



# ELDUAINGO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ELDUAIN

AURRERAPENA - AVANCE

MAIATZA 2018 MAYO

**ELDUAINGO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA**  
**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ELDUAIN**  
**AURRERAPENA - AVANCE**

---





1.- INTRODUCCIÓN.....	5
1.1.- OBJETO DEL AVANCE.....	5
1.2.- EQUIPO REDACTOR.....	7
1.3.- ANTECEDENTES.....	8
1.4.- MARCO LEGAL VIGENTE.....	10
1.5.- TRAMITACIÓN.....	15
1.6.- CONTENIDO DEL PROYECTO.....	19
2.- ANALISIS DE DATOS SOCIOURBANISTICOS .....	20
2.1 POBLACION.....	20
2.2 VIVIENDA.....	26
2.3 ACTIVIDAD LABORAL Y RECURSOS ECONOMICOS: .....	27
2.4. OCUPACION DE SUELO.....	29
2.5 RESIDUOS Y SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS.....	29
2.6. ZONAS VERDES Y AREAS PROTEGIDAS.....	29
3.- INFORMACION SOBRE LAS DEMANDAS SOCIALES .....	31
4.- PLAN TERRITORIAL PARCIAL DEL ÁREA FUNCIONAL DE TOLOSA (TOLOSALDEA).....	41
5.- EVALUACION AMBIENTAL ESTRATÉGICO .....	54
6.- PROPUESTA DE ORDENACION.....	55
6.1.- SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO.....	55
6.2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN.....	57
6.3.- ALTERNATIVAS DE ORDENACION ANALIZADAS EN EL PRESENTE DOCUMENTO.....	64
6.3.1.- MODELO DE INTERVENCIÓN SOBRE EL TERRITORIO.....	64
6.3.2.- ALTERNATIVAS PARA LA OFERTA DE VIVIENDA Y TIPOLOGÍAS DE LA OFERTA .....	65
6.3.3.- CUANTIFICACION DE LA OFERTA RESIDENCIAL.....	66
6.4.- ANALISIS DE ALTERNATIVAS DE ORDENACION.....	69
6.4.1.- ACTUACIONES DE CARÁCTER RESIDENCIAL.....	70
6.4.2- ALTERNATIVAS PARA LA OFERTA DE SUELO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS.....	91
6.4.3- ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN EN MATERIA DE EQUIPAMIENTOS.....	93
7.- RESUMEN DE LAS PROPUESTAS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL.....	96
8.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL .....	98
9.- LÍMITE DE SUELO URBANO PROPUESTO .....	100
10.- ALGUNAS CONSIDERACIONES ADICIONALES.....	102

ELDUAINGO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA  
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ELDUAIN  
AURRERAPENA - AVANCE

---







## DOCUMENTO A. MEMORIA

---

### 1.- INTRODUCCIÓN.

#### 1.1.- OBJETO DEL AVANCE.

El presente Avance se redacta para dar cumplimiento a las determinaciones establecidas en la Ley 2/2006 del suelo del País Vasco, en el proceso de Revisión de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Elduain, en forma de Plan General, una vez elaborado y aprobado por el pleno municipal, un primer documento de información y diagnóstico, y se corresponde con el Avance de Planeamiento.

Su redacción tiene por objeto servir de referencia en la exposición pública, para la participación ciudadana y en el debate municipal que han de preceder a la resolución del Ayuntamiento Pleno en la que deben aprobarse los criterios, objetivos y soluciones generales de planeamiento a considerar en la consiguiente redacción del planeamiento general del municipio, tal como se especifica en el artículo 87 de la Ley 2/2006 de 30 de junio.

El documento analiza el conjunto del término municipal de Elduain, que cuenta con una extensión territorial de alrededor de 2.527 hectáreas y una población que, de acuerdo con los datos del Instituto nacional de Estadística a fecha 31 de diciembre de 2016 era de 242 habitantes.

El presente Avance tiene su origen en el diagnóstico elaborado y fechado en diciembre de 2015, y recoge los resultados del proceso desarrollado desde entonces hasta la fecha:

- La elaboración de propuestas técnicas y de alternativas de ordenación.
- La evaluación conjunta de dichas propuestas a nivel de impacto ambiental.
- La consideración de las propuestas y alternativas por parte de los representantes municipales y miembros de comisiones.

Por lo tanto las alternativas que se presentan han sido objeto de su consiguiente ajuste en muchos casos, a la vez que son conocidas por la Corporación municipal.



**ELDUAINGO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA**  
**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ELDUAIN**  
**AURRERAPENA - AVANCE**

---

El Avance se acompaña del Documento Inicial Estratégico para solicitud de inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria. La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental resulta de aplicación a la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Elduain mediante el procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria por aplicación de su Artículo 6.1. relativo a los planes y programas que se aprueben por una administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal y establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental. Además, de acuerdo al Art. 4 del Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas y su Disposición Final primera que modifica el Apartado A del Anexo I de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, en la lista de planes y programas sometidos al procedimiento de evaluación ambiental estratégica en la CAPV están los Planes Generales de Ordenación Urbana.

El documento aporta en consecuencia alternativas para la ordenación integral del municipio al objeto de propiciar el oportuno debate cuya finalidad no es otra que la de definir los criterios, objetivos y soluciones generales de planeamiento que deben presidir la redacción del documento del Plan General de Elduain.



## 1.2.- EQUIPO REDACTOR.

El presente documento ha sido redactado por el siguiente equipo redactor.

Borja Izaskun Achútegui, arquitecto

Cristina Burgos Villanueva, arquitecto.

**ZEBRA LAB ARQUITECTURA Y URBANISMO**

**Jon Orue, Abogado**

Antonio Bea

Amanda Seoane

**EKOS Estudios Ambientales S.L.U.**



### 1.3.- ANTECEDENTES

Las Normas Subsidiarias del Planeamiento Municipal de Elduain, fueron aprobadas definitivamente por el Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa el día 11 de julio de 2000, tras un periodo de redacción y tramitación que dio inicio con la aprobación inicial el día 23 de diciembre de 1998. Es decir, ha transcurrido un periodo de 19 años desde que se vio la necesidad de elaborar un nuevo documento de planeamiento en Elduain.

Dichas Normas Subsidiarias no han sufrido ninguna modificación con la finalidad de ajustar sus determinaciones a los requerimientos que la ordenación del territorio establecía en cada momento a lo largo de este periodo de tiempo.

Como se ha comentado previamente, han pasado 19 años desde la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias. De acuerdo a su *Artículo 6. Condiciones para la Revisión de las Normas Subsidiarias o para su eventual sustitución por un Plan General*:

*“Las presentes Normas tienen, por imperativo legal, vigencia indefinida, pero sus previsiones de desarrollo urbano han sido establecidas, en principio, para un límite temporal de 8 años.”*

Además de que la previsión para el desarrollo urbano de las actuales Normas Subsidiarias caducó en 2008, a modo de ver de la corporación municipal existen otros factores que impulsan el desarrollo de una nueva normativa urbanística para el municipio:

- La ejecución de dos de las tres urbanizaciones residenciales previstas.
- La paralización del desarrollo de las actuaciones aisladas previstas coincidiendo aproximadamente con el periodo temporal de previsión de las actuales Normas Subsidiarias, habiéndose ejecutado únicamente 10 de las 23 previstas.
- La aparición de una legislación del suelo propia en el País Vasco.
- La mayor sensibilidad municipal en temas relativos a la sostenibilidad y accesibilidad.
- A los cambios de criterio en materia de protección del medio rural.

El nuevo planeamiento contará con una previsión para el periodo comprendido entre los años 2019 y 2026.

Así, en septiembre de 2015, tras la valoración del diagnóstico, el Ayuntamiento de Elduain acordó poner en marcha el proceso de los trabajos de revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento vigentes en el municipio.



El objetivo propuesto es el de dotar a Elduain, dentro del Área Funcional del Tolosaldea y de acuerdo con 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 de aplicación, dé respuesta, desde una perspectiva integral, a la problemática urbanística del municipio en aquel horizonte temporal.

Elaborado en ese contexto, el objeto preciso de este Avance es recoger las propuestas hasta aquí planteadas como resultado de los trabajos realizados y de las reuniones de trabajo mantenidas con la Corporación Municipal, al objeto de su contraste con la opinión pública según el programa de participación ciudadana establecido, en orden a favorecer un debate ciudadano en relación con el futuro del municipio y, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 87 de la Ley 2/2006 de 30 de junio del Suelo del País Vasco, proceder a definir los criterios, objetivos, alternativas y propuestas generales de la ordenación a establecer y que sirvan de orientación para la redacción del Plan General.



#### **1.4.- MARCO LEGAL VIGENTE.**

En los últimos años, la legislación urbanística ha sido objeto de importantes acontecimientos y alteraciones que vienen a definir un nuevo panorama legal a la hora de afrontar este proceso de revisión del planeamiento general de Elduain.

En septiembre de 2006 entró en vigor la nueva Ley de suelo y urbanismo de la Comunidad Autónoma del País Vasco -Ley 2/2.006, de 30 de junio- que establece el nuevo marco legal de referencia al que todo documento urbanístico debe adaptarse.

Independientemente de ello, el marco legal urbanístico vigente está también definido por la nueva Ley estatal 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, (modificada por el REAL DECRETO LEGISLATIVO 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo) en particular, en materia de valoraciones; y por los textos legales y reglamentos correspondientes no derogados:

Recientemente ha sido aprobado y publicado el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Además de las anteriores y con aplicación directa en los distintos aspectos del Plan General, han sido publicados los siguientes textos legales:

- LEY 2/2014, de 2 de octubre, de modificación de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.
- Ley 7/2012, de 23 de abril, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a los servicios en el mercado interior.
- Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.
- DECRETO 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.
- LEY 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa.



**ELDUAINGO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA**  
**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ELDUAIN**  
**AURRERAPENA - AVANCE**

---

- DECRETO 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Asimismo, además de a las previsiones contenidas en la normativa urbanística propiamente dicha, también se tienen en cuenta otras disposiciones de diversa índole. Su incidencia, directa o indirecta, en materia de urbanismo, y, por lo tanto, en el cometido propio de todo Plan de Ordenación Urbana es incuestionable.

Mención especial merecen a ese respecto las siguientes:

- Ley de Ordenación del Territorio del País Vasco, de 31 de mayo de 1990.
- Ley de Patrimonio Cultural Vasco, de 3 de julio de 1990.
- Ley de Conservación de la Naturaleza del País Vasco, de 30 de junio de 1994, modificada mediante ley de 14 de marzo de 1997, y complementada mediante las disposiciones promovidas en su desarrollo.
- Decreto de 20 de junio de 2000, sobre restauración del espacio natural afectado por actividades extractivas.
- Norma Foral de carreteras y caminos de Gipuzkoa, de 25 de noviembre de 1994, modificada mediante otra Norma de 28 de diciembre de 2000 y más recientemente por la Norma Foral 11/2005.
- Ley para la promoción de la accesibilidad, de 4 de diciembre de 1997.
- Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998
- La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental
- Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas
- Ley reguladora del Plan General de Carreteras del País Vasco 1999-2010, y demás disposiciones promulgadas con posterioridad bien para su modificación, bien para su desarrollo.
- Texto refundido de la Ley de Aguas, de 20 de julio de 2001, y demás normativa vigente en la materia.
- Ley 1/2.006, de 23 de junio, de Aguas.
- Estrategia ambiental vasca de desarrollo sostenible 2002-2020, de 4 de junio 2002.
- Decreto sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado, de 30 de diciembre de 2002.
- Reglamento del Dominio Público Hidráulico, R.D. 606/2003, de 23 de mayo.
- Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas, de 3 de noviembre de 2003.



**ELDUAINGO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA**  
**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ELDUAİN**  
**AURRERAPENA - AVANCE**

---

- Ley 37/2003 del Ruido, de 17 de noviembre de 2003.
- Ley del sector ferroviario, de 27 de noviembre de 2003, y Reglamento de la misma, de 30 de diciembre de 2004.
- Orden foral de 12 de mayo de 2004, de aprobación del plan de gestión del visón europeo, y otras posibles disposiciones de preservación y gestión de la fauna.
- Ley para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, de 4 de febrero de 2005.
- Conjunto de directivas europeas de una u otra naturaleza de aplicación.

En este recorrido, en cualquier caso no exhaustivo, de las disposiciones legales que han de tenerse presentes, hemos de mencionar también las Directrices de Ordenación del Territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco, aprobadas mediante Decreto de 11 de febrero de 1997, las cuales se encuentran actualmente en proceso de revisión así como el Decreto 4/2016, de 19 de marzo, de modificación del Decreto por el que se aprueban definitivamente las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma de País Vasco, en lo relativo a la cuantificación residencial.

Adicionalmente, deben considerarse en este contexto los Planes Territoriales Sectoriales definitivamente aprobados:

- P.T.S. de ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (CAPV) en su vertiente cantábrica, aprobado definitivamente mediante Decreto de 22 de diciembre de 1998.
- Modificación del P.T.S de ordenación de los ríos y arroyos de la CAPV en su vertiente cantábrica y mediterránea aprobada definitivamente el 12 de diciembre de 2013.
- P.T.S Agroforestal de la CAPV, aprobado definitivamente el 16 de septiembre de 2014.
- P.T.S. de la energía eólica, aprobado definitivamente el 14 de mayo de 2002.
- P.T.S. de las zonas húmedas de la CAPV, aprobado definitivamente el 27 de julio de 2004.
- P.T.S. de creación pública de suelo para actividades económicas y de equipamientos comerciales, aprobado definitivamente el 21 de diciembre de 2004.
- P.T.S. de infraestructuras de residuos urbanos de Gipuzkoa, aprobado definitivamente el 16 de septiembre de 2009.
- P.T.S. de las Vías Ciclistas de Gipuzkoa, aprobado definitivamente el 5 de junio de 2013.





**ELDUAINGO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA**  
**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ELDUAİN**  
**AURRERAPENA - AVANCE**

---

Además, actualmente se encuentran en proceso de tramitación los siguientes Planes Territoriales Sectoriales:

- P.T.S. de Patrimonio Cultural
- P.T.S. de Suelos para la Promoción Pública de Viviendas
- P.T.S. de Red Intermodal y Logística del Transporte.

Nos referiremos también aquí a algunos otros planes o documentos a considerar tales como el Plan Director del Transporte Sostenible, y el Mapa hidrológico de la CAPV (realizado en desarrollo de la directiva europea 2000/60/CE).

- Ley 1/2.006, de 23 de junio, de Aguas.
- Plan Director del Transporte Sostenible,
- Mapa hidrológico de la CAPV.
- Plan Hidrológico Norte III.

Incuso, existen algunos otros planos o documentos a considerar, tales como:

- Plan Forestal Vasco 1994-2030.
- Programa de Desarrollo Rural del País Vasco 2015-2020, concretamente el Programa de Desarrollo Rural Comarcal de Tolosaldea 2015-2020.
- Estrategia de Biodiversidad de la CAPV 2030
- Planes de Gestión de las especies de fauna catalogadas citadas para el término municipal de Elduain: alimoche común, murciélago grande de herradura, murciélago de Geoffroy y visión europeo.
- Red de corredores ecológicos de la CAPV.
- Estrategia Ambiental Vasca de Desarrollo sostenible 2002-2020 y III Programa Marco Ambiental de la CAPV.
- Plan Vasco de Lucha contra el Cambio Climático 2008-2012.
- Directrices para la Utilización Sostenible del Agua de Gipuzkoa.

Finalmente el Consejo de Gobiernos Foral en sesión de 15 de octubre de 2013 aprobó inicialmente el Plan Territorial Parcial Tolosa (Tolosaldea). Éste no se encuentra aprobado definitivamente, por lo que no es de aplicación pero se tendrá en cuenta a la hora de desarrollar la revisión de las Normas Subsidiarias de Elduain.

Las disposiciones legales expresamente mencionadas en este apartado no agotan el marco legal vigente. En ese sentido, también han de entenderse vigentes todas aquellas disposiciones legales no citadas que, directa o indirectamente, inciden en cuestiones afectadas por el Plan General de Ordenación Urbana.



**ELDUAINGO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA**  
**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ELDUAIN**  
**AURRERAPENA - AVANCE**

---

A la vista de todo lo anterior y dado que la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias se produce en Julio de 2000, son varios los documentos aprobados posteriormente a los que debe adaptarse también el planeamiento urbanístico.



### **1.5.- TRAMITACIÓN.**

El art. 104 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo establece que para la revisión y cualquier modificación de las determinaciones de los planes urbanísticos deberá realizarse a través de la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones.

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

En resumen, el procedimiento es el siguiente:

- 1.- Una vez elaborado el Avance, el Ayuntamiento lo someterá a exposición pública, durante un plazo mínimo de dos meses, en el que se podrán presentar sugerencias y alternativas.
- 2.- A la vista de los resultados de la exposición pública, se adoptarán por el Ayuntamiento los criterios y los objetivos que servirán de base para la redacción del Plan General.
- 3.- Elaborado el documento, el Ayuntamiento aprobará inicialmente el documento y lo someterá a información pública, por el plazo de un mes.  
Igualmente se notificará este acuerdo de aprobación inicial, para su conocimiento e informe, a las administraciones públicas con competencias sectoriales.
- 4.- El Ayuntamiento, a la vista de los resultados de la exposición pública, procederá a la aprobación provisional del documento, con las modificaciones que procedieran.  
Si las citadas modificaciones significasen un cambio sustancial en la ordenación estructural, el Ayuntamiento acordará su nueva aprobación inicial y la apertura de un nuevo período de información pública, previo a la aprobación provisional.
- 5.- El plan general, una vez aprobado provisionalmente por el ayuntamiento, se remitirá a la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco.

El informe emitido por esta comisión será vinculante en lo referente a los instrumentos de ordenación territorial y en aquellos aspectos sectoriales que resulten de la competencia de la Administración estatal, autonómica o foral, incluida la declaración ambiental estratégica.

Trascurridos tres meses a partir de su recepción por la comisión sin emitir el informe, se podrá proseguir el trámite.



**ELDUAINGO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA**  
**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ELDUAIN**  
**AURRERAPENA - AVANCE**

---

Si el informe es emitido fuera de plazo, podrá no ser tenido en cuenta en la aprobación definitiva.

6.- Realizadas las modificaciones oportunas, el ayuntamiento remitirá el expediente al órgano foral para su aprobación definitiva en el plazo de tres meses.

La aprobación definitiva del plan podrá ser parcial si las objeciones del informe de la Comisión de Ordenación del Territorio afectan a zonas o a determinaciones concretas que no impiden una aplicación coherente del resto del plan.

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

El trámite especificado por la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo es el señalado arriba. No obstante, además, en el procedimiento deberán incorporarse los trámites exigidos por la legislación Medioambiental.

Dentro del procedimiento sustantivo de aprobación del PGOU de Elduain, el Ayuntamiento presentará al órgano ambiental de Diputación Foral de Gipuzkoa (ahora se denomina Departamento de Medio Ambiente y Obras Hidráulicas, Dirección General de Medio Ambiente) la solicitud de inicio de evaluación ambiental estratégica ordinaria junto con el Avance y el Documento Inicial Estratégico.

El órgano ambiental someterá la documentación a consultas de las administraciones públicas afectadas y de las personas interesadas. Después el órgano ambiental elaborará y remitirá al Ayuntamiento y al órgano sustantivo (DFG, ahora se denomina Departamento de Movilidad y Ordenación del Territorio) el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico.

De acuerdo al contenido estipulado en el Documento de Alcance y Anexo IV de la Ley 21/2013 se elabora el Estudio Ambiental Estratégico. El documento urbanístico de Aprobación Inicial tendrá en cuenta el Estudio Ambiental Estratégico (es decir, han de ir coordinados de acuerdo a lo que solicita el órgano ambiental en los aspectos que le competen). El documento urbanístico para Aprobación Inicial + el Estudio Ambiental Estratégico se aprueban inicialmente y se exponen al público previo anuncio en el BOG o diario oficial. La información pública ha de ser como mínimo de 45 días hábiles.

Simultáneamente al trámite de información pública, el órgano sustantivo someterá la versión inicial del plan junto con el EsAE a consulta de las administraciones públicas interesadas y de



**ELDUAINGO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA**  
**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ELDUAIN**  
**AURRERAPENA - AVANCE**

---

las personas interesadas que hubieran sido previamente consultadas en la fase anterior (Art. 19 Ley 21/2013). Se dispone de 45 días hábiles para emitir informes y alegaciones.

Tomando en consideración las alegaciones se elaborará la propuesta final del PGOU y de ser preciso se deberá modificar el Estudio Ambiental Estratégico para coordinar documentos (en sí el EsAE debe formar parte del PGOU y en los informes suelen pedir que aparezca como un documento más, por ejemplo A. Memoria, B Normas Urbanísticas, C. Catálogo, D. Estudio Económico E. Estudio Ambiental Estratégico) Se puede proceder a una aprobación provisional si fuera preciso.

El órgano sustantivo remitirá al órgano ambiental el expediente de evaluación ambiental estratégica completo (propuesta final del PGOU, EsAE, resultado de la información pública y consultas + un documento resumen en el que el promotor describa la integración en la propuesta final de PGOU de los aspectos ambientales, el EsAE y su adecuación al documento de alcance, del resultado de las consultas realizadas y cómo estas se han tomado en consideración). El órgano ambiental realizará análisis técnico del expediente. Una vez finalizado el análisis técnico del expediente, el órgano ambiental formulará la Declaración Ambiental Estratégica. La Declaración Ambiental Estratégica contiene las determinaciones, medidas o condiciones finales que deben incorporarse al PGOU que finalmente se apruebe. Una vez incorporadas las determinaciones al documento de Aprobación Definitiva y, si procede, en el EsAE, se procede a Aprobación Definitiva. La notificación y publicación del plan incluye el PGOU, una "Declaración" que resuma la integración de los aspectos ambientales en el plan, la consideración del EsAE, de la Declaración Ambiental Estratégica, de las consultas y de los informes, referencia a las razones de la elección del plan aprobado definitivamente, las medidas para el seguimiento y el resumen no técnico.

Dos aspectos a tener en cuenta:

- El plazo máximo para la elaboración del estudio ambiental estratégico, y para la realización de la información pública y de las consultas previstas en los artículos 20, 21, 22 y 23 será de quince meses desde la notificación al promotor del documento de alcance. (Art. 17)
- La declaración ambiental estratégica perderá su vigencia y cesará en la producción de los efectos que le son propios si, una vez publicada en el «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente, no se hubiera procedido a la adopción o



**ELDUAINGO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA**  
**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ELDUAIN**  
**AURRERAPENA - AVANCE**

---

aprobación del plan o programa en el plazo máximo de dos años desde su publicación. En tales casos, el promotor deberá iniciar nuevamente el trámite de evaluación ambiental estratégica del plan o programa, salvo que se acuerde la prórroga de la vigencia de la declaración ambiental estratégica en los términos previstos en los siguientes apartados. (Art. 27)



#### 1.6.- CONTENIDO DEL PROYECTO.

La vigente legislación urbanística no define el contenido de un documento de revisión del planeamiento general municipal en su fase de Avance como el que tenemos entre manos, ni en lo referente a sus determinaciones, ni a sus documentos, con excepción de la documentación propia de la evaluación ambiental estratégica.

