas y componentes de la Estructura Territorial del Modelo de ordenación, definida en los artículos 8.3. y 9.

3.- El desarrollo de las propuestas se llevarán a cabo, en su caso, conforme a las previsiones contenidas en los correspondientes Planes de Compatibilización, teniendo aquéllas, entretanto, en lo referente a la ubicación y límites concretos que se grafían en el PTP, un carácter orientativo.

Artículo 42. ACTUACIONES DE NUEVO DESARROLLO PARA LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

1. En base a la capacidad de acogida de los suelos y en función de su grado de implicación en la estructura territorial y la estrategia de desarrollo de este PTP, se establecen los siguientes ámbitos y actuaciones de nuevo desarrollo:

- a). En el llamado *Corredor Beasain-Zumarraga*, se propone la implantación de tres áreas consideradas de "carácter estratégico", una de las cuales será desarrollada mediante fórmulas de gestión pública:
 - a.1. Ámbito correspondiente a las vegas del arroyo Santa Lutzia, comprendido entre la subestación eléctrica de Ezkio y el casco de Alegi, en los municipios de Ezkio-Itsaso y Gabiria.
 - a.2. En el municipio de Ezkio-Itsaso-Gabiria.
Emplazada en los márgenes del arroyo Santa Lutzia, aguas arriba del anterior, en el entorno del núcleo Santa Lutzia - Anduaga, y próxima a la prevista estación de la nueva red ferroviaria.
 - a.3. En el municipio de Ezkio-Itsaso.
Ámbito correspondiente a la parte baja de la vaguada de Igartzola y entorno próximo de la prevista estación de la nueva red ferroviaria.
- b). Además se contemplan sendas áreas de carácter "no estratégico" en los municipios de Ormaiztegi y Zumarraga.
 - b.1. En el municipio de Ormaiztegi: Ámbito correspondiente al lugar de Telleriarte .
 - b.2. En el municipio de Zumarraga: Área de Oiaun.
- c). En el resto de los municipios las nuevas implantaciones se efectuarán en base a las determinaciones del planeamiento municipal compatible con este PTP, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 40.4 para los municipios de bajo desarrollo.

2.- Las operaciones de transformación a que se refiere el apartado 1. de este artículo, es decir, las correspondientes a los tres ámbitos del "corredor Beasain-Zumarraga", se consideran intervenciones estratégicas y componentes de la Estructura Territorial del Modelo de ordenación, definida en los artículos 8.3. y 9

3.- El desarrollo de las propuestas se llevarán a cabo, en su caso, conforme a las previsiones contenidas en los correspondientes Planes de Compatibilización, teniendo aquéllas, entretanto, en lo referente a la ubicación y límites concretos que se grafían en el PTP, un carácter orientativo.

SECCIÓN CUARTA.
DE LOS EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

Artículo 43. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN DEL SUELO DESTINADO A EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES.

1.- La ordenación del suelo destinado a equipamientos supramunicipales de carácter urbano en el Área Funcional Beasain-Zumarraga (Goierrri) se llevará a cabo en base a las siguientes consideraciones:

- a). Los equipamientos de interés supramunicipal propuestos en el Modelo Territorial se insertan en la estructura general del mismo y se desarrollarán de acuerdo con los objetivos de creación de un sistema jerarquizado y complementario de ciudades en el que se integren activamente los núcleos rurales.
- b). Dado el papel estructurante que pueden asumir los reequipamientos irán ligados a operaciones de recualificación urbana, potenciación del rango de las ciudades-cabecera y de integración formal y funcional de los núcleos urbanos del sistema de ciudades.
- c). Los equipamientos de las áreas rurales y del medio natural se integrarán dentro de una estrategia general de desarrollo de las primeras.
- d). Los criterios de racionalidad, jerarquización, complementariedad, interrelación y, en determinados casos, centralidad y cualificación espacial, deben presidir la ordenación del Sistema de Equipamientos tanto del medio urbano como el medio natural.
- e). Las intervenciones se efectuarán desde una óptica global al objeto de conseguir efectos sinérgicos con otras acciones propuestas en el Modelo Territorial de este PTP.

2.- El Modelo Territorial de este PTP consolida, en general, los equipamientos de carácter supramunicipal existentes, proponiendo las necesarias intervenciones de ampliación e implantación de nuevas dotaciones, de acuerdo con los diagnósticos derivados de la información y análisis territorial, cuya relación se detalla en el artículo siguiente.

3.- Las implantaciones de nueva creación deben orientarse a la resolución de las carencias de tipo terciario, planteándose como preferentes los equipamientos de Centros de Negocios, Servicios a las Empresas, Equipamientos de Turismo y Ocio, Equipamiento Social y Equipamientos Polivalentes y a la creación de equipamientos cualitativamente acordes con el rango de la ciudad que se pretende construir.

4.- En relación al sector turístico se propone desde este PTP:

- La ampliación y especialización de la oferta hotelera.
- La creación de nuevos itinerarios y recorridos peatonales de alcance comarcal y la mejora de las condiciones de los existentes.
- La ampliación de las áreas recreativas y lugares de esparcimiento en el medio natural.
- La ordenación y potenciación de los núcleos urbanos y rurales enclavados en el medio natural.
- La elaboración para el conjunto del A.F. de un Plan de Desarrollo Turístico.

5.- En relación al sector comercial, además de las propuestas ligadas al desarrollo de los ámbitos de nueva centralidad, se propone la consolidación de las actuales áreas centrales coordinadas con las estrategias de rehabilitación de los núcleos y de los Cascos Históricos, mediante Planes de Revitalización Comercial.

Para la regulación de la localización y dimensionamiento de Grandes Equipamientos se atenderá al criterio de compatibilización de los contenidos del PTS de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y Equipamientos Comerciales con los de este PTP.

Artículo 44. ACTUACIONES PREFERENTES DE NUEVO DESARROLLO DE EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES.

