



# BERASTEGI

**HIRIA ANTOLATZEKO  
PLAN OROKORRA  
H.A.P.O.**

*PLAN GENERAL DE  
ORDENACIÓN URBANA  
P.G.O.U.*

<i>fasea/fase</i>	<b>TESTU BATERATUA / <i>TEXTO REFUNDIDO</i></b>
<i>data/fecha</i>	<b>2012ko urria/octubre de 2012</b>
<i>bertsioa/versión</i>	<b>1</b>

**idazleak / *redactores:***

**Injelan, S.L.**

EDIFICACION INDUSTRIAL URBANISMO  
INGENIERIA CIVIL  
Zuatzu Kalea Nº1 Edificio ULIA Planta Primera Local 2  
Tf: 943316749 / Fax: 943316412  
20018 DONOSTIA SAN SEBASTIAN  
e-mail: injelan@injelan.com

**B.U.P Ingeniaria/Ingeniero de C.C. P**

Antton Jaime

**Arkitektoak/Arquitectas**

Miren Muñagorri

Aloña Urteaga

**Abokaturia/Abogado**

Iñaki Amenabar

**sustatzailea/ *promotor***

BERASTEGIKO UDALA

**DOCUMENTO A. MEMORIA**



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BERASTEGI\_TEXTO REFUNDIDO  
BERASTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA\_TESTU BATERATUA



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BERASTEGI\_TEXTO REFUNDIDO  
BERASTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA\_TESTU BATERATUA

## **PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE BERASTEGI**

**Documento**

**“A. MEMORIA”**



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BERASTEGI\_TEXTO REFUNDIDO  
BERASTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA\_TESTU BATERATUA



## **DOCUMENTO A. MEMORIA**

### INDICE

#### **1. INTRODUCCIÓN**

- 1.1- OBJETO DEL PROYECTO
- 1.2- ANTECEDENTES
- 1.3- JUSTIFICACIÓN DE LA ELECCIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO
- 1.4- CONTENIDO DEL PROYECTO
- 1.5- EQUIPO REDACTOR

#### **2. DIAGNÓSTICO: INFORMACIÓN Y ANÁLISIS DEL MUNICIPIO**

- 2.1- ASPECTOS DEMOGRÁFICOS Y SOCIO ECONÓMICOS
- 2.2- DESARROLLO URBANO
- 2.3- ÁREAS RESIDENCIALES
- 2.4- ÁREAS INDUSTRIALES
- 2.5- ÁREAS DE USOS TERCIARIOS
- 2.6- SISTEMAS DE EQUIPAMIENTOS
- 2.7- SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES
- 2.8- SISTEMAS DE INFRAESTRUCTURAS
- 2.9- PLANEAMIENTO URBANÍSTICO (SUPRAMUNICIPAL)
- 2.10- PATRIMONIO

#### **3. CRITERIOS Y OBJETIVOS GLOBALES**

- 3.1- ANALISIS DE LAS SUGERENCIAS FORMULADAS A TITULO DE PARTICIPACION CIUDADANA
- 3.2- CRITERIOS Y OBJETIVOS GLOBALES

#### **4. MODELO DE ORDENACION**

- 4.1- ESTRATEGIA DE LA EVOLUCION URBANA Y LA OCUPACION DEL SUELO
- 4.2- ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO MUNICIPAL
- 4.3- SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES
- 4.4- JUSTIFICACION DE LA CLASIFICACION DEL SUELO
- 4.5- SUELO RURAL NO URBANIZABLE
  - 4.5.1. UNIDADES AMBIENTALMENTE HOMOGENEAS
- 4.6- SUELO URBANO
  - 4.6.1. SUELO RESIDENCIAL
  - 4.6.2. SUELO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS
  - 4.6.3. SUELO PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
  - 4.6.4. SUELO PARA ESPACIOS LIBRES
  - 4.6.5. REDES DE INFRAESTRUCTURAS



## **5. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PROYECTO**

### **5.1- INTRODUCCION**

### **5.2- CRITERIOS REFERIDOS A LA ASIGNACIÓN Y DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD.**

#### **5.2.1. EL CONCEPTO DE EDIFICABILIDAD Y SUS DIVERSAS ACEPCIONES.**

#### **5.2.2. CRITERIOS DE DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD.**

#### **5.2.3. RÉGIMEN DE DISTRIBUCIÓN Y ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD EN SUELO URBANO.**



## 1. INTRODUCCIÓN.

### 1.1- OBJETO DEL PROYECTO

El presente documento se incluye en el marco del proceso de redacción del Plan General de Ordenación Urbana de Berastegi, y se corresponde con el Texto Refundido.

El proyecto tiene por objeto el conjunto del término municipal de Berastegi, que cuenta con una extensión territorial de 45,99 km<sup>2</sup> y una población que, de acuerdo a los últimos datos de empadronamiento de inicios del año 2.008, ascendía a 1.032 habitantes.

El documento responde al encargo realizado por el Ayuntamiento de Berastegi a INJELAN, S.L, de acuerdo con el contrato suscrito en dicho municipio el día 12 de marzo de 2.008 entre el alcalde D. Aitor Lizartza, y aquella.

Anteriormente a este documento, se ha elaborado el Avance, conjuntamente con el estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental, aprobado por el ayuntamiento con fecha del 13 de marzo de 2009, y sometido al periodo de exposición pública y sugerencias.

Con fecha de 9 de diciembre de 2009, el pleno del Ayuntamiento aprobó definitivamente el documento de Criterios y Objetivos Generales recogido en el avance, conjuntamente con el informe de respuesta a las sugerencias redactado por el equipo.

Es de recibo mencionar que las sugerencias recibidas han sido trece, referidas a temas generales como la cuestión sobre la necesidad de ejecución de una nueva variante y el diseño de su trazado; sugerencias de algunos propietarios de parcelas afectadas que muestran su disconformidad con los nuevos desarrollos propuestos; y la necesidad que advierten otros de permitir la ejecución de viviendas en suelo no urbanizable con objeto de garantizar el mantenimiento del mismo.

Al conjunto de sugerencias recogidas hay que añadir las preocupaciones y sugerencias hechas en las reuniones realizadas bien con la Corporación Municipal, bien con los propietarios de las parcelas afectadas por los nuevos desarrollos propuestos o grupos de jóvenes, y en general, con el conjunto de vecinos de Berastegi.

Una vez analizadas las distintas posibilidades y sus condicionantes, se optó por las alternativas que se consideraron más acordes con los criterios adoptados para la redacción del documento para la Aprobación Inicial del Plan General de Ordenación Urbana de Berastegi, es decir:

- Mantener la propuesta de ejecución de un nuevo vial, reestudiando su trazado y las conexiones con el trazado viario existente.
- De los 6 ámbitos residenciales propuestos, se optó por mantener los ámbitos Área 1- Erdigunea, Área 2- Bekobelaze, Área 4- Ategi, Área 5- Kiroldegi Gunea y Área 6- Eldua y eliminar del documento de Plan General el Área 3- Toki-Alai. Si bien en el cómputo global el número de viviendas nuevas propuesto es elevado, su desarrollo está ligado a mejoras estructurales y de equipamiento que la corporación, junto con el equipo técnico, considera inaplazables.
- Mantener el ámbito industrial propuesto Área 7- Artaleku dentro del documento.
- En lo que respecta a los equipamientos, las zonas verdes y las infraestructuras viarias y de servicios, se optó por mantener las propuestas recogidas en el documento de Avance.



Así mismo, se decidió tener en cuenta el informe previo del Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental en la redacción del documento de Aprobación Inicial.

Con fecha de 31 de marzo de 2010, se acordó aprobar inicialmente el Plan General así como el correspondiente informe de sostenibilidad ambiental o estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental y someter ambos documentos al trámite de exposición pública.

En el período de exposición pública, se han recibido los pertinentes informes de las administraciones públicas sectoriales, así como un total de veintiuna alegaciones.

Quince de las alegaciones corresponden a propietarios afectados por los distintos ámbitos de desarrollo propuestos. Algunos puntos concretos de las alegaciones se han tenido en cuenta, sin que por ello haya habido modificaciones importantes en las exigencias de la nueva ordenación propuesta ni en el número de viviendas y edificabilidades recogidas.

Teniendo en cuenta las modificaciones introducidas en las conexiones con el viario actual del nuevo vial propuesto respecto del presentado en el documento de avance, el número de alegaciones a esta cuestión ha sido mínimo.

Con fecha de 23 de agosto de 2010, se acordó aprobar provisionalmente el Plan General junto con el informe de sostenibilidad ambiental. Con fecha de 8 de septiembre de 2010 se solicitó el informe correspondiente a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (COTPV).

El 18 de noviembre de 2010 la COTPV emitió el informe de aprobación del documento de Plan General. En el informe permitía la aprobación definitiva del documento una vez introducidas las condiciones contenidas en el mismo, sin necesidad de ser sometido nuevamente a informe de la Comisión.

Después, el Pleno municipal en sesión celebrada el 22 de diciembre de 2010, acuerda remitir el Plan General a la Diputación Foral de Gipuzkoa para su aprobación definitiva, tras manifestar su conformidad a todas y cada una de las condiciones establecidas en el Informe de la COTPV, las cuales se incorporarán al correspondiente texto refundido, junto con las que se deriven del acuerdo definitivo.

Con fecha de 3 de enero de 2011 se solicitó la aprobación definitiva del documento a la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Tras ello, el Departamento Foral de Desarrollo Sostenible emitió el informe definitivo de impacto ambiental el 17 de febrero de 2011, que señala una serie de condiciones para la aprobación definitiva del documento.

Con fecha de 17 de marzo de 2011 la Diputación Foral de Gipuzkoa acuerda suspender la aprobación definitiva del Plan General en base a unas consideraciones.

Con fecha de 7 de septiembre se aprobó inicialmente por segunda vez el Plan General junto con el informe de Sostenibilidad Ambiental. Este documento recogía una propuesta de ordenación integral del municipio al objeto de responder a los criterios y objetivos que presiden la redacción del documento de revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Berastegi, así como a las condiciones establecidas en el informe de la COTPV, el informe definitivo de impacto ambiental y las consideraciones del Departamento de Movilidad y Ordenación del Territorio de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

En el periodo de exposición pública se recibieron 16 alegaciones. Siete de las alegaciones correspondían a propietarios afectados por los distintos ámbitos de desarrollo propuestos. Además de estos, hubo varias alegaciones de propietarios afectados por el ámbito A.U. 2-





Bekobelaze, que cuestionaban la viabilidad económica de la propuesta urbanística recogida en el Plan General. Por último, hubo alegaciones referidas a temas generales como el nuevo vial propuesto cuestionando su necesidad y la regulación del cierre de porches en el municipio.

Entre las alegaciones recogidas, también se encontraba la alegación suscrita por el ayuntamiento donde la nueva corporación propone correcciones al documento de Aprobación Inicial en su segunda versión además de separar de la Normativa urbanística General del Plan General aquellos aspectos que puedan ser regulados por ordenanzas municipales, tal y como posibilita la Ley 2/2006, con objeto de facilitar la operatividad y ajustes futuros de esas determinaciones.

De entre todas las alegaciones presentadas a esta segunda versión de Aprobación Inicial, se tuvieron en cuenta algunos puntos concretos, entre los que destacaban la reducción de cargas de urbanización en el ámbito A.U. Beko-belaze asumiéndolos la Administración actuante y la regulación del cierre de porches. Estas decisiones y otros cambios sustanciales que afectan a los ámbitos Aitzunalde e Izotzalde, así como modificaciones relacionadas con las ordenanzas urbanísticas que afectan puntualmente al cómputo de la edificabilidad y de determinadas cargas urbanísticas en suelo urbano, fueron acordados con fecha 8 de marzo de 2012, abriendo nuevamente el periodo de exposición pública.

En ese periodo de exposición pública, se recibieron 5 alegaciones. Ninguna de ellas correspondía a los cambios sustanciales puestos a exposición pública, si bien, la corporación respondió a todas ellas. Una de las alegaciones se refería a temas generales como el nuevo vial propuesto cuestionando su necesidad y las cuatro restantes correspondían a temas particulares. De todas ellas se aceptó una única alegación, a raíz de la cual se amplió la regulación de usos en la categoría de "D.40. Pastizales Montanos".

Con fecha de 29 de mayo de 2012, se acordó aprobar provisionalmente la segunda versión del Plan General junto con el informe de sostenibilidad ambiental. Con fecha de 4 de junio de 2012 se solicitó el informe correspondiente a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco (COTPV).

El 13 de julio de 2012 la COTPV emitió el informe de aprobación del documento de Plan General. En el informe permitía la aprobación definitiva del documento una vez introducidas las condiciones contenidas en el mismo, sin necesidad de ser sometido nuevamente a informe de la Comisión.

En sesión celebrada el 19 de julio de 2012, el ayuntamiento acuerda remitir el Plan General a la Diputación Foral de Gipuzkoa para su aprobación definitiva, tras manifestar su conformidad a todas y cada una de las condiciones establecidas en el Informe de la COTPV, las cuales se incorporarán al correspondiente texto refundido, junto con las que se deriven del acuerdo definitivo.

Con fecha de 24 de julio de 2012 se solicitó la aprobación definitiva del documento a la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Finalmente, con fecha de 25 de septiembre de 2012 la Diputación Foral de Gipuzkoa acordó la aprobación definitiva del Plan General, salvo en el sector industrial S.2 Artaleku por los motivos ambientales señalados en el Informe Definitivo de Impacto Ambiental del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio.

El presente documento de Texto Refundido aporta en consecuencia una propuesta de ordenación integral del municipio al objeto de responder a los criterios y objetivos que presiden la redacción del documento de Plan General de Ordenación Urbana de Berastegi.



## 1.2- ANTECEDENTES

Berastegi no cuenta ni ha contado anteriormente con documento de Planeamiento General debidamente tramitado y aprobado.

El primer intento realizado que se conoce para dotar al municipio del documento adecuado se sitúa en junio del año 1982, cuando se redacta un documento de Avance de Normas Subsidiarias de Planeamiento tipo "A", en el que se recogían los criterios, objetivos y soluciones generales del planeamiento. Dicho documento fue sometido a exposición pública por parte del Ayuntamiento de Berastegi.

En cualquier caso el documento redactado no siguió su proceso de tramitación posterior.

Hubo un segundo intento en el año 1996 cuando se redacta un nuevo documento de Avance de Normas Subsidiarias de Planeamiento tipo "A", que siguió su tramitación hasta su Aprobación Inicial en Agosto de 2001.

Este documento delimitaba Berastegi en las siguientes áreas y sectores:

### SUELO URBANO

- **AREA NUCLEO URBANO, A.N.U.:** correspondía al centro urbano de Berastegi, incluyendo la Casa Consistorial y la plaza, donde se producía la mayor concentración de edificios. El objetivo principal para este suelo era la consolidación del mismo en base a distintas actuaciones: mejora de la red viaria, acondicionando recorridos alternativos para los vehículos y liberando la plaza de los mismos; consolidación de los equipamientos existentes, reservando el caserío Ategi como posible centro cultural y recreativo; y la consolidación de la estructura existente, posibilitando la construcción de nuevos edificios de viviendas.
- **AREAS URBANAS DE BAJA DENSIDAD, A.B.D.:** correspondía a distintas zonas del territorio ocupadas en ese momento por agrupaciones más o menos numerosas de caseríos. Se delimitaban 7 ámbitos. El objetivo para estos ámbitos era dar respuesta, aunque fuera de modo parcial, a la demanda de los titulares de los caseríos de poder construir edificios de vivienda para sus hijos en las inmediaciones de los caseríos y no vinculados a ellos.
- **AREA INDUSTRIAL DE PAPELERA, A.I.P.:** se incluían los terrenos con vocación industrial ocupados por la Papelera Munksjo Paper Decor S.A. en el barrio de Eldua. El objetivo para este ámbito era la legalización del asentamiento industrial existente y consolidación como suelo con calificación industrial, fijando las condiciones a cumplir en las posibles actuaciones de sustitución o ampliación que pudieran precisarse.

### SUELO URBANIZABLE

- **SECTOR INDUSTRIAL DE ARTALEKU, S.I.A.:** se incluían en el Sector los terrenos anteriormente ocupados por la central de machaqueo de áridos, y planta de aglomerados con motivo de las obras de construcción de la Autovía del Leitzarán. El objetivo para este ámbito era dotar al municipio de una reserva de suelo industrial de la que carecía.

Si bien, tampoco en este caso el documento redactado siguió su proceso de tramitación posterior, las determinaciones recogidas en la misma junto con modificaciones introducidas a lo largo del tiempo, han servido de base para los desarrollos residenciales puntuales realizados a lo largo de estos años.



En cualquier caso, la situación de provisionalidad ha impedido acometer actuaciones estructurales básicas del municipio relacionados entre otros con el sistema viario, accesibilidad peatonal, actualización de las infraestructuras básicas, protección del medio físico...

Esta situación impulsó a la Corporación Municipal a promover la redacción de un Plan General de Ordenación Urbana de Berastegi con el objeto de disponer de un nuevo proyecto para un nuevo periodo estimado de ocho años: 2.010-2.018. Así, a principios del año 2.008, el Ayuntamiento de Berastegi acordó poner en marcha el proceso de contratación, mediante concurso abierto, de los trabajos de redacción del Plan General de Ordenación Urbana de Berastegi, de acuerdo con los pliegos de cláusulas técnicas y administrativas aprobados con dicho fin. Como resultado del referido concurso, el Ayuntamiento adjudicó al equipo que suscribe la elaboración de los trabajos, formalizando a tal efecto el contrato precitado.

El objetivo propuesto era y es el de dotar a Berastegi, dentro del área funcional de Tolosaldea y de acuerdo a las directrices que global y sectorialmente se plantean en ese contexto territorial, de un instrumento de planeamiento general, que adaptado a las actuales circunstancias sociales, económicas, culturales etc...y a la legislación vigente de aplicación, de respuesta, desde una perspectiva integral, a la problemática urbanística del municipio en aquel horizonte temporal.

Así, el objeto preciso de este documento es recoger las propuestas hasta aquí planteadas como resultado de los trabajos realizados y de las reuniones de trabajo mantenidas con la Corporación Municipal y los Técnicos Municipales, y las sugerencias recogidas tras la exposición pública del Avance y las alegaciones al documento de Aprobación Inicial, así como los preceptivos informes de la COTPV, el informe definitivo de impacto ambiental y las consideraciones del Departamento de Movilidad y Ordenación del Territorio de la Diputación Foral de Gipuzkoa, al objeto de fijar las soluciones generales de planeamiento con un suficiente grado de desarrollo y concreción para así alcanzar los criterios y objetivos acordados.

### 1.3- JUSTIFICACIÓN DE LA ELECCIÓN DE LA FIGURA DE PLANEAMIENTO.

La ley 2/2.006, "Ley de Suelo y Urbanismo del País Vasco", del 30 de junio, publicada en el BOPV nº 138 del 20 de julio de 2.006, establece numerosos cambios en lo que a figuras de planeamiento atañe: así, las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal concebidas en la anterior legislación como instrumento de ordenación general para aquellos municipios que no tenían la necesidad de elaborar un Plan General, no están previstas en esta nueva Normativa como figuras de planeamiento.

La ley 2/2.006 determina que los municipios deberán contar con un Plan General de Ordenación Urbana definitivamente aprobado en un plazo de ocho años desde la entrada en vigor de la ley ( 20 de septiembre de 2.006).

En cualquier caso, y según la mencionada ley, cualquier revisión de planeamiento que se inicie posteriormente a su entrada en vigor deberá ajustarse a lo establecido en la misma.

Por lo tanto, no parece haber duda que la elección de la figura de planeamiento debe ser un "Plan General de Ordenación Urbana", para que se pueda adaptar al plazo de ocho años que establece la ley.



#### 1.4- CONTENIDO DEL PROYECTO.

Los documentos incluidos en este Texto Refundido son los siguientes:

- Documento A. Memoria.
- Documento B. Normas Urbanísticas Generales.
- Documento C. Normas Urbanísticas Particulares.
- Documento D. Catálogo.
- Documento E. Estudio de Viabilidad Económica.
- Documento F. Planos.
- Documento G. Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental.
- Documento H. Memoria de Sostenibilidad Económica.
- Documento I. Justificación de Estándares.

Con carácter general, el contenido normativo del Plan General queda configurado por el conjunto de las determinaciones contenidas en la totalidad de los documentos de las mismas.