Podemos decir en consecuencia que el contenido de un Avance tan sólo está definido indirectamente y que será el necesario para expresar y dar cuenta de las alternativas propuestas y de los correspondientes criterios, objetivos y soluciones generales de planeamiento. Estos, una vez valorados y debatidos, constituirán, a su vez, las bases para la redacción del correspondiente proyecto definitivo del nuevo Plan General de Ordenación Urbana (PGOU), documento, éste sí, cuya documentación se precisa con claridad en el artículo 62 de la Ley 2/ 2006 de 30 de junio de suelo del País Vasco.

Así, los documentos incluidos en este proyecto son los siguientes:

- \* Documento "A. Memoria".
- \* Documento "B. Planos".

Ambos documentos, considerados conjuntamente, describen suficientemente los criterios, objetivos, alternativas y soluciones generales de planeamiento que se formulan para la elaboración del Plan General de Ordenación Urbana municipal.



## 2.- ANALISIS DE DATOS SOCIOURBANISTICOS

El presente apartado recoge diversa documentación analítica referente al municipio de Elduain y a la comarca en que se inserta, referido a aspectos socio urbanísticos y de población, que ha de servir de apoyo para fijar los criterios de crecimiento, usos del suelo, tipologías edificatorias, etc, de cara a la elaboración del nuevo Plan General.

### 2.1 POBLACION

#### 2.1.1 DENSIDAD DE POBLACION ( EUSTAT 01/01/2016).

La densidad de población de Elduain respecto de municipios próximos y la provincia es significativamente inferior según se observa en el presente cuadro.

C.A.P.V.	300,2 hab/km <sup>2</sup>
Gipuzkoa	359,30 hab/km <sup>2</sup>
Comarca de Tolosaldea	145,90 hab/km <sup>2</sup>
Berrobi	209,55 hab/km <sup>2</sup>
Berastegi	23,22 hab/km <sup>2</sup>
<b>Elduain</b>	<b>9,71 hab/km<sup>2</sup></b>

La población se concentra en el Hirigunea (núcleo urbano) tal y como se explica en el apartado siguiente.

#### 2.1.2 DISTRIBUCION DE LA POBLACION

Según datos facilitados por el Ayuntamiento de Elduain, relativos a la población empadronada en el término municipal a fecha 12/05/2017 hay 241 personas empadronadas, las cuales se distribuyen como sigue:

- En **Herrigune** están empadronadas 198 personas que corresponde al 82%.
- En **el resto del municipio** están empadronadas 43 personas que corresponde al 18%.

Según estos datos prácticamente la totalidad de la población vive en el hirigunea (núcleo urbano) y una quinta parte de forma más o menos diseminada en el resto del territorio de termino municipal.

#### 2.1.3 EVOLUCION DE LA POBLACION

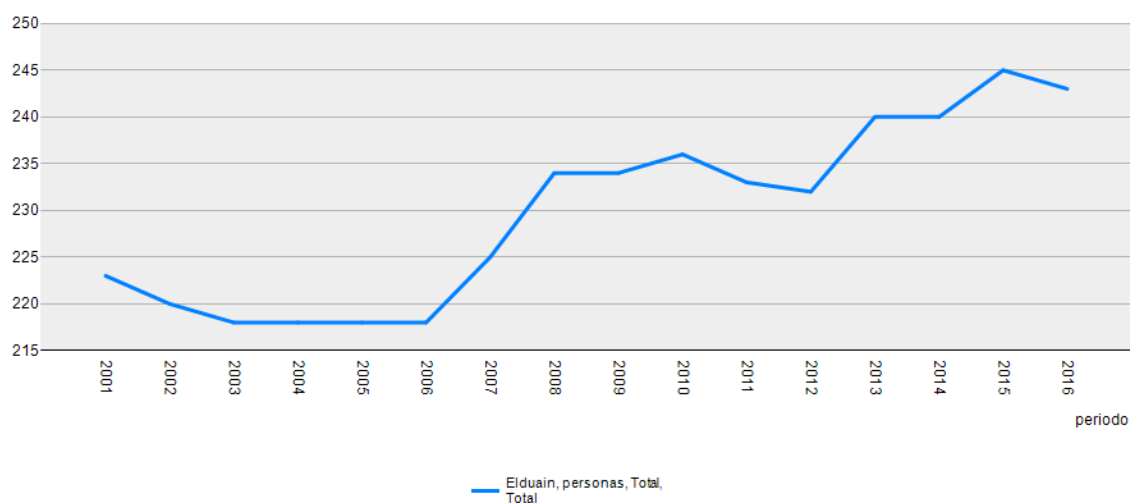
Evolución de la población de Elduain en los últimos 15 años (EUSTAT) (desde 2001 a 2016)





## ELDUAINGO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ELDUAIN AURRERAPENA - AVANCE

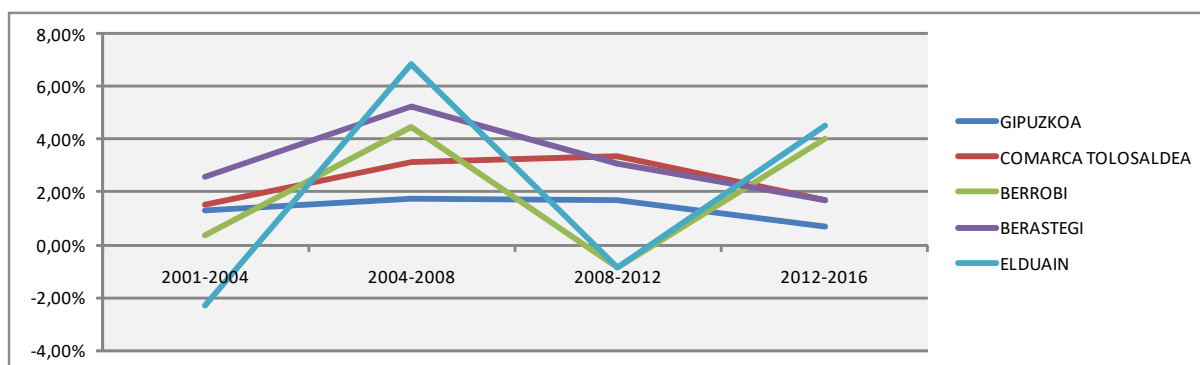
Población de la C.A. de Euskadi por ámbitos territoriales, unidad, grandes grupos de edad cumplida, sexo y periodo



Como se desprende de los datos del gráfico superior, la población de ELDUAIN, en un periodo de 5 años (2001-2006) sufrió un leve descenso y paso de tener 223 habitantes a 218, lo que supuso una pérdida de 5 habitantes (el 2,22%).

A partir del 2006 la población comienza a ascender suavemente. En el periodo 2006- 2016 ha aumentado en 25 personas (11,46%), lo que se debe, entre otras razones, a los nuevos desarrollos urbanísticos de Herrigune planteados en las Normas Subsidiarias vigentes y al asentamiento de familias jóvenes.

### Comparativa de porcentajes de aumento de población (EUSTAT 2001-2016)



En las previsiones de las Normas Subsidiarias para un periodo de vigencia de 8 años se establecía un crecimiento poblacional horizonte de 177 habitantes (22 hab/año) o lo que es lo mismo un 10%, anual que se correspondía con el número de nuevas viviendas propuestas.

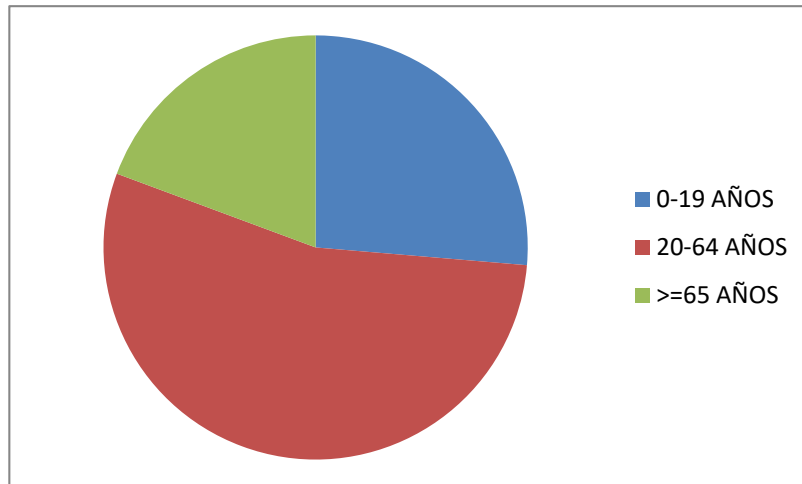
Según se observa en el gráfico superior el porcentaje de crecimiento entre los años 2001-2009 (periodo de vigencia de las Normas Subsidiarias) ha sido del 2% por lo que no se han superado las previsiones y el aumento de población no ha superado las expectativas previstas. Analizando el crecimiento poblacional en todo el periodo de vigencia de las Normas Subsidiarias (2000-actualidad), el incremento poblacional total ha sido de 20 habitantes, un 8,96%.



#### 2.1.4 DISTRIBUCION DE LA POBLACION POR EDADES, SEXO, NACIONALIDAD ETC...

Se detalla en este apartado las características sociológicas más importantes de la población de Elduain.

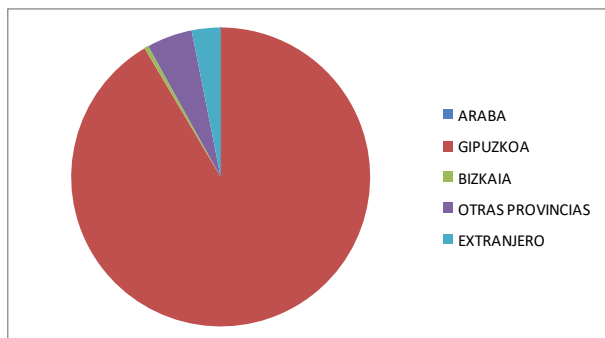
##### 2.1.4.1 Población por franjas de edades: (PADRÓN MUNICIPAL 2016)



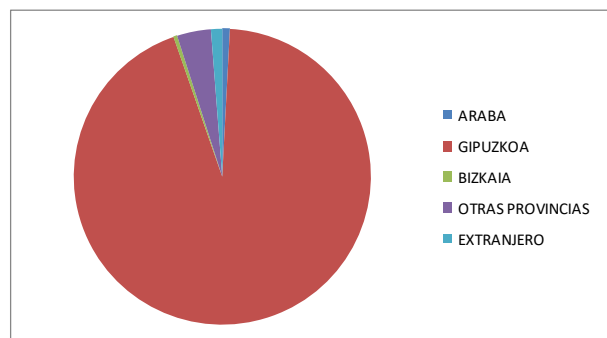
2.1.4.2 Población por sexos: Por sexos la población está bastante equilibrada siendo un 51% hombres y un 49% mujeres.

##### 2.1.4.3 Población por lugar de nacimiento: (EUSTAT 1/1/2016)

Se observa un aumento considerable de personas locales (Gipuzkoa), se pasa de 204 Gipuzkoanos en el 2001 a 228 en el 2016 mientras que el resto de porcentajes se mantienen constantes salvo un ligero descenso de personas nacidas en el extranjero.



Población por lugar de nacimiento en 2001



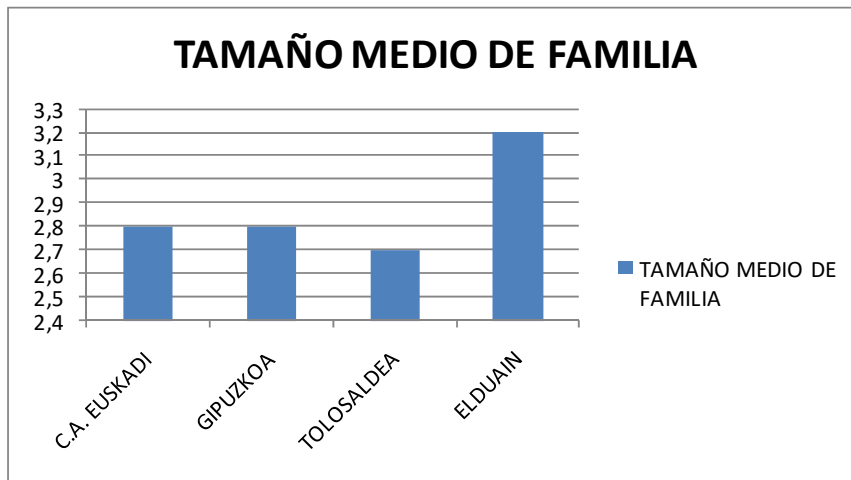
Población por lugar de nacimiento en 2016



### 2.1.5 FAMILIAS

El número total de familias en Elduain asciende a 65.

Se presenta a continuación un gráfico donde se detalla tamaño medio de las familias de los diferentes ámbitos territoriales.

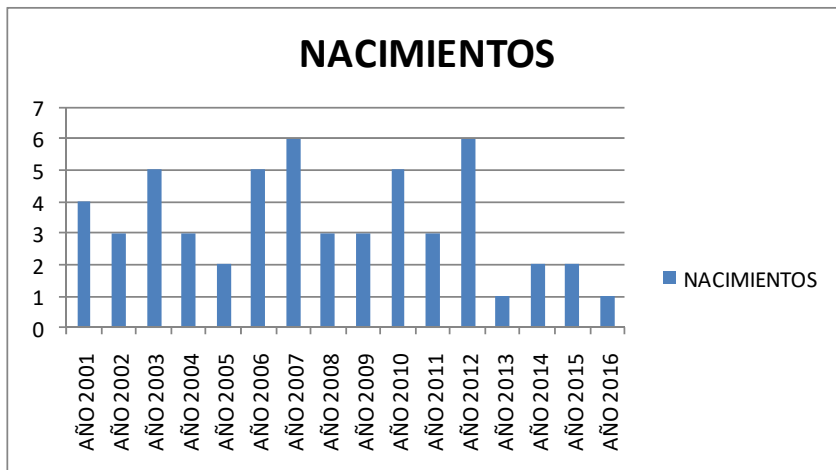


Hay que destacar que el tamaño medio de las familias en Elduain es de 3,20 personas, por lo que es significativamente superior a las media de la comarca de Tolosaldea, de Gipuzkoa y de la comunidad autónoma.



### 2.1.6 POBLACION INFANTIL

Según datos aportados por el Ayuntamiento de Elduain, los nacimientos en Elduain entre el 2001 y 2016 han sido de 54 niños y niñas.

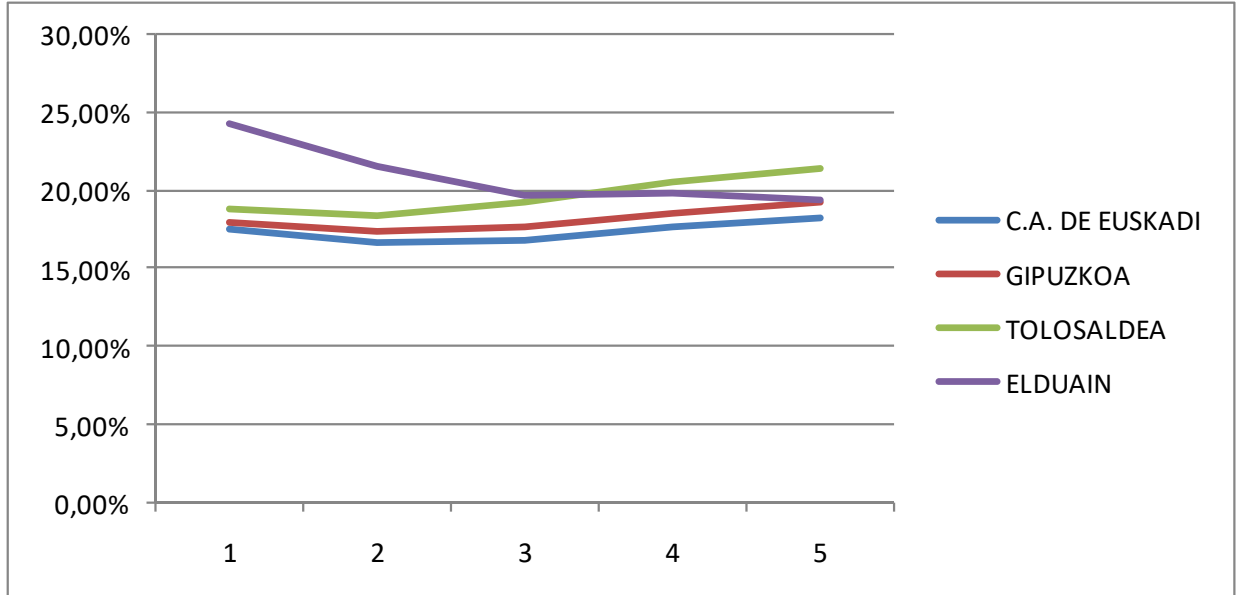


Se observa una tasa de nacimiento más o menos homogénea a lo largo de los años de vigencia de las Subsidiarias. Desde 2013 ha habido un descenso significativo de los nacimientos, lo que coincide con la paralización del desarrollo de nuevas viviendas en Herrigune y la disminución de parejas jóvenes que se establecieron.



### 2.1.7 INDICE DE INFANCIA Y JUVENTUD

Porcentaje de población de 0-19 años en los años 2001, 2004, 2008, 2012, 2016





## 2.2 VIVIENDA

El número de viviendas total a fecha 15/5/2017 se cifra en 126 de las cuales 95 están ocupadas y 31 desocupadas. Su distribución en los diferentes ámbitos del municipio resulta de la siguiente manera:

- En **Herrigune** hay 95 viviendas que corresponden al 75,40% del total, de las cuales 83 están ocupadas y 12 desocupadas.
- En **el resto del municipio** hay 31 viviendas que corresponden al 24,60% del total, de las cuales 12 están ocupadas y 31 desocupadas.

La densidad de viviendas en el suelo urbano de herrigune es de 5,98 (viv/ha)

La densidad media familiar de las viviendas ocupadas es de 2,70 hab/viv.

### 2.2.1 Características de las viviendas

Según datos del EUSTAT a fecha 1/1/2015 las características de las viviendas del parque edificado de ELDUAIN es la siguiente.

• Edificios de 1 vivienda (viviendas unifamiliares)	67	53,17%
• Edificios con dos viviendas	38	30,15%
• Edificios entre tres y diez viviendas	21	16,68%
• Edificios entre once y veinte viviendas	0	00,00%

La superficie útil media de las viviendas es de 119,2 m<sup>2</sup> disponiendo el 12% de ellas de ascensor.

La antigüedad media de las viviendas se cifra en 64 años, siendo de 42 años aproximadamente en Tolosaldea, Gipuzkoa y CAPV.

El número de viviendas con más de 50 años de antigüedad en 2017 es elevado dentro del municipio.

Así mismo, índice de confort de las viviendas familiares principales en el año 2011 se valoraba en ELDUAIN: 64; Comarca de Tolosaldea: 69; Gipuzkoa: 72; CAPV: 72 respecto de 100, lo cual indica un índice de confort inferior a la media de la provincia.

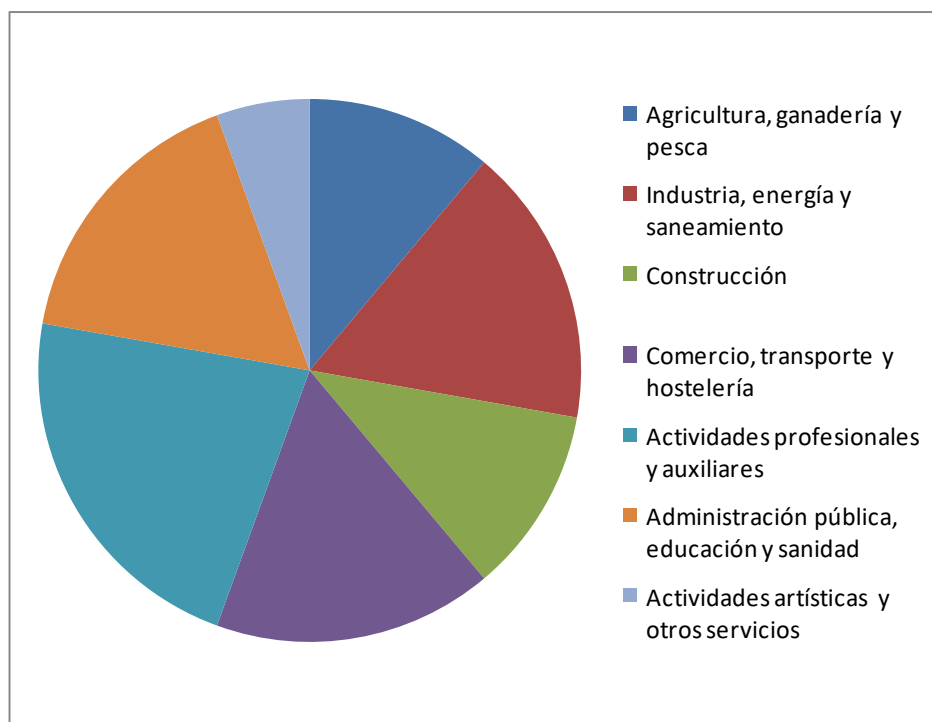


## 2.3 ACTIVIDAD LABORAL Y RECURSOS ECONOMICOS:

### 2.3.1 Actividades

El número total de actividades en el 2016 se cifraba en 18 clasificándose en los siguientes tipos:

#### Sectores de actividad y número de empresas establecidas en Elduain



Del gráfico superior se observa que las empresas asentadas en Elduain se dedican a diferentes sectores de forma más o menos equitativa.

Los puestos de trabajo generados dentro del municipio ascienden a 137.

### 2.3.2. Paro: (EUSTAT 2011)

El porcentaje de paro respecto al total de la población activa en ELDUAIN se cifra en un 5,6% (6 parados) siendo inferior al resto de ámbitos territoriales próximos.

El porcentaje en Tolosaldea es del 13% ,en Gipuzkoa es de 14% y en la comunidad autónoma del País Vasco 16%.