Con carácter general el Modelo distingue entre equipamientos de carácter urbano y equipamientos en el medio natural, quedando recogidas las propuestas de unos y otros en el **Plano 04**, denominado Sistema de Equipamientos y Espacios Libres Supramunicipales, siendo su relación la contenida en los números siguientes.

1.- EQUIPAMIENTOS DE CARÁCTER URBANO:

a).- Equipamiento Educativo:

- Ampliación, impulso y mejora de los actuales centros de formación y de I+D vinculados a las nuevas iniciativas productivas.
- Reserva de un ámbito de carácter dotacional incluyendo usos terciarios ligados al mismo, en el entorno de la Escuela Profesional del Goierri.

b).- Equipamiento Deportivo:

- Reorganización y revitalización de dichos equipamientos, de cara a lograr una mejor complementariedad entre ellos.

c).- Equipamiento Sanitario y Asistencial:

- Ampliación de las dotaciones de la tercera edad, mediante servicios cuya localización se remite a los planeamientos sectorial y/o municipal.

d).- Equipamiento de Servicio Cívico-Administrativo:

- Propuesta de creación de un nuevo Partido Judicial que abarque el Área Funcional, cuyo emplazamiento más idóneo sería el ámbito del llamado vértice Beasain-Ordizia-Lazkao.

e).- Equipamiento de Cultura y Ocio:

- Implantación de un Centro Cultural de carácter supramunicipal y del rango de Área Funcional, cuyo emplazamiento más idóneo sería el ámbito del llamado vértice Beasain-Ordizia-Lazkao.

f).- Equipamiento Comercial:

- Elaboración de Planes de Revitalización Comercial para Urretxu-Zumarraga y Beasain-Ordizia.

g).- Equipamientos del Transporte:

- Se incluyen en este concepto los equipamientos ligados a los Sistemas Viario y Ferroviario, tales como los Centros de Transporte, las Estaciones, las Áreas de Servicio, las Plataformas Intermodales, los Aparcamientos Disuasorios de transporte pesado y los Intercambiadores de Mercancías, las propuestas de los cuales figuran en el Capítulo IV de estas Normas de Ordenación.

h).- Dotaciones de Parques Periurbanos:

- Parques de Antigua-Beloki y Argixao-Zugarramurdi (Zumarraga), Santa Bárbara (Urretxu) y Urtatza (Legazpi).

i).- Otras Dotaciones:

- Operaciones especiales de reequipamiento en los municipios categorizados como "núcleos de acceso al territorio" del Área Funcional: Zaldibia, San Martín de Ataun, Segura y Zegama.

2.- **EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS DE LAS ÁREAS RURALES Y EN EL MEDIO NATURAL:**

Las Áreas Recreativas y la Red de Recorridos Ambientales constituyen los elementos básicos de la propuesta de reequipamiento territorial en los ámbitos rurales.

a).- Áreas Recreativas y de Esparcimiento

En función de sus características se plantean las siguientes tipologías básicas:

- *Áreas Recreativas de carácter comarcal.*

Inmediatas a las poblaciones y complementarias de sus dotaciones:

Área recreativa de Oiangu en Lazkaomendi. (Ampliación del parque de Oiangu)

Área de Brinkola-Telleriarte. (Integración del conjunto cultural de Mirandaola)

- *Áreas de Esparcimiento:*

En puntos singulares con atractivo paisajístico:

Áreas de Altzagarate-Gaintza, Usurbe, Kiskitza, Zamíño-Izazpi, Irimo, Arrolamendi-Gorostiaga, Otaño-Arranoaitz, Mariñamendi-Aitzleor, Arantzamendi, Entorno de Exminesa, éste con la eliminación, descontaminación y regeneración de la balsa de residuos.

- *Parques Naturales, Red Natura 2000 y Espacios de Interés Naturalístico:*

Parque de Aralar.

Parque Aizkorri Aratz.

Murumendi.

Gorostiaga.

Corredor Aralar-Aizkorri, entre Lizarrusti y Otzaurte.

b).- Red de Recorridos Ambientales:

Constituye un sistema integrado de itinerarios de conexión de los principales núcleos de población, con los Núcleos de Acceso al Territorio y con las Áreas Recreativas propuestas.

- . Paseos peatonales y ciclistas ("bidegorriak") en la red principal de accesibilidad local

- . Rutas blandas entre elementos de interés natural, patrimonial y turístico.

- . Otros itinerarios y circuitos peatonales.

c).- Otros Equipamientos:

- . Infraestructuras blandas (aparcamientos, mesas, bancos, elementos para cocinar, agua, sanitarios e incluso acampada) en puntos singulares del territorio: Lizarrusti, Otzaurte, Mandubia, Udana, Etxegarate y Brinkola.

CAPITULO VI

BASES Y CONTENIDOS SUSTANCIALES DE LA ORDENACIÓN LAS INTERVENCIONES ESTRATÉGICAS

SECCIÓN PRIMERA.

RÉGIMEN GENERAL DE LAS INTERVENCIONES ESTRATÉGICAS

Artículo 45. INTERVENCIONES ESTRATÉGICAS.

1.- Se consideran Intervenciones Estratégicas, de acuerdo con la definición contenida en el artículo 10.2, las siguientes propuestas de ordenación y actuación:

a). Medio Físico

- 1.- Delimitación de los ámbitos definidos como nuevas áreas a proteger, mejorar y/o recuperar que completen los actuales espacios Naturales Protegidos y la regulación de las actividades en los mismos conforme a su categorización.
- 2.- Elaboración, con sus correspondientes programas y acciones que los desarrollen, de los planes señalados en las propuestas de actuación contenidas en el artículo 25.

b). De la Potenciación de Centralidades

- 1.- Ordenación del vértice Beasain-Ordizia-Lazkao.