Las determinaciones de los documentos B, C, y los planos de ordenación del documento F, son los que tienen de manera específica el carácter normativo y de regulación de la actividad urbanística, y por tanto ésta se deberá ajustar en todo caso, de forma obligada a esas determinaciones.

El resto de los documentos posee un carácter fundamentalmente indicativo, referencial o justificativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquellos los que prevalezcan.

En caso de divergencia respecto de una determinación urbanística concreta entre planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá la establecida en los planos de escala más precisa, salvo que responda a un error material manifiesto en el contenido de estos últimos.

#### 1.5- EQUIPO REDACTOR.

De acuerdo con la adjudicación y el contrato precitados, el equipo redactor de los trabajos de Plan General de Ordenación Municipal de Berastegi, está dirigido por INJELAN, S.L., suscrito por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. Antton Jaime, las Arquitectas Dña. Miren Muñagorri y Dña. Aloña Urteaga y el Abogado D. Iñaki Amenabar.

La redacción del documento de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental está firmado por el Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos D. Antton Jaime.

La dirección y seguimiento de los citados trabajos corresponde al Ayuntamiento de Berastegi, presidido por su alcalde D. Aritz Mujika, y en particular a los Servicios Técnicos Municipales, representados por el Arquitecto D. Pedro Izaskun.



## 2. DIAGNÓSTICO: INFORMACIÓN Y ANÁLISIS DEL MUNICIPIO.

El crecimiento urbano que debe prever el Plan General debe ajustarse al crecimiento demográfico y a la situación económica y social del municipio. Pero el desarrollo de un municipio no puede considerarse con independencia del de la comarca en la que se enclava, que en el caso de Berastegi es la comarca de Tolosaldea.

Por ello, con anterioridad a la redacción del Plan General se ha realizado un estudio de los aspectos demográficos, socio económicos, del crecimiento urbano residencial e industrial de los últimos años y también de las previsiones realizadas para el municipio de Berastegi desde los Planes Supramunicipales, que a continuación se detallan.

### 2.1- ASPECTOS DEMOGRÁFICOS Y SOCIO ECONÓMICOS

Podemos denominar a Berastegi como pueblo rural de baja densidad. La población de Berastegi es muy estable. Aunque sufrió una pequeña pérdida de población en el año 1996 se puede afirmar que en los últimos 25 años se ha establecido un crecimiento estable de la misma.

Este aumento de población tiene relación directa con el crecimiento natural de la población (los nacimientos superan las defunciones), el saldo migratorio que se ha caracterizado por mantener su signo positivo y en menor medida, por la construcción de nuevas viviendas de los últimos años. Aunque la llegada de cierta cantidad de nueva población de fuera del municipio se considera positiva, se presiente el peligro de que Berastegi se convierta en una ciudad dormitorio, aspecto que se ha tenido muy en cuenta en la redacción del presente Plan General.

#### 2.1.1 SOCIOECONOMÍA

##### 2.1.1.1-Población

Según datos del Eustat, el municipio de Berastegi contaba a principios del año 2008 con 1.032 habitantes, de los cuales 555 son varones (53,78%) y 477 mujeres (46,22%). La siguiente tabla muestra la evolución de la población censada en los últimos años:

Año	Habitantes
1981	942
1991	969
1996	932
1998	977
2001	973
2006	1.003
2008	1.032

En lo que respecta a la estructura de la población, predomina el sector de la población de entre 20 y 64 años (60,7%), frente a la población joven, menor de 20 años (21,8%), y a la población mayor de 65 años (17,5%).



### 2.1.1.2-Economía

Según los últimos datos del Eustat, la población activa del municipio asciende a 417 personas, lo que supone un 40,4% del total. Un 41,01%, corresponde a la industria, seguido por el sector servicio (34,77%), la construcción (20,62%) y la agricultura (3,60%). En lo que respecta a las explotaciones censadas, en la siguiente tabla se muestra el número de explotaciones y sus principales características (Eustat 1999):

Municipio	Total explotaciones		Con ganadería		Sin ganadería		Explotaciones sin tierras
	Nº	Ha	Nº	Ha	Nº	Ha	Nº
Berastegi	146	2533	108	1583	38	951	0

### 2.1.1.3-Vivienda

Datos del Eustat correspondientes al año 2001 indican la existencia de un total de 529 viviendas en el municipio, estando 165 de ellas desocupadas, es decir, un 31%, cantidad muy superior a la media tanto de Gipuzkoa (10%) como de la comarca de Tolosaldea (16%).

Estos datos se contradicen con los datos que maneja el Ayuntamiento de Berastegi, principalmente como consecuencia del seguimiento continuado de los consumos de agua de las viviendas. A esto se suma el conocimiento del terreno que tienen ellos mismos que viene a respaldar los datos de consumo de agua. Según esto, si bien el Ayuntamiento no cuenta con estadísticas propias que podamos adjuntar en este documento, se concluye que el número de viviendas vacías en el conjunto del municipio es netamente inferior al número recogido en las estadísticas del Eustat.

En el periodo comprendido entre 1998 y 2006, el número de viviendas nuevas sufrió la siguiente evolución:

Año	1998	1999	2000	2001	2002	2003	2004	2005	2006
Nº viviendas nuevas	7	1	12	4	10	2	5	19	4

La superficie útil media de las viviendas de Berastegi es considerablemente superior a las de la Comunidad Autónoma del País Vasco, T.H. de Guipúzcoa o la comarca de Tolosaldea y se sitúa en 134 m<sup>2</sup>. La mayor parte de las viviendas están ubicadas en edificios unifamiliares (38,56%) y un 49,53% disponen de 5 habitaciones.

## 2.2- DESARROLLO URBANO

El municipio de Berastegi se sitúa en la parte oriental de Gipuzkoa, con una superficie de 45,99 km<sup>2</sup> dividida en dos partes: una más pequeña constituida por el barrio de Eldua y otra, la principal, que reúne el resto del municipio.

Cuenta con un núcleo urbano principal situado en el valle de inicio del río Elduaen, junto a la carretera comarcal GI-2130, donde se concentran la mayor parte de las viviendas y equipamientos.



Además del núcleo urbano Berastegi cuenta con 11 barrios diseminados. El barrio de Eldua, separado del resto del municipio, está dividido a su vez en dos núcleos: un suelo urbano residencial consolidado con las viviendas y equipamientos existentes en la parte alta del barrio, y un suelo urbano industrial en la parte baja del barrio, junto a la carretera GI-2130, consolidada por la Papelera Munksjö.

Próximo al núcleo urbano de Berastegi se sitúan los barrios residenciales que constituyen el municipio desde su origen: por un lado se encuentra el barrio de Leitzalde, cuyo crecimiento en los últimos años le ha conferido características de suelo urbano; el barrio de Eguzkialde, cuyo desarrollo ha permitido que parte del barrio quede unido al núcleo urbano de Berastegi; el barrio de Elizalde, que por su consolidación como suelo residencial y su unión funcional con el núcleo urbano de Berastegi forma parte del suelo urbano del municipio; y los barrios de Izotzalde, Aitzunalde, Amerialde, Elduainalde y Urdinarrain, rodeando el valle de Berastegi, que si bien han crecido en los últimos años, mantienen su carácter de suelos rurales.

Por último, más alejados del núcleo y valle de Berastegi, se ubican los barrios Aintzerga e Ipuliño, cuya creación se debe a la legislación que en su día permitía la creación de viviendas autónomas ligadas a pequeñas parcelas en suelo no urbanizable.

En los últimos años, el desarrollo de Berastegi se ha concentrado mayoritariamente en el núcleo urbano, donde se ha agrupado tanto el desarrollo residencial como el de servicios del municipio. En el resto de los barrios, se han llevado a cabo pequeñas actuaciones vinculadas a viviendas existentes o explotaciones agrarias.

### 2.3- ÁREAS RESIDENCIALES

El desarrollo residencial de Berastegi se ha concentrado básicamente en el núcleo urbano, siguiendo las determinaciones del documento de Normas Subsidiarias cuya tramitación se terminó con la aprobación inicial en el año 2001 a la que se le han introducido una serie de modificaciones.

En el núcleo urbano se han desarrollado construcciones de edificios de viviendas preferentemente unifamiliares, bifamiliares o adosados destinadas a los habitantes del municipio y también a aquellos otros que provenientes de otros municipios pretendían instalarse en Berastegi, colmatando parte de los vacíos existentes en el núcleo.

En el resto de los barrios, que en las Normas Subsidiarias estaban clasificadas como suelo urbano de baja densidad, se han construido viviendas unifamiliares como complemento de la vivienda del caserío y no vinculados a ellos registralmente, dando respuesta a la fuerte demanda existente en el municipio de los hijos (descendientes directos) de los caseríos para construir sus viviendas en edificios próximos a los mismos, con una parcela mínima segregada, a fin de poder ayudar en las labores agroganaderas familiares.

Ante la demanda de viviendas de precio concertado, el Ayuntamiento llevó a cabo la construcción de 20 viviendas en el barrio de Elizalde, dando así respuesta a la demanda generada.

A estas intervenciones hay que sumar las viviendas vinculadas a explotaciones agroganaderas desarrolladas en suelo no urbanizable.

No se ha desarrollado ninguna vivienda nueva en el barrio de Eldua en los últimos años.



En resumen, si bien no ha existido hasta la fecha documento normativo vigente, el desarrollo residencial ha sido continuo y limitado, dando respuesta únicamente a parte de las necesidades que se han ido generando en materia de vivienda.

#### 2.4- ÁREAS INDUSTRIALES

Existe un único ámbito industrial consolidado hace tiempo en la parte baja del barrio de Eldua, la Papelera Munksjo Paper Decor S.A., junto a la GI-2130.

Si bien el documento de Normas Subsidiarias aprobó inicialmente clasificar como suelo urbanizable industrial un ámbito de 2,97Ha en Artaleku, éste no ha sido desarrollado.

#### 2.5- ÁREAS DE USOS TERCIARIOS

El uso terciario es muy reducido y está concentrado en su totalidad en el núcleo urbano de Berastegi, en diversos edificios. Las Normas Subsidiarias aprobadas inicialmente no preveían ningún espacio exclusivo para usos terciarios.

#### 2.6- SISTEMAS DE EQUIPAMIENTOS COMUNITARIOS

El núcleo urbano de Berastegi cuenta con un equipamiento cívico-administrativo en la Casa Consistorial, equipamientos deportivos en el Frontón y Pista Polideportiva, el equipamiento escolar en el edificio de las Escuelas, equipamiento cultural, recreativo y asistencial en el caserío Atei, un equipamiento asistencial en la Casa del Médico y un equipamiento religioso, la Iglesia San Martín en el barrio de Elizalde.

El barrio de Eldua cuenta con un equipamiento religioso, la Iglesia Santa María y un equipamiento cultural y recreativo en el edificio de las antiguas escuelas.

Además, cuenta con los equipamientos de cementerio de Berastegi y Eldua.

#### 2.7- SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES

Los espacios libres en Berastegi se limitan a la Herriko emparantza junto al Ayuntamiento, en el centro urbano y la plaza delante de las antiguas escuelas en el barrio de Eldua.

También tienen la consideración de espacios libres, los terrenos que rodean la Iglesia Parroquial de San Martín de Tours y en el barrio de Eldua, las antepuertas de la Iglesia de Santa María.

No existen en el municipio zonas verdes públicas específicas en el Suelo Urbano. En cualquier caso, habría que tener en cuenta las características de un municipio como Berastegi que dispone de amplios espacios de esparcimiento en los alrededores del núcleo urbano, de montes de utilidad pública de propiedad municipal.





## 2.8- SISTEMAS DE INFRAESTRUCTURAS

### 2.8.1.- SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

El municipio cuenta con:

\_ Autovía del Leizarán, A-15.

\_ Carretera Comarcal GI-2130: está carretera atraviesa el núcleo urbano de Berastegi. En la actualidad resulta muy peligroso en el cruce con la calle que se dirige a la plaza y en todo su trazado por el núcleo urbano para los peatones e incluso bicicletas. Se han realizado pequeños trabajos de mejora de la sección en algunos tramos con la incorporación de las aceras pero éstas carecen de continuidad suficiente y sigue siendo una carretera que divide el municipio de Berastegi en dos, especialmente para los peatones.

\_ Carretera GI-3221 de acceso al barrio de Eldua.

\_ Vías rurales principales, secundarios y pistas forestales.

### 2.8.2.- SISTEMA GENERAL DE CAUCES FLUVIALES

En el término municipal de Berastegi se señala la presencia de dos ríos principales: el río Leizaran y el río Eldua. Existen también otra serie de regatas y arroyos que no se toman en consideración.

### 2.8.3.- SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS

#### **Red de Abastecimiento de Agua:**

El núcleo urbano de Berastegi se abastece desde los manantiales de Bertasoro y Urandi situados en las laderas de Ipuliño. Las aguas de Bertasoro, cuyo caudal de estiaje es de 4'5 l/seg, son conducidas a través de una tubería Ø150 mm de 1.800 mts de longitud aproximada, hasta una arqueta de rotura, situada próxima al depósito del Consorcio de Aguas de Gipuzkoa, a una cota 20 mts superior. De esta arqueta las aguas se dirigen a dicho depósito, incorporándose en el trayecto el caudal proveniente de la toma de Urandi que alcanza los 3 l/seg en estiaje.

En el depósito del Consorcio, recientemente construido, circular de hormigón armado de 300 m<sup>3</sup> de capacidad con su solera a la cota aproximada 500, se clora el agua y se alimenta al depósito municipal de Osiñeta, así como también directamente al barrio de Leitzalde.

El depósito de Osiñeta, del que se efectúa la distribución a, prácticamente, la totalidad del núcleo urbano, es de mampostería, de una antigüedad aproximada de 50 años y tiene dos compartimentos, cada uno de ellos de 140 m<sup>3</sup>. La solera está a la cota aproximada 470.

Desde este depósito de Osiñeta parte la red de distribución que se extiende por el núcleo urbano con presiones estáticas aceptables, aunque algo elevadas en los puntos bajos, ya que alcanza los 6'5 Kg/cm<sup>2</sup> en la plaza del Ayuntamiento y los 8 Kg/cm<sup>2</sup> junto a la Parroquia. La red atiende bien las necesidades del municipio.

En cola de la red existe el depósito de Meaka de 30 m<sup>3</sup> y situado a cota 6 mts inferior a la de Osiñeta, que puede funcionar conectado a la red o de forma independiente, ya que dispone de la toma de Iturrin cuyo caudal en estiaje es de 0'75 l/seg.



Hay que hacer mención al abastecimiento al barrio de Eldua cuya gestión es análoga a la señalada para el núcleo urbano. Existen varias tomas con un caudal de estiaje de 2 l/seg que se dirigen a otro depósito del Consorcio también de 300 m<sup>3</sup> de capacidad.

Señalar también que el barrio de Aintzerga dispone de una red de distribución privada que se abastece desde el manantial de Bertasoro.

En lo que se refiere a la gestión del agua hay que señalar que el Consorcio de Aguas de Gipuzkoa se ocupa de la gestión en alta, es decir desde las tomas al depósito y de la cloración del agua. La gestión en baja, es decir desde el depósito de Osiñeta en adelante, es responsabilidad municipal.

La red de distribución actual, así como la ubicación de las torres y depósitos figura en el plano II.6.2.

#### **Red de Saneamiento de Aguas Pluviales y Fecales:**

La red general de saneamiento de Berastegi figura en el plano II.6.3.

Como se puede apreciar en el plano la red está poco desarrollada, existiendo tramos de red separativa con otros de red unitaria.

El colector de aguas fecales de mayor longitud es el existente en el vial que pasa junto a las escuelas, que vierte al río Elduaien. No existe un colector general a lo largo del río Elduaien, en el que existen distintos puntos de vertido.

Hay que destacar, como conclusión, que la red precisa de un importante desarrollo construyendo colectores generales, así como de una revisión de los tramos existentes para convertirlos en separativos y dirigirlos a los generales.

#### **Red de Energía Eléctrica:**

Garantizado el suministro, los trabajos de los últimos años se han centrado en la canalización subterránea de los tendidos aéreos de los ámbitos reurbanizados. Las nuevas ordenaciones deberán recoger la canalización de las redes aéreas que atraviesan sus correspondientes ámbitos.

La red de distribución eléctrica actual figura en el plano II.6.4.

#### **Red de Gas Natural:**

Recientemente han finalizado las obras de instalación de la red de alta realizada por Gas Natural y están ejecutando la canalización de gas del conjunto del casco urbano en diferentes fases.

La red de distribución actual figura en el plano II.6.5.

#### **Red de Telefonía:**

Garantizado el suministro, los trabajos de los últimos años se han centrado en la canalización subterránea de los tendidos aéreos de los ámbitos reurbanizados. En la actualidad está previsto renovar el conjunto de las canalizaciones existentes, incorporando la fibra óptica.

La red de telefonía actual figura en el plano II.6.6.



## 2.9- PLANEAMIENTO URBANÍSTICO (SUPRAMUNICIPAL)

### **. Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco.**

El Gobierno Vasco, en Consejo de Gobierno, mediante el Decreto 28/1997, de 11 de febrero, y posterior Decreto 127/1997, de 27 de mayo, de corrección de errores del Decreto anterior, aprobó definitivamente las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

La única referencia expresa de las D.O.T. a Berastegi se produce en el punto 5.6 del Capítulo 13- Infraestructuras de Transportes, Comunicaciones y Energía.

En cualquier caso, las Directrices de Ordenación Territoriales establecen en el Capítulo 22 unas Normas de Aplicación, distinguiendo las Determinaciones Vinculantes y las Orientaciones y Puntos de Referencia en la redacción de los documentos de planeamiento municipales. En el presente Plan General se aplican las determinaciones vinculantes, y orientaciones y referencias siguientes de las D.O.T.:

Determinaciones vinculantes:

- El tratamiento de aguas superficiales: se recogen en el documento las determinaciones del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los ríos y arroyos de la C.A.P.V. (Vertiente Cantábrica).
- La delimitación de las zonas afectadas por la realización de actividades extractivas: si bien no se prevén actividades extractivas, estas sólo se permiten en determinadas áreas del suelo no urbanizable.
- Prohibición del uso de vivienda unifamiliar aislada excepto la vinculada a la explotación de recursos agropecuarios y en aquellas Categorías de Ordenación del Medio Físico en las que resulta admisible: está incluido expresamente en el documento de Plan General.
- La delimitación de Espacios Protegidos: se delimita y regula el Espacio Protegido del Biotopo del Leizarán.

Orientaciones y Puntos de Referencia:

- Se aplican en el presente documento las definiciones de usos regulados en la Directriz del Medio Físico y las Categorías de Ordenación del Medio Físico. Se delimita como Espacio Protegido el Biotopo del Leizarán.
- Acogiéndose a lo señalado en el punto 6.5 del capítulo 9, se delimitó el Sector Industrial de Artaleku con una superficie similar a la establecida en las D.O.T. Por motivos ambientales se ha eliminado esta propuesta de suelo para nuevo desarrollo industrial.
- En la actualidad, no se aprecia una demanda de vivienda de segunda residencia en el municipio por lo que no se prevé la ordenación de suelo específico para segunda residencia.
- En la presente Memoria se concretan las necesidades de vivienda y cuantificación de la oferta del nuevo suelo residencial.
- Las actuaciones realizadas en los últimos años en el municipio, a pesar de no existir ninguna normativa específica de protección, han tenido como objetivo el mantenimiento de



las peculiaridades del municipio en general y del núcleo urbano en particular. El presente Plan General tiene por objeto mantener los criterios de protección utilizados.

- Ordenación del Patrimonio Cultural: se incluye en el documento del Plan General la relación de Bienes Inmuebles de Interés del Patrimonio Cultural Vasco recogida por el Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa y contrastada con el inventario Provisional de Patrimonio Histórico-Arquitectónico del País Vasco realizado por el Departamento de Cultura del Gobierno Vasco, fijando para los mismos los distintos niveles de protección.

En desarrollo de lo establecido en las Directrices de Ordenación Territorial del la CAPV, han iniciado su tramitación diversos Planes territoriales sectoriales, de los cuales únicamente cinco han alcanzado la aprobación definitiva y se encuentran en consecuencia en vigor:

- Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas de la CAPV.
- Plan Territorial Sectorial de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV.
- Plan Territorial Sectorial de Zonas Húmedas de la CAPV.
- Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria de la CAPV.
- Plan Territorial Sectorial de la Energía Eólica de la CAPV.

En lo que respecta al municipio de Berastegi con excepción de la afección de las determinaciones establecidas en el PTS de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas, el PTS de Ríos y el PTS de la Energía Eólica, el resto de las PTS no incluyen intervenciones que afecten directamente al término municipal de Berastegi.