### 2.3.3. Recursos económicos de la población:

#### Evolución de los recursos económicos de la población de Elduain



ELDUAINGO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA  
PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ELDUAIN  
AURRERAPENA - AVANCE

---

Comparativa de los recursos económicos del año a lo largo de la vigencia de las Normas Subsidiarias vigentes en los diferentes ámbitos territoriales

RENTA PERSONAL MEDIA	2014	2011	2006	2003	2001
C.A EUSKADI	19.379,00 €	19.715,00 €	17.362,00 €	13.647,00 €	12.676,00 €
GIPUZKOA	19.880,00 €	20.396,00 €	17.488,00 €	13.892,00 €	13.022,00 €
TOLOSALDEA	19.901,00 €	20.505,00 €	16.835,00 €	13.767,00 €	12.665,00 €
ELDUAİN	22.169,00 €	21.733,00 €	17.109,00 €	14.303,00 €	13.078,00 €





**ELDUAINGO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA**  
**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ELDUAIN**  
**AURRERAPENA - AVANCE**

## 2.4. OCUPACION DE SUELO

Se establece a continuación una comparativa de ocupación de suelo, antes de la redacción de las Normas Subsidiarias de 2000, en vigencia de las Normas Subsidiarias y la situación actual, al inicio de la redacción del Plan General.

Hay que reseñar que las bases cartográficas con las que se trabajó en la redacción de las Normas Subsidiarias del 2000 son diferentes a las que se van a utilizar para la redacción del Plan General actual, debido a las actualizaciones llevadas a cabo por la Diputación Foral de Gipuzkoa.

De acuerdo a la base empleada para las Normas Subsidiarias, la superficie del municipio constaba de 2.512,31 ha. Para la redacción del Plan General se va usar la base cartográfica de diputación donde consta que Elduain tiene 2.526,64 ha.

Vamos a dividir la totalidad el término municipal de Elduain en dos categorías de suelos:

- Suelo urbano y urbanizable en Hirigunea e Industrialdea Arrosi.
- Resto de suelos.

### Ocupación del suelo según las determinaciones de las Normas Subsidiarias de 2000

La superficie total del término municipal se estimaba en 2.512,31 ha (según cartografía empleada en las Normas Subsidiarias)

- Herrigune e industrialdea Arrosi : 17,55 ha (0,70%)
- Suelo rural: 2494.76 (99,30%)

### Ocupación del suelo en el momento de la redacción del presente Plan General:

La superficie total del término municipal se estima en 2.526,64 ha (según cartografía de Diputación)

- Herrigune e industrialdea Arrosi : 17,55 ha (0,69%)
- Suelo rural: 2.509,09 (99,31%)

## 2.5 RESIDUOS Y SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS

RESIDUOS	Año	Elduain	Gipuzkoa	CAPV
Suelo potencialmente contaminado %	2008	0,03	1,85	1,17
Generación de residuos peligrosos (kg/hab/año)	2004	16,82	160,10	240,65
Generación de residuos urbanos (kg/hab/año)	2011	371,31	416,29	399,60

## 2.6. ZONAS VERDES Y AREAS PROTEGIDAS

En Elduain, se contabiliza en 2016 una superficie municipal de especial protección, contado en porcentaje de superficie total del municipio, del 78,05%, siendo el municipio de la Comunidad Autónoma del País Vasco con un porcentaje mayor de superficie municipal de especial protección. Gipuzkoa cuenta con un 22,90% de superficie de especial protección mientras que la CAPV cuenta con un 20,80%.



**ELDUAINGO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA**  
**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ELDUAIN**  
**AURRERAPENA - AVANCE**

---

Respecto a la superficie ocupada por parques, jardines y zonas verdes urbanas (en porcentaje respecto del suelo urbano) en Elduain en el 2009 ocupaba el 5,68% del suelo urbano, siendo el 20,12% en Gipuzkoa y del 14,41% en la CAPV.



### 3.- INFORMACION SOBRE LAS DEMANDAS SOCIALES

Con la finalidad de establecer una aproximación al parecer de los ciudadanos de Elduain, se ha realizado entre otras actuaciones derivadas del programa de participación ciudadana aprobado, una encuesta entre todos los vecinos del municipio, en la que se analizan los aspectos más relevantes de la ordenación urbana del municipio, siendo este el resultado de dicha encuesta.

#### TEMAS DE ANALISIS PARA LA ELABORACION DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ELDUAIN

#### REFERENTES A LA ORDENACION DEL SUELO RURAL

1. **Beharrezkoa ikusten al da baserriak etxebizitzarako egokitzeko erreztazunak ematea, nekazal ustiapen batu lotuak ez egonda ere?** ¿Es necesario facilitar la habilitación de caseríos como viviendas, incluso no ligadas a explotaciones agrarias?

**BAI/SI - 7**

EZ/NO - 0

2. **Legeak ezartzen duen 10.000m<sup>2</sup>-ko gutxieneko azaleraraino lursailen zatiketak erraztu behar dira ala azalera gehiagoko lursailak babestu behar dira?** ¿Se debe facilitar las segregaciones de parcelas rústicas, hasta los 10.000 m<sup>2</sup> señalados en la legislación como mínimos o bien se deben salvaguardar las parcelas de mayor extensión?

**10.000 M<sup>2</sup>ko landa lur lursailak/ Parcelas rurales de 10.000 m<sup>2</sup> - 4**

Hedadura handiagokoak/Parcelas rurales de extensión superior - 3

3. **Hosto iraunkorrezko zuhaitzen landaketa erraztu behar da (pnudiak/izelak/eukalitu) edo eta bere ugaltzea mugatu?** ¿Se debe facilitar la plantación de masas arbóreas de hoja perenne o bien se debe limitar su proliferación?

Hosto iraunkorreko masa erraztu / Facilitar masas arbóreas de hoja perenne - 1

**Hosto iraunkorreko masa mugatu/Limitar masas arbóreas de hoja perenne - 6**

-Se debería facilitar la plantación de arbolado autóctono.

4. **Balio paisajistiko, ingurugiroko edo arkeologikoengatik landa eremu zehatzak babestu beharra ikusten al da?** ¿Se ve necesario proteger ámbitos rurales concretos por sus valores paisajísticos, medioambientales, arqueológicos, etc?

**BAI/SI - 7**

EZ/NO - 0

- Estudiar cuales hay que definir como tales.
- Fuentes, caleros, ...
- Errotazar
- Trikuharri de Ibiñi



- Leizaran, su arbolado y vegetación
- Urdelar
- Mojones

5. **Eremu zehatza inguruetan granjen moduko landa-jarduerak murriztea beharrezkoa al da? Etxebizitza guneetatik gertu, ibaien ibilguetatik gertu, baserrietatik gertu, azpiegituretatik gertu...**  
¿Es necesario restringir algunas actividades rurales en el entorno de determinados ámbitos? cerca de los núcleos de población, cerca de cauces fluviales, cerca de caseríos, cerca de infraestructuras ...

BAI/SI - 2

**EZ/NO - 4**

6. **Gaur egun landalurrean kokaturiko nekazaritzari loturik ez dauden jarduerak mantendu behar al dira?** ¿Deberían mantenerse las actividades no rurales situadas en suelo rural?

**BAI/SI - 6**

EZ/NO - 3

- Mantener ARROSI.

#### REFERENTES A LA ORDENACION DE LOS EQUIPAMIENTOS PUBLICOS

7. **Beharrezkoa al da herri ekipamendu gehiago aurreikustea?** ¿Es necesario prever más equipamientos públicos?

**BAI/SI - 6**

EZ/NO - 1

- Centro de personas mayores
- Sala de deportes
- Adecuar planta intermedia de Elizalde para diferentes actividades
- Adecuar la sala multifunción exclusivamente como biblioteca y sala de ordenadores
- Iluminación de las calles
- Ganbara del ayuntamiento.
- Ampliar o desplazar almacén del ayuntamiento.
- Sitio de reunión para jóvenes.

8. **Gaur egungo ekipamenduak lekuz aldatzea beharrezkoa al da?** ¿Es necesario prever más equipamientos públicos en la zona del casco?

**BAI/SI - 3**

EZ/NO - 2

- Adecuar planta intermedia de Elizalde para diferentes actividades
- Adecuar la sala multifunción exclusivamente como biblioteca y sala de ordenadores
- Desplazar o ampliar almacén del ayuntamiento.

9. **Udal mailako kirol ekipamendu berriren bat aurreikusi behar al da?** ¿Sería necesario prever un nuevo equipamiento deportivo de carácter municipal?



BAI/SI - 3

EZ/NO - 4

#### REFERENTES A LAS INFRAESTRUCTURAS

10. **Ur azpiegitura hobetzea beharrezkoa ikusten al da?** ¿Se ve necesario mejorar las infraestructuras de agua?

BAI/SI - 2

EZ/NO - 4

- Protección contra incendios

11. **Saneamendu sarea hobetzea beharrezkoa ikusten al da?** ¿Se ve necesario mejorar las infraestructuras de saneamiento?

BAI/SI - 6

EZ/NO - 2

- Si, el colector de fecales.
- No acometer al río.
- Red separativa

12. **Herri argiteriaren sarea hobetzea beharrezkoa ikusten al da?** ¿Se ve necesario mejorar las infraestructuras de alumbrado público?

BAI/SI - 5

EZ/NO - 4

- Se han quedado cortos los postes de las nuevas luminarias
- No se ve de noche
- Disminuir consumo mediante detectores de presencia

13. **Telekomunikazio, telefonia, internet edo telebistako azpiegiturak hobetzea beharrezkoa al da?** ¿Se ve necesario mejorar las infraestructuras de telecomunicaciones, telefonía, Internet, televisión, etc?

BAI/SI - 4

EZ/NO - 3

- No se ve la televisión cuando hay tormenta
- Traer fibra óptica
- Wifi público
- Mejora de cobertura
- Más canales de televisión
- Eliminar conducciones aéreas. Soterrar infraestructura.

14. **Gas-azpiegitura hobetzea beharrezkoa ikusten al da?** ¿Se ve necesario mejorar las infraestructuras de gas?

BAI/SI - 1



EZ/NO - 5

15. Zer beste azpiegitura proposatu daiteke? ¿Qué otras infraestructuras podrían plantearse para Elduain?
- Energías renovables
  - Peatonalizar prioridad
  - Bidegorris y caminos de montaña desde Tolosa hasta Berastegi.

#### REFERENTES A LA ORDENACION DEL SUELO REISDENCIAL

16. Elduainen etxebizitza gehiago aurreikustea komenigarria ikusten al da? ¿Se estima conveniente prever más viviendas en Elduain?

BAI/SI - 5

EZ/NO - 3

17. Zein eremu ikusten da egokien bizitegi lurzoru berri modura prestatzeko? ¿Qué zonas se consideran más adecuadas para la habilitación de nuevo suelo residencial?

- Plaza Zaharra
- Sarobe azpia
- Toki alai azpia
- Suficientes con las parcelas restantes para edificar
- Zona desde Kamioetxe hasta Benta Berri
- Kanpandegi azpia
- Kontzeju gaina

18. Zein tipologia da egokiena? Familia bakarreko etxeak, elkarri atxikiak daudenak, 2 edo 3 alturako etxebizitza blokeak, beste batzuk, ¿Qué tipología se estima más adecuada? Unifamiliares, adosadas, bloque de viviendas de 2 o 3 aturas, otras tipologías.

Adosadas/elkarri atxikiak // unifamiliares/ familia bakarrekoak - 8

Bloques 2-3 alturas - 1

19. Etxebizitza berririk behar ez baldin badira, hutsik dauden etxebizitzen errehabilitatzea komenigarria al da biztanle berriak herrira erakartzeko? En caso de no necesitar nuevas viviendas, ¿se estima conveniente promover la rehabilitación de vivienda vacía para atraer nuevos habitantes?

BAI/SI - 7

EZ/NO - 0

- Erretoretxe
- Goienetxe
- Casas particulares vacías en general
- Elizalde
- Toki Alai
- Ermitegi
- Garro
- Sales
- Berroeta Txiki
- Anekone



- Intzene Bekoa
- Ermiti

20. **Gaurregungo aparkaleku dotazioa nahikoa ikusten al da? (aparkaleku kopurua)** ¿Se estima suficiente la dotación de aparcamientos existentes?

**BAI/SI - 9**

EZ/NO - 0

21. **Salneurri mugatutako babestutako etxeak ordenatu beharko lirateke plan berrian?** ¿Se estima necesario ordenar vivienda protegida a precio limitado en el nuevo plan?

**BAI/SI - 6**

EZ/NO - 2

- No vivienda protección oficial de GV sino promovida por el ayuntamiento.

22. **Babestutako etxebizitzak udal ekimenekoak ala ekimen pribatukoak izan beharko lirateke?** ¿La vivienda protegida debería ser de iniciativa municipal o privada?

**BAI/SI-Municipal/Udala - 5**

EZ/No - Privada/Pribatua - 2

23. **Elduaingo eskaerari erantzuteko zein izango litzateke urteko-etxebizitza kopuru egokiena?** ¿Cuántas viviendas - año se estima que pueden responder a la demanda de Elduain?

- 1 vivienda al año de media.

24. **Gaur egungo etxebizitzaren zatiketa ahalbidetu behar al da?** ¿Debería posibilitarse la división de las viviendas existentes?

**BAI/SI - 9**

EZ/NO - 0

25. **Zein izango litzateke zatitutako etxebizitza hauen gutxieneko azalera?** ¿Cuál sería la superficie mínima de cada vivienda en estas divisiones?

60 - 150 m<sup>2</sup>

#### REFERENTES A LA ORDENACION DEL SUELO INDUSTRIAL Y DE ACTIVIDADES ECONOMICAS

26. **Elduainen industrial-gune bat aurreikusi behar al da?** ¿Se estima necesario ampliar la dotación de suelos industriales en Elduain?

BAI/SI - 3

EZ/NO - 3

27. **Zein eremu izango litzateke egokiena lurzoru industrial berri hau kokatzeko?** ¿Qué zonas se consideran más adecuadas para la habilitación de nuevo suelo industrial?



- Arrosi

28. **Gaur egungo aparkaleku dotazioa nahikoa ikusten al da? (aparkaleku kopurua)** ¿Se estima suficiente la dotación de aparcamientos existentes?

**BAI/SI – 8**

EZ/NO – 0

#### REFERENTES A LA ORDENACION DE LA MOVILIDAD

29. **Bide berriak zabaldu behar al dira herrigunean?** ¿Se ve necesaria la apertura de nuevos viales para conectar zonas urbanas de Elduain?

BAI/SI – 0

**EZ/NO – 9**

30. **Bide berriak zabaldu behar al dira landa lurzoruan?** ¿Se ve necesaria la apertura de nuevos viales para conectar zonas rurales de Elduain?

BAI/SI – 0

**EZ/NO – 9**

31. **Bideren baten zolaketa behar al da landa lurzoruan edo herrigunean?** ¿Se ve necesaria la pavimentación de algún vial en la zona rural o urbana?

BAI/SI – 4

**EZ/NO – 6**

- Desde Kamioetxe hacia la granja.
- Zonas deterioradas en general.

32. **Gaur egungo bide edo errepideak hobetu behar al dira?** ¿Se ve necesario la mejora de los existentes?

- El camino de la granja
- Bajar el nivel de las entradas y salidas de la carretera general
- Protecciones para no caer al río
- Mejora general de los que hay

33. **Ibilgailuen trafiko noranzkoetan aldaketak egin behar al dira? Adibidez, noranzko bakarrek...** ¿Se estima necesario efectuar cambios de direcciones del tráfico rodado?

BAI/SI – 2

**EZ/NO – 3**

- Dirección única en el camino de la iglesia
- Todo el hirigune
- Controlar la velocidad en plaza

34. **Ibilgailuen trafikoari eremuak mugatu edo itxi behar al zaizkio? Plazan adibidez...** ¿Se estima necesario habilitar cerrar calles o zonas al tráfico rodado?





- EZ/NO - 3  
- BAI/SI - 5

- La plaza siempre.
- La plaza de 16 a 20 entre semana y de 10 a 20 en festivos.

35. **Landa lurreko zein pista kontsideratu beharko lirateke lehentasunezkoak oinezkoentzat?** ¿Qué pistas de suelo rural deberían considerarse prioritarias para el tráfico peatonal?

- Mugako bidea.

36. **Beharrezkoa al da udalerraren ibilgailuen trafiko intersekzioren bat hobetzea?** ¿Se ve necesaria la mejora de alguna intersección de tráfico rodados en el municipio?

BAI/SI - 3  
EZ/NO - 14

- Esquina de Erreminatategi Etxe
- La zona de la madriladora
- De la iglesia a la salida del Hirigune
- Carretera comarcal a aparcamiento
- Entradas y salidas del Hirigune
- Mandio de Ezpeleta (ya eliminado)

37. **Komenigarria al da espazio publikoen irisgarritasuna hobetzea? Adibidez eskaloiak kendu, barandak, ...** ¿Se ve necesaria la mejora de la accesibilidad en espacios urbanos?

BAI/SI - 6  
EZ/NO - 2

- Desde el aparcamiento a la plaza y ayuntamiento
- Accesibilidad al Zentro
- Escaleras de la plaza
- Escaleras al almacén

38. **Komenigarria al da eraikin publikoen irisgarritasuna sustatzea? Adibidez Udaletxea, ...** ¿Se ve necesaria la mejora de la accesibilidad en edificios públicos?

BAI/SI - 5  
EZ/NO - 1

- Todas las plantas del ayuntamiento.

#### REFERENTES AL PATRIMONIO

39. **Zein elementu, eraikin, leku, ingurune, etbr babestu beharko lirateke?** ¿Qué elementos, edificaciones, lugares, entornos, etc, sería necesario proteger?

- Ríos.
- Puentes
- Caseríos
- Elementos megalíticos
- Todos los elementos ya catalogados



- La imagen del pueblo
- Los lavaderos

40. **Ze babes mota izan beharko lukete Elduaingo ondare kultural bezala katalogatuak dauden eraikinek? Adibidez; fatxada bakarrik mantendu, fatxada eta egitura, ezer ez aldatu, aldaketa txikiak onartu, ...** ¿Qué tipo de protección deberían tener las edificaciones catalogadas como patrimonio cultural de Elduain?

- Principalmente mantener fachada y permitir pequeños cambios.

41. **Elduain berezi dezakeen ondare elementuren bat dagoela uste al duzu?** ¿Se estima que existe algún elemento de patrimonio que pueda caracterizar a Elduain?

- Eliza
- Puentes
- Trikuharriak
- Caleros
- Leitzaran
- Santa Kruz Apaiza
- Huertas alrededor de las viviendas.

#### REFERENTES A LOS ESPACIOS PUBLICOS

42. **Udaletxearen atzealdean dagoen plazaren izaera, zein izan behar da?** ¿Cuál debería ser el carácter de la plaza situada detrás del ayuntamiento?

- Plaza, peatonal 0
- Como está 2
- Limitado a tráfico rodado 5

43. **Haurrentzat jolasleku gehiago edo berrituak prestatu behar al dira?** ¿Debería habilitarse más parques infantiles o renovar los actuales?

- BAI/SI - 9
- EZ/NO - 0

- Desde la redacción del diagnóstico, se ha renovado el parque de la plaza.

44. **Egoteko guneko publiko gehiago antolatu behar al dira? Non? Adibidez; askaldegia edo merenderoak...** ¿Se estima necesaria la habilitación de otra zona pública de estancia?  
¿En qué zona?

- BAI/SI - 5
- EZ/NO - 2

- Plaza Zaharra
- Césped detrás de la Eliza
- Santa Kruz Ermita
- Margen del río.

45. **Aislarako eta egoteko landa-parke bat egokitu behar al da? Non?** ¿Se estima necesaria la habilitación de un parque rural? ¿Dónde?

- BAI/SI - 0



EZ/NO - 5

46. **Herriguneko espazio publikoetan hobekuntzak aurreikusi behar al dira?** ¿Se ven posibles actuaciones de mejora de los espacios públicos en el barrio de Ihurre?

BAI/SI - 6

EZ/NO - 1

Del conjunto de respuestas emitidas en la encuesta preparada con motivo de la redacción del Plan General de Ordenación Urbana de Elduain, se ha extractado una serie de consideraciones, que sin ser totalmente exhaustivas, si aclaran el parecer mayoritario de los ciudadanos que han contestado dichas cuestiones.

El resumen de la tendencia puede ser la siguiente:

- Respecto con la ordenación del suelo rural, se estima necesario dar la posibilidad de habilitar los caseríos como viviendas, posibilitando la segregación de las parcelas rurales hasta los 10.000 m<sup>2</sup>, protegiendo el entorno rural de las plantaciones masivas de coníferas y también protegiendo los valores paisajísticos y medioambientales.
- Hay unanimidad a la hora de valorar y proteger los elementos de interés del suelo rural, tales como Caseríos, trikuarris, Leizaran, ...
- Por lo que se refiere a los equipamientos públicos, se ve necesidad de ampliar las dotaciones de equipamientos en Hirigunea. .
- Los equipamientos solicitados son muy diversos, destacando los culturales, deportivos, bidegorris, centro de ancianos, lugar de reunión para jóvenes, etc. Respecto al aspecto deportivo, se ve la necesidad de prever un equipamiento deportivo de carácter municipal para así liberar la sala multifuncional para uso biblioteca. Asimismo, se ha propuesto dar uso a la ganbara del ayuntamiento, actualmente en desuso y modificar las condiciones del almacén municipal, actualmente de dimensiones reducidas y sin accesibilidad. Bien ampliándolo, bien modificando su ubicación.
- En cuanto a las infraestructuras, se ve necesaria la mejora de infraestructuras fundamentalmente las del alumbrado público, internet y televisión y sobre todo las de los colectores de fecales. También se ha comentado la posibilidad de conectar



**ELDUAINGO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA**  
**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ELDUAIN**  
**AURRERAPENA - AVANCE**

---

mediante bidegorris diferentes puntos del municipio así como con otros municipios colindantes.

- En el tema de la vivienda y del suelo residencial, se ve necesario prever más viviendas en el municipio, fundamentalmente en el hirigune y de tipología en unifamiliar o adosadas principalmente, aunque viviendas en bloque a precio más asequible también sería interesantes de cara a atraer nuevos vecinos al municipio.
- En cuanto a los aparcamientos se estiman suficientes.
- Respecto a la vivienda protegida, mayoritariamente se apuesta por ordenar nueva vivienda protegida de iniciativa municipal. El número de viviendas-año a promover sería de una o dos.
- Por lo que respecta al suelo industrial, no se ve necesidad de ampliar los suelos industriales, considerándose suficientes los aparcamientos.
- En lo referente a la movilidad, se ve necesaria la mejora de los viales existentes, no existiendo gran demanda de abrir nuevos viales, ni modificar direcciones de tráfico. Hay demanda por parte de cierto número de vecinos de peatonalizar o por lo menos restringir el acceso rodado a la plaza.
- Por lo que respecta al patrimonio, se ve necesario proteger los caseríos existentes, la iglesia, el ayuntamiento y la ermita Santa Kruz, así como los diferentes caleros y fuentes.
- Finalmente en cuanto a los espacios públicos, la visión sobre la plaza situada frente al ayuntamiento está dividida entre la población, entre dejarla como está, con un tratamiento mixto y peatonalizarla, manteniendo en cualquier caso el parque infantil en su actual ubicación. Se ha propuesto también crear nuevos espacios de esparcimiento en el césped de la trasera de la iglesia.



