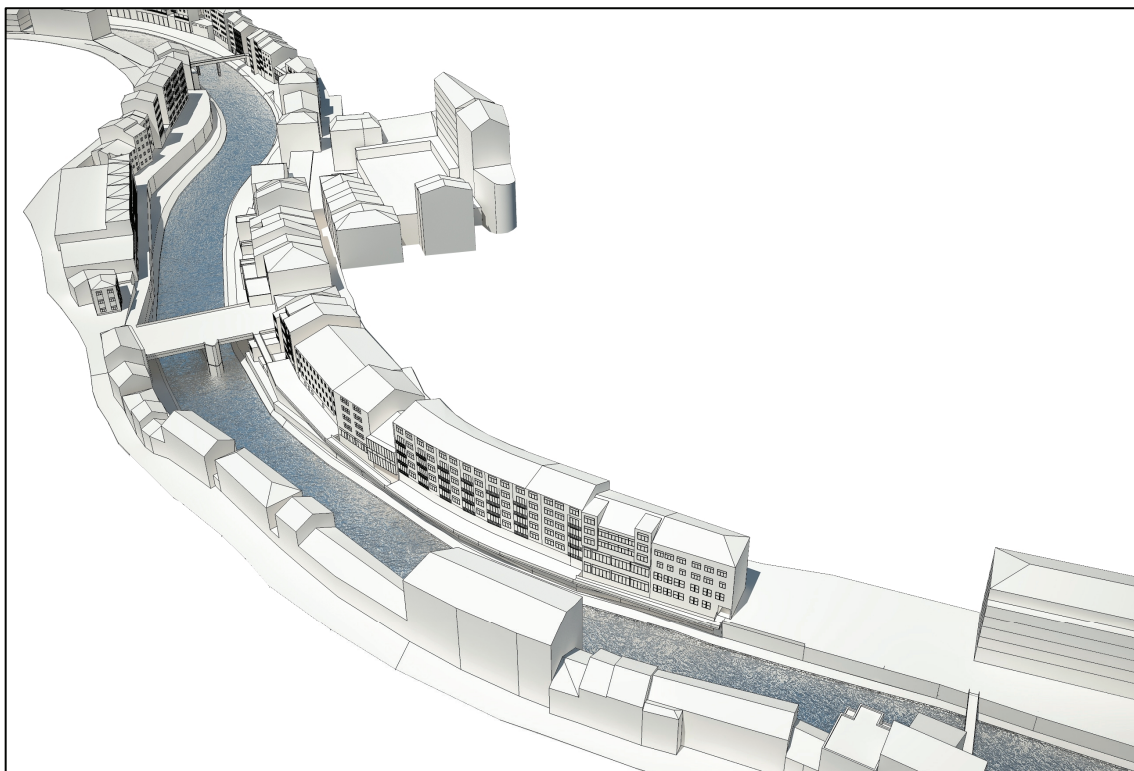




PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE SORALUZE/PLACENCIA DE LAS ARMAS

AVANCE DE PLANEAMIENTO

MARZO 2014



Ayuntamiento de Soraluze/Placencia de las Armas

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE
SORALUZE/PLACENCIA DE LAS ARMAS**

AVANCE DE PLANEAMIENTO

MARZO 2014



Ayuntamiento de Sorluze/Placencia de las Armas

**PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE
SORALUZE/PLACENCIA DE LAS ARMAS**

AVANCE DE PLANEAMIENTO

MARZO 2014



Ayuntamiento de Sorluze/Placencia de las Armas

EQUIPO REDACTOR:

DIRECCIÓN:

Santiago Peñalba Garmendia, Arquitecto
Manu Arruabarrena Florez, Arquitecto
Mikel Iriondo Iturrioz, Abogado

REDACTORES:

Santiago Peñalba Garmendia, Arquitecto
Manu Arruabarrena Florez, Arquitecto
Mikel Iriondo Iturrioz, Abogado
Carmen Segurola Lázaro, Geógrafa

COLABORADORES:

Endara Ingenieros Asociados, S.L.
- Pedro Azkue Elozegi (Endara Ingenieros Asociados, S.L.), Ingeniero de C.C.P.
Go4zen Arquitectos.
- Iñigo Peñalba Arribas, Arquitecto
- Aritz Díez Oronoz, Arquitecto
Juan Ignacio Cortés Arzallus, Delineación y edición
Maria Jose Fernandez Calonge, Delineación y edición

SUPERVISIÓN TÉCNICA E INFORMACIÓN MUNICIPAL

Daniel Salazar Irusta, Secretario del Ayuntamiento.
Xabier Rezabal Gurruchaga, Arquitecto municipal.
Alvaro Fernandez Berridi, Aparejador municipal.
Xabier Elortza Maiztegi.
Begoña San Martín.
Servicios Técnicos Municipales en general.

DIRECCIÓN MUNICIPAL DE LOS TRABAJOS

Hiart Arluziaga Ariznabarreta, Alcaldesa
Roke Akizu, Concejal de Urbanismo
Unai Larreategi, Coordinador municipal

Nota: Se ha contado también con la colaboración de los Servicios Técnicos de Debegesa.



MEMORIA

I.-	<u>INTRODUCCION</u>	1
I.1.	Objeto.....	1
I.2.	El ámbito territorial	1
I.3.	Antecedentes.....	1
I.4.	Marco legal vigente.....	2
I.5.	Elección de la figura de planeamiento.....	4
I.6.	Contenido del documento de Información y Diagnóstico.....	4
II.-	<u>SÍNTESIS DE DIAGNÓSTICO</u>	5
III.-	<u>JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL AVANCE</u>	6
IV.-	<u>PROPUESTA DE ORDENACIÓN</u>	6
IV.1.	Bases para la formulación de la propuesta.....	6
IV.2.	Alcance de la oferta de suelo residencial a proponer.....	7
IV.3.-	Alcance de la oferta de suelo para actividades económicas a proponer	9
IV.4.-	Criterios y objetivos de ordenación.....	10
IV.5.-	Aproximación a la ordenación del medio rural.....	14
IV.6.-	Alternativas de ordenación del área urbana	22
IV.7.-	Avance de propuestas de desarrollo y ejecución del proyecto	37
IV.8.-	Avance de propuestas en materia de protección del patrimonio.....	39
IV.9.-	Criterios de programación y viabilidad de las intervenciones propuestas.....	41
IV.10-	Síntesis del contenido del presente Avance.....	42
IV.11-	Cuadros de características de la ordenación.....	46

PLANOSI.- INFORMACIONII.- ALTERNATIVAS DE ORDENACION



Ayuntamiento de Sorluze/Placencia de las Armas

MEMORIA





Ayuntamiento de Sorluze/Placencia de las Armas

I.- INTRODUCCION.

I.1.- Objeto

El Ayuntamiento de Sorluze/Placencia de las Armas ha decidido abordar los trabajos de revisión de sus Normas Subsidiarias de planeamiento, aprobadas en el año 1999, y redactar al efecto el Plan General de Ordenación Urbana del municipio.

Con ese fin, de acuerdo con el contrato suscrito el día 21 de noviembre de 2013, ha encargado dicho trabajo a los profesionales que suscribimos, Santiago Peñalba Garmendia y Manu Arruabarrena Florez, arquitectos, y Mikel Iriondo Iturrioz, abogado.

El presente documento se redacta en el marco de dicho proceso de revisión de las Normas Subsidiarias, y se corresponde con el AVANCE DE PLANEAMIENTO que se realiza teniendo en cuenta la información recabada y el diagnóstico realizado, el contraste de éstos con el Ayuntamiento y el análisis de soluciones, así como cuanto viene resultando en el marco de la iniciativa municipal identificada como Alkarrekin.

Así, su redacción aporta diversas alternativas de ordenación urbanística que han de servir de base para la elaboración del Plan General, esto es, para la concreción del proyecto para el futuro inmediato del municipio; sirviendo asimismo de base para la redacción del “documento de inicio” correspondiente a la preceptiva tramitación ambiental.

El presente Avance habrá de servir de referencia para la exposición pública de su contenido, y su divulgación en el municipio, al objeto de recabar las oportunas sugerencias, de acuerdo con lo previsto en el Programa de Participación Ciudadana aprobado por el Ayuntamiento con fecha 5 de marzo de 2014.

En la elaboración de este documento, junto con quienes dirigimos los trabajos, han colaborado los profesionales que completan el equipo; así como los Servicios Técnicos Municipales y la propia Corporación Municipal, que han conocido progresiva, puntual y periódicamente los avances de su desarrollo; e incluso los Servicios Técnicos de Debegesa.

I.2.- El ámbito territorial

El Plan General a redactar tiene por objeto la totalidad del término municipal de Sorluze/Placencia de las Armas que cuenta con una extensión territorial de alrededor de 1.409 hectáreas (plano I.1) y una población, de acuerdo con la rectificación padronal de 31 de diciembre del año 2012, de 4.019 habitantes.

I.3.- Antecedentes

Por acuerdo de la Junta de Gobierno de fecha 20 de mayo de 2013 el Ayuntamiento de Sorluze/Placencia de las Armas decidió abordar los trabajos de revisión de sus Normas Subsidiarias de planeamiento, poniendo en marcha el correspondiente expediente para la contratación de dichos trabajos.

El marco a revisar no es otro que el que resulta de las Normas Subsidiarias de planeamiento, aprobadas definitivamente el 21 de diciembre de 1999, teniendo en cuenta las Modificaciones de las mismas desde entonces tramitadas y aprobadas definitivamente en relación con Sagarraga (SI-1), Sagar erreka (SI-2), Asilo (R-16), Olea y Errekalde Sur (R-11 e I-9), Erregetxe (R-5), Baltegieta (R-22), y Casco Antiguo (R-8), Asilo (R-16) y artículo 118 de las Normas Urbanísticas referido a los ascensores (plano I.3).



Como fase previa a la redacción de este documento se ha elaborado un documento de Información y Diagnóstico en el que se ilustra la situación del municipio ante el proyecto que el Ayuntamiento se propone abordar.

El Ayuntamiento tramita paralelamente la elaboración de un Plan Estratégico en cuyo proceso se han suscitado muy diversas cuestiones que se consideran en este documento. En ese contexto, en particular, se viene desarrollando el proceso Alkarrekin, en el marco del cual se ha debatido ampliamente sobre el futuro del municipio.

I.4.- Marco legal vigente

I.4.1.- Introducción

La elaboración del Plan General se acomete en el marco conformado por un conjunto de directrices y previsiones contenidas en numerosas disposiciones legales, documentos y proyectos de rango, naturaleza y origen diversos.

En este momento y a modo de recordatorio actualizado de algunas de las principales disposiciones y documentos que conforman ese marco general cabe destacar los que se mencionan en los siguientes apartados de este mismo epígrafe.

I.4.2.- Legislación territorial y urbanística

- * Disposiciones territoriales y urbanísticas promovidas y vigentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco:
 - Ley de Ordenación del Territorio, de 31 de mayo de 1990.
 - Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006 (Ley 2/2006).
 - Decreto de medidas urgentes de 3 de junio de 2008, promovido en desarrollo de la Ley anterior (Decreto 105/2008).
 - Ley de 28 de noviembre de 2008, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
 - Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.
 - Decreto 211/2012, de evaluación ambiental estratégica de planes y programas.
 - Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la C.A.P.V.
- * Disposiciones promovidas por la Administración central:
 - Texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado mediante Real Decreto Legislativo de 20 de junio de 2008 (Real Decreto Legislativo 2/2008).
 - Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto de 24 de octubre de 2011 (Real Decreto 1492/2011).
 - Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, de 26 de junio de 2013 (Ley 8/2013).
 - Ley de evaluación ambiental, de 9 de diciembre de 2013.