#### **. Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales.**

Dentro del apartado en el que se analizan las pautas de localización prioritaria para el desarrollo de actividades económicas, el PTS de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales propone la categorización del municipio de Berastegi como Municipio de Bajo Desarrollo de Suelo para Actividades Económicas.

Sobre dichos municipios el PTS propone limitar en su planeamiento urbanístico el dimensionamiento del suelo destinado a la implantación de actividades económicas de carácter urbano, de forma que admite pequeñas áreas urbanas aptas para la acogida de talleres y pequeñas empresas de ámbito local hasta una superficie máxima de suelo vacante de 3 Has. de extensión superficial, siempre que exista capacidad de acogida suficiente sin provocar impactos significativos sobre el medio natural y su ordenación se corresponda con el modelo territorial previsto en el PTP de su área funcional.

El PTS entiende que estos polígonos destinados a la implantación de talleres y pequeñas empresas deben localizarse ligados a los núcleos urbanos como complemento de su estructura urbanística y no en ámbitos rurales aislados del territorio del término municipal. Así mismo, permite nuevos desarrollos de suelo para posibilitar la acogida de intervenciones públicas en operaciones de incentivación económica de carácter comarcal.

Las limitaciones contempladas en el PTS sobre el suelo con calificación industrial y terciario no deben afectar a las posibles instalaciones de carácter agropecuario o de otra índole que, en



base a la correspondiente reglamentación urbanística, sean susceptibles de implantarse sobre suelo no urbanizable.

Por otro lado, el planeamiento general municipal deberá tener en cuenta en relación con la regulación de la localización y dimensionamiento de los grandes equipamientos comerciales que, en función de su posición estratégica respecto a las redes de comunicaciones, su peso poblacional, su disponibilidad espacial y su idoneidad urbanística para la acogida de este tipo de centros, el PTS incluye el municipio de Berastegi dentro de la denominada "Categoría C: Resto de municipios". En dicha categoría se incluyen los municipios en los que no se prevé la implantación de un gran equipamiento comercial, estableciéndose no obstante que el dimensionamiento máximo para los nuevos equipamientos comerciales queda regulado con arreglo a los siguientes parámetros:

- Superficie neta máxima de plataforma explanada: 15.000m<sup>2</sup>
- Superficie máxima de techo edificable: 5.000 m<sup>2</sup>

#### **.Plan territorial sectorial de ordenación de las márgenes de ríos y arroyos.**

El Decreto 415/1998, de 22 de diciembre, aprueba el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vaco (Vertiente Cantábrica).

En el término municipal de Berastegi se señala la presencia de dos ríos principales, el río Leizaran, dentro del Biotopo del Leizaran y el río Elduaien, que se recogen dentro de la Cuenca del Río Oria.

De forma resumida, el PTS establece unas normas de ordenación basadas en tres componentes: medioambiental, hidráulica y urbanística.

En el aspecto medioambiental, entre los afluentes más importantes del Oria destaca el Leizaran por su grado de conservación. Mantiene el bosque de ribera (aliseda) en casi todo su recorrido. En el otro extremo, debe tenerse en cuenta la existencia de algunos tramos de afluentes profundamente modificados y alterado en el río Elduaien a su paso por el núcleo de Berastegi.

En lo que respecta a la situación de la fauna piscícola, el río Leizaran y el tramo alto del río Elduaien destacan por presentar comunidades piscícolas mejor estructuradas. Además, el Leizaran es muy interesante por la presencia de otras especies de vertebrados.

La calidad del agua en los afluentes es en general mejor que en el eje principal.

En cuanto al apartado hidráulico, el PTS establece una clasificación de los cursos fluviales en función de su cuenca vertiente. La clasificación incluye un total de 8 categorías (de la 00 a la VIII). El río Leizaran en el término de Berastegi se encontraría en la Categoría II ( $50 < C \leq 100$  km<sup>2</sup>) y el río Elduaien dentro de la Categoría I ( $10 < C \leq 50$  km<sup>2</sup>) desde el barrio Aiztunalde aguas abajo, incluyendo su paso por la parte baja del barrio de Eldua, y en la Categoría 0 ( $1 < C \leq 10$  km<sup>2</sup>) en el resto del municipio. Los afluentes de ambos ríos pertenecen a la Categoría 00 ( $C \leq 1$  km<sup>2</sup>). También define las manchas de inundación para periodo de retorno de 10,100 y 500 años (basándose para ello en las determinaciones del PIPV), así como los cauces cubiertos.

Por lo que se refiere a la componente urbanística, el PTS clasifica las márgenes con arreglo a 4 categorías: márgenes en ámbito rural, ocupadas por infraestructuras de comunicaciones interurbanas, en ámbitos desarrollados y con potencial de nuevos desarrollos.



La normativa del PTS regula los usos en su ámbito de actuación, es decir, los márgenes de cauces fluviales. Esta normativa, bastante profusa, puede consultarse en el citado documento. Merece la pena destacar las indicaciones de mayor relevancia.

### **Categoría II**

Retiros de edificación en ámbitos desarrollados:

Con línea de deslinde definida: 10m

Sin línea de deslinde definida: 14m

Retiros en ámbitos con potencial de nuevos desarrollos:

Retiro mínimo de edificación: 16m

Retiro mínimo de urbanización: 6m (ampliables a 8m con vegetación bien conservada)

Retiros en ámbitos rurales:

30m tanto para edificación como para urbanización.

### **Categoría I**

Retiros de edificación en ámbitos desarrollados:

Con línea de deslinde definida: 10m

Sin línea de deslinde definida: 12m

Retiros en ámbitos con potencial de nuevos desarrollos:

Retiro mínimo de edificación: 12m

Retiro mínimo de urbanización: 2m (ampliables a 4m con vegetación bien conservada)

Retiros en ámbitos rurales:

30m tanto para edificación como para urbanización.

### **Categoría 0**

Retiros de edificación en ámbitos desarrollados:

Con línea de deslinde definida: 10m

Sin línea de deslinde definida: 12m

Retiros en ámbitos con potencial de nuevos desarrollos:

Retiro mínimo de edificación: 12m

Retiro mínimo de urbanización: 2m (ampliables a 4m con vegetación bien conservada)

Retiros en ámbitos rurales:

15m tanto para edificación como para urbanización.

Para las escorrentías o cursos de agua con cuenca afluyente menor a 1km<sup>2</sup> (tramos de nivel 00) será de aplicación lo establecido en la Ley de aguas (servidumbre mínima de 5m).

## **. Plan Territorial Sectorial de la Energía Eólica.**

La necesidad que tiene Euskadi de aprovechar al máximo sus recursos eólicos, sin una pérdida significativa de su calidad medioambiental, son las dos consideraciones básicas que condicionan el alcance de este PTS y en consecuencia, la selección de emplazamientos de los parques eólicos en la Comunidad Autónoma del País Vasco. De acuerdo con todo ello, la identificación, valoración y selección de los emplazamientos de los parques eólicos se ha realizado considerando tanto criterios técnico-económico-energéticos como ambientales.

Uno de los emplazamientos seleccionados por su potencial eólico viable es el denominado Mandoegi, situado en Berastegi dentro del ámbito calificado como Biotopo Protegido Río Leitzarán.

Técnicamente se considera un emplazamiento realizable.

Desde el punto de vista ambiental y teniendo en cuenta que este emplazamiento está dentro del Biotopo Protegido del Río Leitzarán en cuya regulación de usos no se encuentra ninguna



referencia al aprovechamiento eólico pero sí la prevención de impactos sobre la calidad de las aguas del Biotopo, se toman medidas para evitar el desencadenamiento de procesos erosivos y los vertidos de sustancias contaminantes, de forma que la implantación del parque eólico se considera compatible con este espacio. Se analizan también aspectos relacionados con la flora amenazada, la avifauna, la vegetación, el impacto en el paisaje... con una afección ambiental global bastante baja considerando todos los factores.

En resumen se considera el emplazamiento de Mandoegi compatible para su uso como Parque Eólico, si bien se encuentra entre los emplazamientos de menor interés económico-energético de los estudiados.

Tanto el Plan Territorial Parcial de Tolosaldea como el resto de los planes Sectoriales han llegado a su desarrollo de avance, o como máximo a la aprobación inicial. En consecuencia los criterios y referencias en relación con los aspectos sectoriales correspondientes se extienden a este nivel. Entre ellos están:

- Plan Territorial Sectorial de Carreteras de Gipuzkoa.
- Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral de la CAPV.
- Plan Territorial Sectorial del Patrimonio Cultural Vasco.
- Plan Territorial Sectorial Agroforestal y del Medio Natural.
- Plan Territorial Sectorial de suelo para promoción Pública de Vivienda.

#### . PTP de Tolosaldea.

Entre las claves para la configuración del Modelo de Ordenación Territorial, Berastegi se encuentra integrado dentro del importante número de asentamientos de carácter rural con indudables valores urbanísticos, arquitectónicos y ambientales cuya permanencia se debe garantizar y en los que se pueden localizar ofertas residenciales alternativas a las de las zonas más urbanas de las que resultan un complemento indispensable.

El documento desarrolla los criterios y objetivos generales de la ordenación del **medio físico, los asentamientos, las infraestructuras y la estructura general del territorio** y que así mismo, habrán de perseguir los planeamientos de desarrollo municipales.

En el **medio físico**, el plan incluye dentro de las operaciones estratégicas la adecuación de los usos del suelo a las características y capacidad de acogida de cada ámbito y regulación de las actividades en los mismos, conforme a su categorización. Destaca la necesidad de asegurar la efectiva protección del Biotipo de Leitzarán o puntos de Interés Científico-Cultural de la Depresión de Berastegi.

Con respecto a la **estructura general del territorio**, se mantiene y potencia la diferencia existente entre los grandes ámbitos de asentamientos y colectores viarios del fondo del valle por una parte y los del territorio montano con los valles secundarios, donde se asientan los núcleos, por otro. Sin embargo, el PTP introduce criterios, orientaciones y determinaciones importantes para que la organización de los sistemas relacional y de asentamientos que conecten y complementen los emplazados en áreas rurales con los más intensos, y los grandes equipamientos del territorio mejore. De esa forma, entre otros, se contribuye a integrar los núcleos menores periféricos y las áreas rurales en la estructura orgánica del Área Funcional, acercando unos mejores servicios.



El modelo identifica los diferentes **asentamientos** urbanos en función de su tamaño poblacional, oferta de servicios y representatividad comarcal e incluye el municipio de Berastegi dentro de los núcleos en ámbitos rurales que se corresponden con los núcleos de tipo urbano en municipios de carácter rural. Esta jerarquización tiene reflejo en las determinaciones y acciones de carácter prioritario en relación con los asentamientos residenciales y actividades económicas.

Los núcleos en ámbitos rurales participan de la estrategia territorial que propugna un reparto más equilibrado de la población mediante una oferta residencial alternativa a la de las áreas más urbanizadas, con crecimientos de baja densidad e intensidad adecuados al tamaño poblacional y niveles infraestructural y dotacional existentes.

Estos desarrollos exigen un dimensionado adecuado, el mantenimiento básico de la estructura y morfología existente, su adecuación tipológica, así como las condiciones necesarias para garantizar sus valores urbanísticos, culturales, arquitectónicos, ambientales y paisajísticos.

De mantenerse las tendencias poblacionales existentes y demás hipótesis consideradas en las proyecciones demográficas, el PTP establece un crecimiento del parque de viviendas de 280viv/año para el periodo de vigencia del presente Plan General, sin que se especifique la previsión específica para cada una de los municipios.

En lo que respecta a suelos destinados a **actividades económicas**, Berastegi no está integrado en ningún ámbito estratégico ni de desarrollo preferente.

Por otro lado, el PTP considera, en primer lugar, la ordenación y redotación mínima de **equipamientos e infraestructuras** de los núcleos urbanos emplazados en el medio rural. Unidos a esta primordial iniciativa, se contemplan los equipamientos, que tienen en ocasiones relación con el sector turístico, y que hoy resultan insuficientes; consisten en la ampliación y especialización de la oferta hotelera, la creación de nuevos itinerarios y recorridos peatonales, la mejora y señalización de los existentes y la ampliación de las áreas de esparcimiento, aprovechando la creciente demanda de actividades y espacios de ocio.

Una estrategia de desarrollo rural exige – y así lo plantea el PTP - garantizar, en estos ámbitos, el mantenimiento de las actividades primarias y la población, y la utilización de otros recursos endógenos, tales como el patrimonio natural y cultural, arqueológico, histórico, arquitectónico, etc. de modo que se produzca una diversificación de su economía.

Los elementos básicos de la propuesta de reequipamiento territorial lo constituyen las Áreas Recreativas (incluyéndose en la categoría de Carácter Comarcal el Valle de Leizarán) y la Red de Recorridos Ambientales, enlazando los elementos del territorio que poseen interés natural, paisajístico, histórico o patrimonial y recreativo.

En este sentido, el PTP plantea equipamientos especiales en núcleos de acceso al territorio que se corresponden con el papel del núcleo como soporte de actividades culturales, medioambientales y de ocio relacionadas con los valores del territorio, entre los que se señala el núcleo de Berastegi.

El PTP propone la potenciación y mejora de los servicios por carretera internos y de enlace con las áreas vecinas, en materia de transporte público.

Categoriza la red viaria del Área Funcional de modo que incluye la GI-2634 que une Berastegi con Tolosa dentro de la Red Principal de Accesibilidad Local y la GI-2130 que une Berastegi-Urto-Leitza dentro de la Red Complementaria de Accesibilidad Territorial (Red Comarcal).





Propone la mejora de las condiciones técnico-funcionales del eje histórico transversal de Berastegi-Tolosa.

También habla de la necesidad de realizar una variante en Berastegi junto con la mejora de las redes de accesibilidad local y a los núcleos rurales.

Los sistemas de **infraestructuras básicas de servicio** que se proponen para el Modelo Territorial en el PTP son concordantes con las previsiones y actuaciones de las administraciones sectoriales.

En relación con el Saneamiento las acciones contemplan la realización de una Estación Depuradora de Aguas Residuales (EDAR) y la correspondiente red de colectores principales y conexiones a las diferentes redes existentes, que afectaría a Berastegi.

Con respecto a la red Eléctrica, sin problemas de abastecimiento en la comarca y en particular, en Berastegi, se señala la presencia de transporte enclavadas en el medio urbano, por lo que es preciso su ordenación racional, retirada y soterramiento.

## 2.10- PATRIMONIO

### 2.10.1- PATRIMONIO HISTORICO-ARQUITECTONICO

#### **Bienes Inmuebles Declarados Monumentos**

En este listado se recogen los Monumentos que gozan en este momento de protección legal.

- Caserío Salbarregi: por la Orden de 7 de marzo de 2006, se inscribe como Bien Cultural con la categoría de Monumento en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco (BOPV 06-04-2006).
- Torre Berastegi: bien cultural calificado y tramitado en el BOE 29-02-1964.
- Casa Consistorial: por la Orden de 7 de octubre de 2009, se inscribe como Bien Cultural con la categoría de Monumento en el Inventario General del Patrimonio Cultural Vasco (BOPV 05-11-2009).

#### **Bienes Inmuebles Propuestos para declarar como Monumentos /Conjuntos Monumentales de la Comunidad Autónoma del País Vasco**

- Trazado del Ferrocarril de Leitzarán
- Central Eléctrica Plazaola 1. Casa de máquinas e infraestructura hidroeléctrica. Leitzarán.
- Central Eléctrica Plazaola 2. Casa de máquinas e infraestructura hidroeléctrica. Leitzarán.
- Central Hidroeléctrica de Ameraun. Leitzarán
- Caserío Baztarretxe. Aitzunalde.
- Caserío Antsone. Aitzunalde.
- Caserío Millene. Izotzalde.
- Caserío Meaka. Urdinarrain.
- Caserío Iruin. Urdinarrain
- Caserío Millene. Urdinarrain.
- Caserío Sagastiberri. Izotzalde.
- Ferrería de Ameraun. Leitzarán.
- Ferrería del Plazaola. Leitzarán.
- Papelera Calparsoro (Nave, Viviendas obreras y Casa del empresario). Eldua.
- Coto minero de Berastegi. Leitzarán.
- Hornos de Muntar. Leitzarán.
- Puente Urto



- Iglesia de San Martin de Tours. Elizalde.
- Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción. Eldua.
- Conjunto de iglesia, casa cural y casa de la serora de Eldua.
- Caserío Barrenetxe, Eldua.
- Caserío Aldabene-Aldamuño, Eldua.

#### **Bienes Inmuebles Propuestos para ser Protegidos a nivel Municipal por la Comunidad Autónoma del País Vasco**

- Erretoretxe Casa Cural. Eguzki alde. Berastegi.
- Casa Herriko Enparantza 3. Berastegi.
- Santutxo de San Lorenzo
- Ermita de San Sebastián. Leitzalde.
- Ermita de San Lorenzo Larre
- Ermita de San Antón. Leitzalde.
- Caserío Lizarraga. Berastegi.
- Caserío Sabilla Haundina. Berastegi.
- Caserío Muxika. Eldua.
- Caserío Ategia. Berastegi.
- Caserío Azpilleta. Berastegi.
- Caserío Mintxolo. Berastegi.
- Caserío Torre. Berastegi.
- Caserío Bulatzi. Izotzalde.
- Caserío Juangone. Izotzalde.
- Caserío Gaztelunea. Izotzalde.
- Caserío Arbide. Izotzalde.
- Caserío Elaundeazpikoa. Izotzalde.
- Caserío Kanpantxo. Izotzalde.
- Caserío Txuine. Izotzalde.
- Caserío Obiñeta Zahar. Berastegi.
- Caserío Lukasborda
- Caserío Zamargin. Elduinalde.
- Caserío Aldamuño. Eldua.
- Caserío Azpikoetxe. Aitzunalde.
- Casa Ameraun. Ameraun.
- Caserío Plazaola. Plazaola.
- Borda y chabola de Isatsa. Isatsa.
- Fuente de la Plaza.
- Molino Oiloko Behekoa
- Molino Oiloko Goikoa
- Molino Arrosia
- Puente Plazaola
- Puente Mustar
- Puente Mustar 2
- Puente Ameraun

#### **Bienes Inmuebles Propuestos para ser Protegidos Parcialmente a Nivel Municipal por la Comunidad Autónoma del País Vasco**

- Caserío Etxezar (fachada). Berastegi.
- Caserío Ermentero (escudo). Berastegi.
- Caserío Arretxe (fachada sur y puerta interior). Izotzalde.



## **Bienes de interés Etnográfico Propuestos para ser Protegidos a Nivel Municipal por la Comunidad Autónoma del País Vasco**

Se trata de bienes de interés etnográfico como caleros, calvarios, fuentes, caminos, calzadas, seles, lavaderos, neveras, perratokis, pozos, sepulturas, puentes, etc., con valores culturales de interés notable en el ámbito comarcal y/o municipal, pero que sin embargo no reúnen los valores suficientes para ser declarados 'Monumentos' y, por lo tanto, se consideran bienes de interés municipal/local y deben ser protegidos, exclusivamente, a través del Catálogo del documento urbanístico.

### 2.10.2- PATRIMONIO ARQUEOLOGICO

#### **Zonas Arqueológicas con la Declaración de Conjunto Monumental**

En este listado se recogen los Monumentos que gozan en este momento de protección legal.

- Estación Megalítica de Belabieta.
- Estación Megalítica de Onyi-Mandoegi, y dentro de esta, el Cromlech de Deskarga.

Tanto en la estación Megalítica de Belabieta, como en la de Onyi-Mandoegi, existen parcelas de terreno del Término Municipal de Berastegi, afectadas por el régimen de protección de las estaciones megalíticas citadas, en lo que afecta al AREA 3 de protección.

#### **Zonas de Presunción Arqueológica**

Mediante resolución R. 14/10/1997, publicada en BOPV nº 221, de 18 de noviembre de 1997 se llevó a cabo la declaración de 'Zonas de Presunción Arqueológica'.