#### **4.- PLAN TERRITORIAL PARCIAL DEL ÁREA FUNCIONAL DE TOLOSA (TOLOSALDEA).**

Pese a que el Plan Territorial Parcial del área funcional de Tolosa (Tolosaldea) está en proceso de redacción, fue aprobado inicialmente por el Consejo de Gobierno Foral en sesión de 15 de octubre de 2013 y publicado en el B.O.P.V. en 11 de noviembre de 2013.

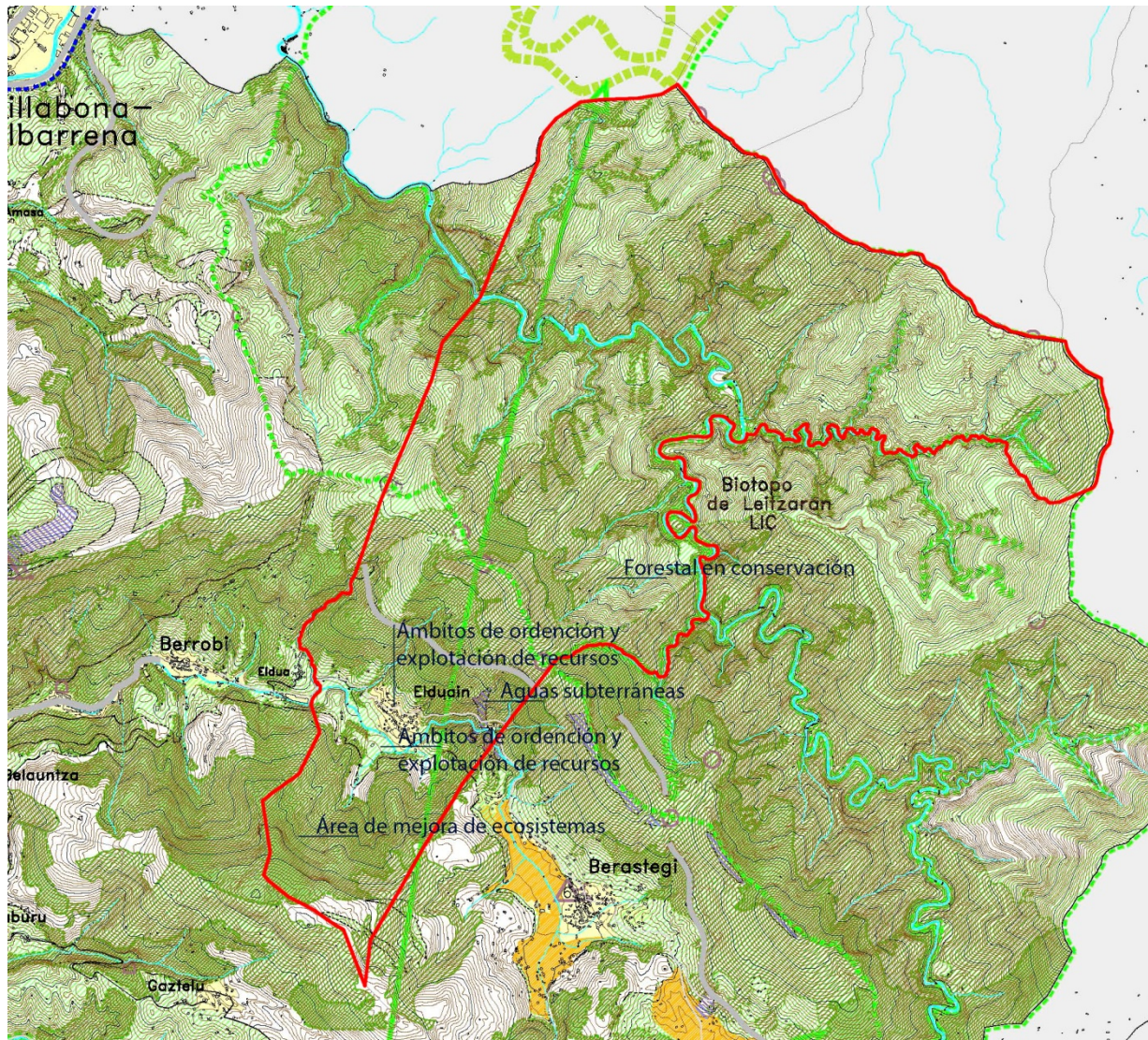
Pese a que actualmente, aún no está en vigor, a continuación y a modo de resumen ilustrativo, se muestran algunas de las determinaciones del PTP del Área Funcional de Tolosa que afectan al municipio de Elduain, así como las conclusiones sacadas tras su análisis:

El municipio de Elduain se encuentra identificado, de acuerdo al Sistema de Ciudades establecido por las DOT como Núcleo en Ámbito Rural.





Plano 01.1.- Ordenación del medio físico. Áreas de mayor relevancia a proteger, mejorar y/o recuperar



Los criterios a adoptar en este sentido, según la aprobación inicial del PTP de Tolosaldea son los siguientes:

- a.- Asegurar la efectiva protección de los Espacios Naturales de Mayor Relevancia localizados en el Área Funcional.
- b.- Proteger las actuales masas de bosque natural autóctono para lograr la conservación y mejora, en su caso, de su calidad ecológica, favoreciendo el incremento de su superficie.
- c.- Favorecer la conservación de las especies de la fauna y flora silvestre garantizando la diversidad genética y el mantenimiento de sus hábitats con especial atención a las especies amenazadas.



**ELDUAINGO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA**  
**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ELDUAIN**  
**AURRERAPENA - AVANCE**

---

- d.- Garantizar el mantenimiento y/o mejora de la cubierta vegetal en aquellas zonas con riesgo de desplazamiento de materiales evitando la localización de aquellas actividades que le afecten negativamente.
- e.- Mejorar y/o mantener la red natural de drenaje, así como la calidad de las aguas y de los ecosistemas de ribera atendiendo a los factores (alteraciones, vertidos, etc) que inciden en los mismos.
- f.- Mantener y/o mejorar la calidad de los recursos acuíferos subterráneos y evitar su sobreexplotación controlando tanto los vertidos urbanos como los agropecuarios.
- g.- Impulsar la regeneración de los suelos degradados por actividades incompatibles con su capacidad de acogida, tales como las canteras abandonadas, escombreras, zonas mineras y zonas con riesgo de erosión.
- h.- Proteger los conjuntos paisajísticos valiosos y el patrimonio cultural.
- i.- Garantizar el mantenimiento de las actividades y valores agrarios y preservar los suelos de mayor calidad.
- j.- Favorecer la activación de los recursos naturales ociosos o insuficientemente aprovechados dentro de una estrategia general de desarrollo del medio rural y uso racional de los recursos naturales.
- k.- Favorecer de forma ordenada el uso recreativo y el turismo mediante una serie de equipamientos lúdicos y culturales que, basados en el patrimonio naturalístico y cultural, potencien el uso del territorio.









CATEGORIAS GENERALES DE ORDENACIÓN DEL MEDIO FISICO

- Especial protección
- Mejora Ambiental
- Forestal
- Agroganadera y campiña
- Pastizales Montanos
- Protección de aguas superficiales

CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

- Red Natura 2000
- Espacios naturales protegidos
- Área de protección de Biotopo de Leizarán
- Áreas erosionables
- Vulnerabilidad de acuíferos
- Áreas inundables

OTRAS REFERENCIAS PARA LA ORDENACIÓN DEL MEDIO FÍSICO

- Red de corredores ecológicos
- Anteproyecto de catálogo de paisajes singulares y sobresalientes
- Suelos de carácter urbano y ámbitos de posibles asentamientos en base al modelo.

ELDUAINGO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA  
 PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ELDUAIN  
 AURRERAPENA - AVANCE



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

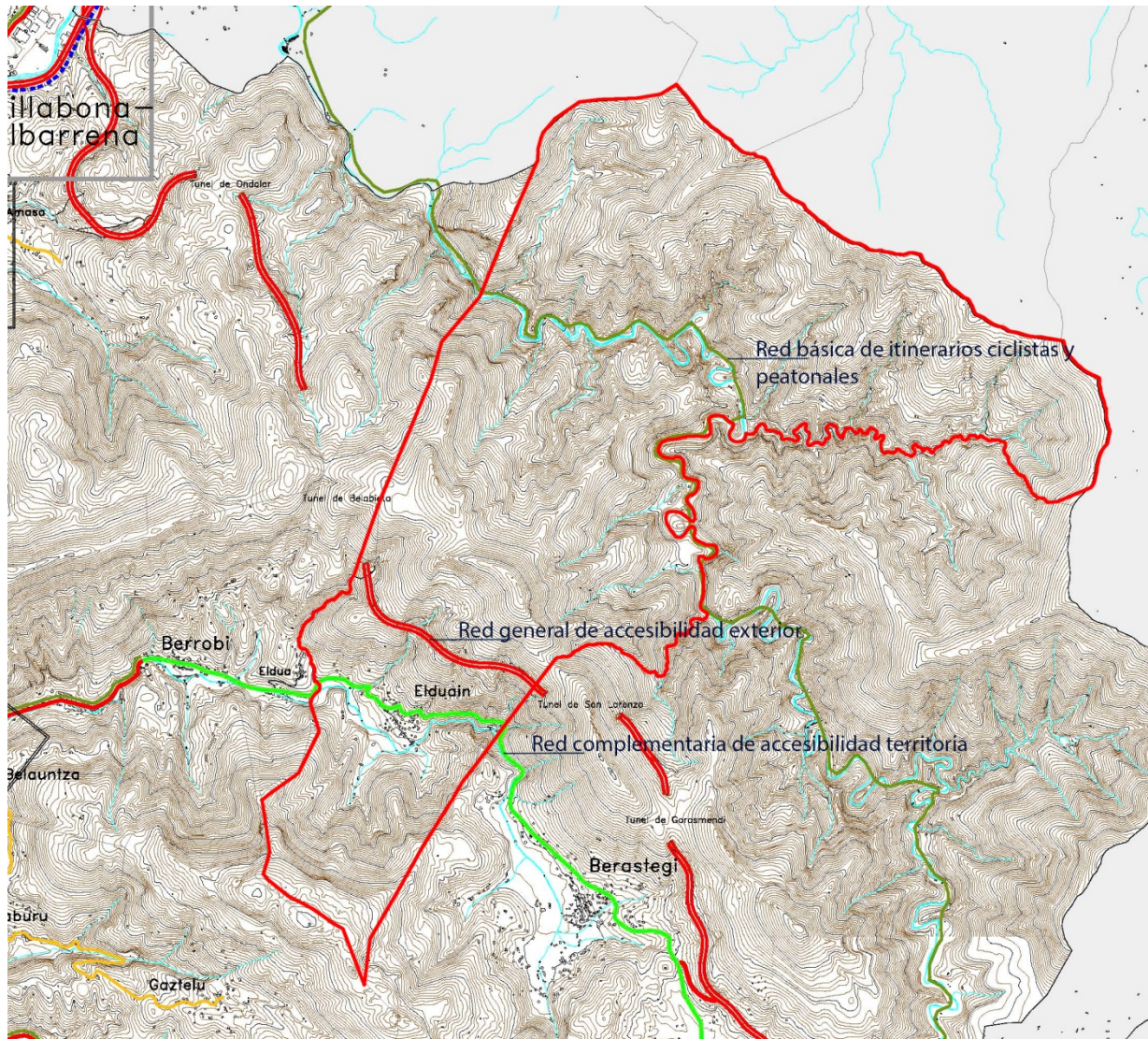
\* Planeamiento de Desarrollo o normativa específica en función de la categoría a que pertenece.

De todo lo anterior se destaca la inclusión en la categoría de Áreas de protección del Biotopo de Leizarán toda la zona norte del Término Municipal de Elduain.

Por su parte, la zona sur de TM, está categorizada principalmente como área de alta o muy alta vulnerabilidad en la que el objetivo es la mejora de los ecosistemas.



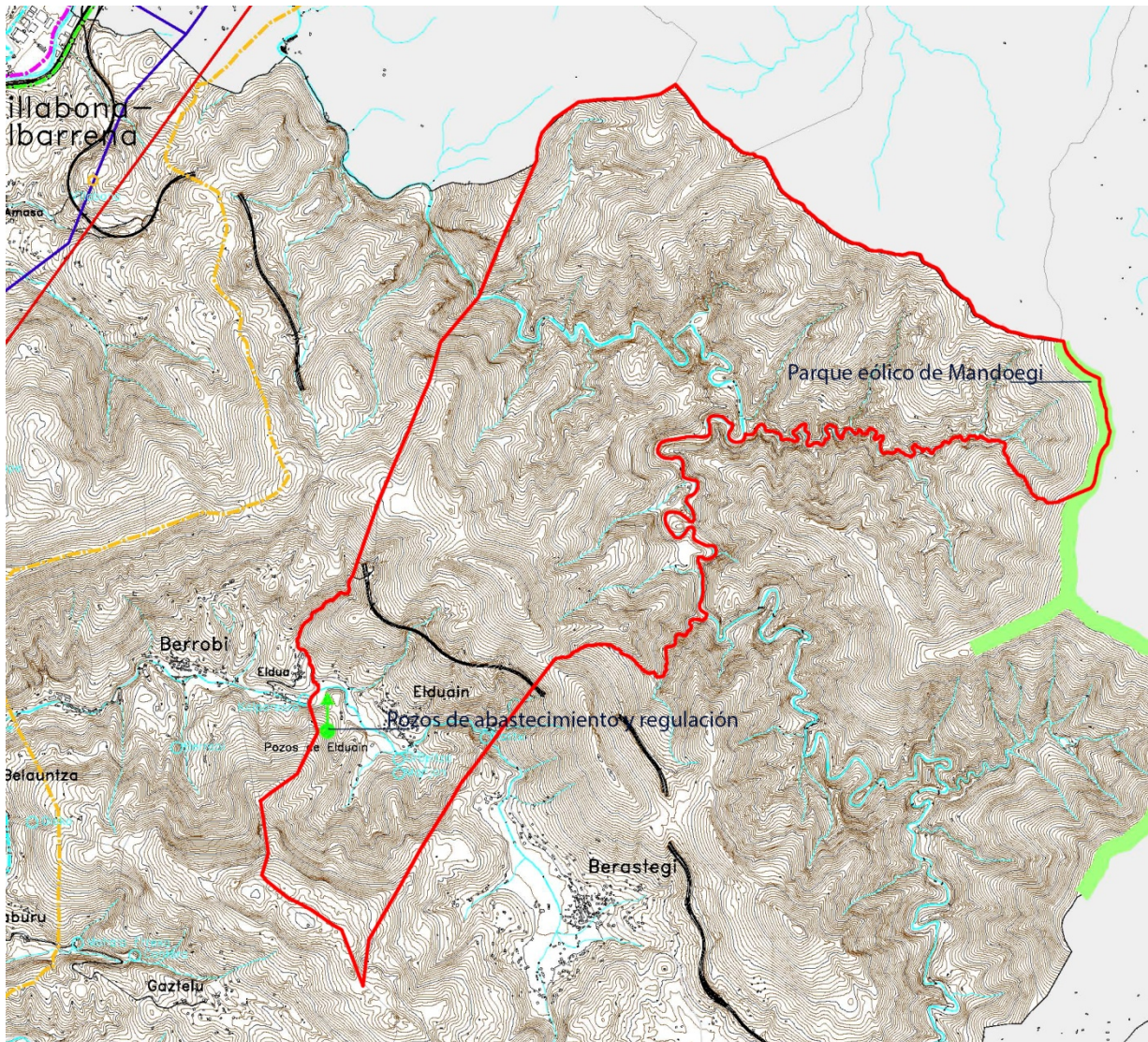
Plano 02.1.- Red de transporte y comunicaciones viarias.







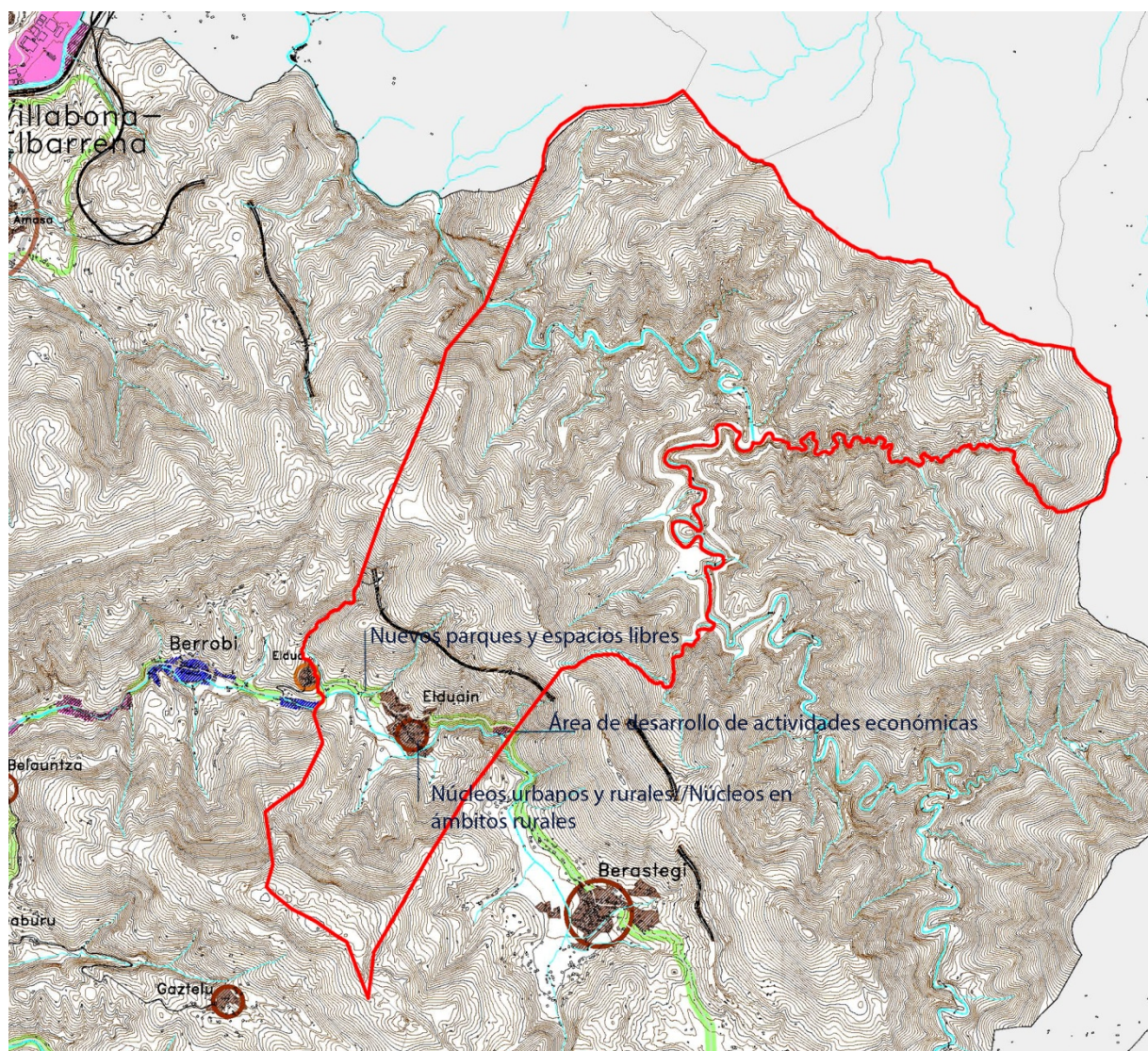
Plano 02.2.- Infraestructuras básicas de servicios.



- Reservas necesarias para la ejecución de los Planes y Proyectos Sectoriales asumidos por este P.T.P



**Plano 03.- Sistema de asentamientos. Suelos residenciales, industriales y dotacionales**



De este plano se sacan los siguientes datos:

**ORDENACIÓN Y POLÍTICA DE SUELO PARA LOS ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES**

- Cuantificación de la Oferta de Suelo Residencial, según las disposiciones del PTP.
- Protección de Núcleos en Áreas Rurales

NECESIDADES 8 AÑOS	
Nº máx. viviendas	Nº min. Viviendas
10	21

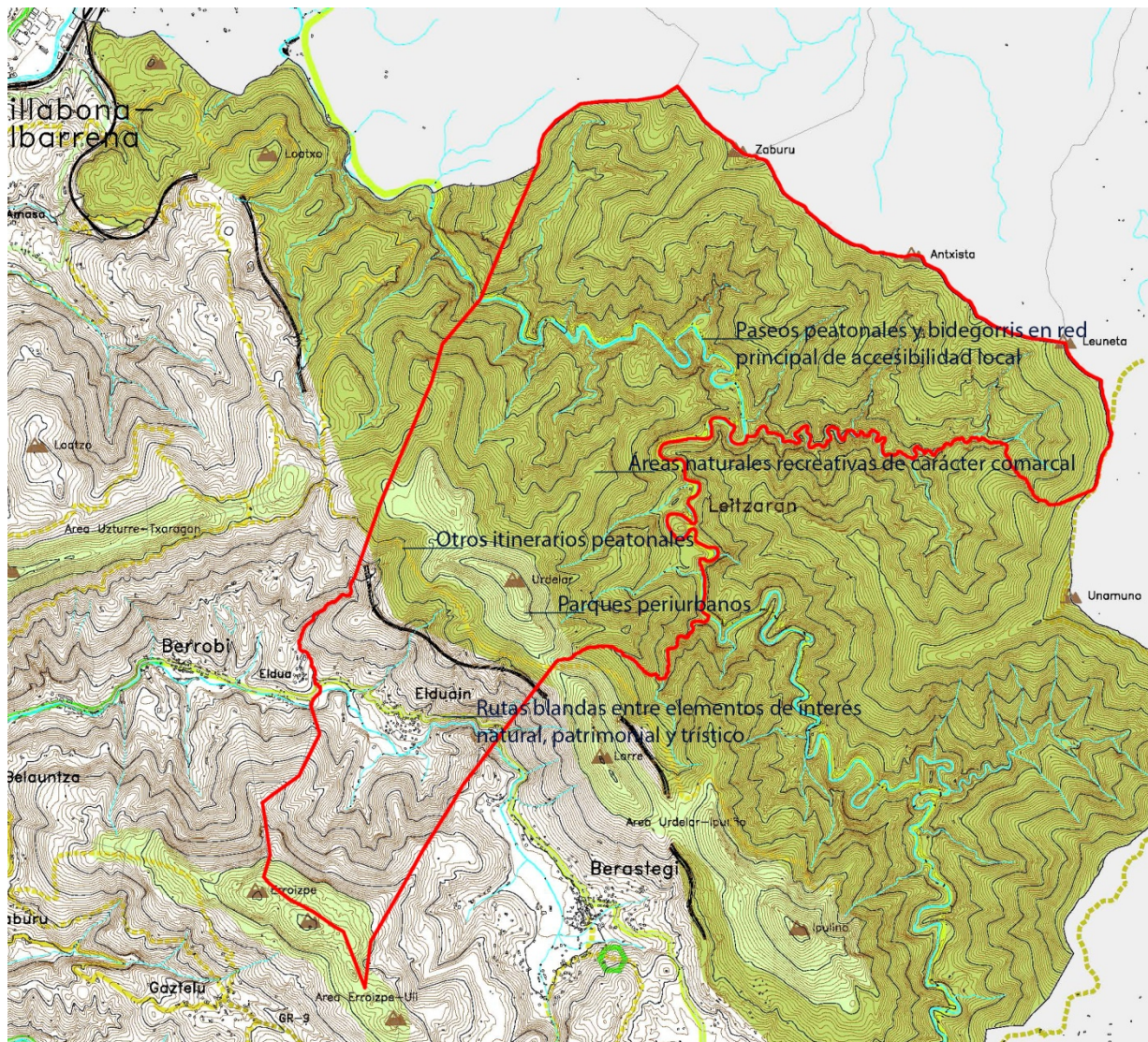


Con lo que **SE DESTACA:**

- En el núcleo de Elduain podrá propiciarse una oferta residencial alternativa a las de las áreas más urbanizadas, con crecimientos moderados, bajas intensidades y tipos adecuados al nivel infraestructural existente o apropiado a su rango urbano.
- Las soluciones de ordenación preservarán la estructura urbana y morfología, así como los valores urbanísticos, tipológicos arquitectónicos y ambientales existentes.
- En Elduain se prevé un bajo desarrollo de los suelos destinados a alguno de los tipos de vivienda protegida que contempla la normativa vigente, no excluyéndose operaciones de oportunidad y asistemáticas sobre la base de una demanda organizada.