I.4.3.- Legislación vigente en otras materias

- * Ley de Costas, de 28 de julio de 1988, y Reglamento de la misma, de 1 de diciembre de 1989, y posteriores modificaciones de esas disposiciones.
- * Disposiciones vigentes en materia de carreteras, incluidas, entre otras, la Ley de 30 de mayo de 1989, reguladora del Plan General de Carreteras del País Vasco, modificada y/o complementada con posterioridad en sucesivas ocasiones, y la Norma Foral de Carreteras de Gipuzkoa, de 6 de junio de 2006.
- * 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 y desarrollada mediante otras disposiciones posteriores, incluidas las de protección de especies determinadas (visión europeo...).
- * Ley para la promoción de la accesibilidad, de 4 de diciembre de 1997, y disposiciones promovidas en su desarrollo.
- * Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998, y Decreto de 22 de julio de 2003, de regulación del procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental, promovido en desarrollo de aquélla.
A las disposiciones anteriores y en esas mismas materias cabe añadir el Reglamento de evaluación del impacto ambiental de proyectos (Real Decreto de 30 de septiembre de 1998) y la Ley sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, de 28 de abril de 2006.
- * Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas, de 3 de noviembre de 2003.
- * Ley General de Telecomunicaciones, de 3 de noviembre de 2003.
- * Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.
- * Reglamento aprobado mediante Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo; Orden ITC/1644/2011, de 10 de junio.
- * Ley del ruido, de 17 de noviembre de 2003, y Reales Decreto de 16 de diciembre de 2005 y 19 de octubre de 2007, de desarrollo de aquélla en lo referente a evaluación y gestión del ruido ambiental, el primero de ellos, y zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, el segundo.
- * Ley del sector ferroviario, de 27 de noviembre de 2003, y Reglamento de la misma, de 30 de diciembre de 2004.
- * Ley para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, de 4 de febrero de 2005.
- * Ley para la igualdad de mujeres y hombres, de 18 de febrero de 2005.
- * Ley de Aguas, de 23 de junio de 2006.
- * Ley para el desarrollo sostenible del medio rural, de 13 de diciembre de 2007.
- * Ley de Política Agraria y Alimentaria, de 23 de diciembre de 2008.
- * Decreto por el que se establecen las normas técnicas, higiénico-sanitarias y medioambientales de las explotaciones ganaderas, de 22 de setiembre de 2009.
- * Disposiciones vigentes en materia de edificación, incluida la Ley de Ordenación de la Edificación, de 5 de noviembre de 1999, y el Código Técnico de Edificación.
- * Disposiciones vigentes en materia de vivienda, incluidas las reguladoras de las viviendas de protección oficial, etc.

I.4.4.- Instrumentos de ordenación del territorio vigentes

La relación de ese tipo de instrumentos, definitivamente aprobados y vigentes, es la siguiente:

- * Directrices de Ordenación del Territorio. Aprobación definitiva: 11 de febrero de 1997.
- * Plan Territorial Parcial del área funcional de Eibar (Bajo Deba). Aprobación definitiva: Decreto 86, de 12 de abril de 2005.
- * Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco (vertiente Cantábrica). Aprobación definitiva: 22 de diciembre de 1998, y modificaciones posteriores.
- * Plan Territorial Sectorial de la red ferroviaria. Aprobación definitiva: 27 de febrero de 2001, y modificaciones posteriores.
- * Plan Territorial Sectorial de energía eólica. Aprobación definitiva: 14 de mayo de 2002.
- * Plan Territorial Sectorial de zonas húmedas de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Aprobación definitiva: 27 de julio de 2004.
- * Plan Territorial Sectorial de creación pública de suelo para actividades económicas y de equipamientos comerciales. Aprobación definitiva: 21 de diciembre de 2004.



- * Plan Territorial Sectorial de Infraestructuras de Residuos Urbanos de Gipuzkoa. Aprobación definitiva: 21 de julio de 2009.
- * Plan Territorial Sectorial de vías ciclistas de Gipuzkoa. Aprobación definitiva: Norma Foral 2/2013, de 10 de junio (BOG nº 113, de 14 de junio de 2013).

Otros instrumentos de ordenación territorial promovidos hasta la fecha carecen de vigencia, dado que no han sido definitivamente aprobados (PTS Agroforestal; PTS de Promoción Pública de Vivienda; PTS de Patrimonio Cultural; etc.).

I.4.5.- Otro tipo de planes, documentos y trabajos

A modo de mera muestra de otro tipo de planes y documentos, y sin idea de exponer una relación completa y cerrada de los mismos, cabe citar los siguientes:

- * Estrategia Ambiental Vasca de Desarrollo Sostenible (2002-2020), aprobada el 4 de junio de 2002.
- * Programa Marco Ambiental 2011-2014¹.
- * Plan Director de Transporte Sostenible.
- * Trabajos desarrollados en el marco de la denominada Agenda Local 21.

I.5.- Elección de la figura de planeamiento

Un objetivo como el planteado: la revisión del planeamiento urbanístico general municipal (Normas Subsidiarias de planeamiento municipal), requiere, para la ordenación integral del territorio de Soraluze/Placencia de las Armas, la formulación, en el nuevo contexto legal sobrevenido a partir del año 2006, de un Plan General de Ordenación Urbana adaptado a esa legislación.

En estas circunstancias, el instrumento del Plan General de Ordenación Urbana es el apropiado y preciso para posibilitar la consecución del objetivo propuesto de acuerdo con el nuevo marco legal de aplicación.

I.6.- Contenido del presente documento de Avance

El presente documento contiene el conjunto de determinaciones y documentos que responden al contenido propio de un Avance para la redacción del Plan General de Ordenación Urbana de Soraluze/Placencia de las Armas y, en particular, la propuesta de diversas alternativas de ordenación para responder a la problemática urbanística advertida en la coyuntura actual.

En concreto, el documento contiene a su vez sendos documentos: documento "A. Memoria" y documento "B. Planos".

El documento "A. Memoria" contiene una síntesis del diagnóstico de la situación urbanística advertida y una descripción de las alternativas de ordenación que se proponen.

El documento "B. Planos" incluye la documentación gráfica que ilustra las alternativas propuestas. Para la producción de los planos se ha partido de las ortofotos y de la cartografía del Gobierno Vasco y de la Diputación Foral de Gipuzkoa, así como de la cartografía de los ámbitos urbanos aportada por el Ayuntamiento de Soraluze/Placencia de las Armas.

¹ Dicho Programa ha sido promovido en el contexto de la Estrategia Ambiental Vasca de Desarrollo Sostenible (2002-2020), a modo de continuidad de los Programas Marcos Ambientales 2002-2006 y 2007-2010.



II.- SÍNTESIS DE DIAGNÓSTICO.

La aproximación realizada a la situación urbanística del municipio, así como cuanto se conoce de los procesos de planificación estratégica referidos tanto al propio municipio como al Área Funcional del Bajo Deba, permiten obtener una adecuada visión global de la coyuntura a la que ha de hacer frente el nuevo Plan General a redactar para el municipio de Sorluze/Placencia de las Armas.

Para abordar dicha tarea entendemos preciso subrayar en primer lugar tres aspectos fundamentales.

- El planeamiento general municipal es una labor de coordinación que debe recoger las propuestas municipales e integrar las iniciativas, determinaciones y normas sectoriales, todo ello, sobre un territorio único.
- La legislación de aplicación requiere responder a muy diversas normas, procesos y consultas, cuyo cumplimiento debe garantizarse como requisito imprescindible para la validez del esfuerzo a acometer.
- Resulta indispensable abordar este proceso en la coyuntura singular que vivimos, tanto como consecuencia de la crisis que padecemos, como debido a la obsolescencia del documento de Normas Subsidiarias vigente, ejecutado en su mayor parte, y a la necesidad de propiciar soluciones que den continuidad al proceso de construcción y transformación del municipio.

Como se ha advertido y conviene subrayar aquí, el municipio, desde el momento en que se abordó la construcción de la variante de la carretera GI-627 en la década de los ochenta, y, sobre todo, a partir de la aprobación de sus Normas Subsidiarias al final del pasado siglo, ha abordado un proceso de renovación urbana extraordinario, propiciado por la decisión continuada de implicar a la inversión pública en una tarea imprescindible para garantizar el futuro del municipio y de sus habitantes.

Esta dinámica ha permitido mejorar sustancialmente la calidad del área urbana, advirtiéndose sin embargo que resulta a todas luces necesario dar continuidad a dicha implicación pública para garantizar que el esfuerzo realizado no ha sido baldío y culminar con éxito el proceso iniciado fundamentalmente a partir del año 2000.

Para ello, el Plan General a redactar ha de constituir el proyecto de referencia, un proyecto viable, con el consenso de las administraciones implicadas, que permita en un horizonte de alrededor de 8 años a partir de su definitiva aprobación, recuperar en Sorluze/Placencia de las Armas una calidad urbana y ambiental que favorezcan las condiciones de vida de sus hoy alrededor de 4.000 habitantes, que eviten la pérdida de esa población, y que doten a ésta de viviendas con la habitabilidad precisa, de las dotaciones adecuadas y del empleo necesario.

No en vano se ha advertido un descenso poblacional continuado, tanto en el periodo 1980-2000 (alrededor de 1000 habitantes y cercano a un 20%), como desde el año 2000 hasta la fecha (alrededor de 500 habitantes y superior al 10%), si bien atenuado desde el inicio de la crisis (año 2007), circunstancia que habrá de aprovecharse para invertir dicha tendencia, negativa a todas luces.

Y ese Plan General, ese proyecto imprescindible a la vez que urgente para el municipio, habrá de formular propuestas integradas que den respuestas a las necesidades de espacios libres e itinerarios peatonales; a la presencia de la luz en esos espacios; a la concreción de una oferta



residencial suficiente, adecuada a la demanda en cuanto a tipos y régimen de tenencia; a la preparación de suelo con destino a actividades económicas diversas; a la dotación de equipamientos; a la sustancial mejora de la movilidad y de las condiciones de accesibilidad universal; y, en consecuencia, a la transformación del área urbana al objeto de alcanzar esas respuestas (plano I.2).

Y, en las circunstancias que concurren, como lo ha sido mediante la aplicación de los Planes Izartu I y II entre otros, se requiere la colaboración coordinada de los distintos departamentos sectoriales de la Administración europea, española, vasca y guipuzcoana, además del impulso municipal.

Como síntesis de este diagnóstico no cabe sino subrayar que falta dar el último paso para que Soraluze/Placencia de las Armas asegure su supervivencia en el sistema de ciudades del Bajo Deba y de Gipuzkoa. Los problemas están detectados y enunciados y las soluciones podrán encontrarse con la participación activa de todos los implicados: ciudadanos y administración.

Soraluze/Placencia de las Armas se encuentra junto a Málzaga, junto al enlace de las autopistas AP-1 y AP-8, en una situación estratégica, central en la Comunidad Autónoma de Euskadi, prácticamente a la misma distancia de las tres capitales de sus territorios históricos.

El reto sigue y la oportunidad está ahí, es el momento oportuno.

III.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL AVANCE.

La conveniencia y oportunidad de la redacción de un nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Soraluze/Placencia de las Armas se justifican en el acuerdo adoptado por su Ayuntamiento, órgano a quién le corresponde tal decisión, con fecha 20 de mayo de 2013.

Dicha decisión responde asimismo al deber de adaptar a la nueva legislación del suelo de aplicación aquellos instrumentos de planeamiento general no redactados de acuerdo con la misma, circunstancia que en este caso concurre.

Complementariamente, la iniciativa responde también al mandato de adaptar el planeamiento general municipal al Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Eibar (Bajo Deba).

En cualquier caso, la decisión responde a la advertencia por parte del Ayuntamiento, en la coyuntura actual y ante el grado de ejecución y de obsolescencia de las Normas Subsidiarias vigentes, de la necesidad de abordar la revisión de la ordenación del municipio.

Todo ello justifica plenamente la idoneidad de la iniciativa.

IV.- PROPUESTA DE ORDENACION.

IV.1.- Bases para la formulación de la propuesta

Para dar respuesta a la situación diagnosticada, así como al objetivo municipal de revisar el proyecto municipal, y a los mandatos de adecuar el proyecto municipal a la legislación y al planeamiento territorial vigentes, este documento ha sido elaborado de acuerdo con, entre otras, las tres ideas básicas que se exponen a continuación.