El objetivo de ordenación de esta propuesta es el logro de una correcta integración estructural y formal entre los núcleos de la actual aglomeración urbana, con el consecuente aumento de rango en el sistema de ciudades de Gipuzkoa y la CAPV de tal modo que le permita dotarse de funciones urbanas acordes con el mismo.

Esta operación está ligada al cambio de trazado del Ferrocarril, en las condiciones señaladas para dichas transformaciones en este PTP.

- 2.- La ordenación del Corredor Beasain-Zumarraqa.

El objetivo de ordenación de esta propuesta es la creación de un espacio de potencial desarrollo para crecimientos residenciales, dotacionales y áreas de actividades económicas

Dicho objetivo se llevará a cabo a través de un conjunto de operaciones integradas orientadas a lograr un espacio de carácter urbano a lo largo de un soporte infraestructural central renovado que vertebré el espacio funcional entre las dos cabeceras con el entorno de la prevista estación de Ezkio como área de centralidad estratégica.

c). Del Sistema Relacional

- 1.- La culminación de los grandes corredores de desarrollo y mejoras puntuales en su relación con la Red Principal de Accesibilidad Local.

Se trata de los pertenecientes a la Red General de Accesibilidad Exterior: Autovía N-1, ya realizada, y Corredor Beasain-Durango, planteados como viales desdoblados.

Se realizarán asimismo las siguientes actuaciones puntuales:

- Modificación del Sistema de accesos desde la N-1 a los núcleos de Ordizia, Lazkao y Beasain mediante la mejora del nudo sur de Ordizia, con el fin de posibilitar desde el mismo las conexiones con Beasain y Lazkao, así como con el Campo de Rugby y las áreas centrales de Ordizia.
- Nuevo enlace viario entre el corredor Beasain-Zumarraga y la carretera GI-632 que se realizará a la altura o en las inmediaciones del núcleo Santa Lutzia-Anduaga junto a la estación de la Nueva Red Ferroviaria en Ezkio-Itsaso, de modo que refuerce la centralidad del ámbito.

2.- La transformación de las vías de comunicación de la Red Principal de Accesibilidad Local en ejes de continuidad urbana.

El objetivo de ordenación de esta propuesta es reforzar las conexiones entre las cabeceras y los núcleos urbanos más próximos mediante su concepción como Ejes de Centralidad Urbana o de Articulación Interurbana en función de las características de los ámbitos por los que discurren.

3.- Construcción de la Nueva Red Ferroviaria y estación en Ezkio-Itsaso.

Implantación de estación para viajeros e intercambiador de mercancías en Ezkio-Itsaso.

4.- Modificación del trazado y cota de la línea férrea de Renfe.

Propuesta entre el Barrio de Bustuntza (Ordizia) y el Ferial de Beasain, con el fin de rescatar e integrar en la nueva estructura urbana los espacios centrales ociosos o infrutilizados de la ciudad cabecera.

5.- Transformación y regeneración de los ámbitos correspondientes a las playas de vías de mercancías de las estaciones de Beasain y Zumarraga.

Los objetivos de ordenación de esta propuesta son localizar en dichos ámbitos y sus entornos los centros de organización del transporte del Área Funcional, los sistemas de intercambio trenes autobuses y otras actividades tales como espacios comerciales y de servicios, aparcamientos, etc., como dotaciones adecuadas al rango de ciudad que se pretende, y la conversión de dichos espacios en focos de centralidad.

d). De la Política de Suelo

1.- Operaciones de transformación y regeneración urbana del Vértice Beasain-Ordizia-Lazkao y San Bartolomé (Ordizia).

El objetivo de ordenación de esta propuesta es crear un ámbito para una importante oferta de suelos residenciales, terciarios y dotacionales y estructurar un organismo urbano de nueva centralidad ajustado al rango de ciudad que plantea el Modelo Territorial.

2.- Delimitación y reserva de los ámbitos señalados de los municipios de Lazkao, Ormaiztegui e Idiazabal para la formación de un Patrimonio Público de Suelo.

El objetivo de esta propuesta es favorecer las operaciones de descongestión y regeneración de los núcleos de cabecera más densificados, ayudar a la corrección de los desequilibrios territoriales y establecer, junto con los suelos actualmente calificados, la base de las futuras promociones de vivienda sometida a algún régimen de protección del Área Funcional.

3.- Desarrollo de nuevas áreas de actividad económica en el corredor Beasain-Zumarraga.

El objetivo de la propuesta es proporcionar una oferta de suelo amplia que ayude al mantenimiento de las iniciativas empresariales y el logro de una mayor relación funcional entre las cabeceras, aprovechar las ventajas comparativas de una localización estratégica y favorecer la distribución equilibrada de las actividades en el territorio.

Se plantean tres ámbitos, de las que al menos uno sea de promoción pública, y otro, preferentemente en la zona baja de la vaguada de Igartzola, se destine a actividades y equipamientos relacionados con el Transporte de Mercancías.

e). Del Sistema de Equipamientos y Espacios Libres.

- 1.- Las operaciones de reequipamiento, asunción de nuevas funciones y servicios de rango comarcal tendentes a la recualificación del espacio central del vértice Beasain-Ordizia-Lazkao y, en general, a la potenciación de la ciudad cabecera.
- 2.- Las operaciones de reequipamiento de los núcleos de acceso al territorio.
- 3.- Las Áreas Recreativas y de Esparcimiento y la Red Principal de Recorridos Ambientales entre elementos de interés natural, paisajístico o cultural como equipamientos territoriales necesarios para desarrollar la estrategia de potenciar de una forma ordenada el uso recreativo del territorio.

f). Del Sistema de Infraestructuras Básicas de Servicios

La ejecución de los planes y proyectos sectoriales de Saneamiento y Estaciones Depuradoras de Aguas Residuales, y del sistema de Abastecimiento de Agua Potable y del Sistema de Telecomunicaciones.