Plano 04.- Sistema de equipamientos y espacios libres supramunicipales

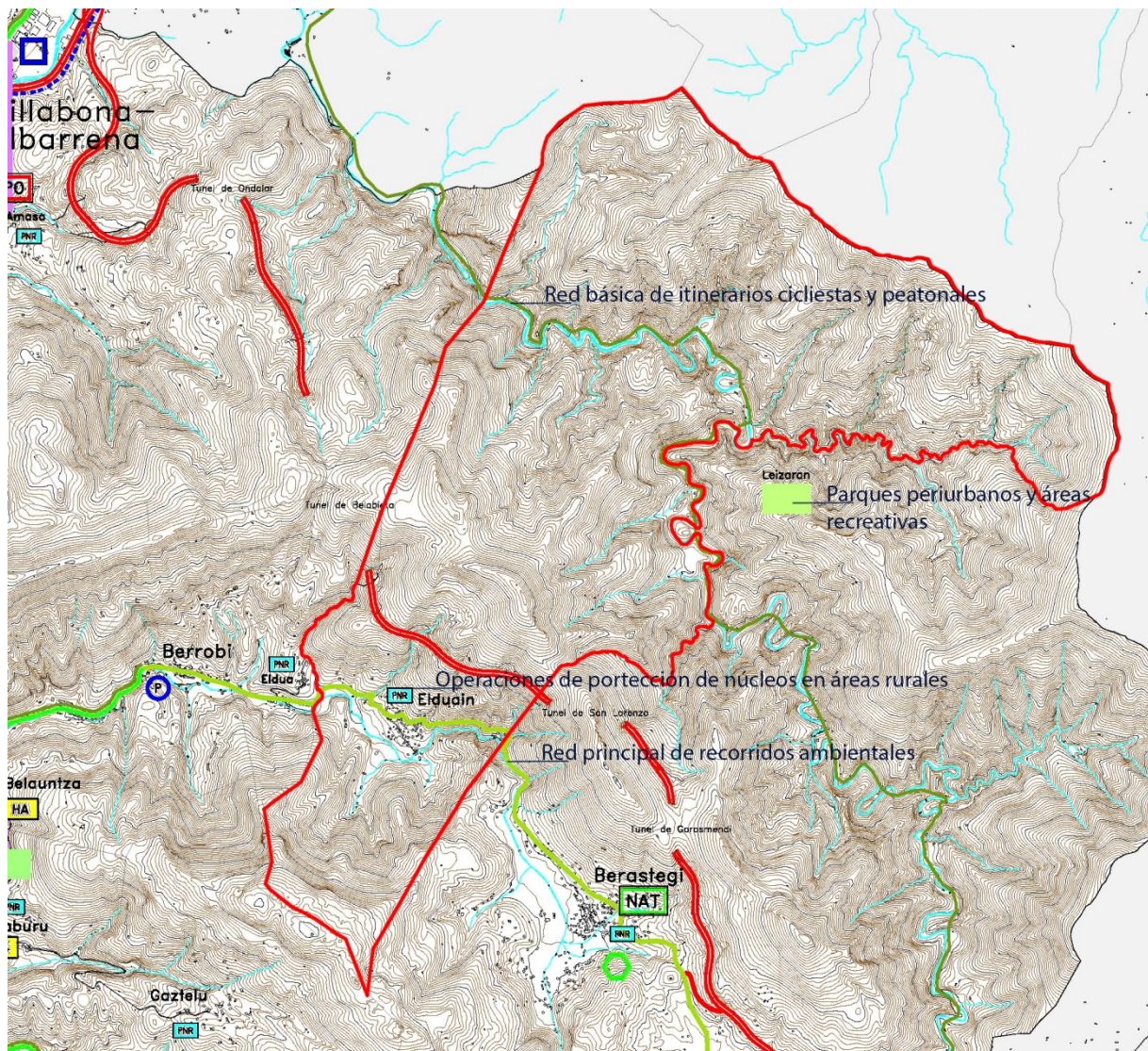


- Equipamientos y Espacios Libres en zonas rurales y medio natural:

- Red de Recorridos Ambientales correspondiente al municipio.
- Ordenación del Área de Recreo y Esparcimiento de Urdelar-Ipulino en compatibilización con el municipio de Berástegi.
- Ordenación del Área de Recreo y Erroizpe-Uli en compatibilización con los municipios de Berastegi, Gaztelu y Oresa .



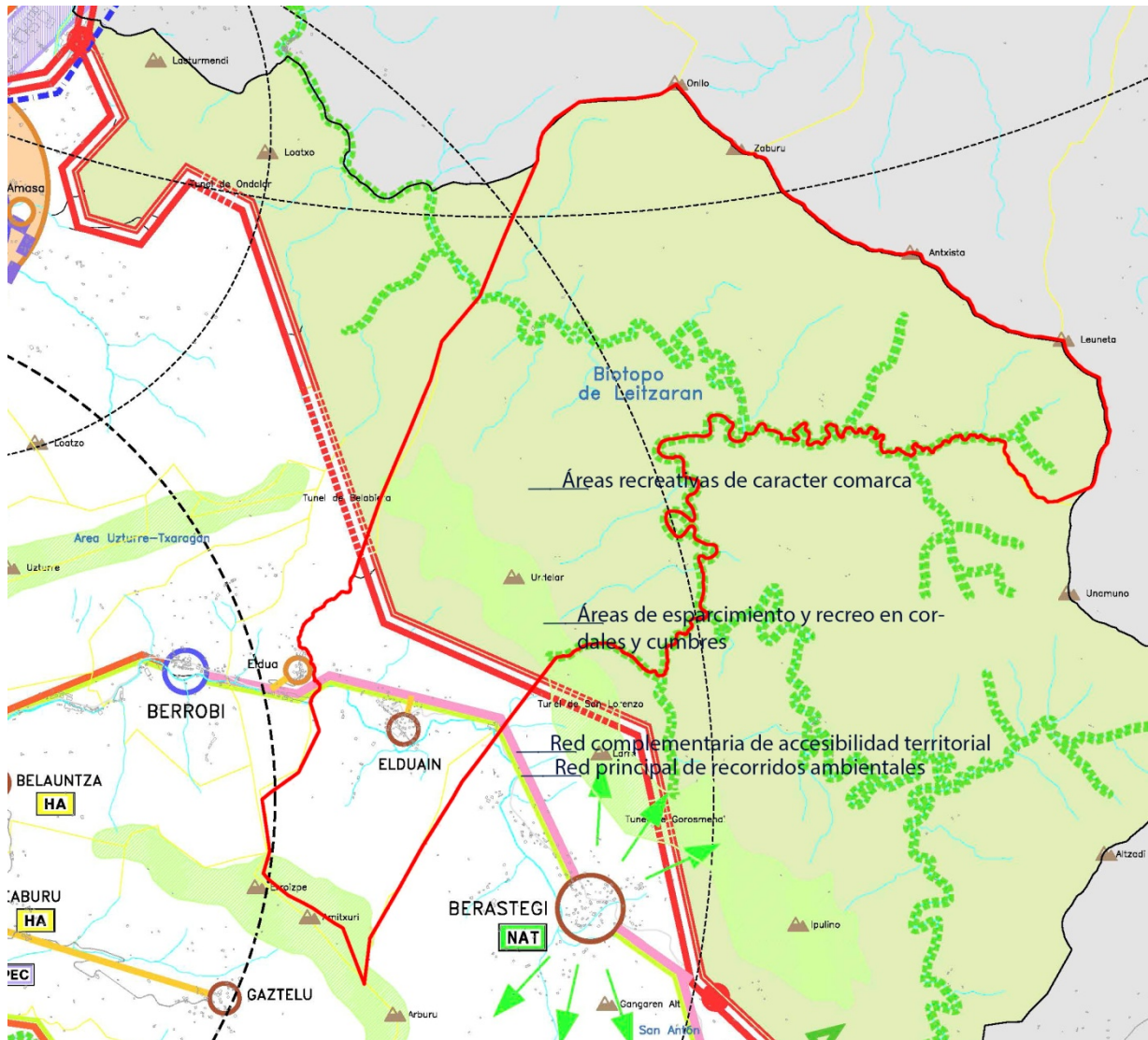
Plano 05.- Criterios generales de planificación e intervenciones estratégicas de desarrollo urbano







Plano 06.- Esquema de modelo territorial





## **5.- EVALUACION AMBIENTAL ESTRATÉGICO**

En virtud de lo establecido en la legislación ambiental vigente (Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas y Ley General 3/198 de 27 de febrero para la Protección del Medio Ambiente de la CAV) el Plan General de Ordenación Urbana de Elduain deberá someterse al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica.

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental resulta de aplicación a la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Elduain mediante el procedimiento de evaluación ambiental estratégica ordinaria por aplicación de su Artículo 6.1. relativo a los planes y programas que se aprueben por una administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal y establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental. Además, de acuerdo al Art. 4 del Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas y su Disposición Final primera que modifica el Apartado A del Anexo I de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, en la lista de planes y programas sometidos al procedimiento de evaluación ambiental estratégica en la CAPV están los Planes Generales de Ordenación Urbana

Junto al Avance de planeamiento, el Ayuntamiento remitirá el Documento Inicial Estratégico al órgano ambiental de la Diputación Foral de Gipuzkoa solicitando su pronunciamiento a través del Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico.



## **6.- PROPUESTA DE ORDENACION.**

### **6.1.- SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO URBANÍSTICO.**

En el documento de "Diagnóstico" elaborado en diciembre de 2015 se realizaba un exhaustivo recorrido a través de la situación actual del municipio desde las perspectivas física, ambiental, socio-económica y urbanística.

El diagnóstico realizado debe servir de base para la formulación de los criterios y objetivos a seguir así como de base para la concreción de alternativas y soluciones de planeamiento tras los procesos de reflexión municipal y de participación pública a realizar seguidamente, procesos que sin un documento preliminar como éste se ha considerado que difícilmente pueden resultar posibles.

El asentamiento urbano de mayor relevancia es el núcleo de Elduain, quedando el resto de viviendas diseminadas por el suelo rural del término municipal.

El empleo generado en el municipio proviene de diferentes ámbitos, siendo el industrial y la administración pública dos de los motores de la economía del municipio.

Pese a ello, nos encontramos en un territorio que al mismo tiempo que cuenta con una población reducida (242 habitantes), tiene una oferta de empleo limitada pero suficiente para la demanda local.

Nos encontramos por otra parte ante un territorio ambientalmente rico en el que el sector agropecuario es abundante junto con la actividad forestal, siendo relevante la superficie del mismo que cuenta con especial interés desde el punto de vista naturalístico, sobre todo la zona norte del municipio, donde se encuentra Leitzarán.

Las acciones que desde la escala de la ordenación territorial se promueven han de tener una incidencia sustancial en el municipio que ha de integrar sus propuestas en el modelo global que se propugne para Tolosaldea en general.

El municipio, en cualquier caso, desde la perspectiva estrictamente local, debe encontrar respuesta a la recualificación de su área urbana, a la mejora de su organización interna y a la demanda de vivienda a precios asequibles principalmente.



**ELDUAINGO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA**  
**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ELDUAİN**  
**AURRERAPENA - AVANCE**

---

Reorientar las propuestas tipológicas previstas por las Normas Subsidiarias vigentes reduciendo la proporción de la oferta de la vivienda de baja densidad para garantizar la competitividad en precios de las futuras viviendas y así poder atraer a un segmento poblacional que de otro modo queda desplazado. Es importante destacar la paralización de la construcción de vivienda a partir de los 5-6 primeros años de vigencia de las NNSS vigentes. Esta necesidad es palpable de acuerdo a los datos obtenidos de los ciudadanos. Así, se propone como un planteamiento a considerar desde una práctica más sostenible en la configuración del proyecto municipal.

En esa misma línea, se deberá encontrar la mejor respuesta posible en el horizonte que nos ocupa para la reordenación del tejido industrial existente y para ofertar el suelo con destino a actividades económicas preciso tanto para abordar dichas reformas como para garantizar la continuidad de la actividad y de su diversificación.

El proyecto que nos ocupa requiere asimismo la consolidación de los equipamientos vigentes y su implementación, tanto a nivel supramunicipal como local, para lo cual se deben propiciar las soluciones oportunas. A este impulso del parque dotacional habrán de añadirse las acciones a abordar en relación con la mejora de las infraestructuras de servicios.

La conservación y la puesta en valor del medio y de la actividad intrínseca del mismo han de constituir asimismo un objetivo de interés para el municipio en el contexto del conjunto de las cuestiones planteadas.

Asimismo han de considerarse especialmente el patrimonio cultural del municipio por un lado y el alto porcentaje de superficie municipal de especial protección.

Continuando con la síntesis del diagnóstico urbanístico, éste deja clara la necesidad de adaptar la normativa urbanística vigente a las nuevas normativas y necesidades municipales y sociales, de cara a permitir que el municipio pueda desarrollarse naturalmente y de acuerdo a las directrices tanto urbanísticas como medioambientales actuales.



## **6.2.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN.**

El diagnóstico y los planteamientos preliminares que dan origen al encargo del proceso de revisión en curso orientan los objetivos fundamentales a considerar en la elaboración del proyecto.

Igualmente, a la hora de diseñar las determinaciones del PGOU se tendrán presentes los siguientes principios, en consonancia con los criterios de una ordenación de carácter sostenible avalada en la Estrategia Vasca de Desarrollo Sostenible, y diversos documentos de desarrollo:

### **1. CRITERIOS DE CARÁCTER GENERAL**

---

- a) Analizar con rigor las necesidades existentes a dar respuesta por el planeamiento, evitando el sobredimensionamiento de los desarrollos previstos y ajustándose, en todo caso a las determinaciones de los planes territoriales.
- b) Desacoplar el crecimiento demográfico de la artificialización del suelo, fomentando y dando prioridad a la reutilización de suelos antropizados en vez de la artificialización de los suelos naturales no urbanizados. Con dicho fin, se impulsará la optimización funcional y la reconversión de los tejidos urbanos existentes, mediante su rehabilitación, reestructuración o renovación, así como la recuperación de los espacios marginales, como estrategia para la optimización de suelo y recursos.
- c) Coordinar el planeamiento de Elduain tanto con los instrumentos de Ordenación Territorial (D.O.T., P.T.P., P.T.S., etc.) como con el planeamiento de los municipios colindantes.

### **2. CRITERIOS DE CARÁCTER MEDIOAMBIENTAL**

---

- a) Priorizar la prevención de los daños ambientales frente a su corrección y compensación, mediante la reducción de las afecciones directas e indirectas.



- b) Considerar los recursos hídricos disponibles y la capacidad de carga del territorio a la hora de dimensionar/clasificar/calificar el suelo.
- c) Proteger, preservar y restaurar los recursos y el medio hídricos –aguas continentales subterráneos o superficiales y manantiales.
- d) Minimizar la incidencia de los nuevos desarrollos en el medio ambiente, adoptando localizaciones y diseños de los sectores a urbanizar que interfieran lo menos posible, bien como lugares sometidos a riesgos naturales (áreas inundables con 100 años de periodo de retorno, zonas con elevada pendiente, etc.) o riesgos tecnológicos (actividades con riesgo de incendio, fugas, etc.), bien con hábitats naturales de interés, o con zonas de calidad paisajísticas, de forma que se mantenga la diversidad biológica y de los hábitats naturales, preservándolos del desarrollo urbano y/o integrando los espacios naturales en la trama urbana.
- e) Detener la pérdida de diversidad biológica mediante la protección y la restauración del funcionamiento sostenible de los hábitats de interés comunitario y espacios protegidos pero sin olvidarse también de proteger la suficiencia, coherencia y conectividad de las áreas fuera de los mismos. En este sentido, se conservará la vegetación, especialmente los bosques y la vegetación ribereña, y se salvaguardarán las zonas de distribución preferente, áreas de interés especial y puntos sensibles de especies de flora y fauna amenazadas, tengan o no plan de gestión.
- f) Integración del factor paisaje en el planeamiento, impulsando su protección, gestión y ordenación, tal y como establece el Convenio Europeo del Paisaje.
- g) Garantizar un entorno limpio y saludable, mejorando la calidad del aire.
- h) Reducir el impacto negativo en el balance de recursos (agua, energía y materiales), residuos y contaminantes provocados, tanto por la construcción en general (edificios, estructuras, urbanización), como por su funcionamiento, orientándose hacia el cierre de los ciclos.



### **3. CRITERIOS REFERIDOS A LOS EQUIPAMIENTOS**

---

- a) Cuantificar y justificar la necesidad de nuevos equipamientos, en el contexto tanto del municipio como de la comarca. Tratar de consolidar los existentes y con riesgo de desaparición – guardería – mediante la fijación o atracción de familias jóvenes al municipio.
- b) Desarrollar los equipamientos precisos tanto de carácter local como supramunicipal. - Rehabilitar, para todo ello, el patrimonio edificado y urbanizado, propiciando aquellas intervenciones de transformación y regeneración urbana precisas.
- c) Implantar las infraestructuras viarias, y de servicios (telecomunicaciones, gas, abastecimiento de agua, energía eléctrica, alumbrado, saneamiento, etc.) o en su caso ampliarlas para que garanticen la accesibilidad e integración del municipio en su contexto territorial.

### **4. CRITERIOS REFERIDOS A LOS USOS RESIDENCIALES**

---

- a) Establecer las nuevas zonas urbanas en las cercanías de lo ya urbanizado y, apoyadas en la actual trama urbana, de tal forma que se permita una movilidad sostenible por medio del transporte público, peatonal y ciclista, y se minimice la necesidad de nuevas infraestructuras (viario) y servicio (abastecimiento, saneamiento, electricidad, gas, telefonía, recogida de residuos, etc.).
- b) Potenciar el carácter básico del municipio como hábitat, garantizando la vivienda como derecho fundamental, en condiciones adecuadas de localización, cantidad, accesibilidad, calidad y precio.
- c) Fijar a la población residente joven e incluso atraer población, creando para ello una oferta suficiente de suelo en las condiciones de localización, precio y





tipología oportunos, en adecuada relación con las preexistencias y la aptitud del territorio.

- d) Mejorar el bienestar social del municipio, garantizando la integración de la población, el acceso a la cultura y a la educación, las dotaciones, los equipamientos, la residencia, y demás exigencias básicas de sus habitantes, a la vez que controlando el consumo, buscando un equilibrio que no suponga sin embargo el "adelgazamiento" del bienestar social.
- e) Integrar y coordinar asimismo las soluciones a proponer con aquellas que se promueven desde una perspectiva supramunicipal.
- f) Minimizar el consumo de suelo con destino a usos de carácter urbano, limitándolos a la respuesta estricta a las necesidades detectadas y optimizando el uso de los recursos que puede ofrecer el área urbana preexistente. Para ello se potenciará las actuaciones de dotación en suelo urbano, mediante el incremento de la edificabilidad ponderada.
- g) Regular los usos del suelo en el área urbana favoreciendo la diversidad y la mixtura siempre que resulten compatibles.
- h) Cuantificar, localizar y ordenar, en continuidad con aquellos asentamientos que tengan la condición de núcleos preexistentes, los nuevos desarrollos residenciales a acometer, previendo su implantación mediante soluciones tipológicas propias de cada lugar a la vez que proporcionadas al consumo de suelo que supongan. Para ello se dispondrán los nuevos crecimientos en continuación de las tramas viarias y de infraestructuras existentes.
- i) Priorizar zonas urbanas más densas, compactas y variadas con una densidad media, evitando en la medida de lo posible los nuevos desarrollos residenciales de baja-muy baja densidad, y la tipología de vivienda aislada o adosada, a excepción de pequeñas actuaciones ya previstas en el planeamiento vigente, las cuales inciden en potenciar un modelo urbano disperso, difuso y alto consumidor de suelo energía y materiales. Para ello se diseñarán sectores con densidades adaptadas a los estándares de la Ley del Suelo y por lo tanto desarrollados en edificación abierta en bloque.





- j) Revalorizar, dentro de la estrategia de reducir la ocupación de nuevos suelos, el patrimonio edificado, tratando de posibilitar la rehabilitación de edificaciones actualmente en desuso para su inserción en el parque inmobiliario de calidad de Elduain.
- k) Preservar, dentro de la estrategia de reducir la ocupación de nuevos suelos, el carácter rural del municipio, preservando las huertas y terrenos no ocupados en torno a las diferentes edificaciones.

## **5. CRITERIOS REFERIDOS AL SUELO NO URBANIZABLE**

---

- a) Establecer una adecuada ordenación del suelo no urbanizable mediante las categorías de ordenación establecidas por las Directrices de Ordenación del Territorio (y la aplicación de la correspondiente matriz de actividades propiciadas, admisibles y prohibidas), el PTP del Área Funcional de Tolosaldea y el PTS Agroforestal de forma que se preserve el medio rural, buscando un equilibrio entre su desarrollo económico, su papel en el ecosistema (abastecimiento de materias primas, conservación del medio, etc.) y las adecuadas condiciones de calidad ambiental y paisajística.
- b) Regular el régimen de intervención, uso y edificación en el suelo de carácter rural, protegiendo aquellos valores propios de dicho medio, favoreciendo la biodiversidad, a la vez que impulsando su productividad ligada al desarrollo del sector primario, al disfrute de un territorio de especial calidad y a la ordenación del paisaje.
- c) Regular el uso de los edificios existentes en el medio rural, potenciando medidas que garanticen la conservación de las características del territorio, mediante la división de los edificios existentes en varias viviendas.
- d) Establecer medidas normativas que impidan la desvinculación de los caseríos de sus terrenos. Para ello se regularán las parcelas mínimas e indivisibles ligadas a las edificaciones existentes.
- e) Posibilitar la segregación de las parcelas rurales hasta los 10.000 m<sup>2</sup>, protegiendo el entorno rural de las plantaciones masivas de coníferas.