Por un lado, su atención está centrada en la cuestión de mayor interés o trascendencia desde la perspectiva general e integral de Soraluze/Placencia de las Armas que no es otra que la culminación del proceso de regeneración y la reordenación del área urbana del municipio, iniciado a partir de la aprobación definitiva de las vigentes Normas Subsidiarias e impulsado con la ejecución, entre otros, de los planes Izartu.

Para ello se necesita un nuevo proyecto municipal para el futuro próximo del municipio en el que se advierte la necesidad de dar continuidad al proceso iniciado, de mejorar el espacio público, de consolidar en su mayor parte el patrimonio edificado rehabilitándolo, de minimizar la artificialización de nuevos suelos, de optimizar la intensidad de los usos sobre los suelos sobre los que se ha tomado o se tome la decisión de intervenir, de forma razonable y oportuna, y de resolver las situaciones enquistadas. La culminación de la ordenación de plaza Zaharra y Erregetxe, la búsqueda de una solución para la ordenación de la continuidad de la calle Santa Ana hasta Olea, la puesta en uso del suelo y/o conjunto de los edificios de la antigua fábrica de cañones y la ordenación del Deba y sus márgenes son, entre otras, algunas de las cuestiones más significativas a las que dar necesariamente respuesta.

Finalmente, los objetivos y las alternativas de ordenación que se exponen en este Avance tienen un carácter abierto y no cerrado, pudiendo ajustarse a lo largo del proceso de redacción y tramitación del Plan. El debate propio de esta fase inicial del proceso de revisión ha de servir para, fundamentalmente, enriquecer, corregir y complementar los objetivos y propuestas generales que ahora se plantean. Las alternativas que se formulan no son por lo tanto estancas, sino que admiten e incluso sugieren soluciones mixtas o incluso distintas, debiendo entenderse como un vehículo para avanzar hacia la formulación de los criterios, objetivos y soluciones generales de planeamiento a adoptar. Así, se plantean esquemas de ordenación de las intervenciones urbanísticas y líneas de actuación posibles que permitirán en sucesivas aproximaciones alcanzar las soluciones propicias.

Sobre estas bases se fundamenta el Avance y en esta línea se ha venido trabajando de forma continuada por parte del equipo técnico encargado de la redacción del Plan General, junto con los representantes municipales del Ayuntamiento y los servicios técnicos municipales y comarcales.

IV.2.- Alcance de la oferta de suelo residencial a proponer

Las Normas Subsidiarias del año 1999 previeron una oferta de 260 nuevas viviendas para un parque total estimado entonces en 1.710 viviendas (1.631 en el área urbana).

De acuerdo con la información recabada, el número de viviendas existente en el municipio en la actualidad es de 1.992 unidades, cifra que muestra que se ha ejecutado en su totalidad la oferta prevista, lo que se corresponde por otra parte con la realidad. Y cabe destacar que en los últimos cuatro años no se ha dado licencia para la construcción de ninguna vivienda en el municipio, con lo que la situación de agotamiento de la oferta residencial del actual modelo es evidente.

Se observa por otra parte la existencia de un parque de vivienda efectivamente vacía estimado en 234 unidades (12% del número total de viviendas existentes), cifra que permanece sensiblemente constante en el tiempo (descontado el 10% correspondiente a aquellas que se sitúan en el medio rural, dicha cifra viene a coincidir prácticamente con la recogida en 1999 en las Normas Subsidiarias: 202), y que constituye la única oferta residencial actualmente disponible en el municipio, oferta que en su mayor parte, por diversas razones (obsolescencia, condiciones de habitabilidad, situación de fuera de ordenación...), no está sin embargo en el mercado.



Por otra parte, en la actual coyuntura económica, la demanda está retraída, ante la dificultad del acceso a la financiación y a la espera de que se resuelvan las incertidumbres; y se acumula, teniendo en cuenta que la población se ha estabilizado en torno a las 4.000 personas en el municipio, a la vez que se mantiene la tendencia de una progresiva disminución del ratio medio de ocupantes por cada unidad de vivienda (2,41 habitantes por vivienda en la actualidad, superior a la media guipuzcoana), que amplía la demanda en condiciones normales.

Se observa también que las últimas promociones de vivienda de protección pública han tenido buena acogida en el municipio.

En este marco global, el Plan General debe proponer la oportuna respuesta, teniendo en cuenta la coyuntura pero, también, los objetivos de futuro del proyecto municipal y el plazo de ocho o diez años al que este pretende hacer frente, plazo en el que previsiblemente las incertidumbres habrán dejado de serlo y para el que el municipio ha de estar preparado.

En cualquier caso, el Plan General ha de ajustarse también a las determinaciones vigentes en materia de ordenación territorial. Así, de acuerdo con el Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Eibar (Bajo Deba), para el próximo horizonte temporal de ocho años para el que se dimensiona el Plan General la oferta residencial a realizar debe situarse entre un máximo de 315 nuevas viviendas y un mínimo de 132 nuevas viviendas.

Los análisis realizados han permitido por otra parte observar que la oferta media efectiva de nueva vivienda en el periodo 2000-2009 ha sido de 25 viviendas por año, cuantía que extrapolada a ese mismo horizonte de 8 años supondría una oferta de 200 viviendas, sin considerar ningún coeficiente de rigidez de la oferta, que supone una producción de poco más de 6 viviendas por cada mil habitantes y año, lo que se corresponde con una referencia que puede calificarse como de producción sostenible (5 a 6 viviendas por cada mil habitantes y año) y muy lejana de las pautas descontroladas que se han podido dar en los últimos años en muchos otros municipios.

En otro orden de cosas, la situación advertida requiere abordar necesariamente tanto la transformación del área urbana en determinadas localizaciones concretas (Santa Ana-Olea, Pascual Txurruka, Erregetxe), como la puesta en uso de contenedores en desuso (fábrica de cañones, entre otros). Se trata incluso, en los primeros casos de un mandato expreso del Plan Territorial Parcial del Bajo Deba. Esta necesidad propicia la identificación de dichos lugares como localizaciones aptas para acoger, entre otros usos, nuevos usos residenciales, y por tanto estos objetivos condicionarán también la oferta residencial a proponer.

En cualquier caso, en este Avance se formulan alternativas a partir de las cuales, atendiendo a cuanto antecede, se orientará o se concretará la decisión oportuna.

Cabe en consecuencia estimar que la oferta de nueva vivienda a proponer deberá situarse entre 200 y 300 (coeficiente de 1,5 para la rigidez de la oferta) viviendas, previsiblemente más cerca de esta última cifra, en atención a lo señalado en el párrafo anterior y teniendo en cuenta el principio de la sostenibilidad según el cual los suelos deberán contar con las intensidades de uso adecuadas, evitándose la baja densidad.

Así, el presente Avance contiene diversas alternativas que ofrecen un abanico de posibilidades que se ciñen a cuanto precede, sin perjuicio, como ya se ha avanzado, de alternativas mixtas, fruto de distintas combinaciones de propuestas, o de otras adicionales.



Ha de subrayarse por otra parte que, ante la situación detectada, resulta imprescindible favorecer la oferta de suelo residencial por parte del planeamiento municipal a corto, medio y largo plazo, con la finalidad de prever una respuesta a las necesidades del municipio.

En este contexto se habrá de valorar también el alcance de las actuaciones que puedan arbitrarse de forma efectiva para la puesta en uso de las viviendas vacías, promoviendo en particular la rehabilitación del parque de viviendas preexistente, especialmente en el casco histórico pero también en el conjunto del área urbana y en el suelo no urbanizable, procurando la puesta en valor del caserío diseminado.

Las pautas apuntadas, como más adelante se verá con ocasión de la formulación de las alternativas que se ofrecen, muestran que no resulta a priori preciso abordar la artificialización de nuevos suelos (suelos urbanizables) para dar respuesta a la demanda residencial del municipio

Con ocasión de la oportuna toma de decisiones habrán de considerarse además las propuestas que se vayan decantando en el marco del proceso participativo denominado “Alkarrekin”, así como las pautas que se vayan concretando en el marco de la tramitación del Plan Estratégico del municipio. En dichos marcos se propone potenciar la rehabilitación de la edificación residencial, la consideración del tamaño medio de las viviendas y de los propios tipos residenciales, el régimen de tenencia de las viviendas, y la iniciativa pública en la promoción de viviendas.

En este marco cabe también destacar que los precios del mercado de la vivienda en el municipio no alcanzan con carácter general los máximos establecidos para las viviendas de protección pública tasadas, y que éstos son más bajos que los del entorno inmediato.

IV.3.- Alcance de la oferta de suelo para actividades económicas a proponer

La vida y el devenir de la villa han estado históricamente ligados a la actividad económica, rural en primera instancia, pero, desde antaño, también industrial, ligada al metal, más concretamente a la fabricación de armas desde la implantación en 1573 de la primer Real Fábrica de Armas. En la actualidad sigue siendo fundamental en el municipio el tejido industrial existente (da empleo al 40% de los ocupados) con la presencia de un importante número de empresas fabriles metalúrgicas, principalmente de tornillería y máquina-herramienta.

Es de destacar como las singulares características del valle han dado lugar a un tejido industrial en buena parte integrado en el área urbana central, dando lugar a edificios en los que convivían los usos industrial y residencial, desarrollándose también la actividad industrial en altura. Dichos contenedores en su mayor parte resultan hoy sin embargo obsoletos para acoger aquellos usos, además de cuestionarse la compatibilidad de los mismos. De hecho, en esta línea, el Plan Territorial Parcial del Bajo Deba ya propone en particular y de forma expresa la orientación de los ámbitos de Santa Ana y Errekaldea hacia los usos predominantemente residenciales.

Por otra parte, se han desarrollado en el municipio algunas otras zonas predominantemente industriales inmediatas al área urbana central y en continuidad con ella, aguas arriba (Mendizabal) y aguas abajo del Deba (Fábrica de cañones, Mendiola, Unamuno, Agate y Gabilondo), además de las localizadas en la vaguada de Sagar erreka (Sagar erreka y Sagarraga) y en Solagüen. Éstas se encuentran en su práctica totalidad desarrolladas y con actividad, con tres salvedades que se corresponden con los pabellones del ámbito de Mendizabal, donde las condiciones de accesibilidad hacen que el uso de los pabellones preexistentes sea escaso, con la fábrica de cañones, en desuso desde el año 2004, y con las construcciones situadas en la calle Santa Ana (Azcarate y otras).



Desde la perspectiva jurídico-urbanística ha de hacerse complementariamente una referencia singular a la situación advertida en los entornos de Agate y Uhaska, cuya ordenación como suelos industriales inicialmente propuesta en la tramitación de las vigentes Normas Subsidiarias fue sin embargo suspendida con ocasión de la aprobación definitiva de las mismas, proponiéndose calificar como suelo industrial, al menos, el ocupado actualmente por edificaciones con ese destino, una vez que los motivos de las cautelas que motivaron la referida suspensión han desaparecido.

Ante esta situación la oferta de suelo para actividades económicas, como la oferta residencial, deberá atender en primera instancia la demanda oportuna, pero también adecuarse a la aptitud de los suelos disponibles y a la transformación y a la regeneración urbana que se pretenden.

Y en esta línea se plantea potenciar la implantación de usos terciarios, compatibles con los residenciales, siguiendo el ejemplo de la mixtura de usos advertida, en los ámbitos de Santa Ana, Errekaldea e incluso en la actual fábrica de cañones, a la vez que se propone consolidar los usos industriales en las otras zonas destinadas a actividades económicas preexistentes, buscando favorecer las condiciones de accesibilidad en el ámbito de Mendizabal y, en consecuencia, la puesta en uso de un suelo ya artificializado.

Con ello cabe atender una oferta mínima que, de considerarse insuficiente, puede completarse con la calificación de otras zonas situadas tanto en contigüidad con el asentamiento de Agate, ya al oeste, ya al este, en el mismo Agate o en Uhaska, como junto a Mendizabal (aguas arriba).

El Plan Territorial Sectorial de Creación de Suelo para actividades económicas y de equipamientos comerciales vigente califica al municipio como de interés preferente para la localización prioritaria de suelo para actividades económicas, autorizando propuestas como las precentes.