- Iglesia de San Martín Obispo (B)
- Casa Torre de Berastegi o Jauregi (B)
- Caserío Olloki (A)
- Caserío Arriaga (A)
- Caserío Etsoinerdi (A)
- Caserío Etsoin (A)
- Caserío Meaka (A)
- Caserío Gaztelunea o Dendategi (A)
- Caserío Sagastiberri (A)
- Caserío Arretxe (A)
- Molino Arrate Txiki (D)
- Molino Arrate (ruinas) (D)
- Caserío Elande Azpi (A)
- Caserío Barrenetxea (A)
- Caserío Etxenagusi (A)
- Molino Oiloko Errota (D)
- Ermita de San Sebastian (B)
- Ermita de San Antón Abad o San Antón Zar (sin estructuras visibles) (E)
- Caserío Idiazabal (A)
- Caserío Buztinenea (A)
- Casa Torre Luze (A)
- Caserío Obineta Zar (A)
- Hospital de Santa María Magdalena / Caserío Sabilla Aundi (A)
- Caserío Lizarraga (A)
- Molino Arrozi I (D)
- Molino Arrozi II (ruinas) (D)
- Molino Arrozi III (ruinas) (D)



- Molino Arrosi IV (ruinas) (D)
- Ermita de San Lorenzo (A)
- Ferrería Plazaola (ruinas) (D)
- Ferrería Ameraun (D)
- Ferrería Mustar (sin estructuras visibles) (E)
- Iglesia de Santa María (A)
- Caserío Garaikoetxea (A)
- Caserío Aldabanea o Aldabamuñoa (A)
- Caserío Urzellanea (A)
- Túmulo de Beibatari (C)

Tratando de sistematizar la Delimitación de las Zonas de Presunción Arqueológica de Berastegi, se definen las siguientes tipologías de área de protección:

Clave A: Área intramuros del edificio.

Clave B: Área intramuros del edificio + 15 metros alrededor del mismo, a partir de sus bordes más exteriores.

Clave C: Área que ocupa el elemento + 5 metros alrededor del mismo, a partir de sus bordes más exteriores.

Clave D: Área que ocupan el edificio y las instalaciones anexas al mismo.

Clave E: Área que se especifica en el Plano.

#### **Otros Elementos Arqueológicos**

- Cromlech de Abadegurutz: el conjunto de cromlech se dio por desaparecido tras la construcción del cortafuego de Deskarga. Hoy en día, tras los trabajos de prospección para el parque eólico de Mandoegi, se ha hallado uno de los cromlechs desaparecidos y los testigos de otro.
- Dolmen de Gorosmendi: se dio por desaparecido bajo 4m de escombros inerte durante los trabajos de la Autovía A-15, pero probablemente se encuentre intacto debajo del vertedero.

### 2.10.3- ELEMENTOS DE CARÁCTER NATURAL

#### **Zonas rurales globales de protección especial**

Su relación es concretamente la siguiente:

- Lugar de Importancia comunitaria Río Leizaran; tanto el tramo del río Leizaran como sus afluentes más importantes que discurren por el municipio de Berastegi, forman parte del LIC Río Leizaran (ES2120013).
- Biótomo Protegido del Río Leizaran, declarado mediante el Decreto 416/1995, de 29 de septiembre.
- Valle de Araxes, Jazkugañe (Arterreka) y Basabe, integrado en la relación de lugares de interés naturalístico de las referidas Directrices de Ordenación del Territorio.
- El "Río, riberas y bosques de Leizaran" y los "Valles de Araxes, Jazkugañe y Basabe", recogidos en el Catálogo Abierto de Espacios Relevantes de la CAPV.



- Los distintos elementos de La Red de Corredores Ecológicos de la CAPV, siguiendo las pautas marcadas en el artículo 10 de la Directiva 92/43/CEE del Consejo, de 21 de mayo de 1992.

### **Otros espacios y elementos de valor natural**

Su relación está conformada por otros bienes y elementos diversos a los anteriores que, en atención a su valor e interés, este Plan General propone preservar, bien por iniciativa propia, bien cumpliendo el mandato de disposiciones legales de rango superior.

Se trata de una relación conformada por los cauces fluviales, las masas arbóreas, los elementos de la fauna y de la flora, etc. del municipio que se plantea proteger.



### **3. CRITERIOS Y OBJETIVOS GLOBALES.**

#### **3.1- ANALISIS DE LAS SUGERENCIAS FORMULADAS A TITULO DE PARTICIPACION CIUDADANA**

Una vez finalizado el proceso de recopilación de la información y análisis del mismo, el equipo redactor junto con la corporación del Ayuntamiento, estableció el conjunto de Criterios y Objetivos propuestos para la elaboración del Plan General. Para la obtención de los mismos, se propusieron una serie de alternativas para la intervención urbanística en materia de vivienda, industria, viario, etc. en el conjunto del municipio, recogidos todos ellos en el documento de Avance aprobado el 13 de Marzo de 2009.

Durante el periodo de exposición pública y tras una serie de reuniones con los propietarios de los terrenos afectados por las distintas alternativas y el conjunto de los vecinos del municipio, se constató lo siguiente:

- Si bien la necesidad de la creación de una variante en un futuro próximo se veía necesaria, el trazado del mismo y las conexiones propuestas con el viario actual crearon cierto debate. Como consecuencia de ello, se han realizado una serie de modificaciones, no tanto en el trazado que se encuentra muy limitado por el desarrollo urbano existente, sino en las conexiones de la variante con el entramado viario existente. De esta forma se consigue reducir el impacto que el mismo tiene sobre el conjunto urbano.
- Las alternativas propuestas para el desarrollo residencial iban unidas a una mejora de la trama viaria urbana, por lo que se entiende necesaria su ejecución. Del total de propuestas en el casco urbano, se elimina la alternativa A.3-Toki-Alai, ligada a la variante propuesta en el Avance y cuya modificación ha propiciado su eliminación.
- Ante la demanda de un mayor número de viviendas con algún tipo de protección, aumenta el número de viviendas de régimen tasado en todos los ámbitos y como consecuencia del mismo, aumenta la densidad de las áreas.
- Teniendo en cuenta las características rurales del municipio y el importante peso que el suelo no urbanizable tiene sobre él, se percibe una gran preocupación por las limitaciones establecidas por la ley ante el posible crecimiento residencial en el mismo.

Se cuestiona que atendiendo a la importancia de tamaño y población que algunos barrios rurales tienen sobre el conjunto del municipio, únicamente el barrio de Eldua pueda ser considerado como suelo no urbanizable de núcleo rural.

- Se reciben de forma positiva las propuestas para la peatonalización de la Herriko Enparantza, la revitalización del entorno de la iglesia de San Martin de Tours, el nuevo camino peatonal junto al borde del río Elduaen, la posibilidad de desarrollar un camping, así como la creación de un nuevo equipamiento deportivo.
- Teniendo en cuenta el estado en que se encuentra el suelo sobre el que se propone el nuevo ámbito industrial de Artaleku, no se percibe que su desarrollo pueda empeorar el impacto ambiental negativo creado hasta el momento.



### 3.2- CRITERIOS Y OBJETIVOS GLOBALES.

El diagnóstico realizado, junto con los planteamientos preliminares que dan origen al encargo del proceso de redacción del Plan General que nos ocupa y el análisis de las sugerencias recibidas, así como las consideraciones y condicionantes recogidas en los informes de COTPV, el informe definitivo de impacto ambiental y del Departamento de Movilidad y Ordenación del Territorio de la Diputación Foral de Gipuzkoa, orientan los objetivos fundamentales a considerar en la elaboración del proyecto. Se destacan los siguientes:

- **Proteger y potenciar el medio rural que constituye el mayor valor del municipio de Berastegi.**

Se propone la ordenación del medio físico, estableciendo una calificación para el Suelo No Urbanizable de acuerdo con las categorías de ordenación que establecen las Directrices de Ordenación Territorial vigentes.

Berastegi es un municipio rural que se caracteriza por haber sabido mantener las características propias de un municipio rural: medio físico protegido, suelo residencial de baja densidad incluso en el núcleo urbano, relación directa en su mayoría de las viviendas dispersas o agrupadas en los barrios con las explotaciones agrarias, suelo industrial de pequeña extensión y muy localizado, separado de las viviendas y zonas protegidas...

Como principal objetivo global para el desarrollo del medio físico de Berastegi, se propone aprovechar el potencial paisajístico, histórico y naturalístico del conjunto del ámbito municipal: su vinculación con el antiguo tren de Leizaran, las minas, puesta en valor del biotopo, mostrar los diferentes recorridos de montaña que ofrece la amplia extensión de Berastegi, recuperación de antiguos molinos, lavaderos y fuentes..., todo ello complementado con una infraestructura de servicios que potencie el sector turístico, generando un nuevo valor en la economía del municipio. Para ello, se posibilita la creación de un camping así como facilitar el desarrollo y la regulación de algunos caseríos existentes para su uso como agroturismos.

Con objeto de proteger el suelo rural, se propone regular la construcción de viviendas en este suelo, cumpliendo con la normativa establecida a nivel supramunicipal. Para ello:

- En caseríos existentes, con carácter general se autoriza la implantación de viviendas autónomas de un máximo de dos (2) viviendas en cada edificación, siempre que cuenten con una superficie de techo superior a 300 m<sup>2</sup>(t), de tres (3) viviendas siempre que esa superficie sea superior a 500 m<sup>2</sup>(t) y de un máximo de cuatro (4) viviendas siempre que cuente con una superficie de techo superior a 900 m<sup>2</sup>(t). En todo caso, su autorización queda condicionada a la disponibilidad de la edificabilidad necesaria para posibilitar un tamaño mínimo de vivienda de 150 m<sup>2</sup>(t). Otra alternativa opcional será la de disponer una única vivienda y habilitar el resto del caserío como Agroturismo.
- Se autorizará la construcción de una vivienda en suelo rural si existe una vinculación directa con una explotación agraria, preferentemente en edificaciones existentes.
- Se autorizarán obras de rehabilitación y mejora de los caseríos existentes, esto es, obras de consolidación, redistribución, mejora de servicios, modificación de usos obsoletos o poco compatibles con la actividad residencial, etc..., siempre que se respeten las constantes geométricas del edificio preexistente (ocupación, perfil, pendientes de cubierta, etc...) y que las posibles modificaciones no afecten a elementos de valor arquitectónico, histórico o etnográfico que pueda poseer el edificio existente.



- **Mejorar la calidad urbana del municipio.**

El casco urbano de Berastegi concentra la mayor parte de las viviendas del municipio y prácticamente la totalidad de las dotaciones de equipamiento de servicios. En los últimos años ha habido un crecimiento residencial controlado, rellenando huecos existentes, manteniendo las características propias del centro urbano existente.

La ausencia de un análisis de la estructura global del núcleo de Berastegi durante los últimos años de crecimiento, ha traído consigo la necesidad de proceder con importantes actuaciones en diversos puntos del municipio para la mejora de la ordenación estructural del mismo. Es el caso de la carretera GI-2130.

La estrechez de la carretera, la falta de un acera continua desde el barrio Aitzunalde hasta el núcleo urbano, la proximidad de algunas casas a la carretera y la presencia de múltiples cruces de visibilidad reducida de acceso a la misma, convierten la travesía a su paso por Berastegi en peligrosa tanto para la circulación de vehículos como para la movilidad peatonal.

Por todo ello se proponen una serie de trabajos de mejora en la GI-2130, que son:

- Por una lado, la construcción de una rotonda a la altura de la travesía entre las casas Txalete y Etxe Aurre, que permita un buen acceso al núcleo urbano, por medio de un nuevo vial que se proyecta en las inmediaciones del Ámbito Urbanístico 2, Bekobelaze.

Con la ejecución de la nueva rotonda de acceso se elimina el acceso rodado actual a través de la Herriko enparantza, permitiendo la peatonalización del mismo.

Las actuaciones en la travesía se completarán con la construcción de aceras a ambos lados de la misma.

Estas intervenciones mejorarán la movilidad peatonal pero no eliminarán los cruces peligrosos de visibilidad reducida desde las viviendas situadas en Eguzkialde y en el núcleo urbano.

- Por otro lado, se propone la construcción de una nueva variante que atraviese el barrio de Eguzkialde a media altura y que una el inicio y el final de la travesía a su paso por el núcleo urbano. Esta variante contaría con una gran rotonda, situada frente a la casa de Modesto Enea, que unido a la travesía actual, concentraría el acceso al núcleo urbano en un solo punto. De esta forma, la travesía actual pasaría a ser una calle interna del núcleo urbano, eliminando así los riesgos del tráfico rodado por falta de visibilidad.
- Por último, se recoge la ampliación de la sección de la carretera GI-2130 en el tramo desde el caserío Zamargin hasta la rotonda de la nueva variante proyectada. Esta ampliación permite incluir una acera de 2 m de ancho en toda la longitud del tramo de la carretera, garantizando así la seguridad de la circulación peatonal de los vecinos de las viviendas situadas junto a la misma.

Esta intervención incorpora la propuesta de ejecución de un nuevo cruce que mejora la incorporación rodada de los vecinos de las viviendas situadas en el lado norte de la carretera.

Por otro lado, se proponen una serie de Ámbitos Urbanísticos para el desarrollo de viviendas y equipamiento en el núcleo urbano, rellenando los huecos existentes en el suelo urbano y ampliando la malla urbana en los bordes, y a su vez, se mejora la sección de las





calles existentes y se crean nuevas calles para dotar a Berastegi de una estructura urbana más clara y cohesionada.

En el suelo urbano residencial de Eldua se proponen tres intervenciones de relleno de la ordenación existente con el fin de crear una oferta de viviendas nuevas para los vecinos que pretendan seguir viviendo en el barrio.

- **Delimitar nuevo suelo para actividades económicas.**

Se consolida el suelo urbano industrial ubicado en Eldua.

Se propone preservar íntegramente el centro urbano de Berastegi y los barrios situados en el medio rural de las implantaciones industriales.

Se puede constatar que el municipio se ha visto afectado por la implantación de un Sistema General de Comunicaciones tan importante como el de la Autovía del Leizaran, A-15, que cuenta además con un enlace en el municipio. Los polígonos o áreas industriales se deben localizar próximos a las grandes infraestructuras básicas y en lugares de buena accesibilidad.

Si bien se observa la necesidad de calificar nuevo suelo para actividades económicas ligado a esta infraestructura de comunicación viaria, por motivos ambientales no se ha localizado un suelo apto para dicho fin.

- **Completar la red de equipamientos municipales para adaptarlo al número de habitantes en la actualidad y al aumento previsto.**

Se propone un nuevo equipamiento deportivo, un polideportivo, en un suelo urbanizable, continuando con el núcleo urbano, que incluye un nuevo frontón (se eliminaría el frontón existente en Kale Nagusia), gradas, vestuarios y diversas salas de gimnasia. El edificio polideportivo se completa con la incorporación de un área de juego de fútbol, baloncesto, etc así como un espacio de aparcamiento.

La red de equipamientos se completa con la incorporación de un espacio libre junto a la iglesia San Martín de Tours, creando un área de esparcimiento para los vecinos de Berastegi próximo al núcleo urbano; por otra parte, se propone un nuevo camino peatonal junto al borde del río Elduaien, comenzando en el barrio Aitzunalde para terminar en el núcleo urbano de Berastegi, que tendría continuidad en los caminos urbanos existentes. Desde el núcleo urbano, los recorridos peatonales podrían tener continuidad en los diversos caminos de acceso a los montes de Berastegi, a la zona de Artaleku y las antiguas vías de ferrocarril de Leizaran.

- **Procurar un desarrollo sostenible, optimizando la dimensión y el uso del área urbana de forma razonable.**

Es objeto de este Plan General ordenar los nuevos desarrollos en continuidad con aquellos asentamientos que tengan la condición de núcleos preexistentes, mediante tipologías propias de cada localización, siendo coherentes a su vez con el consumo de suelo que supongan.

La mayor parte de las ordenaciones propuestas pretenden colmatar los vacíos urbanos existentes con objeto de conseguir un conjunto urbano continuo, incorporando la mejora y continuación de la estructura viaria y de servicios del municipio.



En el núcleo urbano de Eldua, se actúa de la misma manera y se incluyen propuestas de colmatación de vacíos urbanos para conseguir un conjunto urbano continuo.

Se propone únicamente la creación de un suelo urbanizable continuando con la trama urbana hacia el sur, con el objetivo de incorporar nuevo suelo donde sea posible la creación de un equipamiento deportivo municipal.

- **Fijar la población residente joven, e incluso atraer población residente, creando para ello una oferta suficiente de suelo en las condiciones de localización, precio y tipologías oportunas.**

Se propone minimizar el consumo de suelo con destino a usos urbanos, limitándolo a la respuesta estrictamente necesaria según las necesidades detectadas y con las tipologías edificatorias adecuadas, optimizando así el uso de los recursos naturales del lugar, y manteniendo el carácter preexistente.

Se mantienen las características de un centro urbano de baja densidad, con la propuesta de viviendas de tipología variada: edificios de viviendas en bloque libres y tasadas, viviendas adosadas, edificios de 4 viviendas, viviendas bifamiliares y unifamiliares.

Las propuestas de Eldua recogen viviendas tasadas en un bloque existente, en el antiguo edificio de la escuela, y viviendas bifamiliares.

- **Dar respuesta a los objetivos mediante soluciones sostenibles a nivel medioambiental.**
- **Establecer las medidas de protección para los edificios y áreas catalogados como de interés por sus valores históricos, artísticos, culturales y ecológicos.**
- **Coordinar el planeamiento de Berastegi con los instrumentos de Ordenación Territorial (D.O.T, P.T.P, P.T.S. etc...).**

Este documento de Texto Refundido que aquí presentamos ratifica todo aquello recogido en el documento de Aprobación Provisional (versión 2) de fecha Mayo de 2012, a excepción del Sector Industrial denominado S-2 Artaleku, que por motivos ambientales ha sido excluido su desarrollo urbanístico.



#### **4. MODELO DE ORDENACION.**

##### **4.1- ESTRATEGIA DE LA EVOLUCION URBANA Y LA OCUPACION DEL SUELO.**

Berastegi se caracteriza porque la mayor parte de los asentamientos que configuran el municipio se sitúan en el valle y laderas próximas del río Elduaien, distribuidos en distintos núcleos o barrios. Cuenta con un núcleo residencial principal donde, a su vez, se sitúan la mayor parte de los equipamientos dotacionales. El núcleo urbano se encuentra atravesado en sentido Norte-Sur por el antiguo camino principal o calle Mayor. En el centro de este eje se ubica la plaza, Herriko Enparantza, y la Casa Consistorial.

Por el centro del valle discurre el río Elduaien. Únicamente en los dos extremos del valle, cuando éste se estrecha, existen edificaciones de caseríos próximos al mismo. En el resto, los edificios se ubican en las laderas dejando el centro del valle libre de edificaciones. Del centro del núcleo de Berastegi arrancan radialmente los distintos caminos que se extienden por el valle. Apoyados en ellos se ubican los asentamientos antes citados: los barrios de Eguzkialde, Leitzalde, Elduainalde, Elizalde, Izotzalde, Aitzunalde, Amerialde y Urdinarrain. Independiente de todo ello se sitúan los barrios de Aintzerga e Ipuliño de más reciente creación. Por último, el barrio de Eldua se encuentra físicamente separado de la delimitación del resto del municipio y se comunica con este a través de la carretera GI-2130 tras cruzar el municipio de Elduaien. Este barrio posee identidad propia y se ha desarrollado de manera independiente al resto del municipio de manera que cuenta con su propia red de equipamientos.

Respetando la singular morfología del municipio, este Plan General pretende dar respuesta a los criterios y objetivos recogidos en el punto anterior para incentivar el atractivo de Berastegi y mejorar la calidad de vida cara a consolidar la población existente y futura. Teniendo en cuenta que estamos en un medio rural, resulta primordial la correcta preservación y uso racional del suelo no urbanizable, fomentando valores ambientales y de desarrollo sostenible en toda actuación de transformación urbana: desarrollos residenciales e industriales, creación de equipamientos y espacios libres, ejecución de infraestructuras,...

Tras el análisis del estado actual de Berastegi, se ha detectado que ante la falta de planeamiento urbanístico el municipio se ha desarrollado de manera dispersa y sin una visión global estructurante. Frente a este crecimiento espontáneo, la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo pretende mejorar la estructura urbana para dar capacidad y posibilitar la materialización de los objetivos residenciales, industriales, dotacionales, ambientales y de desarrollo sostenible, protección del medio rural y mejora de la calidad urbana, haciendo un uso racional e intensivo del suelo.