- f) Regular la protección de los valores paisajísticos y medioambientales.

## 6. CRITERIOS REFERIDOS AL SUELO INDUSTRIAL

---

- a) Definir los suelos a destinar al asentamiento de actividades económicas de carácter industrial o terciario, estudiando en cada uno de los asentamientos industriales locales sus necesidades y la posible afección a los suelos no antropizados.
- b) Regular medidas de conservación, rehabilitación y expansión de los suelos industriales existentes, posibilitando actuaciones de dotación por incremento de edificabilidad ponderada en los ámbitos de suelo urbano.



## **7. CRITERIOS REFERIDOS A LAS INFRAESTRUCTURAS**

---

- a) Mejorar y potenciar la implantación de infraestructuras en el municipio, fundamentalmente las relacionadas con las nuevas tecnologías.
- b) Habilitar y mejorar los recorridos de comunicación viaria y peatonal existentes, con la finalidad de establecer una red viaria integradora e integrada en el entorno. Para ello se mantendrán los circuitos de la red rodada existente y se potenciarán los circuitos peatonales, ciclistas y mixtos, como la red principal de accesibilidad local definido en le PTP.
- c) Establecer medidas de mejora de los espacios públicos de Hirigunea mediante actuaciones ordinarias de urbanización.
- d) Mejorar los viales deteriorados y ampliar las anchuras de viales principales del Hirigunea, con el objetivo de crear recorridos accesibles y más seguros para los peatones.
- e) Estudiar conjuntamente con la Diputación Foral de Gipuzkoa una actuación sobre la carretera comarcal con el objetivo de disminuir la velocidad de los vehículos en su paso por Hirigunea.
- f) Mejora de la red de saneamiento de Hirigunea.

## **8. CRITERIOS REFERIDOS AL PATRIMONIO CULTURAL Y ARQUITECTONICO**

---

- a) Establecer medidas normativas que ayuden a la valorización y conservación del patrimonio arquitectónico local, fundamentalmente el relacionado con los caseríos primitivos, la ermita santa cruz, la Iglesia, y demás elementos protegidos y catalogados del municipio.

Los criterios precitados no entran en contradicción con aquellos que, pese a no estar aun en vigor, orientan las propuestas del Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Tolosa, en la que se integra Elduain.



Así, el planeamiento aborda el reto de dar respuesta al modelo que se apunta desde la ordenación territorial mediante la concreción de las determinaciones de ordenación urbanística, regulando e integrando sobre el territorio los usos necesarios a partir de la consideración de las preexistencias y dando respuesta a los criterios y objetivos enunciados.

En consecuencia, el presente Avance de planeamiento aporta alternativas concretas de ordenación para el conjunto del municipio integrando los objetivos y criterios precitados, criterios y objetivos en los que de forma directa o transversal ya se han incorporado, como no puede ser de otro modo, las variables ambientales.

Dichas alternativas se describen y evalúan a continuación, a la vez que se grafían en una primera aproximación en los planos de ordenación que completan este documento.

### **6.3.- ALTERNATIVAS DE ORDENACION ANALIZADAS EN EL PRESENTE DOCUMENTO.**

#### **6.3.1.- MODELO DE INTERVENCIÓN SOBRE EL TERRITORIO**

El proyecto de ordenación del territorio de Elduain que aquí se aborda parte fundamentalmente de la doble consideración, por un lado de las preexistencias físicas, esto es, de los asentamientos de todo tipo que resultan del legado histórico, así como de la vegetación actual, de los usos agrarios, de las infraestructuras, etc., y, por otro, de las necesidades del municipio, de los proyectos y propuestas en curso, como del análisis de posibles nuevas ubicaciones para futuros desarrollos residenciales.

El modelo a proponer, sobre la base de los objetivos y criterios precitados, deberá dar respuesta a las necesidades del municipio a las que se ha hecho referencia anteriormente, considerando también aquellas iniciativas estratégicas que se plantean desde instancias supramunicipales tanto fuera, como dentro del municipio.

El modelo de intervención sobre el territorio municipal a proponer no cuestiona el modelo establecido en las Normas Subsidiarias vigentes, pero si busca corregir las densidades propuestas en las áreas de nuevo desarrollo ya previstas, garantizando la oferta precisa de suelo apto para acoger los desarrollos necesarios para el asentamiento de vivienda, actividades económicas y equipamientos, con un consumo de suelo equilibrado.

Prevé dar estricta respuesta a la demanda residencial diagnosticada para el municipio, localizándola tanto en la propia área urbana como en su continuo inmediato, evitando para



ello la implantación de nuevas edificaciones con destino a usos residenciales autónomos y regulando alternativamente la implantación y/o rehabilitación de las implantaciones ligadas con la explotación agropecuaria y forestal, así como la intervención en el patrimonio edificado preexistente.

Una tesis como ésta supone optimizar el uso del área urbana como ámbito de acogida de los diversos usos dotacionales, residenciales y de actividades económicas, para lo que deberá avanzarse en la precisión de un límite adecuado de la misma.

Un modelo de intervención en esta línea evita la ocupación extensiva de suelo por nuevos ámbitos residenciales o industriales y la generación de las nuevas infraestructuras correspondientes, a la vez que responde al objetivo de poner en valor el territorio para su desarrollo primario.

Para todo ello debe considerarse con especial atención la mejora de las infraestructuras de servicios, dando continuidad a las actuaciones en marcha (saneamiento, abastecimiento de agua, reurbanización, tratamiento de reducción de velocidad de la carretera comarcal, etc.).

El modelo que en este Avance se proyecta, para un horizonte temporal de ocho años (2020-2028), como más adelante se justifica y describe, propone así la consolidación y rehabilitación del patrimonio existente, la oferta de suelo residencial para el nuevo desarrollo de cerca de 20 viviendas en el así como el desarrollo de un nuevo área de servicios, dimensionado que puede permitir afrontar las necesidades del municipio en el marco del entorno comarcal del Tolosaldea.

### **6.3.2.- ALTERNATIVAS PARA LA OFERTA DE VIVIENDA Y TIPOLOGÍAS DE LA OFERTA**

El planteamiento que se formula en los objetivos y criterios avanzados de introducir cambios en algunas de las iniciativas propuestas por las Normas vigentes en materia de vivienda apunta sin embargo hacia una cierta urgencia en la toma de decisiones y en la gestión del proceso.

Otra cuestión a considerar es asimismo la necesidad de la rehabilitación del parque de viviendas preexistente, prestando especial atención a aquellas viviendas con una vida superior a 50 años.



En este contexto, dos son las cuestiones fundamentales a las que se debe responder como resultado de la tramitación del presente Avance:

- La confirmación o reajuste de la cuantificación del desarrollo propuesto.
- La localización y tipología de la oferta residencial.

Para ello en el presente documento se avanza una propuesta sobre la cuantificación residencial a proponer y se formulan varias alternativas de ordenación que se consideran desde distintas perspectivas.

De acuerdo con las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco (D.O.T.), y del PTP de la comarca de Tolosaldea (aprobado inicialmente), en la redacción del presente Plan General de Elduain, se han de tener en cuenta las previsiones máximas y mínimas en materia de vivienda que se formulan en dichos documentos.

### **6.3.3.- CUANTIFICACION DE LA OFERTA RESIDENCIAL**

De acuerdo al PTP de Tolosaldea, aprobado inicialmente, se estiman para el desarrollo del parque residencial de Elduain un mínimo de 10 y un máximo de 21 viviendas.

Por otro lado, de acuerdo a la comunicación realizada por parte del Gobierno Vasco el 20 de febrero de 2018 se aprobó inicialmente la revisión de las Directrices de Ordenación del Territorio del País Vasco. En este documento, se cuantifica en un máximo de 21 viviendas la capacidad residencial máxima para el planeamiento de Elduain.



**ELDUAINGO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA**  
**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ELDUAIN**  
**AURRERAPENA - AVANCE**

ELKARERAKO GUBERNIO VASCO

UDAL HIRI-PLANGINTZAN AURREIKUSI BEHARKO DEN ETXEBIZITZEN AHALMEN MAXIMOAREN KALKULUA  
 2018ko otsailaren 20an EAEko Lurralde Antolamendurako Gidalerroen Berrikuspenean ezarritako irizpideen arabera

Udalerria:		Elduain										
Udalerraren biztanleria EUSTATen arabera		Epearen bitartez biztanleriaren aldaketa (%)	Bertan dauden etxebizitzien kopurua EUSTATen arabera	2018-2026 eperako etxebizitzien beharrak						Etxebizitzien Beharrak Guztura	Biztanleriaren arabera Harrotze Koeffizientea	Etxebizitzien ahalmen maximoa
				Etxebizitza nagusiak		Bigarren etxebizitzak	Etxebizitza hutsak					
1996	2016	1996-2016	2016	Biztanleriaren aldaketaren ondorioz	Familiaren aldaketaren ondorioz	Etxe.nagusien aldaketaren ondorioz	Etxe.hutsen aldaketaren ondorioz	Etxe.hutsen berreskurapenaren ondorioz	NR	Harrotze Koef.	Etxebizitzak	
A1	A2	B1	C1	C2								
227	243	0,34	128	3	6	0	1	- 3	7	3,00	21	

CÁLCULO DE LA CAPACIDAD RESIDENCIAL MÁXIMA A PREVER EN EL PLANEAMIENTO MUNICIPAL  
 Según los criterios establecidos en la Revisión de las DOT inicialmente aprobadas el 20 de febrero de 2018

Municipio:		Elduain										
Población del municipio según el EUSTAT		% variación de la población durante el periodo	Viviendas existentes según EUSTAT en el año	Necesidades residenciales para el periodo 2018-2026						Necesidades Residenciales Totales	Factor de esponjamiento en función de la población	Capacidad residencial Máxima
				Viviendas principales		Vivienda Secundaria	Viviendas deshabitadas					
1996	2016	1996-2016	2016	Por variación de la población	Por variación del Tamaño Familiar	Por variación viv. Principales	Por variación viv. deshab.	Por recuperación viv. deshab.	NR	Esponjamiento	Nº Viviendas	
A1	A2	B1	C1	C2								
227	243	0,34	128	3	6	0	1	- 3	7	3,00	21	

En cualquier caso la materialización de las presentes cuantificaciones de viviendas en el término municipal de Elduain, se han de basar en un modelo que apuesta por el fortalecimiento y la consolidación del área urbana preexistente y por la transformación de las morfologías urbanas previstas en las áreas de nuevo desarrollo calificadas por las Normas Subsidiarias vigentes y no gestionadas.

Se proponen así las siguientes alternativas:

- Colmatar la edificación de parcelas urbanizadas por las anteriores Normas Subsidiarias, pero en las que no se llegó a ejecutar la edificación.
- La rehabilitación e incluso, en su caso, la eventual sustitución del parque residencial preexistente.
- La previsión de intervenciones de reforma interior singulares y operaciones de dotación en suelo urbano.
- La recalificación de 15.500 m<sup>2</sup> de suelo urbano ubicado en el perímetro del límite del municipio a suelo no urbanizable como compensación por la propuesta de reclasificación de un ámbito de suelo no urbanizable a suelo urbanizable de 5.886 m<sup>2</sup> también en el perímetro del municipio, de los cuales, 3900 m<sup>2</sup> se calificarán como Sistema General de Espacios Libres para protección del cauce fluvial.
- Creación de un área de suelo urbano industrial en el límite del municipio junto a Eldua (Berastegi).



**ELDUAINGO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA**  
**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ELDUAIN**  
**AURRERAPENA - AVANCE**

Igualmente, apoyado en los criterios apuntados y con el objeto de poner en valor el caserío rural preexistente se plantea que con ocasión de la redacción del documento definitivo se regulen tanto sus condiciones de rehabilitación como de uso, incluyéndose la posibilidad de su uso residencial autónomo.

De la propuesta de ordenación planteada que a continuación se detalla, se desprende que el número máximo de viviendas previsto es el siguiente, número muy superior al máximo establecido y de las cuales, se llevará a cabo una propuesta de ordenación acorde a los estándares:

AD 1 - Altsuondo	Actuacion de dotación	4 - 8 viviendas
AI 1 - Elizazpi	Actuación integrada 1	6 - 8 viviendas
AI 2 - Plaza Zaharra	Actuación integrada 2	2 - 3 viviendas
AI 3 - Beobi Gain	Actuación integrada 3	3 - 4 viviendas
AI 4 - Echaurrea	Actuación integrada 4	4 - 6 viviendas
AI 5 - Olondo Azpi	Actuación integrada 5	3 - 12 viviendas
AI 6 - Beobi Azpi	Actuación integrada 6	2 - 6 viviendas
Máximo viviendas edificables		47 VIVIENDAS > 21 VIVIENDAS

De estas viviendas valoradas en los nuevos ámbitos de ordenación afectados, las ubicadas en los ámbitos de "AI 1 - Elizazpi", "AI 2 - Plaza Zaharra", "AI 3 - Beobi Gain", AI 5 - Olondo Azpi" y "AI 6 - Beobi Azpi" pertenecen a ámbitos que ya valoraban la construcción de vivienda en ellos. Pese a ello, se han modificado sus características para adaptarlas a las nuevas exigencias normativas y necesidades sociales.

Por el contrario, el ámbito de la actuación de dotación "AD 1 - Altsuondo" así como la actuación integrada "AI 4 - Echaurrea" ha sido incorporado como nuevo ámbito a valorar.

El resto de viviendas previstas en los diferentes ámbitos en las actuales Normas Subsidiarias y que no han sido desarrolladas, se han eliminado para las previsiones actuales. Incluso, se ha modificado el límite de suelo urbano del municipio, dejando ciertos ámbitos anteriormente edificables fuera del mismo a modo de reserva para futuros desarrollos urbanísticos.





#### **6.4.- ANALISIS DE ALTERNATIVAS DE ORDENACION**

El presente apartado del avance representa el análisis de las diferentes alternativas de ordenación tenidas en cuenta, así como su valoración inicial.

En cualquier caso, las edificabilidades planteadas en cada una de las propuestas, no superan los límites de edificabilidad urbanística establecidos por la el Decreto 123/2012 de 3 de julio en su artículo 3 Cumplimiento de los estándares de edificabilidad máxima y mínima, que cita a la Ley 2/2006 del suelo del País Vasco en su artículo 77. Límites a la edificabilidad urbanística.



#### 6.4.1.- ACTUACIONES DE CARÁCTER RESIDENCIAL

##### 6.4.1.1.- Actuación de dotación en el ámbito de suelo urbano en la zona de Altsuondo (Ámbito AD1 - Altsuondo)

Para este ámbito se han analizado dos alternativas de desarrollo residencial, las cuales tienen como objetivo principal el ofrecer dentro del núcleo urbano de Elduain una serie de viviendas en bloque de tamaño y precio asequible, tipología demandada y escasa en Elduain. Su objetivo, atraer nuevos vecinos con este tipo de necesidades en cuanto a vivienda habitual. El perfil de las edificaciones propuestas será de una planta bajo rasante y tres plantas sobre rasante.

En concreto se plantea la posibilidad de crear una o dos nuevas edificaciones residenciales en bloque para 4 – 12 viviendas en el nuevo ámbito urbano residencial de Altsuondo.

Este ámbito analizado como alternativas 1 y 2, colmataría la línea de edificaciones desde el acceso oeste del municipio.

Como datos meramente orientativos se plantean los siguientes parámetros.

SUELO URBANO	ALTERNATIVA 1 (6 viviendas)	ALTERNATIVA 2 (12 viviendas)
Superficie del ámbito	560 m <sup>2</sup>	1010 m <sup>2</sup>
Superficie no residencial Suelo público	81 m <sup>2</sup>	210 m <sup>2</sup>
Superficie residencial Suelo privado	455 m <sup>2</sup>	731 m <sup>2</sup>
Edificabilidad residencial	550 m <sup>2</sup> (t) 1,20 m <sup>2</sup> (t) / m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup> (t) 1,23 m <sup>2</sup> (t) / m <sup>2</sup>
Número de viviendas	4-6	8-12



ALTERNATIVA 1



ALTERNATIVA 2





**6.4.1.2.- Actuación integrada en el ámbito de suelo urbanizable en la zona entre Etxeberri, Elizalde y Errekalde. (Ámbito AI 1 - Elizazpi)**

En este ámbito, siguiendo la tipología de vivienda que se ha venido desarrollando en Elduain a lo largo de los años en que las vigentes NNSS han estado en vigor (2000 – actualidad), se plantean tres opciones de viviendas adosadas con una pequeña porción de parcela. Esta tipología de vivienda, ha tenido y previsiblemente tendrá buena aceptación entre los vecinos del municipio. En todo caso, el perfil será de dos plantas sobre rasante.

En concreto, se trata de una actuación en la que se desarrollarán entre 4 y 8 viviendas adosadas con parcela privada en el ámbito ubicado entre las casas Elizalde, Etxeberri y Errekalde.

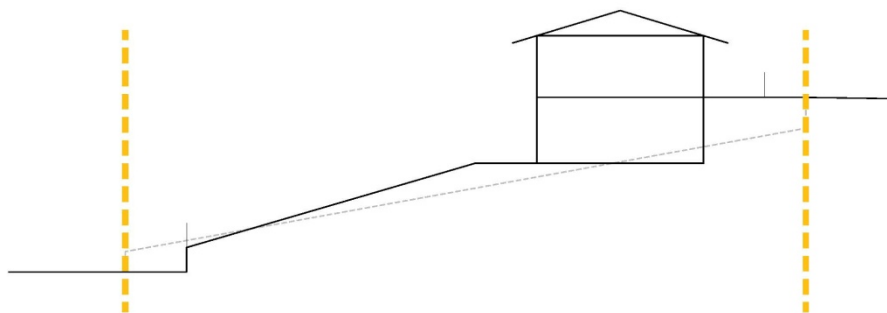
Como datos meramente orientativos se plantean los siguientes parámetros.

SUELO URBANIZABLE	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2	ALTERNATIVA 3
Superficie del ámbito	2.480 m <sup>2</sup>	2.480 m <sup>2</sup>	3.950 m <sup>2</sup>
Superficie no residencial Suelo público	428 m <sup>2</sup>	428 m <sup>2</sup>	714 m <sup>2</sup>
Superficie residencial Suelo privado	2052 m <sup>2</sup>	2052 m <sup>2</sup>	3236 m <sup>2</sup>
Edificabilidad residencial	750 m <sup>2</sup> (t) 0,36 m <sup>2</sup> (t) / m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup> (t) 0,36 m <sup>2</sup> (t) / m <sup>2</sup>	1.000 m <sup>2</sup> (t) 0,31 m <sup>2</sup> (t) / m <sup>2</sup>
Número de viviendas	4 - 6	4 - 6	6 - 8

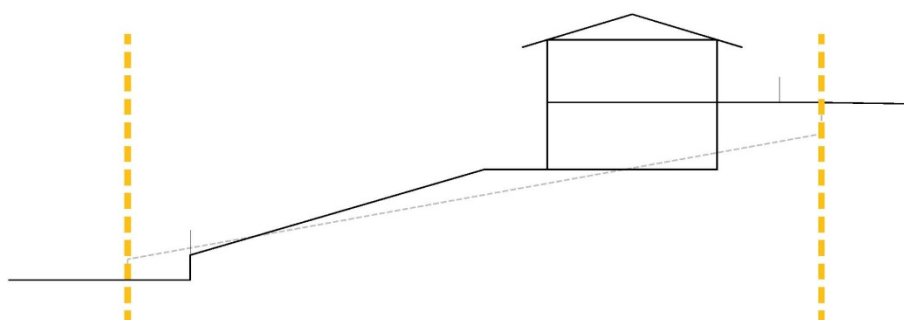




ALTERNATIVA 1

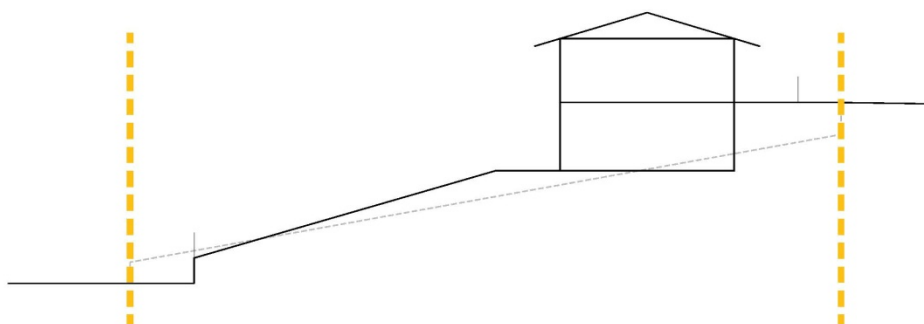


ALTERNATIVA 2





ALTERNATIVA 3





**6.4.1.3.- Actuación integrada en el ámbito de suelo urbanizable Plaza Zaharra, ubicado junto a los restos del antiguo ayuntamiento. (Ámbito AI2 - Plaza Zaharra)**

Se trata de un ámbito de interés dentro del municipio de Elduain, al tratarse de un entorno en que antiguamente se ubicaba el ayuntamiento. El objetivo de la actuación es la consolidación y regeneración de la dotación de equipamientos existentes, incorporando un espacio libre urbano de dominio público a modo de plaza.

Como datos meramente orientativos se plantean los siguientes parámetros.

SUELO URBANIZABLE	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2	ALTERNATIVA 3
Superficie del ámbito	3.213 m <sup>2</sup>	3.213 m <sup>2</sup>	3.213 m <sup>2</sup>
Superficie no residencial Suelo público	780 m <sup>2</sup>	780 m <sup>2</sup>	780 m <sup>2</sup>
Superficie residencial Suelo privado	2.433 m <sup>2</sup>	2.433 m <sup>2</sup>	2.433 m <sup>2</sup>
Edificabilidad residencial	500 m <sup>2</sup> (t) 0,21 m <sup>2</sup> (t) / m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup> (t) 0,21 m <sup>2</sup> (t) / m <sup>2</sup>	750 m <sup>2</sup> (t) 0,31 m <sup>2</sup> (t) / m <sup>2</sup>
Número de viviendas	2-4	2-4	3-6



ALTERNATIVA 1



ALTERNATIVA 2







ALTERNATIVA 3





#### 6.4.1.4.- Actuación integrada en el ámbito de suelo urbano, ubicado en las parcelas catastrales 8176015 y 8176025. (AI 3 – Beobi Gain)

Se trata de un ámbito ubicado en suelo urbano, ubicado al sur del núcleo urbano. Se trata de un ámbito con forma triangular, que cuenta con una muy buena ubicación dentro del municipio.