- 2.- El desarrollo de las intervenciones estratégicas se llevará a cabo a través de las correspondientes figuras de planeamiento y ejecución que contempla la legislación vigente, particularmente Planes Generales y/o de Compatibilización y Planes Especiales, teniendo aquellas determinaciones del PTP, entretanto, un carácter orientativo en lo referente a la ubicación y límites concretos grafiados.

SECCIÓN SEGUNDA

RÉGIMEN PARTICULAR DE LAS INTERVENCIONES ESTRATÉGICAS

Artículo 46. CRITERIOS DE REGULACIÓN DEL CORREDOR BEASAIN-ZUMARRAGA

a.- Objetivos de la ordenación.

- . Interrelacionar e integrar las ciudades-cabecera: Beasain-Ordizia-Lazkao, por una parte, y Zumarraga-Urretxu-Legazpi, por otra a partir de la consideración del Corredor como conector funcional entre las mismas.
- . Ordenar el ámbito con criterios de fuerte estructuración espacial de carácter urbano a lo largo de un soporte lineal renovado, respeto a los cauces de los ríos Santa Lutzia y Estanda y con un alto nivel de calidad ambiental y de construcción.
- . Reorganizar los tejidos urbanos ordenando los desarrollos existentes y proponer nuevas áreas a partir de la consideración de los municipios de Ormaiztegui y Ezkio-Itsaso como ámbitos estratégicos para potenciales desarrollos de carácter urbano, residenciales y de actividades económicas, respectivamente.
- . Potenciar los accesos a la estación de Ezkio desde el Corredor Beasain-Durango mediante la realización de un nuevo enlace viario que dote al ámbito de máxima accesibilidad y refuerce el carácter de nodo de centralidad del mismo.
- . Reservar suelos de carácter residencial para la creación de un patrimonio público en Ormaiztegui.
- . Reservar suelos para la implantación de tres nuevas áreas, Alegi, Santa Lutzia-Anduaga y entorno norte y parte baja de la vaguada de Igartzola, consideradas de carácter estratégico y destinadas preferentemente a actividades económicas, así como a servicios de apoyo al transporte, una de las cuales será de promoción pública.
- La ordenación del Corredor Beasain-Zumarraga requiere la coordinación, tanto del planeamiento municipal de los municipios afectados, como del parcial del conjunto de los sectores.

b.- Orientaciones sobre los usos y el carácter de los asentamientos.

- La asignación de usos, dentro de los objetivos señalados, se efectuará con cierta flexibilidad, siendo preferentes los siguientes:
- *Área de Alegi.*- Suelo de actividades económicas para empresas productivas innovadoras de alto valor añadido, con tolerancia de usos terciarios.
Superficie bruta orientativa: entre 12 y 20 Ha., aproximadamente.
- *Área de Santa Lutzia-Anduaga.*- Suelo de actividades económicas para empresas productivas, con tolerancia de usos terciarios.
Superficie bruta orientativa: entre 15 y 25 Ha., aproximadamente.
- *Parte baja de la Vaguada de Igartzola y entorno norte de la estación.*- Suelo calificado como de actividades económicas con tolerancia de usos productivos, contemplando, además, equipamientos de apoyo al transporte de mercancías.
Superficie bruta orientativa: entre 20 y 30H., aproximadamente.
- *Entorno sur de la estación de Ezkio.*- Los relacionados con la presencia de la nueva estación de ferrocarril e implementación mediante desarrollos terciarios y

residenciales del ámbito comprendido entre Santa Lutzi Anduaga y el actual Ayuntamiento de Ezkio.

- Los frentes del eje principal procurarán acoger actividades terciarias y equipamientos con el fin de reforzar el carácter de vía conectora urbana y el papel de centralidad del corredor.

c.- Criterios de definición espacial, trazado, urbanización y edificación.

La actual vía de comunicación del fondo de valle, una vez canalizado el tráfico de paso por el corredor viario Beasain-Durango, se convertirá, con las rectificaciones y regularizaciones que fuesen precisas, en eje claramente urbano.

De acuerdo con lo anterior, la sección transversal incluirá una amplia avenida arbolada que incluya los cursos fluviales, urbanizados si fuera preciso, con paseos peatonales o aceras a ambos lados, carril de bicis y bandas lineales ajardinadas y los frentes edificados representativos.

Artículo 47. CRITERIOS DE REGULACIÓN DEL VÉRTICE BEASAIN-ORDIZIA-LAZKAO

a).- Objetivos de la ordenación.

- La ordenación se llevará a cabo de acuerdo con los siguientes objetivos generales:
 - Reinvertir el modelo y recuperar el centro de la ciudad polinuclear Beasain-Ordizia-Lazkao, con el fin de lograr un tamaño y capacidad demográfica adecuado de ciudad-cabecera elevando su rango en el sistema de ciudades de Gipuzkoa y la CAPV.
 - Superar el bloqueo de los contactos periféricos de la conurbación triangular y conseguir un mallado permeable y unos lugares de encuentro centrales a la escala del nuevo complejo, eliminando las barreras físicas y funcionales y creando una estructura urbana potenciadora del centro y de aquellos contactos.
 - Conseguir un nuevo centro con masa-actividad crítica suficiente que le permita concentrar funciones de características acordes con el nuevo rango y que no entren en competencia con las de escala municipal: equipamientos y servicios comarcales y/o mancomunados y actividades terciarias, con una mezcla razonable de usos en los que la residencia tenga una notable presencia.
- Los citados objetivos generales precisan de los siguientes objetivos particulares:
 - Liberación del trazado actual del Ferrocarril y proyecto de un nuevo trazado.
 - Reconsideración de los accesos viarios desde la N-I a los núcleos actuales y a la nueva zona central.
 - Reconversión de los suelos ocupados por CAF en el ámbito del Vértice, según un programa que acuerde los intereses públicos con los de la empresa.
 - Coordinación de los precedentes objetivos con la implantación de un nuevo asentamiento industrial destinado mayoritariamente a compensar la recalificación del suelo ocupado por los pabellones de CAF.
- Adecuación de los Planes y Proyectos Sectoriales a las nuevas previsiones.

b).- Ámbitos de desarrollo y planeamiento.