Por otra parte el PTP del Bajo Deba ya plantea expresamente la regeneración urbana de los ámbitos de Santa Ana y Errekaldea orientándolos a la implantación de usos residenciales en lugar de los industriales predominantemente preexistentes.

En cualquier caso, se considera asimismo oportuno considerar en este contexto la oferta que puede darse desde una perspectiva comarcal.

En la correspondiente toma de decisiones deberán considerarse por la tanto las propuestas que se adopten con carácter comarcal conjuntamente con la aptitud del territorio municipal para nuevas implantaciones, advirtiéndose que del análisis del empleo endógeno (1.059 empleos en 2013) se pone de manifiesto que una parte de los ocupados del municipio trabajan fuera de él pues el saldo resultante entre los activos ocupados y el empleo generado -empleo endógeno- es negativo. Se señala también que este tipo de situaciones deberían conllevar la adopción de medidas de reequilibrio comarcal.

IV.4.- Criterios y objetivos de ordenación

Como primer objetivo a alcanzar se propone consolidar por encima de los 4000 habitantes la población del municipio. A favor de ello cabe destacar tres puntos fuertes, la consolidación de las actividades económicas del municipio que ha de reforzarse y garantizarse, la labor de transformación urbana que se viene produciendo y a la que el Plan General quiere dar continuidad, y los precios del mercado residencial y de actividades económicas del municipio, más accesibles que los de los municipios del entorno.



Para ello resulta indispensable el liderazgo del Ayuntamiento en la concreción primero y en la gestión después de las iniciativas que favorezcan la renovación urbana precisa como demanda la coyuntura a la que se enfrenta el municipio.

Esa concreción preliminar resultará del fruto del proceso de redacción del proyecto municipal de futuro, adecuadamente encauzado con la iniciativa de la formulación de su Plan General, acompañada por la redacción de un Plan Estratégico y por la dinamización de los ciudadanos y de los agentes sociales en torno al proceso Alkarrekin.

En cuanto a la gestión posterior, el municipio cuenta también con un activo fundamental que no es otro que la reciente experiencia de los últimos tres lustros, en los que se ha conseguido consensuar la inversión de las administraciones europea, estatal, vasca y foral, además de la municipal, con el apoyo de la agencia comarcal Debegesa.

En la actual coyuntura y ante el antecedente descrito, resulta imprescindible conciliar nuevamente las inversiones públicas oportunas, buscando las máximas sinergias posibles, con el objetivo de culminar el proceso iniciado con el inicio del nuevo siglo, y alcanzar el objetivo de consolidar efectivamente Sorluze/Placencia de las Armas como un municipio amable y atractivo.

La nueva legislación estatal aprobada en materia de renovación, regeneración y rehabilitación urbana no hace sino incidir en esta línea de actuación que, por otra parte, se basará en dar continuidad hasta su culminación al proceso de transformación urbana iniciado minimizando o incluso evitando totalmente la artificialización de nuevos suelos, siguiendo criterios de ordenación sostenibles.

Por otra parte, además de este objetivo marco, atendiendo al diagnóstico realizado, a los planteamientos preliminares que dan origen al encargo del proceso de revisión en curso, a cuanto se recoge en el Plan de Acción 2011-2015 de la estrategia de desarrollo sostenible de Debarrena, y a cuanto viene resultando en el proceso Alkarrekin, los objetivos fundamentales a considerar en la elaboración del proyecto son, entre otros, los siguientes:

- Procurar un modelo territorial que propicie un desarrollo más sostenible, basado en el impulso del transporte colectivo y en la optimización del uso del área urbana previendo allí donde ello resulte propicio intensidades de uso altas a la vez que razonables, diversificando las actividades económicas e integrándolas de resultar compatibles con los usos residenciales.
- Procurar en ese contexto la consolidación e incluso la recuperación de la biodiversidad, haciendo énfasis en cualquier caso en los habitantes del municipio y en las generaciones venideras.
- Mantener y aumentar en consecuencia la calidad de vida del municipio, optimizando y diversificando el uso de su área urbana, rehabilitando y poniendo en valor el patrimonio edificado y urbanizado, consolidando, poniendo en uso y ampliando la dotación de equipamientos, poniendo en valor el medio con la regulación de las condiciones de uso del territorio rural y abriendo decididamente el área urbana al río Deba buscando en él el espacio libre por excelencia y el eje vertebrador de Sorluze/Placencia de las Armas.
- 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.



- Mantener y aumentar los niveles de renta, preparando suelo con capacidad para acoger ya las necesidades de las actividades económicas existentes, incluidos los traslados precisos, ya otras nuevas iniciativas, propiciando el desarrollo del sector terciario, fundamentalmente relacionado con los servicios a las empresas, la investigación, el desarrollo y la innovación, el turismo, el ocio y la hostelería y los hoteles, así como considerando la mejora del sector primario y de las actividades directamente derivadas del mismo.
- Mejorar el bienestar social del municipio, garantizando la integración de la población, la confianza y la seguridad, 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.
- Introducir las medidas oportunas que garanticen la igualdad, y, en particular, la igualdad de género, evitándose en todo caso “puntos negros” como es el caso del acceso a la pasarela de Atxuri a Santa Ana.
- Sentar las bases precisas para resolver el traslado de las actividades industriales que resulte preciso remover preferentemente dentro del municipio.
- Dar continuidad al proceso de rehabilitación del casco histórico y acometer la transformación urbana de muy diversos ámbitos tales como Erregetxe, Santa Ana, Olea, Errekaldea, Baltegieta (fábrica de cañones),... y la renovación urbana de otros como Loralde.
- Consolidar mayoritariamente los desarrollos industriales, complementando dichas iniciativas con la preparación de suelo con destino a otra tipología de actividades económicas, compatibles con los desarrollos predominantemente residenciales y localizadas en éstos, al objeto de lograr un área urbana con mayor mixtura, diversidad y complejidad.
- Mejorar las características de las dotaciones de espacios libres, buscando el río y la luz; y mejorar asimismo la dotación de equipamientos previendo nuevos contenedores que permitan una reestructuración general de las dotaciones con que se cuenta y su mayor eficiencia.
- Regular las condiciones de ordenación del suelo no urbanizable propiciando la integración de nuevas iniciativas que sean capaces de hacer aportaciones que den lugar a una eventual reconversión del sector rural.
- Mejorar las condiciones de accesibilidad al territorio municipal, tanto motorizada como no motorizada, así como la movilidad urbana, la accesibilidad universal, el aparcamiento y el transporte público, así como completar la red ciclista.
- Dar respuesta a los objetivos precitados mediante soluciones sostenibles desde la perspectiva ambiental, garantizando con ello el futuro de las próximas generaciones. En este marco se incluirán también propuestas en materia de ahorro energético, de eficiencia de las infraestructuras de servicios (alumbrado público, etc.), y de implantación de las nuevas tecnologías al servicio de toda la población.
- Integrar y coordinar asimismo las soluciones a proponer con aquellas que se promueven desde una perspectiva supramunicipal.



Sobre estas bases fundamentales se plantean consiguientemente en el presente documento los siguientes criterios en relación con la intervención concreta sobre el territorio municipal:

- 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.
- 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, incorporando nuevas iniciativas que sean capaces de hacer aportaciones que den lugar a una eventual reconversión del sector rural (cordal Karakate-Irurutzeta, valores geológicos, otro...).
- Regular los usos del suelo en el área urbana favoreciendo la diversidad y la mixtura siempre que resulten compatibles, favoreciendo su equilibrada localización.
- Implantar las infraestructuras viarias y de servicios (telecomunicaciones, gas, abastecimiento de agua, energía eléctrica, alumbrado público, saneamiento, etc.) que garanticen la accesibilidad e integración del municipio en su contexto territorial, haciendo especial énfasis en el transporte colectivo.
- Desarrollar los equipamientos precisos de carácter local.
- Rehabilitar, para todo ello, el patrimonio edificado y urbanizado, propiciando aquellas intervenciones de transformación y regeneración urbana precisas.
- Definir los suelos a destinar al asentamiento de actividades económicas de carácter industrial o terciario.
- Coordinar el planeamiento de Sorluze/Placencia de las Armas 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.

Los criterios precitados no entran en contradicción con aquellos que se formulan en el Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Eibar (Deba Barrena) en la que se integra el municipio.

Así, el planeamiento ha de abordar 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 de las características de éste 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.

En cualquier caso, con el propio documento se incorpora el documento de inicio preceptivo para la tramitación ambiental previéndose que a resultados de la exposición pública del Avance y de cuanto se disponga en el documento de referencia a evacuar por el Órgano Ambiental competente, se avanzará en la toma de decisiones paralelamente a la evaluación ambiental de las alternativas en el correspondiente informe de sostenibilidad ambiental.



Dichas alternativas se describen y evalúan a continuación, a la vez que se ilustran en los planos que completan este documento.

Los objetivos precitados relegan a un segundo plano otros que han de considerarse sin embargo también como son obligación legal de adaptar el planeamiento general municipal a la nueva legislación de suelo y urbanismo, tanto vasca como estatal, de aplicación, y a los planes territoriales vigente (Plan Territorial Parcial del Área Funcional del Bajo Deba fundamentalmente).

Como bien se recoge en el precitado Plan de Acción, Soraluze/Placencia de las Armas “precisa incrementar su atraktividad urbana atendiendo a la demanda de calidad del entorno que requieren hoy en día las sociedades económicamente desarrolladas” y demanda un plan en el que “la renovación urbana sea un elemento catalizador de una transformación más amplia”. Es éste el reto clave para los próximos años, y se da la circunstancia de que está bien identificado y de que el Ayuntamiento se ha puesto en marcha para afrontarlo.

En cualquier caso debe advertirse que el nuevo Plan General, si bien es un documento necesario para ello, no es sin embargo suficiente, pues habrá de requerir de otros ingredientes que las prioridades municipales deberán concitar, así como de la implicación de otras Administraciones e inversiones.

IV.5.- Aproximación a la ordenación del medio rural

En primer lugar, de los criterios y objetivos señalados, resulta, como se puede observar en los cuadros de características finales de esta Memoria, que la propuesta a formular se plantea incidir de forma limitada, o incluso no incidir, en la artificialización del suelo rural mediante su incorporación al suelo urbano o urbanizable.

Por otra parte, y hecha esta primera y significativa observación, teniendo en cuenta la información recabada, se formula a continuación un primer avance de la propuesta de Zonificación Global del Plan General para el suelo rural a los efectos de su consideración y debate.

La propuesta respeta el ecosistema natural al proteger las zonas de mayor valor ecológico, al tiempo que ordena y zonifica el suelo no urbanizable de acuerdo con los recursos, valores, vegetación y usos (plano I.2), y potencialidades que detenta. Asimismo, se plantean medidas de acción positiva para las áreas o espacios degradados, alterados o modificados, e incluso con riesgos ambientales con el fin de aminorarlos o eliminarlos.

Esta propuesta de ordenación y zonificación del suelo no urbanizable de Soraluze/Placencia de las Armas se materializa con la delimitación de unas Zonas Rurales de Ordenación (plano II.7) y unos Condicionantes Superpuestos (planos II.8, II.9 y II.10) para los que se establecerá posteriormente una regulación de usos y de actividades, acordes a esos valores, recursos, usos y potencialidades descritos y cuyas características se precisan seguidamente.

Cada tipología de Zona Rural de Ordenación contará con su normativa específica. Por otra parte, los denominados Condicionantes Superpuestos tienen por objeto ámbitos en los que, por razones diversas, se plantea sobreponer a la regulación propia de las Zonas de Ordenación mencionadas, la necesidad de tener en cuenta otras determinaciones adicionales que bien limitan el desarrollo de determinadas actividades o actuaciones por el valor ambiental y/o riesgo ambiental que poseen, o bien propician actuaciones de recuperación, mejora o restauración ambiental de determinadas áreas por el estado de deterioro medioambiental que detentan.



IV.5.1.- Zonas Rurales de Ordenación.

IV.5.1.1.- Zona Rural de Especial Protección.