En este ámbito, siguiendo la tipología de vivienda que se ha venido desarrollando en Elduain a lo largo de los años en que las vigentes NNSS han estado en vigor (2000 – actualidad), se plantean dos opciones de viviendas adosadas con una pequeña porción de parcela. Esta tipología de vivienda, ha tenido y previsiblemente tendrá buena aceptación entre los vecinos del municipio. En todo caso, el perfil será de dos plantas sobre rasante.

Además, se plantea una variable a la tipología de vivienda adosada, de bloque de viviendas.

Se trata de una actuación en la que se desarrollarán entre 6 y 8 viviendas adosadas o en bloque, con parcela privada en todo caso.

Como datos meramente orientativos se plantean los siguientes parámetros.

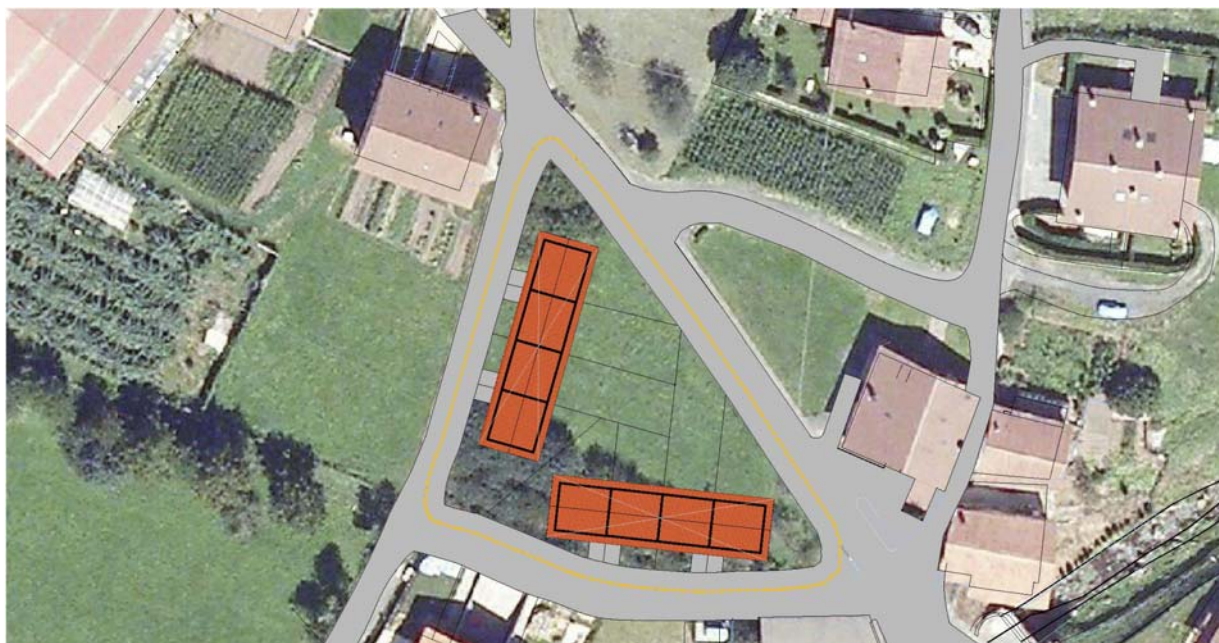
SUELO URBANIZABLE	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2	ALTERNATIVA 3
Superficie del ámbito	2.671 m <sup>2</sup>	2.671 m <sup>2</sup>	2.671 m <sup>2</sup>
Superficie no residencial Suelo Público	609 m <sup>2</sup>	609 m <sup>2</sup>	609 m <sup>2</sup>
Superficie residencial	2062 m <sup>2</sup>	2062 m <sup>2</sup>	2062 m <sup>2</sup>
Edificabilidad residencial	750m <sup>2</sup> (t)	980 m <sup>2</sup> (t)	650 m <sup>2</sup> (t)
Suelo Privado	0,36 m <sup>2</sup> (t) / m <sup>2</sup>	0,47 m <sup>2</sup> (t) / m <sup>2</sup>	0,31 m <sup>2</sup> (t) / m <sup>2</sup>
Número de viviendas	3-6	4-8	4-6



ALTERNATIVA 1



ALTERNATIVA 2







ALTERNATIVA 3





**6.4.1.5.- Actuación integrada en el ámbito de suelo urbanizable, ubicado en las parcelas catastrales 8176015 y 8176025. (AI 4 - Ámbito de Echaurrea)**

Se trata de un ámbito ubicado en suelo urbanizable al este del núcleo urbano. El ámbito se ha reclasificado para continuar con el desarrollo del núcleo urbano. Como compensación por la superficie reclasificada a suelo urbanizable, se propone recalificar un ámbito de similar superficie y con menos interés que la actual parcela para el desarrollo del municipio en la zona oeste del mismo a suelo no urbanizable.

El ámbito, que colinda con el río se divide en dos subámbitos diferenciados. El primero, el más cercano al núcleo urbano, se ha clasificado como suelo urbanizable residencial. El segundo, con el objetivo de proteger el margen del río y ofrecer una nueva zona de esparcimiento a los ciudadanos, se calificará como sistema general.

En este ámbito, siguiendo la tipología de vivienda que se ha venido desarrollando en Elduain a lo largo de los años en que las vigentes NNSS han estado en vigor (2000 – actualidad), se plantean dos tipologías de viviendas diferentes. La primera, viviendas adosadas con una pequeña porción de parcela, la segunda, una única edificación en bloque. Ambas tipologías de vivienda, han tenido y previsiblemente tendrán buena aceptación entre los vecinos del municipio. En todo caso, el perfil será de dos plantas sobre rasante.

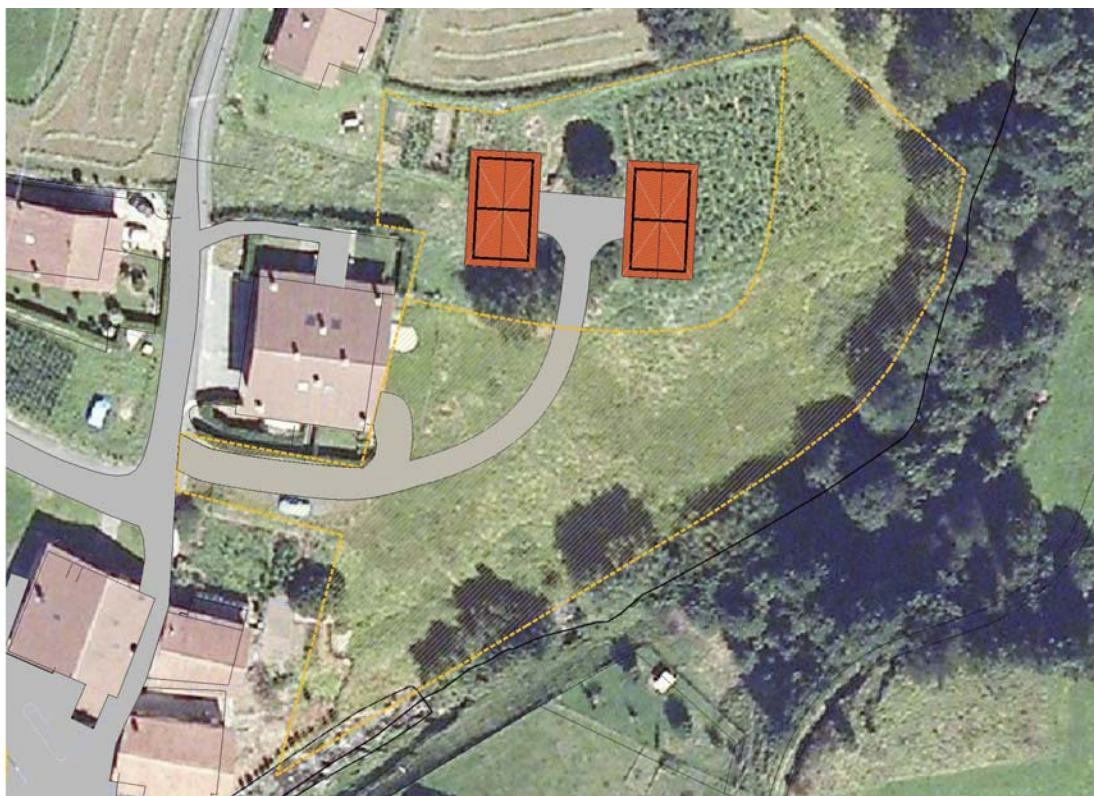
Se trata de una actuación en la que se desarrollarán entre 4 y 8 viviendas adosadas o en bloque, con parcela privada en todo caso.

Como datos meramente orientativos se plantean los siguientes parámetros.

SUELO URBANIZABLE	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
Superficie del ámbito	6.187 m <sup>2</sup>	6.187 m <sup>2</sup>
Superficie no residencial Suelo Público	4.187 m <sup>2</sup>	4.187 m <sup>2</sup>
Superficie residencial	2.000 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>
Edificabilidad residencial Suelo Privado	500 m <sup>2</sup> (t) 0,55 m <sup>2</sup> (t) / m <sup>2</sup>	650 m <sup>2</sup> (t) 0,33 m <sup>2</sup> (t) / m <sup>2</sup>
Número de viviendas	2-4	4-6



ALTERNATIVA 1



ALTERNATIVA 2





**6.4.1.6.- Actuación integrada en el ámbito de suelo urbanizable, ubicado en las parcelas catastrales 8176017 y 8176032. (AI 5 – Olondo Azpi)**

Se trata de un ámbito ubicado en suelo urbanizable al sur del núcleo urbano. El ámbito objeto es a día de hoy la actuación asistemática 22 de las vigentes Normas Subsidiarias. Ésta no ha tenido desarrollo en todo el periodo de vigencia de las Normas por lo que se ha propuesto replantear sus características y adaptarlas a las necesidades actuales.

En este ámbito, siguiendo la tipología de vivienda que se ha venido desarrollando en Elduain a lo largo de los años en que las vigentes NNSS han estado en vigor (2000 – actualidad), se plantean dos tipologías de viviendas diferentes. La primera, viviendas adosadas con una pequeña porción de parcela, la segunda, una única edificación en bloque. Ambas tipologías de vivienda, han tenido y previsiblemente tendrán buena aceptación entre los vecinos del municipio. En todo caso, el perfil será de dos plantas sobre rasante.

Se trata de una actuación en la que se desarrollarán entre 4 y 8 viviendas adosadas o en bloque, con parcela privada en todo caso.

Como datos meramente orientativos se plantean los siguientes parámetros.

SUELO URBANIZABLE	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2	ALTERNATIVA 3
Superficie del ámbito	7.891 m <sup>2</sup>	7.891 m <sup>2</sup>	7.891 m <sup>2</sup>
Superficie no residencial Suelo Público	1.034 m <sup>2</sup>	1.034 m <sup>2</sup>	1.034 m <sup>2</sup>
Superficie residencial	6.857 m <sup>2</sup>	6.857 m <sup>2</sup>	6.857 m <sup>2</sup>
Edificabilidad residencial Suelo Privado	750 m <sup>2</sup> (t) 0,11 m <sup>2</sup> (t) / m <sup>2</sup>	1000 m <sup>2</sup> (t) 0,14 m <sup>2</sup> (t) / m <sup>2</sup>	1300 m <sup>2</sup> (t) 0,19 m <sup>2</sup> (t) / m <sup>2</sup>
Número de viviendas	3 – 6	4 – 8	6 – 12





ALTERNATIVA 1





ALTERNATIVA 2







ALTERNATIVA 3





**6.4.1.7.- Actuación integrada en el ámbito de suelo urbanizable, ubicado en la parcela catastral 8176036. (AI 5 – Beobi Azpi)**

Se trata de un ámbito ubicado en suelo urbanizable al sur del núcleo urbano. El ámbito objeto es a día de hoy la actuación asistemática 21 de las vigentes Normas Subsidiarias. Ésta no ha tenido desarrollo en todo el periodo de vigencia de las Normas por lo que se ha propuesto replantear sus características y adaptarlas a las necesidades actuales.

En este ámbito, siguiendo la tipología de vivienda que se ha venido desarrollando en Elduain a lo largo de los años en que las vigentes NNSS han estado en vigor (2000 – actualidad), se plantean dos tipologías de viviendas diferentes. La primera, viviendas adosadas con una pequeña porción de parcela, la segunda, una única edificación en bloque. Ambas tipologías de vivienda, han tenido y previsiblemente tendrán buena aceptación entre los vecinos del municipio. En todo caso, el perfil será de dos plantas sobre rasante.

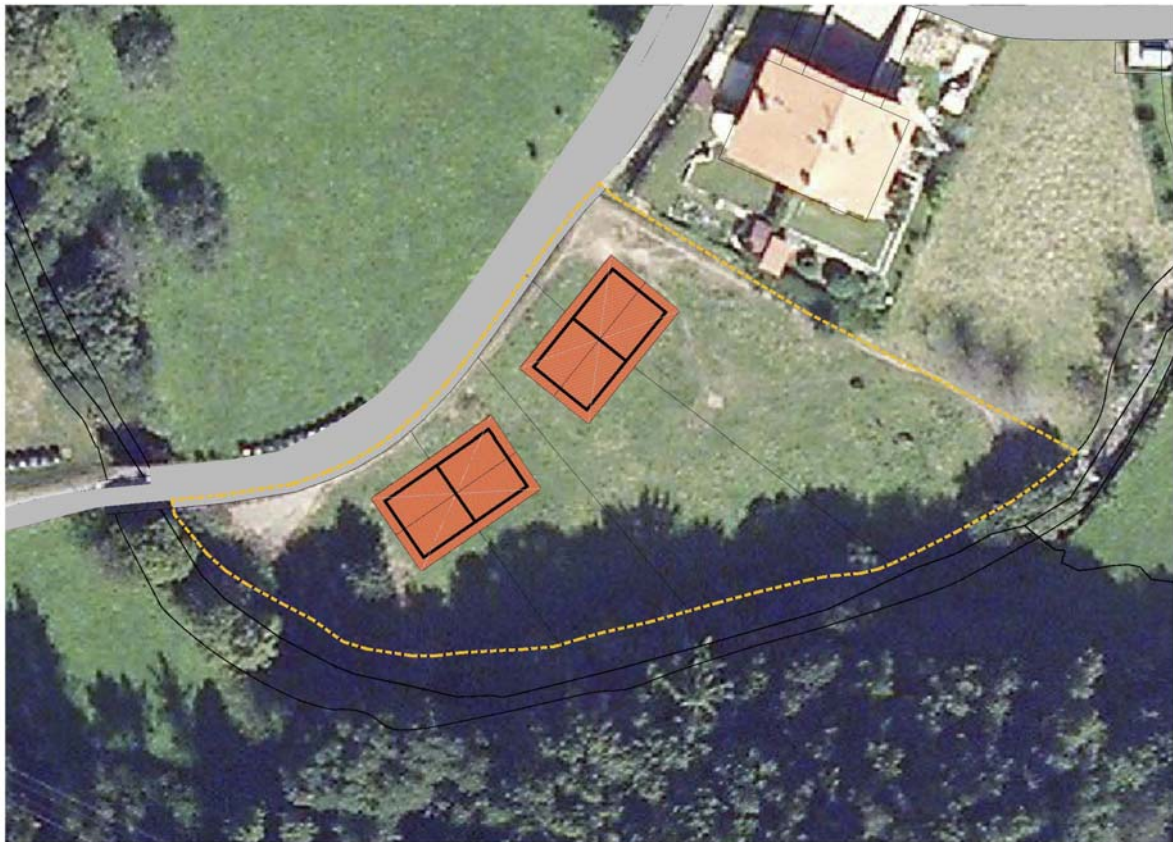
Se trata de una actuación en la que se desarrollarán entre 2 y 6 viviendas adosadas o en bloque, con parcela privada en todo caso.

Como datos meramente orientativos se plantean los siguientes parámetros.

SUELO URBANIZABLE	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
Superficie del ámbito	2.985 m <sup>2</sup>	2.985 m <sup>2</sup>
Superficie no residencial Suelo Público	67 m <sup>2</sup>	67 m <sup>2</sup>
Superficie residencial	2.918 m <sup>2</sup>	2.918 m <sup>2</sup>
Edificabilidad residencial	600 m <sup>2</sup> (t)	650 m <sup>2</sup> (t)
Suelo Privado	0,20 m <sup>2</sup> (t) / m <sup>2</sup>	0,22 m <sup>2</sup> (t) / m <sup>2</sup>
Número de viviendas	2-4	4-6



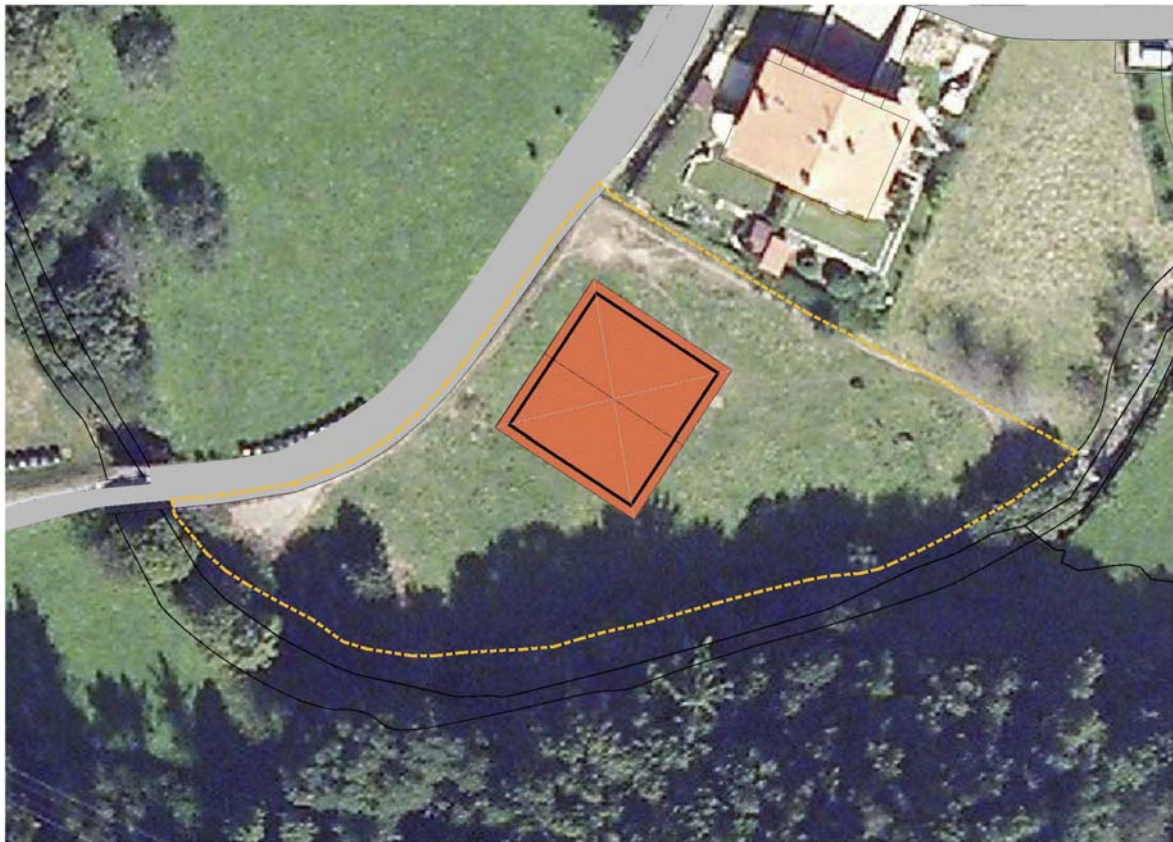
ALTERNATIVA 1







ALTERNATIVA 2





#### 6.4.2- ALTERNATIVAS PARA LA OFERTA DE SUELO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS

##### 6.4.2.1.- Actuación integrada en suelo industrial en el ámbito ubicado en el límite oeste del pueblo, junto a la papelera Munksjo (ámbito 07-257)

---

En lo referente a los suelos de actividades económicas, además de consolidar las actividades existentes en suelo urbano, se propone un nuevo ámbito de suelo industrial junto a la industrialdea de Eldua, ubicada en el límite del municipio.

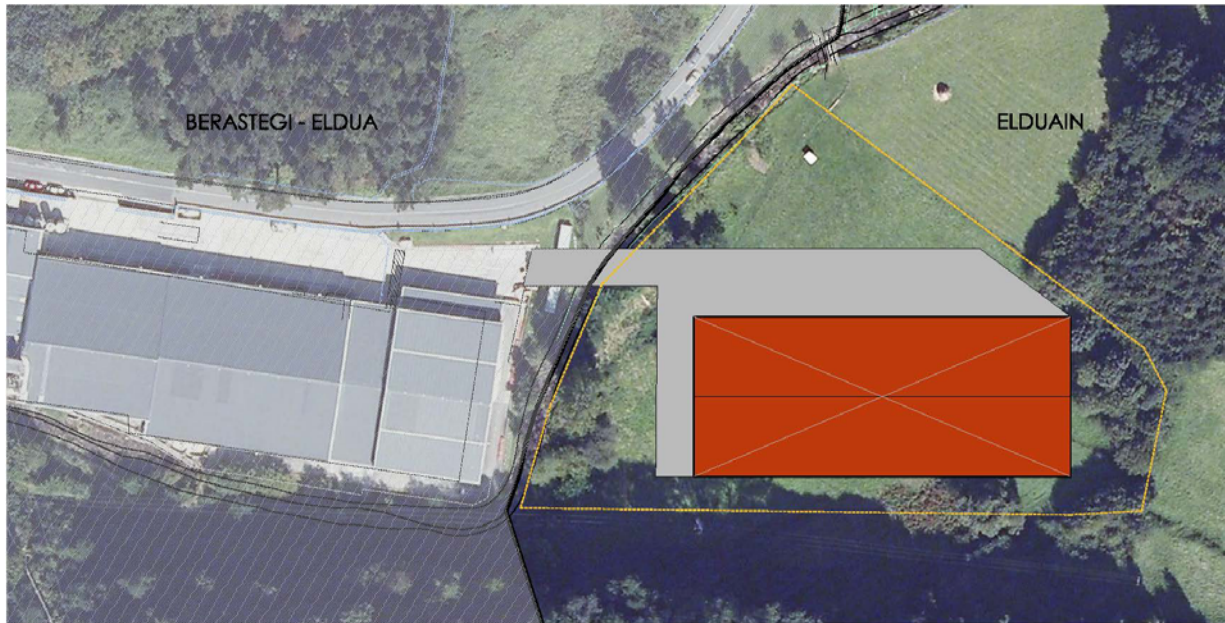
Como datos meramente orientativos se plantean los siguientes parámetros.