- Se denomina Vértice Beasain-Ordizia-Lazkao al ámbito comprendido entre el actual vial de enlace entre los municipios de Lazkao y Ordizia y el Río Oria, (en terrenos hoy ocupados por parte de los pabellones de la empresa CAF, así como otros infrautilizados de la referida empresa) y el campo de rugby de Ordizia. Incluye la denominación el Área de San Bartolomé de Ordizia y las de Sempere, de Beasain, sede de equipamientos administrativos, sanitarios y terciarios

- La ordenación del Vértice Beasain-Zumarraga se llevará a cabo de manera integrada, sin perjuicio de la división en los siguientes ámbitos de planeamiento:

Eje de la CAF - Campo de Rugby,.

Área de Sempere-Ambulatorio.

Área de San Bartolomé.

c).- Orientaciones sobre usos y edificabilidades.

- Eje de la CAF - Campo de Rugby.-

Uso mixto, preferentemente residencial, con tolerancia de terciario y equipamiento.

- Área de Sempere.-

Uso preferentemente terciario y de equipamiento.

- Área de San Bartolomé.-

Uso mixto, preferentemente residencial, con tolerancia de terciario.

- Las edificabilidades medias de estos ámbitos corresponderán a densidades medias-altas.

d).- Condiciones de definición espacial, trazado, urbanización y edificación

La disminución de las barreras del Ferrocarril. y la autovía, así como la alternativa de enlaces periféricos contribuirán a facilitar las nuevas tensiones de centralidad. La jerarquización viaria ordenará, clarificará y permitirá reforzar las funciones propuestas.

El modelo de mallado viario elaborará una estructuración funcional ordenada y de fácil lectura, a pesar de la cantidad de factores disgregadores que concurren en la zona,

El eje viario actual de CAF será una avenida que organizará la trama, en la cual se abrirán plazas en las que se implantarán los equipamientos cívicos y culturales y los edificios singulares terciarios.

Se considerará la gran potencialidad del río como elemento conformador y cualificador de los espacios urbanos, por lo cual aquél será referente de la ordenación de los volúmenes y sus márgenes se constituirán en paseos arbolados y ajardinados.

Se valorarán y relacionarán los viejos y nuevos elementos urbanos, de modo que refuercen la lectura integrada de los mismos, mediante una secuencialidad sin rupturas, resultando ambientalmente grato y con claras referencias espaciales.

e).- Implicación de los entes públicos.

Se considera necesario y primordial para el desarrollo de este ámbito, que en la iniciativa, impulso, participación o, en su caso, promoción de las diferentes intervenciones, participe de modo significativo la administración pública.

**Artículo 48. CARÁCTER DE LAS PROPUESTAS DE ORDENACIÓN DE LOS
ÁMBITOS DE INTERVENCIÓN ESTRATÉGICA.**

Las ordenaciones propuestas por el PTP para los ámbitos del Corredor Beasain-Zumarraga y el vértice Beasain-Ordizia-Lazkao tienen carácter orientativo hasta la aprobación de los correspondientes Planes de Compatibilización del planeamiento, prohibiéndose entretanto las ordenaciones urbanísticas y demás intervenciones que impidan o puedan dificultar el desarrollo de la mencionada ordenación.

CAPITULO VII

NORMAS DE APLICACIÓN DEL PLAN TERRITORIAL PARCIAL RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL DE PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Artículo 49. VINCULACIÓN DE LAS ACCIONES SECTORIALES Y URBANÍSTICAS A LA ORDENACIÓN TERRITORIAL.

- 1.- Los órganos autonómicos, forales y administraciones con competencias sectoriales acomodarán sus Planes y Programas a lo previsto en este PTP.
- 2.- Los planes generales municipales deberán adaptarse a las determinaciones del este PTP a partir de la entrada en vigor del mismo, ajustándose en especial a los objetivos generales de ordenación y al resto de objetivos y criterios así como al Modelo Territorial y a las propuestas relativas a la Estructura Territorial y las Intervenciones Estratégicas.
- 3.- Asimismo el planeamiento municipal recogerá las determinaciones sobre dimensionamiento de la oferta de suelo residencial establecido en el presente PTP.

Artículo 50. CARÁCTER DE LA EFICACIA NORMATIVA.

- 1.- Tanto los objetivos generales como el resto de objetivos, los principios, criterios, orientaciones y demás determinaciones de ordenación de este PTP que definen su Modelo Territorial, son disposiciones que el planeamiento de desarrollo debe adoptar, con el alcance y grado de vinculación establecido en esta normativa;
- 2.- Las determinaciones del Modelo Territorial relativas a los componentes de la Estructura Territorial y a las Intervenciones Estratégicas según los artículos 9. y 10. se consideran de obligada aplicación al planeamiento de desarrollo, de acuerdo con las condiciones del artículo 51.

El resto de las disposiciones contenidas en la documentación escrita y gráfica de este PTP constituyen referentes obligados de ordenación con carácter preferencial.
- 3.- Las disposiciones del PTP relativas a la ubicación, delimitación y extensión de los ámbitos de ordenación tienen carácter orientativo y aproximado, hasta el momento de entrada en vigor del planeamiento municipal, incluso los Planes de Compatibilización, cuyas determinaciones deberán resultar, en todo caso, conformes con el PTP.

Artículo 51. CONDICIONES DE APLICACIÓN AL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO DE LAS DETERMINACIONES BÁSICAS DEL MODELO TERRITORIAL.