El modelo de ordenación que se propone, no es un modelo expansionista ni desarrollista, sino un modelo basado en la idea de respetar la trama y características propias del municipio y de dar a la vez respuesta a las necesidades de suelo previstas para cubrir los distintos usos. Dentro de la estrategia de evolución urbana, se da prioridad a la mejora de la trama urbana y de las infraestructuras y la regulación del mercado de la vivienda. Para ello, se opta por un desarrollo limitado y ordenado del suelo urbano colmatando el suelo vacante con la proyección de nuevos crecimientos residenciales de manera que faciliten la ampliación y mejora de la trama urbana existente. Esta mejora incorporará la ordenación de la trama viaria priorizando la seguridad vial tanto del peatón como del rodado y jerarquizando las circulaciones. De la oferta residencial así posibilitada, se establece un mínimo de vivienda de protección pública con el objetivo de crear viviendas de precio asequible.

En la misma línea de preservar los valores medioambientales, se propone la recuperación de suelos contaminados, concretamente Artaleku.



Por último, para completar todos los aspectos de la estrategia de evolución urbana y ocupación del suelo, se propone la creación de espacios libres y equipamientos públicos que consoliden una red de dotaciones que mejoren la calidad urbana.

Con todo ello, el modelo de ordenación que se propone en este Plan General pretende mantener la estructura actual del municipio, con la consolidación del núcleo urbano y de los distintos barrios o agrupaciones de caseríos. Las nuevas propuestas de desarrollo se concentran en el núcleo urbano, respetando el centro del valle libre de todo tipo de edificaciones, y permitiendo intervenciones puntuales ligadas a la explotación agraria en el suelo no urbanizable.

Prácticamente se ha limitado el desarrollo residencial y de equipamientos del conjunto del municipio a las inmediaciones de Kale Nagusia y Herriko Enparantza. Junto con las actuaciones de mejora de la estructura urbana se pretende subsanar las deficiencias de infraestructura.

En la zona alta del barrio de Eldua se fomenta un desarrollo residencial limitado para garantizar la renovación generacional que evite la extinción de la población del barrio. En la zona baja del barrio se consolida el suelo ocupado por la industria de la Papelera Munksjo Paper Decor S.A., antes Papelera de Calparsoro S.A. como Suelo Urbano Industrial.

El objetivo para el resto del municipio es el mantenimiento de los barrios y el suelo rural con las actuales características formales y funcionales. Para atender las necesidades de implantación de los descendientes de las explotaciones agrarias existentes, se ha optado por permitir el aumento del número de viviendas dentro de los caseríos, con el fin de evitar el progresivo abandono del medio rural por parte de los jóvenes de Berastegi. La implantación de nuevas explotaciones agrarias, así como el uso de vivienda vinculada a la misma, se realizara preferentemente en construcciones y edificaciones ya existentes permitiendo únicamente como último recurso la construcción de nuevas edificaciones e instalaciones. En cualquier caso, estas nuevas construcciones destinadas a uso residencial se ubicaran en núcleos de población ya existentes y se evitara la formación de nuevos núcleos de población.

#### 4.2- ESTRUCTURA GENERAL DEL TERRITORIO MUNICIPAL

El conjunto de elementos caracterizadores de la ordenación general adoptada, que comúnmente se denomina Estructura Orgánica del Territorio, está integrado por:

- Las redes viarias y de comunicaciones, de funcionalidad supramunicipal.
- Los elementos principales estructuradores de la red viaria urbana.
- La red viaria principal que articula el territorio rural.
- Los suelo previstos para destinarlos al desarrollo de usos urbanos.
- El conjunto de equipamientos de índole municipal.

La propuesta efectuada por este Plan General no pone en cuestión el modelo estructural preexistente. Propone una serie de cambios que sirven para adaptar las necesidades actuales al esquema existente de forma que mejore la eficacia del mismo, apoyado en él, aprovechando y reforzando su potencialidad de organización del territorio.

Así, el modelo de intervención sobre el territorio municipal, da continuidad al modelo existente buscando conseguir las densidades adecuadas en las áreas de desarrollo previstas, y



garantizando la oferta precisa de suelo apto para acoger los desarrollos para el asentamiento de vivienda, actividades económicas y equipamientos, con un consumo de suelo equilibrado.

En este sentido:

- Las carreteras A-15 y GI-2130 constituyen la red viaria de funcionalidad supramunicipal. Las acciones previstas en la GI-2130 son: la creación de una variante a la altura del casco urbano de Berastegi, para evitar los cruces de mala visibilidad de la travesía actual; el ensanchamiento de la carretera en el tramo comprendido entre el caserío Zamargin y el núcleo urbano, incorporando una acera a la calzada de 6m; y la reconversión del tramo urbano existente de la carretera en una calle urbana, con la creación de aceras a ambos lados de la misma, modificando a su vez el acceso al casco urbano mediante una nueva rotonda.
- El trazado de la travesía urbana GI-2130 reconvertida en una calle urbana, Kale Nagusia, la calle que desde la Herriko Enparantza se dirige hasta la Iglesia Parroquial de San Martín, la que partiendo desde el caserío Maiorazgoenea llega a enlazar con la anterior, la calle que empezando de la casa Rekalde, atraviesa todo el municipio hasta Etxeberri, el nuevo acceso incluido en el A.U.2 Bekobelaze y la nueva calle de acceso recogida en el A.U.1 Ureta conforman los elementos principales estructuradores de la red viaria urbana.
- La red básica rural queda constituida por los caminos que dan acceso a los caseríos, y que ponen en comunicación a éstos con el casco urbano. Las acciones previstas se refieren a determinadas actuaciones puntuales dirigidas a completar recorridos o mejora de los mismos.
- Se prevé dar respuesta a la demanda residencial diagnosticada para el municipio localizándola en los vacíos del casco urbano, unida a la mejora de la estructura viaria, y en el continuo inmediato de las áreas urbanas, ligada a un nuevo equipamiento deportivo, así como ordenar nuevas viviendas en el núcleo de Eldua. No se prevé una reserva adicional de suelo con capacidad de acogida para actividades económicas.
- Los equipamientos quedan emplazados en el ámbito del Casco Urbano. Las acciones previstas sobre estos elementos, van dirigidas a completar y ampliar las dotaciones preexistentes.

Es decir, se propone una tesis basada en optimizar el uso del área urbana como ámbito de acogida de los usos dotacionales y residenciales y la ordenación de dos áreas urbanizables, para viviendas junto al casco urbano y para actividades económicas en suelos que actualmente se encuentran degradados, para los que se define un nuevo límite de suelo urbano y urbanizable. Se trata de evitar el excesivo uso del suelo por nuevos ámbitos de usos urbanos, a la vez que se da respuesta al objetivo de poner en valor el resto del territorio para su desarrollo primario.

El modelo propuesto en este Plan General se proyecta para un horizonte temporal de diez años (2008-2018) y propone alternativas con oferta de suelo para el desarrollo de 133 viviendas, así como la sustitución de edificios existentes y la ocupación de solares vacíos, que se han cuantificado en unas 34 viviendas nuevas. No se califican nuevos suelos para desarrollos ligados a las actividades económicas.

#### 4.3- SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES

En el presente documento de Plan General se recogen los Sistemas Generales de Comunicaciones existentes en el municipio.



Se prevé la implantación de nuevos Sistemas Generales de Comunicaciones en el municipio y la mejora de la red en otros puntos que se detallan a continuación. Para cualquier actuación en las zonas colindantes con las carreteras y caminos será de aplicación lo que establece el Texto Refundido de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa, Decreto Foral Normativo 1/2006, de 6 de junio.

**Autovía del Leizaran, A-15:** tal y como establece la Norma Foral se establece a ambos lados de la Autovía una Zona de Protección de 100 metros medidos a partir del borde o línea exterior de la explanación de la carretera.

**Carretera Comarcal GI-2130:** hace mucho tiempo que se vienen manejando diversas alternativas para resolver adecuadamente el paso de la carretera por el núcleo urbano de Berastegi que, en la actualidad resulta muy peligroso, por soportar el flujo de tráfico rodado supramunicipal y el flujo rodado y peatonal municipal, y por los numerosos cruces de escasa visibilidad con caminos vecinales repartidos a lo largo de todo su trazado. Esta situación ha empeorado en los últimos años con el aumento de viviendas al norte de la carretera, en el barrio Eguzkialde, incrementando el número de coches en la parte alta, aumentando así la peligrosidad en los cruces existentes.

A esto hay que sumar que la actual carretera, con una sección muy estrecha, resulta muy peligrosa para los peatones que acuden desde los barrios extremos y caseríos próximos a la carretera para acceder al centro de Berastegi. Además, algunas de estas viviendas acceden directamente a esta carretera, sin ninguna separación entre ellos, ninguna acera que permita un tránsito peatonal seguro.

En este Plan General se proponen una serie de actuaciones en esta carretera que pretenden solucionar estos problemas.

La principal actuación propuesta se sitúa a medio camino entre la alternativa de la Diputación que recogía una variante al norte del barrio de Eguzkialde, alejado del centro urbano, y la alternativa recogida en el documento de aprobación inicial primera de las Normas Subsidiarias que proponían una rotonda en el cruce con la calle que se dirige a la plaza, que no se ha llevado a cabo.

La primera resulta difícil de llevar a cabo por su elevado coste y por su impacto negativo en el municipio y la segunda, que no se ha ejecutado, no resuelve el conjunto de problemas existentes.

Esta alternativa propone una variante desde la casa Modestoenea hasta el barrio de Leitzalde, que atraviesa el barrio Eguzkialde por su parte central (evitando subir demasiado por su elevado coste) y pasando por encima del caserío Zubiondo vuelve a conectarse con la carretera comarcal a la altura de la curva existente. De esta forma, la variante forma un by-pass de la carretera actual en el tramo más conflictivo de la misma. Esta variante, con una calzada de 6m y una acera de 2m, canaliza el tráfico de paso y permite que el actual trazado pueda ser concebido como una calle urbana, eliminando la peligrosidad que suponen los cruces existentes.

La propuesta recoge la ejecución de aceras a lo largo del tramo de la carretera convertida en calle urbana por el by-pass, de forma que se mejora notablemente la accesibilidad peatonal a ambos lados de la carretera, uniendo el conjunto del núcleo urbano actualmente dividido por la carretera comarcal.

La propuesta incorpora una rotonda frente a la casa de Modestoenea que se erige como acceso principal al núcleo de Berastegi y desde el cual se conecta la variante propuesta con la



estructura urbana. Entre las casas Etxe Aurre y Txalete, se propone una nueva glorieta que permite una mejor regulación del tráfico interno del municipio.

La propuesta recoge la eliminación de la entrada a la Herriko Enparantza, eliminando este cruce de mala visibilidad.

Esta alternativa incluye la realización de la mejora del trazado de la carretera desde el caserío Zamargin hasta la casa de Modestoenea, incluyendo una acera de 2m de ancho a la sección de la calzada de 6m, creando así una barrera de separación entre la carretera y las viviendas situadas junto a ella, permitiendo el tránsito peatonal.

Por último se propone la mejora del acceso a las casas situadas al norte de la carretera mediante la ejecución de una nueva intersección en la unión con la misma.

La Norma Foral establece, para la Carretera GI-2130, una Zona de Protección de 30 metros. La línea de edificación respecto de la misma se fija en el presente Plan General de la siguiente manera:

Suelo Urbano	8 metros.
Suelo Urbanizable	18 metros.
Suelo No Urbanizable	18 metros.

Los proyectos propuestos serán sometidos al procedimiento de evaluación de impacto ambiental que corresponda según la Ley 3/98, de 27 de febrero, general de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, a través del cual se determinarán las medidas protectoras y correctoras que deban aplicarse.

En el caso del desdoblamiento de la carretera GI-2130, dicha evaluación deberá tener presente reducir al mínimo imprescindible la afección al bosque de ribera en el entorno de la casa Zubi-Ondo.

**Carretera GI-3221 de acceso al barrio de Eldua:** la Norma Foral establece para dicha carretera una distancia a la línea de edificación de 12 metros. Texto Refundido de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa, Decreto Foral Normativo 1/2006, de 6 de junio

**Elementos principales estructuradores de la red viaria urbana:** se introducen pequeñas mejoras en la red viaria urbana existente con dos objetivos principales: mejorar la visibilidad de los cruces de las calles urbanas e introducir aceras en aquellas calles que por diversas razones carecen de las mismas, para así garantizar la accesibilidad peatonal al conjunto del casco urbano de Berastegi.

Las nuevas ordenaciones de viviendas propuestas en el núcleo urbano intervienen en la red urbana existente con objeto de mejorar el conjunto de la trama urbana y la seguridad vial en las mismas dotándolas de sección suficiente (6m de calzada en los viales principales y 5m en el resto y 2m de acera libres de obstáculos).

La nueva estructuración de la red viaria urbana permitirá establecer Kale Nagusia como una calle de coexistencia y peatonalizar la Herriko Enparantza. Para ello, se han propuesto una serie de plazas de aparcamiento en superficie distribuidos por toda el área del núcleo urbano, especialmente el aparcamiento situado dentro del A.U.2 Bekobelaze.

**Viales rurales principales, secundarios y pistas forestales:** las vías rurales principales y secundarias conectan el casco urbano con los distintos barrios por un lado y por otro garantizan la conexión entre los barrios. Aunque no soportan un volumen de tráfico muy elevado, en algunos puntos resulta muy complicado el cruce entre dos coches.



El Texto Refundido de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa, 1/06 del 6 de junio de 2006, para las actuaciones de edificación en las parcelas lindantes con los caminos vecinales establece las separaciones que deberán respetar que se concretan de la siguiente manera:

Suelo Urbano	3 metros.
Suelo No Urbanizable	5 metros.

#### 4.4- JUSTIFICACION DE LA CLASIFICACION DEL SUELO

Berastegi se caracteriza porque la mayor parte de los asentamientos que configuran el municipio se sitúan en el valle y laderas próximas del río Elduaen, distribuidos en distintos núcleos o barrios. Cuenta con un núcleo residencial principal entorno a Herriko Enparantza y Kale Nagusia donde, a su vez, se sitúan la mayor parte de los equipamientos dotacionales.

Por el centro del valle discurre el río Elduaen. Únicamente en los dos extremos del valle, cuando éste se estrecha, existen edificaciones de caseríos próximos al mismo. En el resto, los edificios se ubican en las laderas dejando el centro del valle libre de edificaciones. Del centro del núcleo de Berastegi arrancan radialmente los distintos caminos que se extienden por el valle. Apoyados en ellos se ubican los asentamientos antes citados: los barrios de Eguzkialde, Leitzalde, Elduainalde, Elizalde, Izotzalde, Aiztunalde, Amerialde y Urdinarrain. Independiente de todo ello se sitúan los barrios de Aintzerga e Ipuliño de más reciente creación. Por último, el barrio de Eldua se encuentra físicamente separado de la delimitación del resto del municipio y se comunica con este a través de la carretera GI-2130 tras cruzar el municipio de Elduaen.

Este desarrollo disperso del municipio, obliga a definir lo que se considera trama urbana en Berastegi. Se entenderá que forman una trama urbana el conjunto de edificaciones dispuestas de forma continua junto a una calle que cuente con acceso rodado y servicios públicos suficientes para abastecerlas y que dicho conjunto conforme una agrupación diferenciada del entorno inmediato por su densidad edificatoria. No se consideraran parte de esta trama urbana la prolongación de estas calles cuando den acceso a edificaciones aisladas. A estos efectos, se considera edificación aislada aquella que no formando parte de la trama urbana tampoco constituye parte de un núcleo de población. Se define núcleo de población como "la coexistencia de un mínimo de cuatro edificaciones total o parcialmente destinadas a uso residencial en un círculo de 50 metros de radio. Se considerará que se cumple esta condición tanto en el supuesto de que todas esas edificaciones estén íntegramente dentro de ese círculo como en el de que lo estén parcialmente." (art. 34.7. de las Normas Urbanísticas Generales, documento B).

Atendiendo a la morfología urbana existente en el núcleo principal de Berastegi como en los barrios antes mencionados, se aprecian diferentes niveles de desarrollo urbano que van desde una trama urbana más o menos densa a niveles de desarrollo de un núcleo de población.

Se clasifica como suelo urbano el núcleo principal de Berastegi junto con parte de Eguzkialde por tratarse de terrenos ya transformados que integran una trama urbana existente entorno a Kale Nagusia y Herriko Enparantza. Las parcelas de esta área urbana cuentan como mínimo con acceso rodado por vías pavimentadas y vías de uso público efectivo, abastecimiento de agua, evacuación de aguas pluviales y fecales, alumbrado público y suministro de energía eléctrica en baja tensión, con dimensión, caudal, capacidad y tensión suficientes para proporcionar servicios adecuados tanto a la edificación existente como a la prevista por el presente Plan General. No se incluyen dentro del suelo urbano las parcelas que aún contando con acceso rodado por vía pública y todos los servicios de infraestructuras públicas, no están integrados dentro de la trama del continuo urbano.





Se categoriza como suelo urbano consolidado el conjunto del núcleo urbano existente, a excepción de las parcelas o solares en el que se prevé un incremento de la edificabilidad urbanística ponderada respecto a la previa existente.

Así mismo, se clasifican como suelo urbano las parcelas que conforman la trama urbana del barrio Leitzalde, de menor densidad que el suelo urbano constituido por el núcleo principal de Berastegi pero que cuenta con terrenos ya transformados y una ordenación consolidada por ocupar la edificación al menos 2/3 partes de los terrenos aptos para la misma. La trama urbana de Leitzalde forma un conjunto edificatorio diferenciado del entorno inmediato que es mas disperso. Este suelo urbano cuenta con acceso rodado por vías pavimentadas y vías de uso público efectivo, abastecimiento de agua, evacuación de aguas pluviales y fecales y suministro de energía eléctrica en baja tensión, con dimensión, caudal, capacidad y tensión suficientes para proporcionar servicios adecuados tanto a la edificación existente, si bien la red de evacuación de aguas pluviales y fecales existente requiere ser renovado y conectado a la red municipal. No se prevé crecimiento alguno en este barrio por lo que se seguirá manteniendo el carácter independiente del mismo con respecto al resto del suelo urbano.

Se categoriza como suelo urbano no consolidado el conjunto del barrio porque la urbanización existente requiere ser renovado y rehabilitado para servir de manera eficiente y sostenible a la edificación que sobre ella existe.

Elizalde es otro de los barrios clasificados como suelo urbano por contar con una trama urbana en base a terrenos ya transformados y con una ordenación consolidada entorno a la iglesia de San Martin de Tours y la Casa Torre de Berastegi. La trama urbana de Elizalde forma un conjunto edificatorio diferenciado del entorno inmediato que es mas disperso. Este suelo urbano cuenta con acceso rodado por vías pavimentadas y vías de uso público efectivo, abastecimiento de agua, evacuación de aguas pluviales y fecales, alumbrado publico y suministro de energía eléctrica en baja tensión, con dimensión, caudal, capacidad y tensión suficientes para proporcionar servicios adecuados a la edificación existente. No se prevé crecimiento alguno en este barrio por lo que se seguirá manteniendo el carácter independiente del mismo con respecto al resto del suelo urbano.

Se categoriza como suelo urbano consolidado el conjunto del barrio por estar integrado por terrenos que cuentan con una urbanización consolidada y este Plan General no le atribuye la ordenación de una edificabilidad urbanística ponderada superior respecto a la previa existente.

Se clasifica como suelo urbano el barrio residencial situado en la parte alta de la ladera de Eldua que constituye un conjunto urbano entorno a la Iglesia de la Asunción y el edificio de equipamiento dotacional, y el suelo ocupado por la industria de la Papelera Munksjo Paper Decor S.A. en el valle junto al rio Elduaen. En ambos casos se trata de terrenos ya transformados que integran una trama urbana. Las parcelas de esta área urbana cuentan como mínimo con acceso rodado por vías pavimentadas y vías de uso público efectivo, abastecimiento de agua, evacuación de aguas pluviales y fecales, alumbrado público y suministro de energía eléctrica en baja tensión, con dimensión, caudal, capacidad y tensión suficientes para proporcionar servicios adecuados tanto a la edificación existente como a la prevista por el presente Plan General.

Se categorizan como suelo urbano consolidado tanto el suelo residencial como el industrial, a excepción de las parcelas o solares en el que se prevé un incremento de la edificabilidad urbanística ponderada respecto a la previa existente.

Junto al núcleo urbano de Berastegi y apoyado en su estructura urbana, se clasifica como suelo urbanizable el ámbito de Kiroldegi, que no formando parte de la trama urbana consolidada ni siendo aún integrable en ella, se considera idóneo para servir de soporte, previa



su transformación urbanística, a uso residencial y de equipamiento. Este suelo guarda adecuada y directa proporción con las previsiones de crecimiento poblacional en el municipio, atendiendo a su capacidad de acogida, y permite el cumplimiento del programa municipal de fomento y de protección pública de la vivienda.