SUELO URBANIZABLE	ALTERNATIVA 1	ALTERNATIVA 2
Superficie del ámbito	12.162 m <sup>2</sup>	11.479 m <sup>2</sup>
Superficie no industrial Suelo Público	2.347 m <sup>2</sup>	2.495 m <sup>2</sup>
Superficie industrial	9.815 m <sup>2</sup>	8.984 m <sup>2</sup>
Edificabilidad industrial	4.800 m <sup>2</sup> (t)	4.400 m <sup>2</sup> (t)
Suelo Privado	0,49 m <sup>2</sup> (t) / m <sup>2</sup>	0,53 m <sup>2</sup> (t) / m <sup>2</sup>

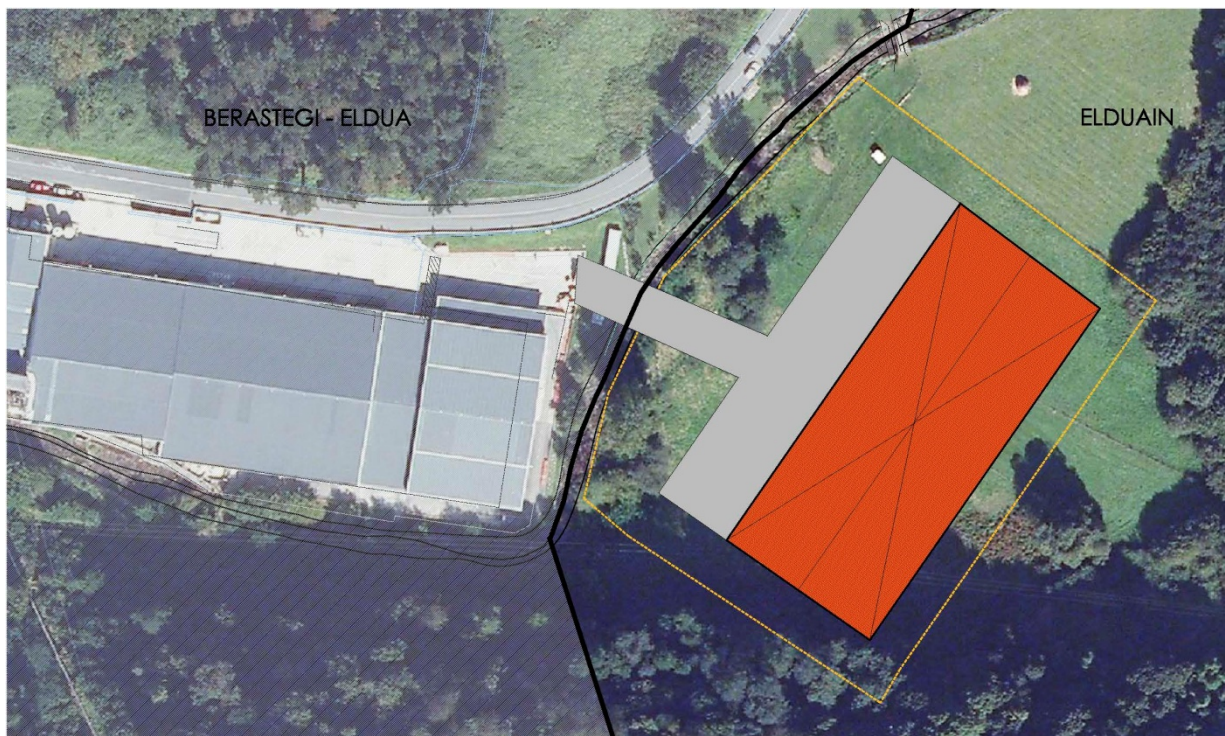




ALTERNATIVA 1



ALTERNATIVA 2



### 6.4.3- ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN EN MATERIA DE EQUIPAMIENTOS.

Por lo general se consolidan todos los equipamientos comunitarios existentes en el municipio, tanto los existentes en Suelo Urbano como Suelo No Urbanizable.

#### 6.4.3.1.- Sistema General de Espacios Libres

A efectos de la cuantificación de la superficie del Sistema General de Espacios Libres, según las determinaciones de lo señalado en el artículo 78 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, referente a estándares mínimos para reserva de terrenos y derechos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales, el cual establece una dotación de cinco metros cuadrados por habitante previsto en el planeamiento, se han previsto los siguientes ámbitos:

- Plaza eta eliza ondoko belardia 2.853 m<sup>2</sup>

Se trata de un sistema general ya existente en el planeamiento vigente, que no ha sido modificado. Se aprecia en el plano 09 Ordenación propuesta. Ordenación estructural.

- Plaza zaharra 1.442 m<sup>2</sup>

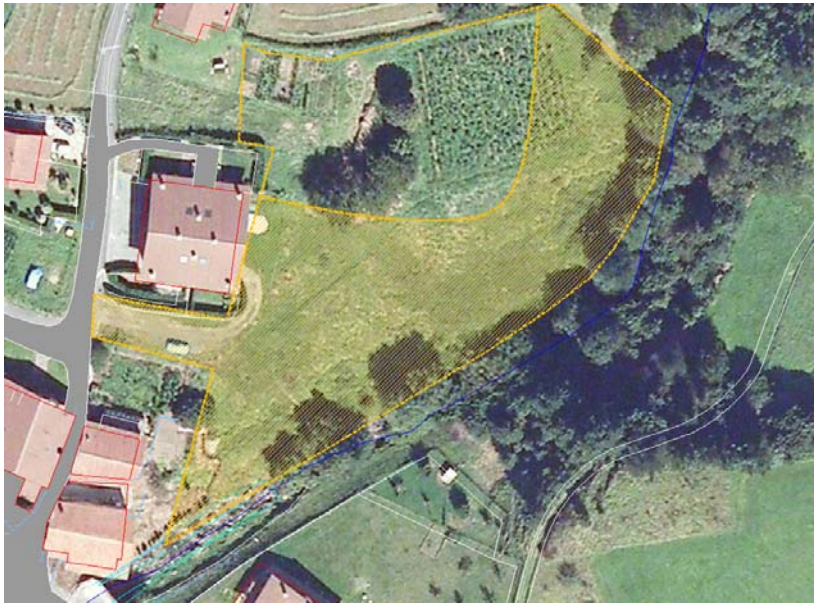
El sistema general de Espacios Libres de "Plaza Zaharra", queda adscrito al desarrollo de la actuación integrada "Ámbito AI2 - Plaza Zaharra" para la obtención de los terrenos.



- Echaurea eta erreka arteko belardia 3.908 m<sup>2</sup>

El sistema general de Espacios Libres de "Echaurea eta erreka arteko belardia", queda adscrito al desarrollo de la actuación integrada "AI 4 - Ámbito de Echaurea" para la obtención de los terrenos.





El total previsto por lo tanto de la red de sistemas locales de espacios libres asciende a 8.052 m<sup>2</sup>, superficie ésta muy superior a la estrictamente necesaria para los 243 + 60 habitantes previstos en el horizonte del presente plan (20 viviendas x 3 habitantes/vivienda).

En cualquier caso los restantes 8.203 m<sup>2</sup> de espacios libres integrados en las zonas urbanas, superan los mínimos 1.515 m<sup>2</sup> establecidos en la Ley del Suelo y que son cumplidos con la superficie correspondiente a la plaza y el prado anexo a la Iglesia, ya existentes en el planeamiento vigente.

#### **6.4.3.2.- Sistema de Infraestructuras viarias.**

---

##### **Carretera A-15 Autovía de Leizarán**

Vial principal de conexión supramunicipal. Su ubicación en la parte alta del valle permite el acceso a la zona a través del T/M de Berastegi.

##### **Carretera Interurbana GI-2130**

Carretera Tolosa-Leiza. Vial articulador del término municipal, perteneciente a la Red de Carreteras de la Diputación Foral de Guipúzcoa.

No se plantean actuaciones sobre este vial que comunica todos los municipios desde Tolosa hasta Berastegi, pasando por el núcleo urbano de Elduain.

Se valorará la posibilidad de modificar sus características para disminuir la velocidad del tráfico en su paso por el núcleo del municipio así como mejorar los accesos desde la carretera al mismo.

##### **Carreteras Locales.**



**ELDUAINGO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA**  
**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ELDUAIN**  
**AURRERAPENA - AVANCE**

---

Compuesto por la red de viales de propiedad municipal, que intercomunican las diferentes zonas del municipio a través de vías alternativas, constituyendo una trama radial con centro en Hirigune.

Desde este Plan General se propone la mejora de la regulación de sus servidumbres, y características geométricas y de diseño, a fin de ir completando la trama, puesto que en este momento no se encuentra ejecutada en su totalidad o los firmes y anchuras de calzada son deficientes.

**Caminos rurales.**

Compuesto por la red de viales de propiedad municipal, que al igual que las carreteras locales, intercomunican las diferentes zonas del municipio a través de vías alternativas, constituyendo una trama que une en la mayoría de los casos viales correspondientes a alguna de las categorías superiores.

Desde estas normas se propone la regulación de sus servidumbres, y características geométricas y de diseño.

**Vías urbanas principales.**

Componen el sistema general de viales internos propios de la trama urbana.

Dichos viales que unen sus orígenes, que son el Sistema General de Vías Interurbanas y el de carreteras locales, con los puntos de destino que son los edificios de viviendas o industrias, se encuentran ejecutados prácticamente en su totalidad.



## 7.- RESUMEN DE LAS PROPUESTAS DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

Como resumen y corolario de lo anteriormente citado, de su valoración urbanística y de impacto ambiental, citaremos como las más significativas a efectos del presente avance las siguientes propuestas de desarrollo:

1. **Altsuondo.** Suelo urbano residencial de 560 m<sup>2</sup> - 1010 m<sup>2</sup> de superficie y 520m<sup>2</sup> - 900 m<sup>2</sup> de edificabilidad residencial. Se plantea como carga de urbanización al presente ámbito una cesión de suelo (81 m<sup>2</sup> - 210 m<sup>2</sup>) para la mejora de los viales contiguos. Como número orientativo de viviendas previstas se ha tomado entre 6 y 12 viviendas.
2. **Elizazpi.** Suelo urbanizable residencial de 2.480 m<sup>2</sup> - 3.950 m<sup>2</sup> de superficie y 750 m<sup>2</sup> - 1.000 m<sup>2</sup> de edificabilidad residencial. Se plantea como carga de urbanización al presente ámbito una cesión de suelo (428 m<sup>2</sup> - 714 m<sup>2</sup>) para la mejora de los viales contiguos. Como número orientativo de viviendas previstas, se ha tomado entre 6 y 8 viviendas.
3. **Plaza Zaharra.** Suelo urbanizable residencial de 3.213 m<sup>2</sup> de superficie y 750 m<sup>2</sup> de edificabilidad residencial. Queda adscrito al presente ámbito el sistema general de espacios libres Plaza Zaharra, que en caso de desarrollarse, deberá ceder una superficie de 750 m<sup>2</sup>. Como número orientativo de viviendas previstas, se ha tomado entre 4 y 6 viviendas.
4. **Beobi Gain.** Suelo urbanizable residencial de 2.671 m<sup>2</sup> de superficie y 650 m<sup>2</sup> - 980 m<sup>2</sup> de edificabilidad residencial. Se plantea como carga de urbanización al presente ámbito una cesión de suelo (609 m<sup>2</sup>) para la mejora de los viales contiguos. Como número orientativo de viviendas previstas, se ha tomado entre 6 y 8 viviendas.
5. **Ámbito de Echaurrea.** Suelo urbanizable residencial de 6.187 m<sup>2</sup> de superficie y 500 m<sup>2</sup> - 700 m<sup>2</sup> de edificabilidad residencial. Queda adscrito al presente ámbito el sistema general de espacios libres "Echaurrea eta erreka arteko belardia", que en caso de desarrollarse, deberá ceder una superficie de 4.187 m<sup>2</sup>. Como número orientativo de viviendas previstas, se ha tomado entre 4 y 8 viviendas.





6. **Olondo Azpi.** Suelo urbanizable residencial de 7.891 m<sup>2</sup> de superficie y 750 m<sup>2</sup> - 1.300 m<sup>2</sup> de edificabilidad residencial. Se plantea como carga de urbanización al presente ámbito una cesión de suelo (1.034 m<sup>2</sup>) para la mejora de los viales contiguos. Como número orientativo de viviendas previstas, se ha tomado entre 3 y 12 viviendas.
  
7. **Beobi Azpi.** Suelo urbanizable residencial de 2.985 m<sup>2</sup> de superficie y 600m<sup>2</sup> - 650 m<sup>2</sup> de edificabilidad residencial. Se plantea como carga de urbanización al presente ámbito una cesión de suelo (67 m<sup>2</sup>) para la mejora de los viales contiguos. Como número orientativo de viviendas previstas, se ha tomado entre 2 y 6 viviendas.
  
8. **07-257.** Suelo urbanizable de actividades económicas (industrial) de 11.479 m<sup>2</sup> - 12.162 m<sup>2</sup> y 4.800 m<sup>2</sup> de edificabilidad industrial junto a la existente zona industrial en Eldua.
  
9. **Plaza Zaharra.** Ámbito de suelo urbanizable, zonificado como Sistema General de Espacios Libres. Cuenta con una superficie de 1.055 m<sup>2</sup>.
  
10. **Erreka ondoko belardia.** Ámbito de suelo urbanizable, zonificado como Sistema General de Espacios Libres. Cuenta con una superficie de 4.187 m<sup>2</sup>.



## 8.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

Una vez analizados y expuestas todas las alternativas de ordenación y tras valorar cada una de ellas, urbanística y medioambientalmente, se propone la siguiente ordenación a regular en el Plan General y reflejada en el plano 09 de la documentación gráfica:

### PROPUESTAS DE CARÁCTER RESIDENCIAL

AD 1 - Altsuondo	Actuación de dotación	4 viviendas ( 550 m <sup>2</sup> (t) )
AI 1 - Elizazpi	Actuación integrada 1	6 viviendas ( 750 m <sup>2</sup> (t) )
AI 2 - Plaza Zaharra	Actuación integrada 2	4 viviendas ( 500 m <sup>2</sup> (t) )
AI 3 – Beobi Gain	Actuación integrada 3	3 viviendas ( 750 m <sup>2</sup> (t) )
AI 4 – Echaurrea	Actuación integrada 4	4 viviendas ( 650 m <sup>2</sup> (t) )
VIVIENDAS PROPUESTAS		21 VIVIENDAS

### PROPUESTAS DE CARÁCTER INDUSTRIAL

AI – E1 – 07-257	Actuación integrada	9.815 m <sup>2</sup> (t) de industria
------------------	---------------------	---------------------------------------

### PROPUESTAS PARA EQUIPAMIENTOS

PLAZA ZAHARRA	S. GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	1.442 m <sup>2</sup>
ECHAURREA ETA ERREKA ARTEKO BELARDIA	S. GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	3.908 m <sup>2</sup>

La nueva propuesta de ordenación territorial, que satisface los objetivos municipales tanto a nivel de desarrollo residencial, industrial como de espacios libres, persigue el desarrollo natural del municipio. Su principal objetivo es el de generar una oferta de vivienda atractiva en el interior del actual límite urbano de cara a fomentar el desarrollo demográfico del municipio sin antropizar nuevas áreas de suelo no urbanizable además de consolidar y fomentar el desarrollo industrial del municipio, generando nuevos empleos de calidad que refuercen el atractivo de la oferta residencial.

Las propuestas expuestas, no suponen una afección significativa en el municipio, ni en lo relativo a aspectos medioambientales, ni en los recursos estéticos culturales, tal y como se desarrolla, se define y se justifica en el estudio ambiental estratégico redactado por la empresa EKOS ESTUDIOS AMBIENTALES SLU.



**ELDUAINGO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA**  
**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ELDUAIN**  
**AURRERAPENA - AVANCE**

---

**PROPUESTAS PARA SUELO NO URBANIZABLE**

Los criterios establecidos para los usos del Suelo No Urbanizable no presentan alteraciones significativas con respecto a los definidos en las vigentes Normas Subsidiarias de Elduain, más allá de las condiciones y modificaciones establecidas por el planeamiento jerárquicamente superior aprobado con posterioridad, como son las Directrices de Ordenación del Territorio.



## 9.- LÍMITE DE SUELO URBANO PROPUESTO

### Suelo Urbano Residencial

Tal y como se aprecia en el plano 10, se ha modificado el límite del suelo urbano existente con el objetivo de regular la situación de las parcelas afectadas por la propuesta de ordenación del presente documento:

Se propone clasificar las parcelas con referencia catastral 07372 y 07371 ubicadas al sureste del municipio como Suelo Urbano, para poder albergar la actuación integrada AI-4 Echaurrea.

Por otro lado y con el objetivo de compensar la superficie clasificada como suelo urbano para la actuación integrada AI-4 Echaurrea, se propone clasificar las parcelas con referencia catastral 8176028, 8176032 y 8176036 como Suelo No urbanizable.

Con el mismo objetivo, se propone clasificar las parcelas 8177046, 8177066 y 8177075, ubicadas en el extremo norte del núcleo urbano como Suelo No Urbanizable.

Estas dos grandes zonas que en las NNSS vigentes están clasificadas como suelo urbano y en las que se prevé edificación residencial no han sido desarrolladas a lo largo de los años de vigencia de las NNSS. Es por ello que se propone eliminar la edificabilidad prevista en ellas y clasificarlas como ser Suelo No Urbanizable, quedando como reserva de suelo para hipotéticos desarrollos urbanos a determinar en futuras revisiones del planeamiento.

Además, se ha regulado ligeramente el límite del municipio para que todo el sistema general viario que cruza el núcleo urbano quede en el interior de dicho límite.

Con el objetivo de regularizar el límite de Suelo Urbano en el vial privado ubicado en la parcela con referencia catastral 07373, que da acceso a la parcela con referencia catastral 8177077 y albergar la Actuación de Dotación AD 1 – Altsuodo, éste ha sido ligeramente modificado también, tal y como se aprecia en el plano 10.

### Suelo Urbano Industrial

Quedan consolidados los ámbitos de Suelo Urbano Industrial existentes.





Se propone un nuevo ámbito de Suelo Urbano Industrial en el límite del municipio, anexo a la zona industrial existente en el barrio de Eldua de Berastegi.

De este modo y como conclusión de las modificaciones comentadas en el presente apartado, se desprenden los siguientes datos en cuanto a superficies existentes y propuestas:

Superficie de Suelo Urbano Residencial existente: 15,23 Hectáreas

Superficie de Suelo Urbano Industrial existente: 2,29 Hectáreas

Superficie de Suelo Urbano Residencial propuesto: 14,53 Hectáreas

Superficie de Suelo Urbano Industrial propuesto: 3,51 Hectáreas



## 10.- ALGUNAS CONSIDERACIONES ADICIONALES

En todas las alternativas de ordenación propuestas así como en la ordenación territorial propuesta, se han valorado y tenido en cuenta aspectos relacionados con el impacto de género así como el impacto en la situación sociolingüística, y que serán desarrollados en el documento de Aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de Elduain.

En relación con el impacto de género, se han considerado conjuntamente, por un lado, las propuestas de este documento urbanístico, por otro, las previsiones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia (Ley para la igualdad efectiva de mujeres y hombres, de 22 de marzo de 2007 -Ley 3/2007; Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, de 30 de octubre de 2015 - artículos "20.1.c", etc.-; Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres, promovida en la CAPV; etc.) y, por último, las Directrices aprobadas por el Consejo de Gobierno del Gobierno Vasco mediante la resolución 40/2012.

Por su parte, en cuanto al posible impacto del Plan a la situación sociolingüística, se han considerado también conjuntamente las propuestas de este documento urbanístico y lo dispuesto en la Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi (artículos "7.7", etc.), en los "planes que pudieran afectar a la situación sociolingüística de los municipios se evaluará su posible impacto respecto a la normalización del uso del euskera, y se propondrán las medidas derivadas de esa evaluación que se estimen pertinentes".

En Donostia a 31 de mayo de 2018

Borja Izaskun Achútegui  
Arquitecto

Cristina Burgos Villanueva  
Arquitecto

Jon Orue  
Abogado



## DOCUMENTO B. PLANOS

- 01**            **2018. URTEKO EGUNGO EGOERA ETA TOPONOMIA. UDALERRIA**  
ESTADO ACTUAL Y TOPONOMÍA EN 2018. TERMINO MUNICIPAL
- 02**            **2018. URTEKO EGUNGO EGOERA ETA TOPONOMIA. UDALERRIA**  
ESTADO ACTUAL Y TOPONOMÍA EN 2018. TERMINO MUNICIPAL
- 03**            **2018. URTEKO EGUNGO EGOERA ETA TOPONOMIA. UDALERRIA**  
**2015. URTEKO ARGAZKIA**  
ESTADO ACTUAL Y TOPONOMÍA EN 2018. TERMINO MUNICIPAL  
ORTOFOTO DE 2015
- 04**            **2018. URTEKO EGUNGO EGOERA ETA TOPONOMIA. UDALERRIA**  
**2015. URTEKO ARGAZKIA**  
ESTADO ACTUAL Y TOPONOMÍA EN 2018. TERMINO MUNICIPAL  
ORTOFOTO DE 2015
- 05**            **2018. URTEKO EGUNGO EGOERA. HIRI LURZORUA**  
ESTADO ACTUAL EN 2018. SUELO URBANO
- 06**            **2018. URTEKO EGUNGO EGOERA. HIRI LURZORUA – 2015. URTEKO ARGAZKIA**  
ESTADO ACTUAL EN 2018. SUELO URBANO – ORTOFOTO DE 2015
- 07**            **2018. URTEAN INDARREAN DAUDAN AASS GARAPENA – HIRI LURZORUA**  
DESARROLLO DE LAS NNSS VIGENTES EN EL AÑO 2018 – SUELO URBANO
- 08**            **PROPOSATURIKO JARDUKETA EREMUAK**  
ÁMBITOS DE ACTUACIÓN PROPUESTOS
- 09**            **PROPOSATURIKO ANTOLAMENDUA. ANTOLAMENDU ESTRUKTURALA**  
ORDENACIÓN PROPUESTA. ORDENACIÓN ESTRUKTURAL
- 10**            **2018. URTEAN HIRI LURZORUAREN MUGA ETA PROPOSATURIKO MUGA BERRIA**  
LÍMITE DE SUELO URBANO EN 2018 Y NUEVA PROPUESTA DE LÍMITE DE SUELO URBANO



**ELDUAINGO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA**  
**PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA DE ELDUAIN**  
**AURRERAPENA - AVANCE**

---

- 11**            **UDALERRIAREN BIDE SARE NAGUSIAK**  
RED VIARIA PRINCIPAL DEL MUNICIPIO
- 12**            **UDALERRIAREN BIDE SARE NAGUSIAK**  
RED VIARIA PRINCIPAL DEL MUNICIPIO