- 1.- Sin perjuicio de la exigencia de adaptación que contiene el artículo 50 de esta normativa, el desarrollo del PTP se ajustará a las siguientes condiciones:
 - a). Los planes de ordenación urbanística se formalizarán haciendo referencia expresa a los contenidos de este PTP, de manera específica, sistematizada y jerarquizada, con el fin de establecer sus principales determinaciones de ordenación.
 - b). Asimismo, las explicaciones referidas a la adaptación, el ajuste o la interpretación de las determinaciones de este PTP, así como los desvíos que, en su caso, pudieran autorizarse, se incluirá de manera clara, razonada, y detallada en la obligada memoria justificativa del planeamiento sectorial, municipal y especial.

2.- Dados el carácter de formulación-marco atribuible al Plan Territorial Parcial así como la escala del mismo, en la incorporación al planeamiento de los elementos del Modelo Territorial, se considerarán como referentes prioritarios sus objetivos y contenidos funcionales básicos, sin perjuicio del obligado cumplimiento de las determinaciones referentes a la Estructura Territorial.

El ajuste de las delimitaciones de las categorías y ámbitos de ordenación, establecidos en este PTP con carácter aproximado puede admitir variaciones en el planeamiento municipal pero, en cualquier caso, deberán ser suficientemente justificadas y no alterar los objetivos y contenidos sustanciales del Modelo Territorial.

3.- La incorporación al planeamiento de desarrollo de las Intervenciones Estratégicas, se llevará a cabo con las siguientes condiciones:

a.- Constituirán bases de las propuestas del planeamiento municipal los Objetivos y Criterios de ordenación establecidos para las Intervenciones Estratégicas en este PTP.

b.- Las soluciones de ordenación de las Intervenciones Estratégicas se desarrollarán de acuerdo con las determinaciones de estas Normas, deduciéndose su fuerza vinculante del contenido de las mismas y, particularmente, de los siguientes criterios:

- b1. Las Áreas a Proteger, Mejorar y/o Recuperar, con excepción de las Minas, Canteras y Vertederos en Desuso, no sufrirán merma de superficie ni modificaciones sensibles en su delimitación, salvo las que supongan ampliaciones derivadas del planeamiento sectorial o municipal.

El planeamiento municipal incluirá la relación detallada de Minas, Canteras y Vertederos en Desuso, así como su regulación con fines de regeneración, de acuerdo con este PTP.

- b2. Deben mantenerse las propuestas generales de ubicación, trazado y características de este PTP para las redes de carreteras y ferrocarril pertenecientes a las Intervenciones Estratégicas; las modificaciones que pudieran introducir las administraciones sectoriales y territoriales competentes en las mismas o en el resto de las redes viarias, se efectuarán de modo que no suponga alteración sensible en los objetivos y las funciones sustanciales establecidas en el Modelo Territorial.

El diseño que figura en los planos de este PTP, particularmente el de los accesos y enlaces, tiene carácter indicativo, si bien su desarrollo sectorial y los proyectos concretos procurarán ajustarse al mismo y/o justificar las alternativas.

El planeamiento municipal respetará las reservas necesarias para los trazados viarios y los elementos comprendidos en el sistema, estaciones y áreas de servicio al transporte, incluyendo en ellas la compatibilización de los trazados, e impedirá el resto de las intervenciones que dificulten o impidan su desarrollo.

- b3. Los equipamientos e instalaciones del Sistema de Infraestructuras Viarias, tales como las dotaciones de servicio al transporte, estaciones e intercambiadores, así como los elementos del Sistema de Infraestructuras de Servicio se consideran elementos necesarios del Modelo. Las modificaciones que pudieran introducir las administraciones sectoriales y territoriales competentes en la ubicación y características de dichos componentes, no supondrán merma de su capacidad funcional y se efectuarán de modo que no

produzca alteraciones en las demás determinaciones del Modelo Territorial de este PTP.

La transformación y regeneración de los ámbitos correspondientes a las playas de vías de mercancías de las estaciones de Beasain y Zumarraga y sus entornos con el fin de emplazar en ellos las estaciones y sistema de intercambio de trenes y autobuses y otras actividades terciarias y de servicios, se contemplará en el planeamiento municipal de modo que los cambios de uso queden supeditados a las decisiones sectoriales y efectivas posibilidades de sustitución de las actuales actividades.

- b4. Deben mantenerse las propuestas generales de uso y ubicación para los nuevos asentamientos correspondientes a las Intervenciones Estratégicas propuestos desde este PTP, así como el dimensionado o capacidad aproximada de los mismos, sin perjuicio de lo dispuesto en el Artículo 6.4.

La incorporación de suelo de desarrollo urbano que efectúe el planeamiento municipal, así como las modificaciones que pudieran introducir las administraciones competentes en su ubicación y características, se efectuarán de modo que no suponga alteración sensible en el Modelo Territorial de este PTP.

- b5. El planeamiento municipal de los municipios de Lazkao, Ormaiztegui e Idiazabal adaptará las previsiones en materia de asentamientos residenciales previstas en este PTP, estableciendo en su ordenación y programación las determinaciones y pautas temporales que permitan la formación progresiva de un Patrimonio Público de Suelo para la promoción de vivienda acogida a algún régimen de protección.

- b6. El ajuste del planeamiento municipal a las determinaciones previstas en el PTP respetará los objetivos y estructura principal de la ordenación del Vértice Beasain-Ordizia-Lazkao y del Corredor Beasain-Zumarraga y sus áreas estratégicas de actividades económicas, si bien podrá desarrollar libremente, dentro del referido marco, la ordenación pormenorizada, estructura y el resto de la regulación detallada.

De las nuevas áreas de actividad económica previstas en el corredor Beasain-Zumarraga, al menos una de ellas será de promoción pública; en la misma zona, y a título orientativo, se reservará preferentemente la zona baja de la vaguada de Igartzola para las actividades relacionadas con el Transporte de Mercancías.

Artículo 52. CONDICIONES PARA LA ORDENACIÓN DE NUEVOS DESARROLLOS.

1.- La definición de las áreas no estratégicas propuestas para nuevos desarrollos contenida en la documentación del PTP, así como el señalamiento de su dimensionado y capacidades, constituyen sugerencias para el planeamiento municipal.