Se categoriza como suelo urbanizable sectorizado por estar los terrenos incluidos en un sector delimitado por el presente documento para la formulación del correspondiente Plan Parcial.

El resto del territorio tendrá la consideración de suelo no urbanizable por la improcedencia de la transformación urbanística de los terrenos y la inadecuación de los terrenos para el desarrollo urbano.

#### 4.5- SUELO RURAL NO URBANIZABLE

##### 4.5.1- UNIDADES AMBIENTALMENTE HOMOGENEAS

En el suelo clasificado como Suelo No Urbanizable se definen una serie de unidades ambientalmente homogéneas con la finalidad de a partir de estas unidades llevar a cabo la ordenación del mismo.

Se han establecido 5 unidades ambientales, donde en cada unidad se caracterizan por compartir una capacidad de uso homogénea, siguiendo las pautas definidas por las Directrices de Ordenación del Territorio de la CAPV (DOT).

1. Especial Protección
2. Forestal
3. Zona Agroganadera y campiña
4. Pastizales montanos
5. Protección de aguas superficiales

Sobre estas unidades se han superpuesto una serie de condicionantes que limitan no el uso, sino la forma de llevar a cabo determinadas actividades correspondientes a dichos usos, dependiendo del riesgo o posibles afecciones que se puedan dar en cada caso. Estos condicionantes superpuestos son los siguientes:

- Biótopo Protegido Río Leizaran
- Paisajes Catalogados entre Singulares y Sobresalientes
- Red de Corredores Ecológicos de la CAPV
- Vulnerabilidad de acuíferos
- Áreas erosionables
- Áreas inundables
- Área de interés geológico y paisajístico
- Zonas Especiales de Conservación

##### U. 1. Especial Protección

Se incluyen en esta categoría los suelos con mayor interés ecológico, cultural o paisajístico. En estas zonas se aconseja limitar la intervención del ser humano o, en caso de que la zona esté sometida a algún tipo de aprovechamiento, impulsar un aprovechamiento sostenible de forma que se asegure la renovación del recurso utilizado.

Se han establecido los siguientes espacios:



### U.1.1 Espacios de Interés Naturalístico

Se incluye en esta categoría el espacio de interés naturalístico incluido en las DOT.

- Valle del Araxes, Jazkugañe y Basabe.

El Término Municipal de Berastegi coincide puntualmente en su extremo suroeste con dicha área, por lo que se pretende preservar, incluso mejorar, sus valores ecológicos, culturales y económicos.

### U.1.2. Masas forestales autóctonas

Se incluyen en esta categoría masas forestales autóctonas como los hayedos, robledales-bosques mixtos de frondosas (aunque la especie dominante es el roble pedunculado cabe señalar la presencia en los fondos de vaguada de fresnos y sauces), bosques de castaños y la aliseda cantábrica dominada principalmente por el aliso.

Mediante esta protección se pretende establecer una serie de medidas orientadas a la conservación y potenciación de las masas forestales autóctonas del municipio.

### U.1.3. Hábitats prioritarios

Dentro del municipio de Berastegi, entre los diversos hábitats de interés comunitarios que podemos encontrar, cabe señalar la localización de 3 hábitats prioritarios:

- 6210\* Prados secos semi-naturales y especies de matorral sobre substratos calcáreos.
- 6230\* Formaciones herbosas con *Nardus*, con numerosas especies, sobre substratos silíceos de zonas montañosas.
- 91E0\* Bosques aluviales de *Alnus glutinosa* y *Fraxinus excelsior* (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion Albae*).
- 4020\* Brezales húmedos atlánticos de zonas templadas de *Erica ciliaris* y *Erica tetralix*

Como en el caso de las masas forestales autóctonas, también se pretende la conservación y potenciación de los hábitats prioritarios del municipio.

### U.1.4. Zonas higroturbosas de las cuencas Leizaran y Zelai (Loa-Belabieta)

Se trata de una zona natural interior que hasta la fecha ni se trata de un humedal afectado por la declaración de Espacios Naturales Protegidos ni de un humedal protegido por planeamiento especial urbanístico, o bien aquellos pormenorizadamente ordenados por el PTS de zonas húmedas, es decir, se trata de un humedal inventariado y clasificado en el grupo III, carece de instrumentos de ordenación y regulación.

Mediante la inclusión de esta zona dentro de la categoría de especial protección se pretende proteger una zona donde los fenómenos lentos de transformación de materia orgánica dan lugar a una flora particular rara y de gran interés como pueden ser *Sphagnum papillosum*, *Sphagnum capillifolium*, *Sphagnum auriculatum*, *Sphagnum tenellum*, *Leucobryum cf. glaucum*, *Eriophorum angustifolium*, *Rhynchospora alba*, *Narthecium ossifragum*, *Erica tetralix*, ...



## U.2. Forestal

En esta categoría se incluyen las zonas orientadas a un uso forestal, tanto desde un punto de vista de explotación o productivo como desde el punto de vista de protección.

Los criterios generales que regulan esta categoría se establecen en el Plan Estratégico Forestal (1994-2030), el cual pretende “delimitar, ordenar, articular y dotar de infraestructuras” estos ámbitos. Todo uso o aprovechamiento agroforestal a realizar en estas zonas estará regulada por la Norma Foral 7/2006 de Montes de Gipuzkoa.

El objetivo de estas zonas es garantizar el uso forestal de una forma ordenada e indefinida, asegurando la producción sostenible de las masas. Debido al carácter multifuncional de estas zonas se permite entre otros usos el de la ganadería. En esta categoría se prioriza el uso forestal, compatibilizando los criterios de sostenibilidad con los criterios de producción. En zonas colindantes con masas forestales autóctonas los usos se encaminarán a potenciar esas masas potenciando la expansión de dichas superficies.

### U.2.1. Forestal de conservación

Se trata de aquellas masas que cumplan una función protectora del bosque frente a agentes erosivos o peligros de deslizamientos, de regulación de los recursos hídricos o su valor ecológico y paisajístico predomina frente al aprovechamiento de los recursos.

### U.2.2. Forestal productivo

Se incluyen aquellas masas con mayor vocación productiva y que actualmente están ocupadas con repoblaciones forestales con este fin.

## U.3. Zona agroganadera y campiña

Esta categoría engloba los suelos con mayor capacidad agrícola; se corresponden, en general, con los terrenos de uso hortícola o los prados, que suelen ocupar los suelos profundos de valles y laderas de menor pendiente. En estas zonas, además del uso agrícola, también se pueden encontrar el ganadero y el forestal, rotándose entre ellos en función de las demandas del mercado, criterios agrarios, etc.

El criterio de tratamiento de esta categoría es el mantenimiento de la capacidad agrológica de los suelos, así como de las actividades agropecuarias y de aquellas otras que, compatibles con éstas, aseguren la preservación de los ecosistemas y paisajes agrarios. Se dedicará especial atención a controlar la ocupación de los suelos de mayor capacidad agrológica.

Esta categoría se divide a su vez en:

### U.3.1. Alto valor estratégico

Estas zonas son consideradas desde una perspectiva estratégica para el sector agrario, de manera que su mantenimiento y su preservación frente a otros usos se consideran prioritarias. Se integran tanto los suelos con mayor capacidad agrológica como los terrenos de explotaciones agrarias que, por su modernidad, rentabilidad o sostenibilidad, se consideran estratégicas para el sector.



### U.3.2. Paisaje rural de transición

Se trata de zonas cultivadas de menor capacidad productiva que la subcategoría anterior (mayores pendientes) o de áreas de campiña cubiertas por prados y pequeños rodales forestales en mosaico con aquellos.

### U.4. Pastizales montanos

Esta categoría se aplica a zonas de pastos de altura con un aprovechamiento ganadero estacional intensivo, muy valorada desde el punto de vista paisajístico y cultural. La voluntad de conservación de estas zonas no es exclusivamente para un aprovechamiento ganadero, sino que pretende ser un mecanismo efectivo para la protección de estas áreas, ya que constituyen unos entornos extremadamente valiosos desde un punto de vista ambiental, paisajístico y cultural.

Aunque, actualmente, alguna de las zonas calificadas en esta categoría están destinadas al uso forestal, se considera interesante utilizarlas como pastos, ya que como se ha citado anteriormente, además del aprovechamiento ganadero constituyen un mecanismo efectivo para la protección de estas áreas.

### U.5. Protección de aguas superficiales

En esta categoría se incluyen los ecosistemas formados por los cursos fluviales de la red principal de drenaje superficial, de las regatas o de cauces, y sus bandas de protección reguladas en el Plan Territorial Sectorial de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV.

El criterio para la actuación en estas zonas es favorecer la conservación de la calidad de las aguas, evitar la ocupación o alteración de los cauces y riberas y minimizar los daños derivados de riesgos naturales.

## CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

Las superficies englobadas en las clases siguientes están sometidas a los condicionantes que las definen, los cuales operan superponiéndose a las Categorías de Ordenación antes expuestas, limitando la forma en que se pueden desarrollar sobre ellas determinadas actividades según el tipo de riesgo que se presenta en cada caso. Dado su carácter de condicionante al uso en función de un factor determinado, se establecen las limitaciones adicionales necesarias para evitar los riesgos naturales que pudieran ocasionar dichas actividades. Los condicionantes a tener en cuenta son los siguientes:

### C.1. Biótopo Protegido Río Leizaran

El Biótopo Protegido de Leizaran, declarado mediante Decreto 416/1995, de 29 de septiembre, comprende el cauce natural del río Leizaran y la franja de servidumbre de 5 metros de anchura a ambos lados, definidos según la ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, de:

- a) el río Leizaran desde el límite con Navarra, en la presa de Plazaola, hasta la presa de la piscifactoría de Otita, así como los afluentes comprendidos entre estos dos puntos, y
- b) los afluentes Maloko y Ubaran, hasta su cruce con el ferrocarril abandonado.



Por lo que se refiere a la Zona Periférica de Protección, este coincide con la cuenca natural de aguas vertientes al río Leizaran según se establece en el mismo Decreto.

Toda actividad localizada en el Biótomo o en su Zona Periférica de Protección estará sometida a la normativa correspondiente. Las actividades o usos no especificados en la normativa que puedan poner en peligro la conservación de los elementos del medio natural estarán sometidos a un informe previo del órgano gestor del Biótomo Protegido.

Además, debido a su condición de LIC, le será de aplicación lo establecido en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 6 de la Directiva 92/43/CEE y el artículo 45 de la Ley 42/2007 de Patrimonio Natural y Biodiversidad, por lo que *cualquier plan o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para la misma, pueda afectar de forma apreciable a los citados lugares, ya sea individualmente o en combinación con otros planes y proyectos, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, teniendo en cuenta los objetivos de conservación de dicho lugar.*

## C.2. Paisajes Catalogados entre Singulares y Sobresalientes

En el municipio de Berastegi existen dos espacios y dos cuencas visuales incluidas en el “Anteproyecto de Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes de la CAPV”:

- Cuenca visual catalogada “137-Berrobi”
- Cuenca visual catalogada “440-Orexa”
- Espacio de interés natural catalogado “Río Leizaran”
- Espacio de interés natural catalogado “Valles de Araxes, Jazkugañe y Basabe”

La finalidad de este condicionante es preservar los valores paisajísticos por los que han sido catalogados y, en el caso de que se prevea una afección paisajística, adoptar las oportunas medidas para asegurar la integración de las actuaciones en el entorno.

## C.3. Red de Corredores Ecológicos de la CAPV

La Red de Corredores Ecológicos de CAPV busca gestionar el conjunto de los elementos del paisaje que mejoren la migración, la distribución geográfica y el intercambio genético de las especies silvestres.

En el Término Municipal de Berastegi recaen los siguientes elementos estructurales de esta red:

- C.3.1. Corredor de Enlace: Aralar-Aiako Harria
- C.3.2. Área de Amortiguación
- C.3.3. Área de Enlace regional que se adentra puntualmente en el municipio: Valle de Araxes-Jazkugañe-Basabe.
- C.3.4. Tramos Fluviales de Especial Interés Conector: ríos Leizaran y Zelai.

Teniendo en cuenta que la totalidad del territorio municipal pertenece a la Red de Corredores Ecológicos de la CAPV, cabe mencionar los objetivos para los respectivos elementos de la Red, además de la normativa específica que pueda existir para cada zona:

- En los espacios-núcleo mantener y, en su caso, mejorar, su integridad ecológica y su función como reservorios de hábitats y especies-objetivo.
- En las áreas de enlace, elementos de escala entre espacio-núcleo, mantener y, en su caso, mejorar su integridad ecológica.
- Para los corredores de enlace y áreas de amortiguación:



- Prevención de impactos.
- Conservación y, en su caso, restauración de elementos de vegetación natural.
- Explotación sostenible de los aprovechamientos agrícolas, forestales, ganaderos y cinegéticos.

#### C.4. Vulnerabilidad de acuíferos

Corresponden a las áreas de recarga de los acuíferos subterráneos que presentan una alta o muy alta vulnerabilidad a la contaminación de este recurso, delimitados en base al Mapa de Vulnerabilidad de Acuíferos de la CAPV.

El criterio general de intervención se centrará en evitar en estas áreas la localización de actividades potencialmente contaminantes del suelo. Si por razones de fuerza mayor estas actividades se tienen que localizar en estas zonas, se les exigirá garantía de inocuidad de las mismas para las aguas subterráneas. En general, el Código de Buenas Prácticas Agrarias debe ser un criterio general de aplicación en cualquier zona perteneciente a este Condicionante Superpuesto.

#### C.5. Áreas erosionables

Se incluyen en este condicionante las zonas que por sus características litológicas y de relieve presentan un alto grado de susceptibilidad a la aparición de fenómenos erosivos.

El criterio general en estos ámbitos es el de mantenimiento de la cubierta arbórea, cuando ésta exista, o su introducción y extensión en el caso de suelos desnudos, como elemento fundamental de protección frente a los fenómenos erosivos. Se evitarán aquellas actividades que afecten a la estabilidad del suelo.

#### C.6. Áreas inundables

Se trata de zonas que por su situación, relieve y características topográficas presentan riesgos de inundación en las máximas avenidas ordinarias según los periodos de retorno establecidos por el Plan de Prevención de Inundaciones de la CAPV. Se han considerado como áreas inundables para los periodos de retorno de 10, 100 y 500 años los terrenos así delimitados en el Plan Integral para la Prevención de las Inundaciones del País Vasco (PIPIPV) y en su revisión posterior para las áreas urbanas (REPIPIPV).

Los Criterios de Uso del Suelo en función de su Grado de Inundabilidad se adjuntan en el anexo I del Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental (Documento G).

#### C.7. Área de interés geológico y paisajístico

Se trata de áreas de interés paisajístico que coinciden, en este caso, con tres áreas de interés geológico como son la “depresión litoestructural de Berastegi”, la “depresión litoestructural de Aintzerga” y el complejo kárstico de Gaztelu-Berastegi. Estas zonas presentan una elevada calidad paisajística, por lo que se pretende conservar la agricultura y el paisaje del entorno.

El criterio general en estos ámbitos consiste en adecuar las actividades y las construcciones a las características propias del entorno. Se trata de alcanzar un equilibrio entre las potencialidades que presenta el entorno y las demandas de utilización del suelo.



## C.8. Zonas Especiales de Conservación

Teniendo en cuenta la próxima declaración del actual Lugar de Interés Comunitario de Leitzaran, ES2120013 Leitzaran Ibaia / Río Leizarán, como zona Especial de Conservación (ZEC) dentro de la Red Natura 2000 y que, probablemente, supondrá una ligera ampliación de su superficie, se ha considerado establecer también el presente condicionante superpuesto.

Al igual que se ha mencionado para el primer condicionante, en este caso, le será de aplicación lo establecido en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 6 de la Directiva 92/43/CEE y el artículo 45 de la Ley 42/2007 de Patrimonio Natural y Biodiversidad, por lo que *cualquier plan o proyecto que, sin tener relación directa con la gestión del lugar o sin ser necesario para la misma, pueda afectar de forma apreciable a los citados lugares, ya sea individualmente o en combinación con otros planes y proyectos, se someterá a una adecuada evaluación de sus repercusiones en el lugar, teniendo en cuenta los objetivos de conservación de dicho lugar.*

### 4.6- SUELO URBANO

#### 4.6.1- SUELO RESIDENCIAL

##### **Diagnóstico de la situación actual**

Teniendo en cuenta el tipo de desarrollo realizado en los últimos años en el municipio de Berastegi, principalmente como consecuencia de la ausencia de un documento urbanístico que sirviera de base para su desarrollo, se precisan una serie de actuaciones residenciales que unidas al desarrollo de la malla urbana, mejoren la calidad urbana de la misma.

La importancia de las actuaciones de mejora de la estructura viaria prevista junto con la mejora de equipamientos y el momento económico en el que nos situamos, precisa proponer diversas ordenaciones residenciales de una considerable dimensión, más teniendo en cuenta el objetivo de introducir viviendas con algún tipo de régimen de protección en todas ellas.

Los elevados costos de urbanización, la introducción de viviendas protegidas y la reducción del margen entre el precio de venta y construcción de la vivienda, justifica el número de viviendas introducidas en cada ámbito a fin de garantizar su viabilidad.

A esto se debe añadir la prácticamente agotada oferta real residencial – tanto ofertas gestionadas como las existentes en el mercado – que lleva a una distorsión de los precios de mercado al alza y plantea la urgencia de abordar la situación con una oferta adecuada en este sentido.

##### **Cuantificación de la oferta residencial**

Dos de las cuestiones más importantes a las que debe dar respuesta el nuevo planeamiento municipal son, por un lado, la cuantificación del número de viviendas que se estime necesario para cubrir las necesidades durante el periodo de vigencia considerado y, por el otro, la localización de las mismas.

La capacidad del suelo residencial destinado a nuevas viviendas que deberá prever el planeamiento general de Berastegi se ajustará a una horquilla de valores máximos y mínimos. Se calcula utilizando como base el método propuesto en las Directrices de Ordenación Territorial, teniendo en cuenta que dichos crecimientos se prevén para un horizonte de dieciséis





(16) años, por lo que los Planeamientos Municipales afectados únicamente pueden considerar en sus previsiones un 75% de los crecimientos selectivos referidos.

Los parámetros indicadores y coeficientes que intervienen en la aplicación del método son los siguientes:

- Datos relativos a la población: la población de Berastegi ha ido creciendo de forma continua en los últimos años. Si se mantiene el crecimiento medio de los últimos 10 años (0,6% anual), para el horizonte temporal establecido, 2018 se prevé una población total de 1094 habitantes (PH).  
Se toma como población del año base (PB) la correspondiente al año 2008 de 1032 habitantes.
- Tamaño medio familiar: teniendo en cuenta los datos del número de viviendas existentes en Berastegi, concretamente, el número de viviendas ocupadas, el tamaño medio familiar (TMF) se sitúa en torno a 3,09 hab/familia, un tamaño relativamente bajo teniendo en cuenta que Berastegi es un municipio rural. No se prevé que el TMF varíe en los próximos 10 años.
- Número de viviendas ocupadas: el número de viviendas ocupadas (VOB) en la actualidad es de 333 viviendas.
- Coeficiente de rigidez de la oferta de suelo para el desarrollo residencial: siguiendo las directrices de las D.O.T., Berastegi se sitúa en el nivel 6, con un coeficiente de rigidez (CR) de 0,35.
- Coeficiente de segunda residencia: Berastegi se puede asemejar a otros municipios del Área Funcional de Tolosa, como Bidegoian al que se le asigna un coeficiente de 1,5.

**Valor máximo:** se obtiene de la aplicación directa de la Hoja de cálculo.

Partiendo de los valores anteriores, la cuantificación de la oferta del suelo residencial por el método simplificado recogido en las D.O.T. se consigue por la suma de los siguientes componentes:

- COMPONENTE 1 (C1).- Implicaciones del modelo territorial.  
No es de aplicación en Berastegi, por tanto, consideramos que  $C1=0$  viviendas.
- COMPONENTE 2 (C2).- Crecimiento demográfico.  
El número de viviendas necesarias resulta de la aplicación de la siguiente fórmula:  
 $(PH - PB) / TMF$   
 $(1094 - 1032) / 3,09$   
 $C2 = 20$  viviendas
- COMPONENTE 3 (C3).- Variación de la estructura familiar.  
 $C3 = 0$  viviendas
- COMPONENTE 4 (C4).- Corrección de la rigidez de la oferta.  
Las viviendas necesarias en función de la corrección de la rigidez de la oferta serán.  
 $(VOB + C2 + C3) \times CR$   
 $(333 + 20 + 0) \times 0,35$   
 $C4 = 124$  viviendas



- COMPONENTE 5 (C5).- Segunda residencia.  
El número de viviendas resultante de la previsión de segunda residencia será:  
 $(C2 + C3 + C4) \times (CSR - 1) \times 0,5$   
 $(20 + 0 + 124) \times (1,5 - 1) \times 0,5$   
 $C5 = 36$  viviendas

El número máximo de viviendas a ofertar por el planeamiento será el resultado de la suma de los componentes anteriores:

$$\begin{aligned} \text{TOTAL} &= C1 + C2 + C3 + C4 + C5 \\ 0 + 20 + 0 + 124 + 36 \\ \text{TOTAL} &= \mathbf{180 \text{ viviendas}} \end{aligned}$$

**Valor mínimo:** se obtiene de la aplicación directa de la Hoja de cálculo, minorando en un 50% el factor corrector de la rigidez de la oferta.