Aquí se incluye el Área de Interés Naturalístico de Karakate-Irukurutzeta-Agerre-Buru (AIN), espacio incluido con el número 36 en el Catálogo Abierto de Espacios Relevantes de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Éste es un territorio con importantes valores medioambientales (botánico, paisajístico, recreativo, cultural-histórico, etc.), ya mencionados en el documento de Información y Diagnóstico, que abarca los términos municipales de Sorluze/Placencia, Elgoibar, Azkoitia y Bergara. Los respectivos PTPs del Bajo y del Alto Deba identifican el ámbito como AIN.

De acuerdo con las DOT, así como con la Ley 16/94 de Conservación de la Naturaleza, para este espacio se elaborará el correspondiente Plan de Ordenación y Gestión (POG) que garantice la conservación y mantenimiento de los valores descritos, debiendo valorarse en el mismo la posibilidad de tramitar la ordenación de dicho espacio bajo alguna de las figuras de protección dispuestas en la mencionada Ley 16/94. Este Plan establecerá las actuaciones a realizar para conservar, mejorar y/o recuperar los valores medioambientales existentes, al tiempo que favorecerá el desarrollo sostenible de las poblaciones locales o áreas de influencia.

En tanto en cuanto no se cuente con el correspondiente Plan que establezca las directrices y normas de actuación, se propone limitar, desde el planeamiento general a redactar, la intervención antrópica, ciñéndose ésta al mantenimiento de la situación preexistente y, en el caso de que las zonas estén sometidas a un aprovechamiento, éste deberá ser desarrollado de forma sostenible, asegurando la renovación del recurso utilizado. Se mantendrán las masas de arbolado autóctono, especialmente las de hayedo, fomentando las labores de corta por bosquetes, entresacas o aclareo que así se considere oportuno para conseguir la regeneración de la/s especie/s en cuestión. Destacan también los ámbitos de interés comunitario asociados a brezales secos europeos (Código EU 4030); el interés cultural de la Estación Megalítica de Elosua-Plazentzia, calificada de Bien Cultural con la categoría de Conjunto Monumental, según Decreto 137/2003 de 24 de junio; y el paisaje (la línea de cumbres y entorno más próximo es un territorio que ofrece interesantes perspectivas, a la vez que identifica la localización de Sorluze/Placencia de las Armas). El PTP de Eibar (Bajo Deba) y el PTS Agroforestal establecen una zona de pastos montanos a lo largo de todo el cordal, determinación que habrá de considerarse por lo tanto con ocasión de la elaboración de aquel POG.

La apertura de vías de saca y pistas forestales en la zona deberán justificarse debidamente (no existir otras alternativas), y se requerirá en tal caso la previa elaboración de la correspondiente evaluación simplificada de impacto ambiental. Únicamente serán permisibles aquellos usos que sean compatibles con la conservación de los hábitats y valores medioambientales existentes, prohibiéndose explícitamente todas aquellas actuaciones que supongan su alteración, modificación y/o desaparición. En el caso de que este AIN pudiera verse afectada por alguna actuación de interés público o social, de acuerdo al artículo 51 de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, general de protección del medio ambiente del País Vasco, deberá realizarse el correspondiente estudio de impacto ambiental y requerirse el permiso de la Administración competente.

El PTP de Eibar (Bajo Deba) considera también este espacio como Área Natural de Esparcimiento, Área Comarcal de ámbito supramunicipal (Elgoibar y Sorluze/Placencia de las Armas), y de acuerdo a esta consideración establece que deberá ser programada y desarrollada según un plan de etapas, prioridades y disponibilidad de medios, y gestionada preferentemente de forma mancomunada. En esta línea menciona también que deberá contar con un cierto nivel de equipamientos y servicios, determinaciones que, asimismo, habrán de considerarse con ocasión de la elaboración del correspondiente Plan de Ordenación y Gestión.



IV.5.1.2.- Zona Rural Agroganadera y Campiña.

Esta tipología de zona se corresponde con suelos de capacidad de uso moderada e incluso baja debido a las limitaciones impuestas principalmente por la pendiente (en bastantes casos se supera el 30%), el drenaje y las propiedades químicas. Estas zonas presentan en líneas generales una alta fragilidad en su utilización, tanto por su posición topográfica como por su escasa profundidad, reserva hídrica y fertilidad.

Dadas las características del territorio tan accidentado de Soraluze/Placencia de las Armas y la necesidad de terrenos para uso agroganadero, se ha intentado mantener en esta propuesta de zonificación las áreas dedicadas en la actualidad a prados y huertas, cuando no han coincidido con zonas de fuerte pendiente o con procesos erosivos muy graves o extremos (varias zonas de ladera de Ezozia y San Andrés se han desestimado para minimizar este riesgo). Los prados de siega, considerados como hábitats de interés comunitario por la Directiva Hábitat y muy extendidos en toda la geografía guipuzcoana y en esta localidad, se incluyen dentro de esta categoría y no se han considerado como vegetación de interés al ser los suelos en los que se apoyan muchas de las explotaciones agroganaderas de esta localidad para continuar desarrollando su actividad. No obstante, el hecho de que este Plan los considere dentro esta categoría, con una regulación de usos acorde a su vocación, va a permitir en cierta manera su protección al favorecer que se siga desarrollando la actividad ganadera y las técnicas que favorecen el desarrollo de este tipo de hábitat. No hay que olvidar que el origen de estos prados es artificial y en su conservación juegan un papel muy importante el baserritarra y la acción de los herbívoros que con el pisoteo y abonado contribuyen a su estabilización. En lo que respecta a los pastos mesófilos con *Brachipodium pinnatum*, también hábitat de interés comunitario, su coincidencia con zonas que detentan un riesgo muy alto de erosión ha llevado a reorientar estas áreas hacia otros usos al priorizar el criterio de proteger el suelo como recurso no renovable que es.

De cualquier forma, la mayor parte de los ámbitos incluidos en esta categoría de zona corresponden a suelos que requieren de un cuidado en su manejo por las características ya descritas, aspecto que es importante subrayar para ser tenido en cuenta. En este sentido el paisaje de esta localidad ya evidencia la protección de estos suelos en el tiempo con la realización de pequeños muretes de piedra (laderas de la margen derecha del Deba de los barrios de Ezozia y San Andrés y, más puntualmente, en los barrios de Txurruka e Irure).

Los criterios mencionados han supuesto que las áreas incluidas dentro de esta categoría de zona no coincidan exactamente ni con las consideradas en el PTP de Eibar (Bajo Deba) ni con las del PTS Agroforestal, distintas también entre sí, asemejándose en mayor medida a lo recogido en el PTS Agroforestal.

IV.5.1.3.- Zona Rural Forestal.

Las características topográficas del territorio han llevado a orientar numerosas zonas del término municipal hacia un uso forestal. Son áreas con pendientes acusadas, baja capacidad de uso, y procesos erosivos importantes. Los criterios que han primado para su consideración han sido la protección de los valores naturales y productivos, orientando estos suelos hacia la capacidad de acogida que detentan, el uso forestal.

Todas las áreas de uso forestal se integran en una única zona ya que las funciones de producción y protección están interrelacionadas, aunque desde un punto de vista de criterios de sostenibilidad es aconsejable que por encima del 50% de pendiente se fomente el uso forestal protector y no se lleven a cabo aprovechamientos mediante corta a matarrasa. En este sentido se indica que las repoblaciones de explotación realizan, en una primera fase, una buena labor porque permiten la conservación del medio, pero las cortas a matarrasa pueden



suponer que algunas áreas bien estabilizadas e incluso integradas en el paisaje sufran graves agresiones o daños, tanto ecológicos como fisiográficos, registrando tras su explotación serios problemas de erosión hídrica, movimientos de masas y un claro empobrecimiento de su estructura ecológica. Además, la explotación forestal exige la apertura de pistas forestales así como su posterior mantenimiento (muchas veces descuidado), originando importantes movimientos de tierras en zonas de elevada pendiente, alteración de los cauces, insuficientes obras de drenaje y un elevado impacto paisajístico así como vertidos puntuales incontrolados de aceites usados procedentes de la maquinaria empleada en estas explotaciones.

Desde estas consideraciones de carácter estrictamente medioambiental se subraya la oportunidad de incentivar las repoblaciones con especies autóctonas en aquellas zonas con riesgos erosivos altos y/o con pendientes por encima del 50%, una parte muy importante del territorio de este municipio. De cualquier forma, y dada la valoración económica y medioambiental del espacio forestal, cualquier actuación o normativa en este sentido tiene que contar con el consenso y la participación de los propios forestalistas y de la población rural ya que, como se ha indicado, la explotación económica forestal contribuye al desarrollo y mantenimiento del mundo rural. La apuesta por una sustitución progresiva de las actuales masas forestales de alóctonas por especies autóctonas se enmarca también desde la idea de favorecer y potenciar la diversidad del paisaje de Sorluze/Placencia de las Armas que, en la actualidad, es de casi monocultivo de pino, alerce u otras especies de coníferas similares.

Cabe destacar que el Ayuntamiento ya ha promovido algunas iniciativas en esta línea dentro del programa "Baso Bidez" articulado al efecto.

La promoción de un manejo y gestión medioambientales correctos repercutirían, a su vez, en conseguir una madera certificada ambientalmente y la apertura de estas explotaciones a nuevos mercados ("demanda verde").

IV.5.1.4.- Zona Rural de Protección de Aguas Superficiales.

Están constituidas por el conjunto de los cauces fluviales (río Deba y regatas tributarias) y sus márgenes de protección, de acuerdo a lo establecido en el PTS de Ordenación de los Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV (Vertiente Cantábrica). Así, y atendiendo a la componente hidráulica, el curso del Deba desde su entrada en este T.M. (aproximadamente PK 24,4) hasta su confluencia con el Ego (PK 19,4) se considera de Nivel IV, cuenca $200 < C \leq 400 \text{ Km}^2$. Las regatas Sagarraga, por su margen izquierda, e Ipintza, Keixeta y Orroaga, por su margen derecha, son de Nivel 0, con una cuenca afluente entre 1 y 10 Km^2 ($1 < C \leq 10 \text{ Km}^2$). El resto de los cursos de agua corresponden al Nivel 00, cursos con una cuenca afluente inferior a 1 Km^2 , y considerados escorrentías en este PTS. En estas zonas de aguas superficiales se respetará el dominio público hidráulico y las zonas de servidumbre y policía, de acuerdo a la Ley de Aguas, RDL 1/2001, de 20 de julio, al Plan Hidrológico y al mencionado PTS de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV.

IV.5.2.- Condicionantes Superpuestos.

IV.5.2.1.- Área de Interés Naturalístico de Karakate-Irurutzeta-Agerre Buru (AIN).

Este espacio, que afecta a territorio de diferentes municipios, quedará sujeto a la ordenación específica y pormenorizada del futuro Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del mismo y de su correspondiente Plan de Gestión. Si bien, y hasta la redacción y aprobación del correspondiente documento, el Plan General propondrá determinadas medidas que ya se apuntan apriorísticamente en este Avance para los suelos con calificación de Zona de Especial Protección.



V.5.2.2.- Corredor Ecológico.

En este territorio se enclava el área de enlace de Karakate-Irukutzeta-Agerre Buru, elemento de conexión junto con Gorostiaga de los espacios-núcleos de Izarraitz con el de Aizkorri-Aratz, así como una zona del corredor ecológico regional R-9 que se ubica al este de Soraluze/Placencia de las Armas (terrenos periféricos del mencionado área de enlace, entornos de Aizpuruzabala y Ozetagaña, barrio de Txurruka), lo que facilitará la conexión de los mencionados espacios-núcleos.

Respecto al ámbito recogido en el documento de la Red de Corredores Ecológicos de la CAPV se han producido unos ajustes en los límites del área de enlace de Karakate-Irukutzeta-Agerre-Buru para adecuarse a los límites recogidos en el PTP del Bajo Deba y en el presente Avance.

IV.5.2.3.- Áreas de Interés Comunitario.