2.- Los nuevos suelos que se propongan por el planeamiento general municipal de acuerdo con el presente artículo no supondrán un aumento en la cuantificación residencial.

3.- El planeamiento municipal podrá delimitar zonas globales exteriores a las áreas señaladas con destino a nuevos asentamientos, pero en cualquier caso aquéllas se limitarán a la previsión de crecimientos urbanísticos apoyados en núcleos preexistentes y directa e inmediatamente relacionados con aquéllos.

4.- Las franjas definidas en la documentación gráfica como *Corredores Sin Desarrollo* o *Discontinuidades Urbanas* implican una exclusión amplia de nuevos asentamientos

urbanos según el Modelo Territorial, no limitándose, por lo tanto, a la estricta franja grafiada o a las inmediatamente laterales, entendiéndose que aquella interrupción afecta también de manera extensiva a los suelos paralelos a la misma, de modo que se cumpla el objetivo de ruptura efectiva de la continuidad de los asentamientos y desarrollos urbanísticos.

En aquellos casos en que los Corredores sin Desarrollo afecten a ámbitos ya calificados por el planeamiento municipal y que no se desarrollen en el período de vigencia del mismo, prevalecerá la condición de Discontinuidad Urbana prevista en este PTP.

Artículo 53. SUELOS CONTAMINADOS

La presencia de suelos potencialmente contaminados exige una investigación del suelo que evalúe la calidad de los mismos de acuerdo al uso previsto.

En las operaciones de transformación urbana, con el fin de asegurar la prevención de riesgos para las personas y los sistemas ambientales, el planeamiento municipal deberá expresar el modo en que se aborda la problemática de los suelos incluidos en el "Inventario de emplazamientos con actividades potencialmente contaminantes del suelo de la CAPV", planteando propuestas que propicien la regeneración de los mismos.

Artículo 54. PLANEAMIENTO DE DESARROLLO DEL PTP

1.- El desarrollo de las propuestas del presente Plan Territorial Parcial del Área Funcional Beasain-Zumarraga (Goierrri) se llevará a acabo en base al planeamiento municipal estructural - Planes Generales, Planes de Compatibilización - o mediante Planes Especiales.

2.- El desarrollo de las propuestas de este PTP referidas a los ámbitos de intervención estratégica del Corredor Beasain-Zumarraga y del llamado "vértice Beasain-Ordizia-Lazkao, exige la elaboración de los correspondientes Planes de Compatibilización, que incluirán obligadamente las adecuadas estrategias de tiempo y ejecución.

3.- En desarrollo de los planeamientos municipales y para la aplicación de las políticas sectoriales podrán formularse y aprobarse Planes Especiales con las siguientes finalidades:

- a). Desarrollo de las infraestructuras básicas, viarias y ferroviarias, incluidos los elementos ligados a las mismas tales como los nuevos equipamientos del sistema relacional, estaciones, centros de transporte y sus áreas de servicio, plataformas intermodales, aparcamientos disuasorios de transporte pesado y los intercambiadores de mercancías, de acuerdo con el Modelo Territorial.
- b). Desarrollo de las infraestructuras básicas relativas al abastecimiento de aguas, saneamiento, suministro de energía y otras análogas.
- c). Protección del paisaje, de las vías de comunicación, del suelo, del medio rural y natural para su conservación y mejora, de acuerdo con las determinaciones establecidas para el Medio Físico de este PTP.

Artículo 55. COORDINACIÓN DE PLANEAMIENTOS

1.- El desarrollo de las previsiones del PTP del Área Funcional Beasain-Zumarraga (Goierri) implica la necesidad de coordinar los planeamientos, elaborando los oportunos Planes de Compatibilización de los siguientes municipios:

- Zumarraga y Urretxu, para la cuantificación del número de viviendas y la definición y ordenación de la Red Viaria y las zonas limítrofes entre ambos municipios.
- Zumarraga, Ezkio-Itsaso, Gabiria y Ormaiztegi, especialmente para desarrollar la ordenación del Corredor Beasain-Zumarraga.
- Beasain-Ordizia-Lazkao, especialmente para desarrollar la ordenación del Vértice Beasain-Ordizia-Lazkao.

2.- En los referidos planes municipales cuya ordenación general debe ser compatibilizada se contendrán determinaciones específicas y con un nivel de detalle suficiente para la formulación precisa del planeamiento de desarrollo de los ámbitos concretos, de acuerdo con las siguientes orientaciones:

a). Corredor Beasain-Zumarraga.

Dicha coordinación aconseja redactar un documento previo conjunto, preferentemente a nivel de Avance, y tiene por finalidad definir las reservas de suelo, adaptar las infraestructuras principales y desarrollar la ordenación espacial y los proyectos en base a los criterios de implantación de una estructura urbana de calidad.

b),- Vértice Beasain-Ordizia - Lazkao.

Dicha coordinación aconseja redactar un documento previo conjunto, preferentemente a nivel de Avance, y tiene por finalidad definir la recalificación genérica de los suelos, la tipología, las conexiones viarias y la estructura de paso y distribución, las infraestructuras básicas, los tratamientos de los bordes de río y, en general, la ordenación espacial con criterios de calidad, propia del rango de la ciudad-cabecera.

3.- Con objeto de definir las líneas básicas de ordenación de las Áreas de Interés Natural de Murumendi y Gorostiaga, los PTP de las Áreas Funcionales colindantes con la de Beasain-Zumarraga (Goierri) – AA.FF. de Urola Kosta y Debagoiena - se desarrollarán de manera concertada con las determinaciones de este PTP.

4.- La ordenación del Área Funcional se entiende sin perjuicio de la protección del Patrimonio Cultural Inmueble, por lo que éste no debe sufrir menoscabo por causa del desarrollo del Modelo Territorial, proponiéndose desde este PTP la adopción de la regulación que contuviera el PTS de Patrimonio Cultural Inmueble de la CAPV, cumpliéndose, en todo caso, lo dispuesto en el artículo 17 de la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco.