- COMPONENTE 4 (C4).- Corrección de la rigidez de la oferta.  
Las viviendas necesarias en función de la corrección de la rigidez de la oferta serán.  
 $(VOB + C2 + C3) \times CR$   
 $CR = 0,175$   
 $(333 + 20 + 0) \times 0,175$   
 $C4 = 62$  viviendas

El número mínimo de viviendas a ofertar por el planeamiento será el resultado de la suma de los componentes anteriores:

$$\begin{aligned} \text{TOTAL} &= C1 + C2 + C3 + C4 + C5 \\ 0 + 20 + 0 + 62 + 36 \\ \text{TOTAL} &= \mathbf{118 \text{ viviendas}} \end{aligned}$$

Este resultado supone que las DOT admiten la posibilidad de ordenar un máximo de 180 viviendas. En un municipio como Berastegi, resulta difícil cuantificar de hecho la necesidad de nuevo suelo residencial. En cualquier caso, el resultado obtenido de la aplicación del método simplificado de las D.O.T. resulta claramente excesivo.

Planteando la consolidación, como mínimo, de la tendencia advertida en los últimos años, esto es, una previsión de una oferta efectiva media de 10 viviendas por año y proyectando esta demanda para un horizonte temporal de 10 años (2008-2018), la oferta total a proponer sería de alrededor de 100 viviendas.

Se debe de tener en cuenta que la falta de un documento normativo aprobado definitivamente ha podido impedir la realización de un mayor número de viviendas. Se ha constatado en diversas reuniones con los vecinos que una parte de ellos se han visto obligados a comprar su vivienda en localidades limítrofes por carecer Berastegi de una oferta de tipología variada de viviendas. A su vez, son muchos los jóvenes que se han dirigido a la Corporación y al equipo redactor solicitando un mayor número de viviendas a precios asequibles.

Por otro lado, teniendo en cuenta que la ley del suelo no establece un plazo predeterminado para llevar a cabo las previsiones recogidas en el documento de Plan General, el documento recoge la ejecución de unas edificabilidades residenciales que superan el plazo de ocho años, a contar desde la fecha de la aprobación definitiva del presente proyecto. La ordenación propuesta debe ser coherente en su conjunto, coordinando las necesidades de vivienda con las mejoras estructurales y de equipamientos, con independencia del tiempo preciso para su ejecución.



Así, teniendo en cuenta el conjunto de los argumentos que anteceden, se plantea situar a priori la oferta total a proponer en unas 168 viviendas, de las cuales 133 pertenecen a Ámbitos Urbanísticos de nueva creación, a los que habría que sumar las actuaciones de sustitución o desarrollo de solares existentes que suponen un total aproximado de 34 nuevas viviendas.

A pesar de la vigencia indefinida del presente Plan General, atendiendo a la capacidad de gestión de un municipio como Berastegi, y teniendo en cuenta que la aprobación del Plan Especial o Plan Parcial, Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Urbanización y Reparcelación, en una previsión optimista no llevará menos de tres años, podría establecerse como determinación, una oferta para los 8 primeros años de vigencia, no superior al 75% de la oferta total, es decir, 126 viviendas nuevas como máximo.

Esta hipótesis supone mantener la dinámica de crecimiento residencial de los últimos años e incidir en la disposición de medidas que favorezcan la inversión de los procesos de regresión demográfica y de envejecimiento de la población.

Una cuestión adicional a considerar en relación con la cuantificación residencial es la concreción de la cuantificación referida a la promoción de viviendas de protección pública o de precio limitado, en atención al contexto descrito.

En relación con esta cuestión debe señalarse que la legislación de aplicación en relación con la materia, por tratarse de un municipio con menos de 3.000 habitantes, no obliga a prever en el Plan General tipologías expresamente dirigidas a la promoción de viviendas de protección pública o de precio limitado.

En los últimos años se han realizado 20 viviendas de precio concertado que han cubierto la demanda de vivienda de protección pública detectada por el Ayuntamiento. Con ocasión del proceso de debate del documento de Plan General, se ha detectado una demanda importante de la misma con lo que en el presente documento de Plan General se prevé incluir un mínimo de 46 viviendas tasadas municipales (de las cuales 4 estarían situadas en el núcleo urbano de Eldua) que responda a la demanda que pueda generarse en el periodo de vigencia del documento. Es decir, del total de viviendas previstas, un mínimo de 27,38% serían viviendas tasadas municipales.

De acuerdo con los criterios planteados con carácter general, ahora corresponde dar respuesta a la localización en el territorio municipal de esta oferta residencial propuesta estableciendo para tal efecto diversas alternativas.

Actualmente el municipio de Berastegi cuenta con un total de 569 viviendas. El presente documento propone diferentes Ámbitos de desarrollo de áreas residenciales que suman un total de 133 nuevas viviendas en el casco urbano y suelo urbano de Eldua, de los cuales 93 se desarrollarían en los vacíos del suelo urbano y 40 se proponen en un suelo urbanizable.

Al margen de los ámbitos a desarrollar, se proponen una serie de actuaciones directas en el núcleo urbano de Berastegi y en el barrio de Eldua, mejorando la ordenación existente en algunos casos, incrementando la edificabilidad en otros y completando solares que actualmente están vacíos, contabilizando un total aproximado de 34 nuevas viviendas, de las cuales 6 estarían situadas en Eldua.

Con esta propuesta, que se adapta a los criterios y objetivos establecidos para el presente Plan General de Ordenación Urbana, se estima queda cubierta cualquier necesidad de desarrollo residencial previsible en el plazo señalado de 10 años. Se deberá asegurar que con los mecanismos de programación y gestión que se pretenden aplicar en este Plan General, se garantice debidamente la disponibilidad real de la reserva de estos suelos en los momentos



previstos a tal efecto, y se evitarán situaciones de retención de los solares edificables. Caso de que en un momento determinado se presentaran nuevas o diferentes necesidades justificadas de crecimiento residencial, se deberá proceder a impulsar el correspondiente expediente de modificación de elementos de planeamiento, o en su caso, de revisión del mismo.

## AMBITOS URBANISTICOS PROPUESTOS

### ACTUACIONES INTEGRADAS

#### Ámbito Urbanístico 1. Ureta-

El ámbito urbano ocupa 6.487m<sup>2</sup>, de ellos 487m<sup>2</sup> están consolidados, y en él se proponen 20 nuevas viviendas, de las cuales 5 serían viviendas tasadas municipales y las otras 15 viviendas libres, lo cual supone una densidad media de 33,33 viv/Ha.

#### Ámbito Urbanístico 2. Bekobelaze-

El ámbito urbano ocupa 8.300m<sup>2</sup>, de ellos 932m<sup>2</sup> están consolidados y 2.612m<sup>2</sup> corresponden al sistema general viario, y en él se proponen 36 nuevas viviendas, de las cuales 10 serían viviendas tasadas municipales y las otras 26 viviendas libres, lo cual supone una densidad media de 48,86 viv/Ha.

#### Ámbito Urbanístico 3. Ategi-

El ámbito urbano ocupa 7.593m<sup>2</sup>, de ellos 1.458m<sup>2</sup> están consolidados, y en él se proponen 33 nuevas viviendas, de las cuales 18 serían viviendas tasadas municipales y las otras 15 viviendas libres, lo cual supone una densidad media de 53,79 viv/Ha.

#### Ámbito Urbanístico 13. Elizondo-

El ámbito urbano ocupa 1.410m<sup>2</sup> y en él se proponen 4 nuevas viviendas, todas ellas libres, lo cual supone una densidad media de 28,37 viv/Ha.

#### Sector 1. Kiroldegia-

El ámbito urbanizable ocupa 15.987m<sup>2</sup>, de ellos 906m<sup>2</sup> están consolidados, 2.765m<sup>2</sup> corresponden al sistema general de equipamientos deportivos, 1.435m<sup>2</sup> al sistema general de cauces fluviales y 527m<sup>2</sup> al sistema general de espacios libres, y en él se proponen 40 nuevas viviendas, de las cuales 9 serían viviendas tasadas municipales y las otras 31 viviendas libres, lo cual supone una densidad media de 26,52viv/Ha.

### Cuadro Resumen

AMBITO	SUPERFICIE NETA	Nº VIVIENDAS	DENSIDAD	CLASIFICACIÓN
1	6.000m <sup>2</sup>	20	33,33 viv/Ha	Urbano No Consolidado
2	7.368m <sup>2</sup>	36	48,86 viv/Ha	Urbano No Consolidado
3	6.135m <sup>2</sup>	33	53,79 viv/Ha	Urbano No Consolidado
13	1.410m <sup>2</sup>	4	28,37 viv/Ha	Urbano No Consolidado
Sector 1	15.081m <sup>2</sup>	40	26,52 viv/Ha	Urbanizable Sectorizado
<b>TOTAL 5 AMBITOS</b>	<b>35.994m<sup>2</sup></b>	<b>133</b>	<b>36,95 viv/Ha</b>	



### ACTUACIONES DOTACIONALES

#### Ámbito Urbanístico 5. Azpileta-

El ámbito urbano es una parcela que ocupa 903m<sup>2</sup>, y en él se proponen 4 nuevas viviendas libres, junto con la cesión de suelo para la ejecución de las aceras.

#### Ámbito Urbanístico 6. Kale Nagusia-

El ámbito urbano ocupa 690m<sup>2</sup>, y en él se proponen 13 nuevas viviendas libres y 2 locales comerciales, en sustitución del frontón actual.

#### Ámbito Urbanístico 7. Maiazkoenea-

El ámbito urbano es una parcela que ocupa 1.017m<sup>2</sup>, y en él se proponen 4 nuevas viviendas libres, junto con la cesión de suelo para la ejecución de la acera.

#### Ámbito Urbanístico 8. Atxukarro-

El ámbito urbano es una parcela que ocupa 1.177m<sup>2</sup>, y en él se propone 1 nueva vivienda libre, junto con la cesión de suelo para la ejecución de la acera.

#### Ámbito Urbanístico 9. Sutegi-

El ámbito urbano es una parcela que ocupa 1.314m<sup>2</sup>, y en él se proponen 2 nuevas viviendas libres, junto con la cesión de suelo para la ejecución de la acera.

#### Ámbito Urbanístico 10. Danbolin-

El ámbito urbano es una parcela que ocupa 718m<sup>2</sup>, y en él se proponen 4 nuevas viviendas libres.

#### Ámbito Urbanístico 14. Eskola Etxea-

El ámbito urbano es una parcela que ocupa 512m<sup>2</sup>, y en él se proponen 4 nuevas viviendas tasadas municipales, así como el mantenimiento de los servicios de consulta médica y sociedad existentes.

#### Ámbito Urbanístico 15. Zelaitxo Berri-

El ámbito urbano es una parcela que ocupa 412m<sup>2</sup>, y en él se proponen 2 nuevas viviendas libres, junto con la cesión de suelo para la ejecución de la acera.

#### Cuadro Resumen

AMBITO	SUPERFICIE	Nº VIVIENDAS NUEVAS	CLASIFICACIÓN
5	903m <sup>2</sup>	4	Urbano No Consolidado
6	690m <sup>2</sup>	13	Urbano No Consolidado
7	1.017m <sup>2</sup>	4	Urbano No Consolidado
8	1.177m <sup>2</sup>	1	Urbano No Consolidado
9	1.314m <sup>2</sup>	2	Urbano No Consolidado
10	718m <sup>2</sup>	4	Urbano No Consolidado
14	512m <sup>2</sup>	4	Urbano No Consolidado



15	412m2	2	Urbano No Consolidado
<b>TOTAL 8 AMBITOS</b>	<b>6.743 m2</b>	<b>34</b>	

#### ACTUACIONES AISLADAS

Ámbito Urbanístico 4. Denda-Berri-

El ámbito urbano ocupa 733m2, y en él se proponen 1 nueva vivienda libre, en sustitución de las edificaciones anejas actuales.

#### Cuadro Resumen

AMBITO	SUPERFICIE	Nº VIVIENDAS NUEVAS	CLASIFICACIÓN
4	733m2	1	Urbano Consolidado

#### Cuadro Resumen

TIPOS DE ACTUACIONES	Nº DE AMBITOS	SUPERFICIE NETA	NUMERO DE VIVIENDAS			
			VIVIENDAS LIBRES		VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES	
ACTUACIONES INTEGRADAS	5	35.994m2	91		42	
ACTUACIONES DOTACIONALES	8	6.743m2	30		4	
ACTUACIONES AISLADAS	1	733m2	1		0	
<b>TOTAL</b>	<b>15</b>	<b>43.470m2</b>	<b>122</b>	<b>72,62%</b>	<b>46</b>	<b>27,38%</b>
<b>TOTAL 168 viviendas</b>						

#### 4.6.2- SUELO PARA ACTIVIDADES ECONOMICAS

El asentamiento industrial actualmente existente en el municipio se limita al de la Papelera Munksjo Paper Decor S.A en el barrio de Eldua. Dicho asentamiento está plenamente consolidado, por lo que el suelo ocupado por la industria se clasifica como Suelo Urbano.

El PTS de Actividades Económicas propone limitar en su planeamiento urbanístico el dimensionamiento del suelo destinado a la implantación de actividades económicas de carácter urbano, de forma que admite pequeñas áreas urbanas aptas para la acogida de talleres y pequeñas empresas de ámbito local hasta una superficie máxima de suelo vacante de 3 Has. de extensión superficial, siempre que exista capacidad de acogida suficiente sin provocar impactos significativos sobre el medio natural y su ordenación se corresponda con el modelo territorial previsto en el PTP de su área funcional.

Berastegi cuenta con una parte del territorio municipal, Artaleku, que ya se encuentra degradada por su uso como vertedero de escombros desde la construcción de la Autovía del Leizaran. Si bien en tramites anteriores este suelo se ha propuesto como base para actividades económicas, por motivos ambientales en este Texto Refundido no se contempla su desarrollo industrial.



Dentro de las Actividades Económicas, teniendo en cuenta el interés de la corporación por potenciar el sector servicios del municipio para así poder explotar el potencial turístico rural que Berastegi posee, como consecuencia de la peatonalización de la Herriko Enparantza, se pretende sustituir progresivamente el uso residencial de las plantas bajas de los mismos por un uso terciario que concentre la actividad comercial del municipio en este espacio.

#### 4.6.3- SUELO PARA EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Se plantea como objetivo principal la ampliación y consolidación de los equipamientos ofertados en el municipio y su adecuación al creciente número de habitantes.

La implantación de nuevos equipamientos, supondrá un aumento de la calidad de vida del municipio y un reconocible aumento de la oferta de actividades en Berastegi, que actualmente se encuentra bastante acotada.

Así, se plantean las siguientes actuaciones en cuanto a equipamientos comunitarios:

##### *Equipamiento Cívico-Administrativo:*

El proyecto de rehabilitación de la Casa Consistorial como edificio en el que se desarrollan las funciones representativas y administrativas del municipio, así como de diversos servicios municipales ha sido aprobado recientemente y se recoge en este documento.

Por otro lado, se pretende sustituir el edificio de las antiguas escuelas del barrio de Eldua, por un nuevo edificio con una ocupación de 200m<sup>2</sup> en la que la planta baja, como en la actualidad, se destinará a usos culturales y recreativos y desarrollará también, cuando así se requiere, las funciones cívico-administrativas, no precisándose otro edificio específico para las mismas.

##### *Equipamiento Asistencial y Sanitario:*

La rehabilitación de la Casa Consistorial recoge un local para la asistencia médica. En el momento en que entre en servicio, la actual Casa del Médico pasaría a ser un edificio residencial con 2 viviendas.

##### *Equipamiento Deportivo:*

Las instalaciones deportivas del municipio se concentran en la zona próxima a la plaza y al Ayuntamiento y se reducen al frontón cubierto y a la pista polideportiva ubicada en el espacio libre resultante entre el edificio del frontón y el escolar.

Teniendo en cuenta el incremento de población de los últimos años, el crecimiento previsto para los próximos años y la demanda existente entre la población de Berastegi, se prevé la creación de un nuevo espacio polideportivo en el Ámbito Urbanístico de Kiroldegia, con una superficie de 2.765m<sup>2</sup> de suelo, en el que se concentre un nuevo frontón con gradas, campos polideportivos exteriores, salas de gimnasia y vestuarios hasta un máximo de 1.500m<sup>2</sup> construidos, que permitirán eliminar el frontón situado en kale Nagusia y edificar nuevas viviendas en su lugar.

A esto hay que sumar que, en el supuesto de que se decida desarrollar un camping en Berastegi, este deberá incorporar una piscina exterior que pueda ser utilizada como piscina municipal. De esta forma se completaría el conjunto de elementos destinados a equipamiento deportivo.

Se consolidan, y mantienen los demás equipamientos existentes en el Municipio.



### *Equipamiento de Servicios:*

Si bien el nuevo proyecto de rehabilitación de la Casa Consistorial recoge diversos servicios municipales entre sus elementos, el Ayuntamiento de Berastegi ve necesario incrementar sus instalaciones con el fin de disponer de un espacio para recoger la maquinaria-herramienta propiedad del Ayuntamiento.

Con ese fin se propone la calificación de 1.022m<sup>2</sup> como suelo urbano destinado a sistema general de equipamiento de servicios.

### Ámbito Urbanístico 11. Vista-Eder-

El nuevo ámbito tendrá una superficie de 1.022m<sup>2</sup>, con una edificabilidad máxima permitida de 900m<sup>2</sup> y una ocupación máxima en planta de 450m<sup>2</sup>.

### *Cuadro Resumen:*

AMBITO	SUPERFICIE	M2 CONST.	CLASIFICACIÓN
11	1.022m <sup>2</sup>	900m <sup>2</sup>	Urbano Consolidado

## 4.6.4- SUELO PARA ESPACIOS LIBRES

### 4.6.4.1- SUELO PARA ESPACIOS LIBRES URBANOS

Berastegi cuenta con la Herriko Enparantza en el casco urbano, con una superficie de 2.487m<sup>2</sup>. Actualmente, este espacio sirve además como entrada principal para el tráfico rodado y aparcamiento de los edificios colindantes. La sustitución de la entrada rodada actual y eliminación de los aparcamientos en superficie existentes permite la recuperación integral del conjunto de la Herriko Enparantza para el uso exclusivo de espacio libre, constituyendo la actuación principal del presente Plan General en lo que respecta a los espacios libres.

Si bien se trata de un municipio eminentemente rural, rodeado de zonas verdes, Berastegi no cuenta con espacios libres verdes urbanos computables como tal.

En el presente documento, se propone crear una nueva red de espacios libres urbanos: se propone la creación de un nuevo paseo junto a la orilla del río Elduaien, aprovechando la implantación del nuevo colector municipal. Este paseo, unido con el camino existente situado al sur del núcleo urbano, enlaza con la propuesta de paseo recogida en el ámbito Sector 1 Kiroldegia. Con una superficie total de 5.385m<sup>2</sup>, se integrará dentro de los espacios libres municipales y a su vez, completará la red de caminos peatonales existentes. Así mismo, se propone la creación de un espacio libre junto a la iglesia San Martín de Tours, con una superficie de 1.486m<sup>2</sup>, creando un área de esparcimiento para los vecinos de Berastegi próximo al núcleo urbano.

En el barrio de Eldua, concretamente en el suelo urbano residencial, se consolidan como espacios libres, por un lado, la plaza existente junto al edificio de las antiguas escuelas, con una superficie de 524m<sup>2</sup>, y por otro, el espacio situado junto a la iglesia Santa María, con una superficie de 215m<sup>2</sup>.

De esta forma, Berastegi contará con una superficie total de 10.097m<sup>2</sup> de suelo destinado a Sistema General de Espacios Libres.