Como hábitats de interés comunitario a proteger se han valorado los hayedos acidófilos atlánticos con sotobosques de *Ilex* y puntualmente de *Taxus* (código EU 9120); los bosquetes de *Quercus ilex* (código UE 9340); los bosquetes de *Castanea sativa* (código UE 9260); las alisedas y fresnedas, *Alnus glutinosa* y *Fraxinus excelsior* (código EU 91EO*), y los brezales secos europeos (código EU 4030). En este último caso, y dada la amplia extensión que adquieren tanto en la localidad en estudio como en el conjunto del territorio guipuzcoano, se han considerado incluir sólo aquellas manchas que se hallan dentro del ámbito de Corredor Ecológico (AIN+corredor de enlace).

IV.5.2.4.- Áreas de Arbolado Autóctono de Interés.

Corresponden principalmente a formaciones de robledal-bosques mixtos, así como a las orlas y setos de vegetación autóctona. Son formaciones con un alto valor o potencial ecológico que han experimentado una gran merma por la presión de otros usos agrarios (repoblaciones forestales, prados, etc.) y no agrarios. Son *testigos* de la vegetación potencial de este territorio, y ocupan muy poca extensión en el conjunto del término municipal.

Aquí se incluye también el área de Kurutzeko Gaina o Kurutzetako Gaina, considerado en el PTP del Bajo Deba como Énclave de Interés Naturalístico, por entender que las características ambientales de este espacio son muy similares a las del resto de las manchas incluidas en este condicionante. El presente documento de planeamiento ha ajustado su superficie por lo que no coincide exactamente con los límites del PTP. El motivo es, por un lado, dejar fuera las zonas de borde de plantaciones de pino e incluso de roble americano que se habían considerado a proteger, y, por otro, incluir otras masas de similares características colindantes a la mancha propiamente dicha. Así mismo, se ha estimado no incluir la superficie de la ladera de la margen derecha del Deba por corresponder a vegetación sin interés (pino, preferentemente), y la de mayor interés asociada a la vegetación de ribera de la margen derecha ya se protege al recogerla entre las áreas de interés comunitario. La mancha cartografiada es relativamente homogénea, salvo una pequeña zona con pino radiata que sería interesante repoblar, tras la correspondiente tala, con especies autóctonas similares.

Estas manchas de vegetación se encuentran, salvo excepciones, relativamente bien conservadas, si bien algunas de ellas necesitan de actuaciones puntuales de mejora y recuperación ambiental para favorecer su evolución hacia un bosque climax (zonas de borde degradadas, claros, intercalaciones de plantaciones forestales alóctonas, excesivo desarrollo de sotobosque, etc.).



IV.5.2.5.- Áreas de Interés Faunístico.

Coinciden con el punto sensible “distorsionado” del avión zapador, *Riparia riparia*, en el curso del río Deba, y con el área de interés del cangrejo autóctono, *Austropotamobius pallipes*, en la regata Sagarraga.

IV.5.2.6.- Áreas de Interés Agrario.

Los suelos de mayor capacidad agrológica que se han mantenido fuera del alcance de los usos urbanos corresponden a un par de manchas (clase agrológica IV) ubicadas al sur del término municipal, en el entorno de los caseríos Itzioetxeko-Itzio y Saloguengañekoa, en el barrio de Irure.

IV.5.2.7.- Áreas de Interés Geológico.

Los lugares de interés geológico (LIG) se corresponden con las rocas volcánicas de Arzabaleta; los cuerpos tabulares de Igarate-Mendiola; las coladas traquíticas de Málzaga; los pillow-lavas de Argarate; los pillow-lavas de Arkaitz y el corte volcánico de Karakate.

IV.5.2.8.- Áreas de Protección del Paisaje.

No hay catalogado ningún paisaje singular en el área en estudio ni Hito Paisajístico-Cultural, si bien una pequeña zona del norte de esta localidad se encuentra dentro de la zona de influencia visual del Santuario de Arrate (Hito Paisajístico-Cultural ubicado en la cuenca visual de Eibar, cuenca número 186, colindante a la cuenca de Soraluze-Placencia).

Por otro lado, el paisaje del territorio de Soraluze/Placencia de las Armas incluido en el AIN de Karakate-Irukurutzeta-Agerre Buru no se incluye en el Catálogo Abierto de Paisajes Singulares y Sobresalientes de la Comunidad Autónoma Vasca (Anteproyecto), pero el presente documento considera especialmente su línea de cumbres y entorno más próximo como un territorio a proteger por el valor paisajístico que detenta (las vistas desde el cordal son espectaculares, así como su presencia en el territorio guipuzcoano). Igualmente se incluyen las zonas cacumenales de la otra margen del Deba, incluyendo esa especie de *isla* de las laderas y entorno de Artegietta ubicada entre los valles del Deba y Sagarraga), que sobresale de forma singular en el paisaje los días con nieblas de irradiación. Todo ello se propone para proteger el territorio de mayor visibilidad de la cuenca visual en la que se encuentra la práctica totalidad del término municipal.

IV.5.2.9.- Área de Interés Cultural.

Según el Decreto 137/2003 de 24 de junio, la Estación Megalítica de Elosua-Plazentzia está calificada de Bien Cultural con la categoría de Conjunto Monumental. Esta Estación está constituida por 15 monumentos megalíticos dispersos por el cordal Karakate-Irukurutzeta-Agirre Buru (términos municipales de Azkoitia, Bergara, Elgoibar, Soraluze/Placencia de las Armas). Los monumentos en cuestión son los dólmenes de Atxolin, Iruia, Aitzpuruko Zabala, Irukurutzeta, Keixetako Egiya Sur y Agerreburu y los túmulos de Aizkoin, Atxolin Txiki, Naasiko Goena, Pagobedeinkatu, Gizaburua, Keixeta, Keixetako Egiya Norte, Kutzebakaar y Maurketa. De esta relación, ocho de ellos se ubican en el área en estudio (los tres primeros dólmenes y los cinco primeros túmulos).

Hay tres niveles de protección, Área de Especial Protección, Área de Protección Media y Área de Protección Básica, siendo la delimitación perimetral de ésta última la considerada al agrupar a la totalidad de los monumentos megalíticos de esta estación como una unidad. La regulación de usos se ajustará de acuerdo al Decreto 137/2003.



Esta área se halla dentro de la “Ruta de los Dólmenes”, la denominada PR-Gi 94, y comprende un recorrido de unos 20 kilómetros.

IV.5.2.10.- Áreas de Mejora, Recuperación y/o Restauración Ambiental.

Corresponden principalmente a:

- a) El curso del río Deba a su paso por esta localidad, tanto el cauce como las márgenes por hallarse muy alteradas y degradadas. Las actuaciones a acometer deben ir desde la recuperación y mejora ambiental con repoblaciones de especies de ribera y la erradicación de especies invasoras a su paso por el medio rural, hasta la restauración de aquellos tramos alterados y degradados con el fin de integrar este elemento natural en la vida y el paisaje de Soraluze/Placencia de las Armas. Es una actuación que se considera prioritaria por el deteriorado estado medioambiental que detenta y por el interés de poner en valor el río a su paso por el área urbana como espacio libre urbano por excelencia del municipio.
- b) Los bordes de ribera de las regatas ya que gran parte han perdido la vegetación riparia que les caracterizaba (alisos y fresnos principalmente), o se han quedado reducidos a una exigua línea de vegetación.
- c) Diversas áreas de arbolado joven o degradado de robledal acidófilo-bosque mixto.
- d) La pequeña zona de la cantera inactiva de Málzaga que se ubica al Noroeste del término municipal (área de restauración ecológica).

IV.5.2.11.- Áreas Inundables.

Los Mapas de Peligrosidad y Riesgo de Inundación en el ámbito de las Cuencas Internas de la CAPV realizados en junio de 2013 por la Agencia Vasca de Agua (URA), identifican un Área de Riesgo Potencial Significativo por Inundación (ARPSI) con el código ES017-GIP-DEB06 en el tramo urbano del cauce del río Deba a su paso por Soraluze (coordenadas inicio: X 548099 e Y 4780009 y coordenadas fin: X 546993 e Y 4780790).

Esta zona, de aproximadamente 1,54 km, se extiende desde su confluencia con la regata de Keixeta hasta la de Sagarraga (unas 9,7Ha).

En la actualidad se estudian por parte las soluciones más adecuadas para el tratamiento del Deba en ese tramo, previéndose el oportuno contraste de cuanto resulte de dicho estudio con cuanto resulte del proceso de tramitación del presente Avance. No en vano, la mejora sustancial del Deba y su aportación al municipio de Soraluze/Placencia se considera como un objetivo fundamental de este documento.

IV.5.2.12.- Áreas Erosionables o con Riesgo de Erosión.

La erosión hídrica laminar, estimada según el modelo USLE REAL, refleja que son importantes las zonas de esta localidad con riesgo de procesos erosivos moderados, graves, muy graves o extremos, lo que supone que en estas áreas hay que controlar los usos y las técnicas de acondicionamiento/manejo. Por las características de este territorio y la extensión tan importante que adquieren las plantaciones forestales de crecimiento rápido, se incide expresamente en la necesidad prioritaria de cuidar tanto las técnicas utilizadas como reorientar aquellas áreas con mayor riesgo hacia especies de crecimiento lento con el fin de proteger el suelo como recurso no renovable que es.



Las zonas con mayor riesgo erosivo se localizan en diferentes tramos de baja ladera de ambas márgenes del Deba, y en las laderas de la margen derecha del Deba, especialmente en los barrios de Ezozia y San Andrés.

IV.5.2.13.- Áreas Vulnerables a la Contaminación de Acuíferos.

No se han detectado zonas de estas características.

IV.5.2.14.- Otros ámbitos objeto de condicionantes superpuestos.

Con ocasión de la concreción de la ordenación definitiva del Plan General se concretará asimismo la correspondiente zonificación acústica.

IV.5.3.- Regulación de las condiciones de ordenación.

Las correspondientes normativas de regulación de los usos para estas Zonas Rurales de Ordenación y los Ámbitos objeto de Condicionantes Superpuestos, así como su concreta delimitación, se establecerán en el documento definitivo del PGOU, aunque algunos aspectos y líneas de actuación ya se adelantan en el presente Avance.

Los efectos del Plan en este amplia superficie de territorio del municipio clasificado como No Urbanizable son siempre positivos en la medida que las determinaciones buscan la protección del medio y propician la conservación de los valores naturalísticos, paisajísticos y productivos del suelo rural, al tiempo que potencian e incentivan la recuperación, restauración y/o mejora de las áreas alteradas, degradadas y deterioradas desde el punto de vista medioambiental. Estos recursos se protegen, preservándolos de la urbanización, pero no del disfrute de la población al entender que es necesario conocerlos para tomar conciencia del valor potencial intrínseco de este territorio donde se enmarcan, y disfrutarlos y ponerlos en valor en la medida apropiada. De hecho, se propiciará la implantación de actividades ligadas con el ocio y el turismo ligadas a la “ruta de la prehistoria vasca” (cordal Karakate-Irurutzeta), a los valores geológicos u otros.

En esta línea, las propuestas de zonificación y desarrollo formuladas para el medio rural por el presente Avance de Plan General de Ordenación Urbana son el resultado de un análisis previo del territorio conjunto en el que la idea de partida ha sido tanto la no afección a elementos y valores singulares del mismo, como la posibilidad de implementar acciones positivas sobre aquellas zonas del territorio deterioradas, alteradas, degradadas..., con el paso del tiempo.

Por otra parte se señala que de acuerdo con lo expresamente establecido en las D.O.T., está prohibida la edificación de viviendas en el suelo no urbanizable como uso autónomo. No obstante lo anterior, el Plan General regulará las condiciones de utilización del caserío disperso preexistente (vacío en más de su tercera parte), proponiéndose a priori la limitación a un máximo de dos viviendas por edificación preexistente.

No se ha identificado por otra parte ningún asentamiento que reúna las condiciones exigidas para un núcleo rural, de acuerdo con lo previsto al efecto por la legislación de suelo y urbanismo. No obstante, se prevé establecer medidas singulares en Ezozia y San Andrés con el objeto de propiciar en estos entornos la condición de núcleos de acceso al territorio que les otorga el Plan Territorial Parcial del Bajo Deba.