5.- La Diputación Foral de Gipuzkoa de acuerdo con lo establecido en el artículo 92 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, elaborará los Planes de Compatibilización del planeamiento de los municipios comprendidos en el Corredor Beasain-Zumarraga, y en el Vértice Beasain-Ordizia-Lazkao.

Artículo 56. ORIENTACIONES Y DIRECTRICES ESPECÍFICAS PARA LA ORDENACIÓN Y DISEÑO DE LOS NUEVOS DESARROLLOS.

1.- La ordenación de los nuevos asentamientos se llevará a cabo bajo los principios de desarrollo sostenible y de optimización del uso del suelo.

La ordenación física y espacial se efectuará de manera integrada con la estructura urbana existente y los Ejes de Centralidad Urbana, añadiendo los valores ambientales urbanos mediante el adecuado diseño y calidad de la urbanización y edificaciones.

Como norma general se procurará salvaguardar los márgenes de los ríos, tratándolos como anchos paseos arbolados, cuando se integran en el área urbana o fuesen colindantes con la misma.

2.- La ordenación de los asentamientos residenciales se ajustarán a los siguientes criterios:

- Se dará prioridad a las líneas de actuación que, con un criterio de sostenibilidad, introduzca mejoras ambientales: Operaciones de rehabilitación, de renovación y transformación y de recuperación y regeneración de áreas degradadas.
- Los nuevos desarrollos se realizarán en continuidad espacial y funcional con los asentamientos existentes, sin perjuicio de las soluciones de articulación y diferenciación que fuesen convenientes.
- Con carácter general se apoyarán modelos urbanos que impliquen menor consumo de suelos (densidades medias/altas), rentabilicen las nuevas infraestructuras y, en los municipios más densificados, hagan posible el transporte colectivo.
- Se evitará, en lo posible, la ocupación urbanística de zonas con riesgo de avenidas para periodos de retorno de 100 años.
- A la hora de acometer cualquier modificación en la clasificación o calificación del suelo se deberán tener en cuenta los objetivos de calidad acústica aplicables verificando el cumplimiento de los mismos y asegurando su compatibilidad con las áreas limítrofes.

3.- En la ordenación de los asentamientos urbanos de carácter mixto que resulten de operaciones de reforma interior y en los que caben usos residenciales, terciarios y dotacionales, se procurará que los estándares de los equipamientos de los sistemas locales de espacios libres y servicios de interés público y social sean semejantes a los exigidos en Suelo Urbanizable por la legislación vigente, salvo que, dado lo reducido del ámbito o por otras circunstancias, no fuese posible alcanzar los módulos citados.

4.- Sin perjuicio de lo establecido en el PTS de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales, en los nuevos asentamientos estratégicos para dichos tipos de actividades:

- Debe prohibirse la implantación de actividades industriales contaminantes y las que generen un entorno sucio, así como los almacenes y garajes no complementarios con las actividades características del área, así como los que, por su gran tamaño, produzcan un impacto indeseable.
- Las actividades comerciales de gran tamaño, tales como hiper o supermercados y similares deben ser, en general, restringidas, teniéndose en cuenta lo señalado en el punto 5 del artículo 43. de este PTP.
- Los usos residenciales podrán ser tolerados cuando quede justificada la necesidad de establecer una mezcla de actividades con el fin de lograr una revitalización urbana y siempre que no se desvirtúe el uso principal.

5.- En los nuevos asentamientos industriales:

- La utilización del suelo se efectuará con criterios de sostenibilidad y racionalidad, fomentando las intensidades medias o altas así como una ocupación edificatoria de varias plantas, si se diesen las circunstancias contempladas en el artículo 39.
 - Las actividades potencialmente contaminantes serán, en general, restringidas, al igual que los almacenajes no ligados directamente a la producción, de modo que las áreas no infrutilicen su capacidad productiva.
- 6.- Los nuevos equipamientos del sistema relacional - que incluyen, además de las estaciones, los centros de transporte y sus áreas de servicio, las plataformas intermodales, los aparcamientos disuasorios de transporte pesado y los intercambiadores de mercancías - tendrán un carácter mixto industrial, terciario y dotacional. Sus intensidades brutas serán de grado medio y cuidarán especialmente los bordes urbanizados así como su impacto ambiental y paisajístico.
- 7.- A lo largo de los ejes de articulación interurbana se procurará integrar con los mismos las pequeñas bolsas aluviales y los bordes fluviales del entorno como bandas de exclusión de asentamientos.
- 8.- En cuanto al consumo de recursos y gestión de residuos:
- Se incentivará la eficiencia energética de los edificios así como la utilización de sistemas de aprovechamiento de energías renovables.
 - Se potenciará un consumo eficiente del agua, mediante la promoción de sistemas de ahorro en los nuevos edificios y la reutilización de la misma en los sistemas de riego de calles y jardines.
 - En las urbanizaciones de las áreas de nuevo desarrollo se fomentará la iluminación de bajo consumo en los espacios públicos así como sistemas que eviten la iluminación del cielo y reduzcan la contaminación lumínica nocturna.
 - Se impulsará el reciclaje y la reutilización de residuos urbanos e industriales garantizando para ello el mobiliario e instalaciones adecuadas para su depósito y tratamiento.
- 9.- Asimismo, los planeamientos municipales o de desarrollo de los anteriores o del PTP afectados por propuestas de este último deberán incluir el conjunto de medidas protectoras correctoras y compensatorias tenidas en cuenta en el epígrafe **6.3.1 Medidas para reducir el coste ambiental del PTP** del Estudio de ECIA. Estas medidas deberán ser completadas por los mencionados planeamientos de desarrollo como consecuencia del estudio más pormenorizado que lleven a cabo, pudiendo incluso variar alguna de las medidas propuestas siempre que el estudio a una escala más detallada lo justifique y así lo aconseje.