De acuerdo con lo establecido en el artículo 48 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, “la ordenación estructural de los planes generales de ordenación urbana deberá destinar a dotaciones públicas de la red de espacios libres para el uso de zonas verdes y parques urbanos una superficie de suelo no inferior a cinco metros cuadrados por habitante previsto en el planeamiento, incluida la superficie ya existente...”.

Según los últimos datos existentes, Berastegi dispone de una población de 1.032 habitantes en el año 2008, a la que le corresponde una reserva mínima de 5.160m<sup>2</sup>. Por otro lado, considerando de acuerdo con los criterios establecidos en la Ley 2/2006 de un habitante por cada 25m<sup>2</sup>(t) y una reserva de 5m<sup>2</sup> destinada a SGEL por habitante y como consecuencia de que el PGOU destina un total de 19.478m<sup>2</sup>(t) a viviendas de nueva creación, dicho incremento de aprovechamiento residencial exige una dotación mínima de 3.896m<sup>2</sup>. Como resultado, la dotación mínima a contemplar en el planeamiento general es de 9.056m<sup>2</sup> que se deben destinar a Sistema General de Espacios Libres.

Con la dotación de 10.097m<sup>2</sup> de suelo destinado a Sistema General de Espacios Libres, se cumple con el estándar mínimo establecido.

De esta forma, con la inclusión de áreas de diferentes características incluidas en los nuevos Ámbitos Urbanísticos propuestos se completaría la red de espacios libres, creando recorridos que permitan su conexión y vinculándolo a los edificios de equipamiento comunitario como posibles extensiones exteriores de sus actividades.

#### 4.6.4.2- CAUCES FLUVIALES

Incluye los terrenos delimitados por los cauces públicos de los ríos. En Berastegi, se incluyen el río Leizaran y parte del recorrido del río Elduaien. Existen también una serie de regatas y arroyos que no se toman en consideración.

Siguiendo las directrices del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la C.A.P.V., se establece la siguiente categorización:

**Márgenes en el ámbito rural:** en suelo No Urbanizable, el río Leizaran respetará un retiro mínimo a la línea de deslinde del cauce público para cualquier alteración del terreno natural de 30 metros. El río Elduaien, a su paso por el barrio de Eldua y hasta aguas arriba del barrio Aitzunalde, se respetará un retiro mínimo de 30 metros. Desde el límite anterior hasta la cabecera del río, 15 metros de retiro.

Estos retiros se aplicarán para cualquier intervención de alteración del terreno natural, tales como edificaciones, instalaciones o construcciones de cualquier tipo, tanto fijas como desmontables, explanaciones y movimientos de tierras, salvo las relativas a las obras públicas e instalaciones de infraestructura, o a las acciones de protección del patrimonio cultural debidamente justificadas.

**Márgenes en ámbitos urbanos:** corresponde a los márgenes del río Elduaien con clasificación de suelo urbano.

En el Área Industrial de la Papelera en Eldua, los márgenes se encuentran encauzados y el cauce cubierto en algunas zonas. Se tenderá a liberar el cauce de las coberturas actuales y a respetar, en las nuevas edificaciones o en la sustitución de las existentes, un retiro mínimo de 5 metros de la línea de encauzamiento.

En el núcleo urbano de Berastegi, el retiro de la edificación será de 10 metros cuando la línea de deslinde esté definida y de 12 metros cuando no haya una línea de deslinde definida.



#### 4.6.5- REDES DE INFRAESTRUCTURAS

##### **Abastecimiento de agua potable:**

La red de distribución actual, así como la ubicación de las torres y depósitos figura en el plano II.6.2. En dicho plano se han reflejado también las nuevas tuberías a construir que se han dispuesto con los siguientes criterios:

- Bajo viales planificados distribuyendo a los edificios de nueva creación.
- En sustitución de las tuberías existentes de fibrocemento.
- Cerrando mallas en la red.
- Restituyendo una tubería existente afectada por la nueva variante.
- Bajo las vía públicas sustituyendo a las existentes que discurren por parcelas privadas, siempre que se pueda.

Estas tuberías deberán ser como mínimo  $\varnothing 100$  mm y de  $\varnothing 150$  las principales de conexión con el depósito. Se recomienda que se empleen tuberías de fundición.

En lo que se refiere a la garantía de suministro cabe señalar que con las tomas existentes no existen problemas en Berastegi. Con un caudal disponible en estiaje de Bertasoro y Urandi de 7'5 l/seg, en base a una dotación de 400 l/h y día, es posible abastecer a 1.620 habitantes, población superior a la prevista para el núcleo urbano. Cabe señalar, incluso, que si se diera un aumento de consumo cabría la posibilidad de abastecerse desde otros manantiales hoy en día no utilizados.

Sobre el barrio de Eldua las conclusiones son también similares.

Señalar también que el barrio de Aintzerga dispone de una red de distribución privada que se abastece desde el manantial de Bertasoro, existiendo la previsión de sustituir esta toma por otra desde el manantial Irrintzi cuyo caudal en estiaje es de 1'5 l/seg. De este modo el caudal de Bertasoro se utilizará en exclusiva para la red municipal.

##### **Saneamiento de las aguas residuales y fecales:**

En el plano II.6.3 se han reflejado también los nuevos colectores de fecales a construir que se han dispuesto con los siguientes criterios:

- Colector general en la margen derecha del Elduaien para recoger los vertidos a dicho río y enlazarlo con los colectores comarcales y estación de depuración. Esta obra está prevista por el Gobierno Vasco.
- Colector junto a la actual travesía de la GI-2130 para recoger las fecales del barrio de Leitzalde, evitando su vertido directo a la regata.
- Colectores bajo viales planificados evacuando los edificios de nueva creación.
- Colectores en zonas desarrolladas en la actualidad que carecen de red de saneamiento.



- Colectores por las vía públicas sustituyendo a las existentes que discurren por parcelas privadas, siempre que se pueda.

Para simplificar el plano no se han dibujado nuevos colectores junto a los existentes que es preciso sustituir tales como el de Puxantenea que tiene muy poca pendiente, el de Elizbide que es de reducido diámetro Ø200,....

El barrio de Eldua cuenta con una nueva red separativa que se ha reflejado en el plano nº II.6.3. que se proyecta prolongar con las nuevas intervenciones proyectadas, para así completar la red y abarcar la totalidad del casco.

#### **Saneamiento de aguas pluviales:**

Con la ejecución de los saneamientos separativos, se utilizan para la red de aguas pluviales las antiguas conducciones y tajeas cuando se encuentran en buen estado, sustituyendo por nuevas conducciones en el resto de los casos. Siempre que sea posible, se sustituirán los colectores que discurren por parcelas privadas por colectores nuevos situados bajo viales públicos.

En el plano II.6.3 se han reflejado las redes principales necesarias para la canalización separativa de aguas pluviales.

En general, y para el conjunto de las redes, se pretende optimizar los recursos en los espacios públicos, tanto pavimentados como verdes, utilizando sistemas que primen la reutilización de las aguas en la medida de lo posible.

#### **Energía eléctrica:**

Dentro de las distintas obras de urbanización que se realicen en el suelo delimitado como Urbano o Urbanizable, se sustituirán los tendidos aéreos actuales por otros subterráneos.

#### **Gas natural:**

En la actualidad existe una red de canalización de gas natural en el núcleo urbano. Las obras de urbanización que se realicen en el suelo delimitado como Urbano o Urbanizable irán completando la red actual.

#### **Telefonía:**

En la actualidad, la mayor parte de las viviendas del municipio disponen de servicio telefónico. Al igual que en el punto anterior, dentro de las distintas obras de urbanización que se realicen en el suelo delimitado como Urbano o Urbanizable, se sustituirán los tendidos aéreos actuales por otros subterráneos.

#### **Recogida de residuos sólidos urbanos:**

Desde el planeamiento se facilitarán los espacios necesarios para la recogida de todo tipo de residuos, tanto en los espacios existentes como en los nuevos desarrollos planteados.

#### *Actuación de ejecución de dotación pública:*

Se propone una única actuación concreta de mejora de las redes de infraestructura.



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BERASTEGI\_TEXTO REFUNDIDO  
BERASTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA\_TESTU BATERATUA

Ámbito Urbanístico 12. Leitzalde-

Con una superficie de 27.945m<sup>2</sup>, se propone la mejora de la urbanización para proporcionar servicios adecuados a la edificabilidad existente. No se prevé aumentar el número de viviendas.



## 5. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PROYECTO

### 5.1.- INTRODUCCIÓN.

Las previsiones de ordenación propiamente dichas, establecidas en este Plan General, han de ser complementadas mediante aquellas otras que resulten necesarias para posibilitar su desarrollo y ejecución. Estas últimas resultan imprescindibles para la materialización de aquellas.

Entre ellas, merecen especial atención las referidas a los criterios de asignación y distribución de la edificabilidad.

### 5.2.- CRITERIOS REFERIDOS A LA ASIGNACIÓN Y DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD.

#### 5.2.1.- EL CONCEPTO DE EDIFICABILIDAD Y SUS DIVERSAS ACEPCIONES.

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

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

#### A.- Edificabilidad Física.

Es la totalidad del techo construido o por construir, tanto sobre rasante como bajo rasante. Se identifica y expresa en  $m^2(t)$  -superficie de techo-.

#### B.- Edificabilidad Urbanística.

Es la edificabilidad física correspondiente a los usos y actividades de carácter lucrativo una vez descontados los equipamientos y dotaciones públicas. Se identifica y expresa en  $m^2(t)$  -superficie de techo-.

#### C.- Edificabilidad Ponderada.

Es la suma de los productos de las superficies de cada uso por el «coeficiente de ponderación» que le corresponde. El coeficiente expresa la proporción del valor de repercusión de suelo urbanizado de cada uso con respecto al mismo valor de repercusión del uso característico del ámbito considerado.

#### D.- Edificabilidad Media.

Es el cociente entre la edificabilidad ponderada y la superficie del ámbito incluidos sistemas generales a excepción de aquellos preexistentes que se consolidan.

En Suelo Urbano y Urbanizable, a efectos de cómputo de la edificabilidad urbanística, se adoptarán los siguientes criterios:

- Se considerará como edificabilidad urbanística, la edificabilidad asignada a las parcelas «a», residenciales, «b», de actividades económicas, y «g», de equipamiento comunitario si éste es privado.



- Se considerarán carentes de edificabilidad urbanística, las parcelas y espacios destinados a usos dotacionales, de carácter público calificados como sistemas de comunicaciones, espacios libres, centros de equipamiento comunitario, así como las edificaciones previstas, en su caso, en los mismos.

#### 5.2.2.- CRITERIOS DE DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD.

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

La edificabilidad física asignada a las parcelas edificables podrá definirse de forma directa y expresa, o indirectamente, a través de la regulación de la forma de la edificación.

La regulación directa de la edificabilidad física se referirá, con carácter general, a la edificabilidad tanto sobre rasante como bajo rasante.

La regulación indirecta de la edificabilidad física sólo se admitirá en las parcelas que se sitúen en Áreas clasificadas como suelo urbano. La utilización de esta fórmula de regulación deberá permitir, sin embargo, la adecuada cuantificación de la edificabilidad física asignada, en todos aquellos casos en los que ese dato deba tenerse en cuenta a los efectos del cálculo de la edificabilidad urbanística.

En los casos en los que la edificabilidad física se defina de manera indirecta, a través de la regulación de la forma de la edificación, la medición de las magnitudes reguladoras básicas, – alturas y perfil de edificación–, se realizará de acuerdo con los criterios de cómputo establecidos en el presente Plan General.

Cuando la edificabilidad física asignada a una zona o parcela se defina por un conjunto de determinaciones no homogéneas, –superficie de techo construible y determinaciones reguladoras de la forma de la edificación–, se entenderá que la edificabilidad física máxima autorizada es el resultado de aplicar de forma superpuesta la totalidad de dichas determinaciones, quedando limitado por el conjunto de aquellas que resulten más restrictivas.

Se entenderá en todo caso que la edificabilidad física asignada a las parcelas destinadas a usos de Equipamiento Comunitario con carácter de sistema general o sistema local de titularidad pública no constituye una determinación de ordenación estructural.

Previa causa justificada, atendiendo a las características y alcance de las edificaciones o ampliaciones propuestas, el Ayuntamiento podrá autorizar el incremento de la edificabilidad física asignada a estas parcelas destinadas a usos de Equipamiento Comunitario, hasta un 30% de la edificabilidad física existente, previa formulación del correspondiente Estudio de Detalle que regule las condiciones de implantación de la edificación, en lo que respecta a la determinación de sus alineaciones, rasantes y ordenación de los volúmenes resultantes.



### 5.2.3.- RÉGIMEN DE DISTRIBUCIÓN Y ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD EN SUELO URBANO.

De conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente, en la totalidad de los terrenos clasificados como suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable se integran un total de cinco (5) actuaciones integradas y nueve (9) actuaciones dotacionales.

Cada una de esas actuaciones se corresponde con un Ámbito Urbanístico diferenciado y que han de ser objeto de planeamiento de desarrollo, también diferenciado.

A los efectos de la distribución de las edificabilidades previstas en cada una de esas actuaciones se estará a lo dispuesto en la legislación vigente. Con ese fin, el presente documento define las determinaciones necesarias para la futura distribución y asignación de la edificabilidad urbanística y media prevista en cada caso tanto entre los propietarios de los terrenos afectados, como entre estos y el Ayuntamiento. Esas determinaciones son concretamente las siguientes:

- Superficie de cada actuación.
- Tipologías de uso y edificación características de cada ámbito. Se identifica como tal la tipología predominante en cada una de ellas.
- Edificabilidad media de cada ámbito.

Para el cálculo de la edificabilidad media se han considerado los siguientes coeficientes de ponderación:

Vivienda libre en bloque: 1  
 Vivienda tasada municipal en bloque: 0,72  
 Bloque de cuatro viviendas libres: 1,58  
 Vivienda libre bifamiliar: 2,00  
 Local comercial: 0,14  
 Garaje subterráneo: 0,05

Todas esas determinaciones se reflejan en el cuadro que se expone a continuación.

#### DETERMINACION DE LA EDIFICABILIDAD MEDIA DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS DELIMITADAS EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

ACTUACION INTEGRADA	SUPEFICIE ACTUACION	EDIFICABILIDAD URBANISTICA (m <sup>2</sup> )		COEFICIENTE PONDERACION	EDIFICABILIDAD PONDERADA (m <sup>2</sup> (p))	EDIFICABILIDAD MEDIA (m <sup>2</sup> (p)/m <sup>2</sup> (s))
A.U. 1 URETA	6.000 m <sup>2</sup>	LIBRE	1071	1	1.071,00	<b>0,608</b>
		TASADA	527	0,72	379,44	
		4 LIBRES	0	1,58	0,00	
		2 LIBRES	1.080	2,00	2.160,00	
		GARAJE	710	0,05	35,50	
					<b>3.645,94</b>	
A.U. 2 BEKOBELAZE	7.368 m <sup>2</sup>	LIBRE	2.753	1	2.753,00	<b>0,587</b>
		TASADA	1.063	0,72	765,36	
		4 LIBRES	0	1,58	0,00	
		2 LIBRES	360	2,00	720,00	
		GARAJE	1.754	0,05	87,70	
					<b>4.326,06</b>	



A.U. 3 ATEGI	6.135 m <sup>2</sup>	LIBRE TASADA 4 LIBRES 2 LIBRES GARAJE	1.755 1.830 0 0 1.485	1 0,72 1,58 2,00 0,05	1.756 1.317,60 0,00 0,00 74,25 <b>3.147,85</b>	<b>0,513</b>
A.U. 13 ELIZONDO	1.410 m <sup>2</sup>	LIBRE TASADA 4 LIBRES 2 LIBRES GARAJE	0 0 0 1.079 0	1 0,72 1,58 2,00 0,05	0,00 0,00 0,00 2.158,00 0,00 <b>2.158,00</b>	<b>1,530</b>

**DETERMINACION DE LA EDIFICABILIDAD MEDIA DE LAS ACTUACIONES INTEGRADAS DELIMITADAS EN EL SUELO URBANIZABLE**

ACTUACION INTEGRADA	SUPEFICIE ACTUACION	EDIFICABILIDAD URBANISTICA (m <sup>2</sup> )		COEFICIENTE PONDERACION	EDIFICABILIDAD PONDERADA (m <sup>2</sup> (p))	EDIFICABILIDAD MEDIA (m <sup>2</sup> (p)/m <sup>2</sup> (s))
S.1 KIROLDEGIA	15.081 m <sup>2</sup>	LIBRE TASADA 4 LIBRES 2 LIBRES GARAJE	774 911 2.400 720 2.100	1 0,72 1,58 2,00 0,05	774,00 655,92 3.792,00 1.440,00 105,00 <b>6.766,92</b>	<b>0,449</b>

**DETERMINACION DE LA EDIFICABILIDAD MEDIA DE LA ACTUACION DE DOTACION DELIMITADA EN EL SUELO URBANO NO CONSOLIDADO**

ACTUACION DE DOTACION	SUPEFICIE ACTUACION	EDIFICABILIDAD URBANISTICA (m <sup>2</sup> )		COEFICIENTE PONDERACION	EDIFICABILIDAD PONDERADA (m <sup>2</sup> (p))	EDIFICABILIDAD MEDIA (m <sup>2</sup> (p)/m <sup>2</sup> (s))
A.U. 5 AZPILETA	903 m <sup>2</sup>	LIBRE TASADA 4 LIBRES 2 LIBRES COMERCIO GARAJE	0 0 540 0 0 0	1 0,72 1,58 2,00 0,14 0,05	0,00 0,00 853,20 0,00 0,00 0,00 <b>853,20</b>	<b>0,945</b>
A.U. 6 KALE NAGUSIA	690 m <sup>2</sup>	LIBRE TASADA 4 LIBRES 2 LIBRES COMERCIO GARAJE	1.275 0 0 0 250 622	1 0,72 1,58 2,00 0,14 0,05	1.275,00 0,00 0,00 0,00 35,00 31,10 <b>1.341,10</b>	<b>1,943</b>
A.U. 7 MAIAZKOENEA	1.017 m <sup>2</sup>	LIBRE TASADA 4 LIBRES 2 LIBRES COMERCIO GARAJE	0 0 540 0 0 0	1 0,72 1,58 2,00 0,14 0,05	0,00 0,00 853,20 0,00 0,00 0,00 <b>853,20</b>	<b>0,839</b>
A.U. 8 ATXUKARRO	1.177 m <sup>2</sup>	LIBRE TASADA 4 LIBRES 2 LIBRES COMERCIO GARAJE	0 0 0 300 0 0	1 0,72 1,58 2,00 0,14 0,05	0,00 0,00 0,00 600,00 0,00 0,00 <b>600,00</b>	<b>0,509</b>





PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BERASTEGI\_TEXTO REFUNDIDO

BERASTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA\_TESTU BATERATUA

A.U. 9 SUTEGI	1.314 m <sup>2</sup>	LIBRE TASADA 4 LIBRES 2 LIBRES COMERCIO GARAJE	0 0 0 480 0 0	1 0,72 1,58 2,00 0,14 0,05	0,00 0,00 0,00 960,00 0,00 0,00 <b>960,00</b>	<b>0,731</b>
A.U. 10 DANBOLIN	718 m <sup>2</sup>	LIBRE TASADA 4 LIBRES 2 LIBRES COMERCIO GARAJE	0 0 540 0 0 0	1 0,72 1,58 2,00 0,14 0,05	0,00 0,00 853,20 0,00 0,00 0,00 <b>853,20</b>	<b>1,188</b>
A.U. 14 ESKOLA ETXEA	512 m <sup>2</sup>	LIBRE TASADA 4 LIBRES 2 LIBRES COMERCIO GARAJE	400 0 0 0 0 200	1 0,72 1,58 2,00 0,14 0,05	400,00 0,00 0,00 0,00 0,00 10,00 <b>410,00</b>	<b>0,801</b>
A.U. 15 ZELAITXO BERRI	412 m <sup>2</sup>	LIBRE TASADA 4 LIBRES 2 LIBRES COMERCIO GARAJE	0 0 0 480 0 0	1 0,72 1,58 2,00 0,14 0,05	0,00 0,00 0,00 960,00 0,00 0,00 <b>960,00</b>	<b>2,330</b>

Donostia, Octubre de 2012

Ingeniero de C.C.P.:

Arquitectas:

Abogado:

A. Jaime

M. Muñagorri

A. Urteaga

I. Amenabar