Se ha observado que la parcelación del suelo rural responde a un modelo minifundista para el que se propone arbitrar medidas que limiten las posibilidades de una mayor segregación.



Finalmente se señala que a las zonas identificadas en el medio rural se añaden las correspondientes a las carreteras de la red foral que lo cruzan.

No se propone asignar el rango de zonas a las carreteras rurales cuya identificación y regulación tramita el Ayuntamiento en el correspondiente expediente, entendiéndose que se considerarán, en su caso, como condicionantes superpuestos de la ordenación en el medio rural sin incorporarse a la estructura básica del mismo.

IV.6.- Alternativas de ordenación del área urbana

IV.6.1.- La ordenación del río Deba y sus márgenes.

Las vigentes Normas Subsidiarias preveían desde su origen la habilitación de sendos paseos en las márgenes del río. Si bien el objetivo es digno de elogio, su desarrollo ha resultado imposible en los 15 años transcurridos.

Por otra parte, de acuerdo con la última propuesta conocida para la ordenación del río (proyecto promovido por URA en el año 2006, actualmente objeto de reestudio), el ancho previsto para el cauce estricto se eleva al paso del río por el área urbana de 20 a 22 metros, lo que reduce el espacio disponible para la habilitación de esos paseos, en atención a la realidad construida, inmediata al río, como consecuencia de la singular topografía del valle del Deba en este tramo.

Teniendo en cuenta la ciudad heredada y el estudio hidráulico que contiene el proyecto precitado, y sin perjuicio de cuanto resulte de los trabajos que se acometen en la actualidad por URA en relación con el ARPSI de Sorluze/Placencia de las Armas, se propone abordar el objetivo, no menos ambicioso que el anterior, de propiciar la ordenación de un paseo de borde de río continuo en toda la margen urbana derecha del río Deba, aplicando en la margen izquierda las soluciones que han venido dándose con ocasión de la ejecución de las últimas edificaciones construidas en la misma (Errabal, 3 y 5, y Baltegieta, 32 y 34); y procurando en ambas márgenes la consolidación de la edificación preexistente, con alguna salvedad puntual.

Así, se pretende evitar en la mayor medida posible la afección a la edificación preexistente en ambas márgenes del río, planteándose a tal efecto que la solución que finalmente se adopte en relación con el tratamiento del río Deba priorice dicho objetivo, sin perjuicio de que se respete el dominio hidráulico, cuya identificación se ilustra en el plano II.1, y se minimice el riesgo de inundación de acuerdo con la normativa y los planes de aplicación.

Asimismo se plantea el objetivo esencial de abrir la ciudad al río Deba en ambas márgenes en la medida de lo posible.

A tal efecto, se prevé coordinar las soluciones a recoger en el Plan General con los trabajos que se acometen por parte de la administración sectorial competente en materia de aguas en relación con el ARPSI de Sorluze/Placencia de las Armas.

Con estos criterios se plantean las siguientes alternativas de ordenación a considerar:

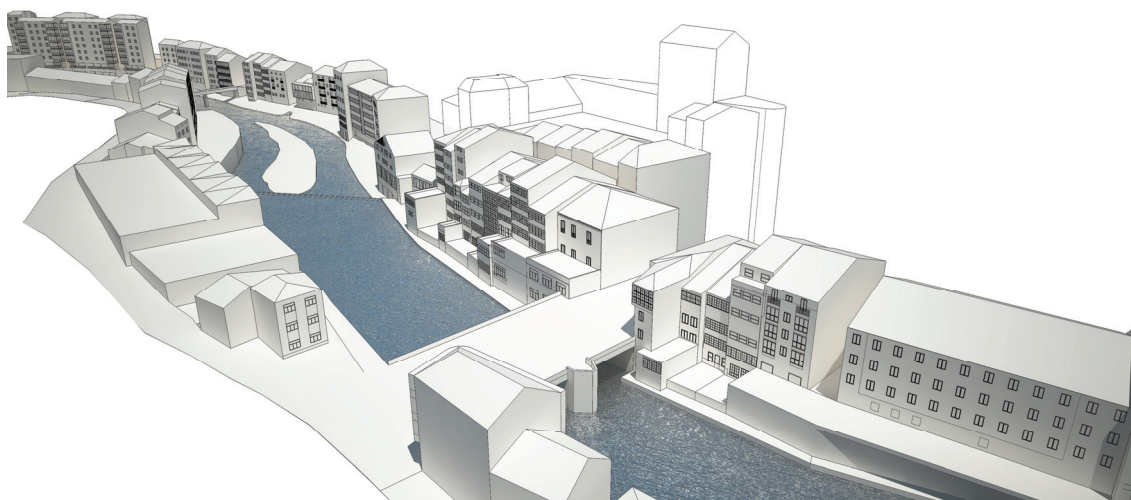
IV.6.1.1.- Alternativa "0".

Se corresponde con la opción de no actuar y supone no abordar tanto la problemática del riesgo de inundación advertida como el objetivo de obtener un paseo urbano junto al río y abrir la ciudad a éste. Se plantea los meros efectos de su consideración con ocasión de la evaluación ambiental preceptiva.



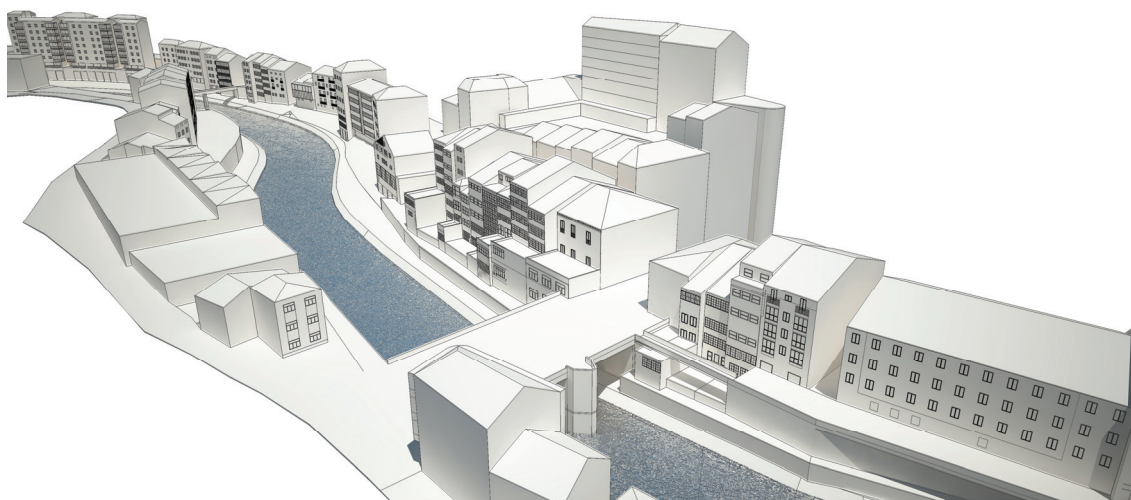
IV.6.1.2.- Alternativa "D.A".

Se corresponde con la opción de desarrollar el proyecto promovido por URA en el año 2006, consistente en eliminar las dos presas siguientes aguas abajo a la de Olea, rebajada recientemente. La propuesta consiste en definir un cauce central de 22 metros de sección transversal conformado por sendas pequeñas escolleras. Supone la eliminación de las islas, así como de los planos de agua a que dan lugar las presas garantizando la permanencia del agua en el cauce en el tramo urbano. La propuesta se completa con el objetivo de ordenar un paseo continuo en la margen derecha del Deba.

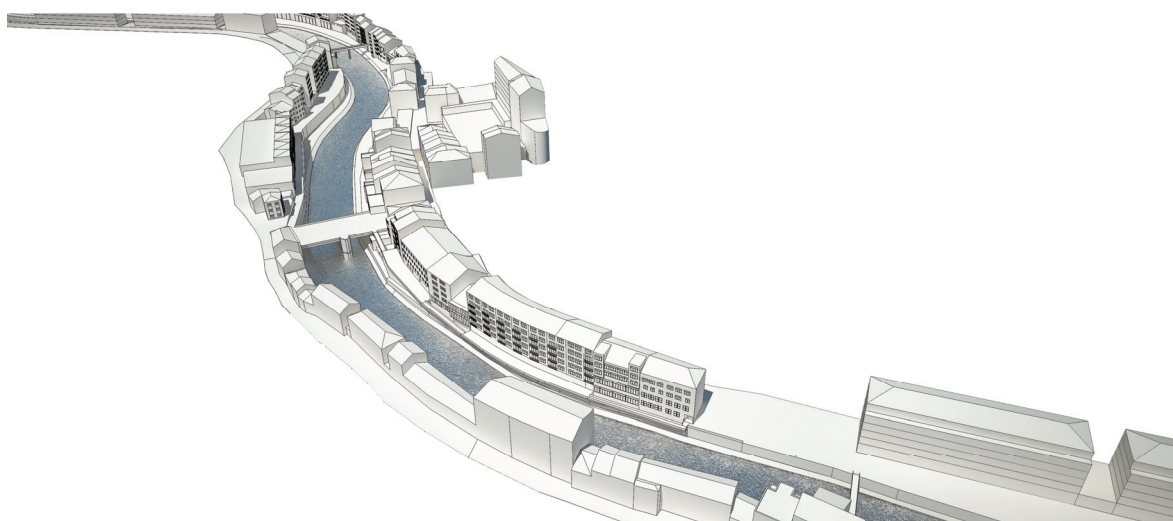


IV.6.1.3.- Alternativa "D.B".

Se corresponde con la opción de reducir la altura de las siguientes presas a la de Olea, como se hizo en ésta, manteniéndolas sin embargo, sin perjuicio de minimizar el riesgo de inundación. Se prevé estudiar esta alternativa conjuntamente con URA en el contexto de los estudios en relación con el ARPSI de Soraluze/Placencia de las Armas. Una alternativa como ésta permitiría mantener, al menos, los planos de agua a que dan lugar las presas garantizando la permanencia del agua en el cauce en el tramo urbano y el paisaje urbano correspondiente.



La propuesta se completa también con el objetivo de ordenar un paseo continuo en la margen derecha del Deba.



IV.6.2.- La ordenación viaria, la movilidad y la accesibilidad universal.

Si bien, como se ha advertido, las condiciones de movilidad y de accesibilidad han mejorado sustancialmente en el municipio y, en particular, en su área urbana, se siguen observando importantes problemas en estas materias que obligan a dar continuidad a las acciones implementadas en los últimos años al respecto con el objeto de resolver esta problemática.

En primer lugar se advierte la necesidad de favorecer el servicio del transporte colectivo en el municipio. En este sentido el Ayuntamiento ha reorganizado las paradas de autobuses cabiendo otras mejoras para las mismas; pero, fundamentalmente, se propone ampliar las frecuencias de los servicios. Asimismo, se plantea para su consideración la posibilidad de ofrecer un servicio continuado de microbuses que recorran el anillo viario municipal y lleguen hasta Malzaga, donde cabría habilitar un apeadero en la línea ferroviaria preexistente, o, provisionalmente, ya hasta Eibar ya hasta Elgoibar, según se estime más conveniente. Una intervención en esta línea permitiría reducir el uso y la necesidad de vehículos privados y, también, de plazas de aparcamiento al efecto.



En la misma línea de favorecer el uso de modos de transporte distintos del vehículo privado, el Plan General contemplará la ordenación de la solución a dar para la continuidad de la vía ciclista que recorre el valle del Deba desde Bergara hasta el área urbana de Soraluze/Placencia de las Armas hasta Málzaga, incluido el tránsito por aquella, con el objeto de que dicha red tenga continuidad hacia Eibar y Elgoibar, lo que, atendiendo a las reducidas pendientes que pueden conseguirse en su trazado, y a las distancias razonables que separan dichos núcleos urbanos, puede hacer que la bicicleta resulte una alternativa de transporte que dé respuesta a un porcentaje sustancial de viajes. La propuesta ya se recoge en el PTS de vías ciclistas de Gipuzkoa, que ofrece incluso alguna propuesta de trazado al efecto, si bien ésta será objeto de estudio y debate con ocasión de la concreción de los criterios y objetivos a seguir en la elaboración de este Plan General.

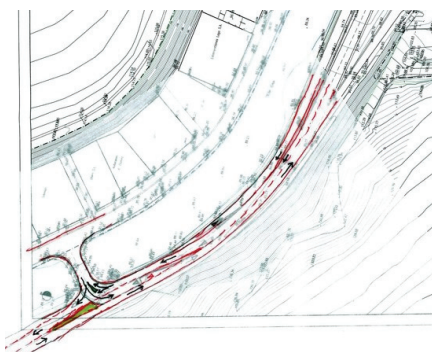
Se descarta por otra parte en el horizonte temporal del Plan General la reconsideración de la recuperación del ferrocarril como medio de transporte público en el valle, a la vista de cuanto se propone desde esa perspectiva sectorial a pesar de que dicha previsión se recoja en el PTP del Bajo Deba.

En relación con el viario rodado interno del área urbana se considera por un lado la alternativa (VA) de consolidar el actual circuito, descartando en todo caso la ordenación del nuevo puente previsto por las Normas Subsidiarias aguas arriba de Olea. Por otro, se plantea la oportunidad de desplazar hasta el final de la calle Baltegieta el puente previsto por las Normas Subsidiarias al oeste de la fábrica de cañones y completar con él un nuevo anillo urbano más corto (alternativa VB) y, sobre todo, que no tenga interferencias con la red de carreteras. Cualquiera de los dos anillos funcionaría con un único sentido de circulación, cabiendo optar tanto por el sentido actualmente en funcionamiento como por el contrario. El anillo que estructura la movilidad motorizada en el centro urbano se completa con la red transversal que constituyen las calles Gabolats y Etxaburueta, así como los puentes de Gabolats, que se propone ensanchar con ocasión de su necesaria sustitución por motivos hidráulicos, y Gila. En el plano II.2 se muestran las alternativas referidas.

Las propuestas para el viario motorizado en el área urbana requieren la adopción de medidas adicionales que mejoren los dos enlaces de acceso al mismo desde la carretera GI-627. Para ello, se propone en esta Avance la actuación en los dos enlaces oeste y este.

Así en el oeste se plantean varias alternativas posibles:

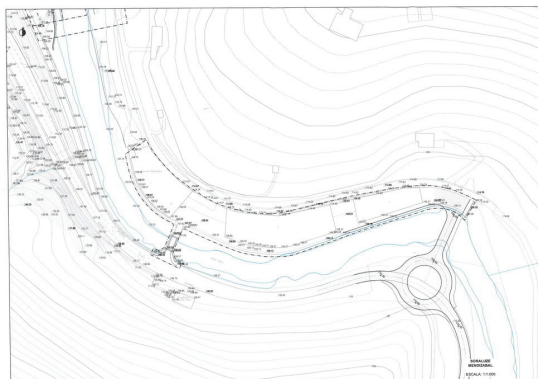
- La ordenación de un cruce en forme de "T" con espera o esperas en un carril central. Facilita la salida desde Mendiola en dirección a Bergara.



- La ordenación de un cruce semaforizado. Facilita todos los movimientos.



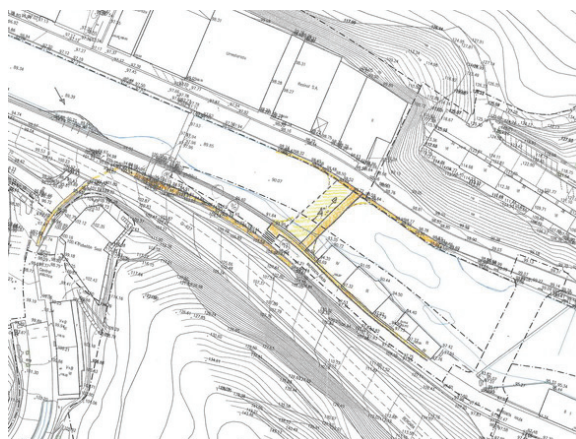
Y en el enlace este se propone la ejecución de una glorieta en la curva de Iñasibar, solución que propicia efectos sinérgicos diversos: resuelve los cuatro movimientos de acceso y salida del área urbana, permite ejecutar un nuevo puente de acceso al área industrial de Mendizabal sustituyendo además al actual puente que genera problemas hidráulicos.



Las intervenciones propuestas en ambos enlaces no requieren inversiones exageradas a la vez que, además de resolver las condiciones de accesibilidad precisas y de dotar de mayor claridad al sistema, permiten reducir de forma sustancial la intensidad del tráfico en el anillo interior.

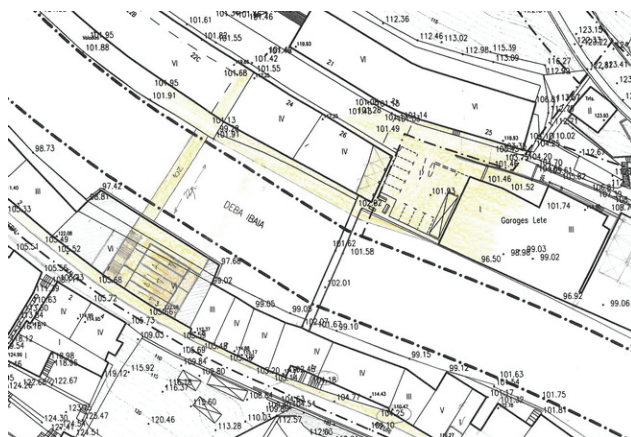
En la red viaria urbana el Avance se propone además completar definitivamente el eje de la calle Santa Ana, extendiéndolo en condiciones adecuadas hasta el puente de Olea. Para ello se consideran dos alternativas, la primera siguiendo las pautas planteadas en las Normas Subsidiarias y la segunda ordenando esa continuación viaria en el frente al río Deba, como se muestra en el plano II.4. Se prevé que, en la línea prevista actualmente por el Ayuntamiento, el eje Gabolats-Santa Ana sea un vial de coexistencia con prioridad para los peatones frente a los vehículos motorizados, sin perjuicio de prever eventualmente el aparcamiento en línea.

El Avance propone completar y mejorar la red peatonal dotándola de las condiciones de accesibilidad universal preceptivas. Así, entre otras acciones, se consolida el sistema de ascensores públicos que ha puesto en servicio el Ayuntamiento, y se plantea por otra parte la sustitución de las pasarelas peatonales de Sagarreka y Errekalde que no reúnen condiciones de accesibilidad adecuadas, así la primera encontrará mejor respuesta en el nuevo puente que se propone al final de Baltegieta y la segunda frente a la plaza de Atxuri.

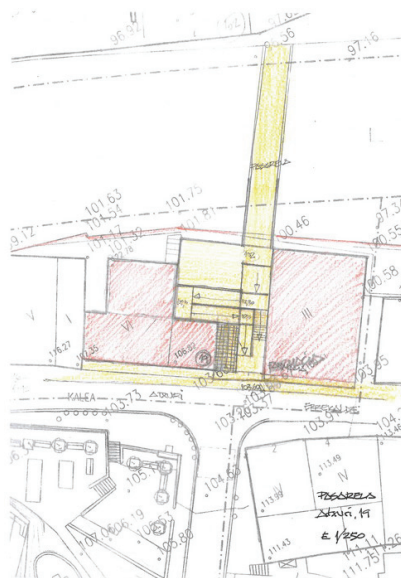


Baltegieta





Atxuri – Santa Ana



Se propone por otra parte la recuperación de espacio para los peatones, en particular abriendo el área urbana al río Deba, significándose también en esta línea la propuesta de eliminar, con la salvedad de mantener las plazas disponibles en régimen de rotación, el aparcamiento al aire libre de Erregetxe, lo que supone la reducción de unas 45 plazas de aparcamiento.

Alternativamente se formulan dos propuestas singulares para la ampliación de la dotación de aparcamiento consistentes en la creación de dos grandes edificios de aparcamientos cada uno junto a uno de los enlaces de acceso rodado al área urbana desde la carretera GI-627: uno en Santa Ana (200 plazas, para cuya ejecución han de eliminarse 45 preexistentes) y el otro en Baltegieta (entre 60 y 160, según la alternativa elegida). Se mantiene, con la excepción precitada, el aparcamiento al aire libre adosado al anillo viario, así como el existente junto a Gipuzkoa etorbidea, cabiendo incluso ampliar éste de acuerdo con las iniciativas municipales en estudio; en Olea; y en los polígonos industriales. Con ello se aumenta la dotación actual entre 170 y 270 plazas, debiendo valorarse la adecuación de esta oferta tras la concreción final de la propuesta.

Por último, se propone consolidar la red de carreteras rurales del municipio, además de aquellas que componen la red foral, remitiéndose la concreta identificación de las mismas a cuanto resulte en el inventario que redacta y tramita en la actualidad el Ayuntamiento.

Todo ello responde a la problemática detectada, también advertida en el marco del proceso Alkarrekin en el que ya se demanda garantizar el aparcamiento, buscar la eficiencia de los flujos de circulación peatonal y rodada, y mejorar el transporte colectivo.

IV.6.3.- Las intervenciones de transformación urbana.

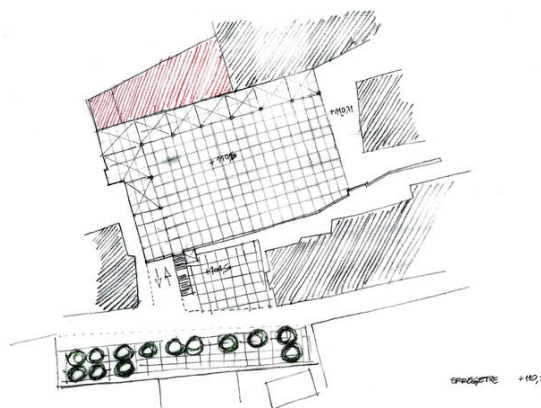
El área urbana de Sorluze/Placencia de las Armas ha sido objeto de una transformación espectacular en la última década, si bien, como se viene reiterando, resulta preciso dar un paso inmediato en ese objetivo de procurar la recualificación urbana efectiva y de conseguir una ciudad amable y atractiva. Como se verá, el objetivo es posible. La luz entra ya en Sorluze/Placencia de las Armas y unas pocas intervenciones decididas de la Administración pueden hacer que se quede para siempre.



Completar la ordenación de Erregetxe, en el mismo centro del área urbana, es una de las operaciones fundamentales a acometer. Consiste en abordar sobre un mismo espacio varias actuaciones coordinadas con ese único objetivo recualificador del espacio. Éstas son:

- Eliminar el aparcamiento al aire libre sobre la plaza alta, ordenándola como el espacio libre público por excelencia del casco histórico, dotándola de un porche adosado a la edificación en sus frentes norte y oeste, y manteniendo en su caso unas plazas para aparcamiento de rotación.
- Conectar dicha plaza adecuadamente con la plaza Zaharra, abriendo ésta en mayor medida al río Deba, para lo que se prevé derribar el edificio correspondiente al nº 24 de Kalebarren.
- Completar la plaza terminando de edificar en su frente norte, junto a la actual medianera del nº 5 de Etxaburueta, adoptando ya el perfil edificatorio de este edificio, lo cual resulta perfectamente viable y oportuno (E.A), ya otro inferior (E.B), si así se considera más apropiado.
- Ubicar en el edificio precitado usos de equipamiento en las tres primeras plantas que salvan el desnivel de la plaza con la calle Etxaburueta, y otros usos en las plantas superiores, preferentemente residenciales o asimilados, cabiendo en este solar, por otra parte de titularidad municipal, propiciar la implantación de usos residenciales de carácter innovador en la línea que se plantea dentro del proceso Alkarrekin.

Cabría asimismo ordenar bajo el nivel de la plaza de Erregetxe aparcamientos subterráneos, si bien las condiciones geológicas del lugar aconsejan un estudio pormenorizado más amplio de esta posibilidad. Análogamente cabría la oportunidad de valorar la posibilidad de habilitar un ascensor adicional en el ámbito, si bien ya existe uno próximo en la calle Gabolats.



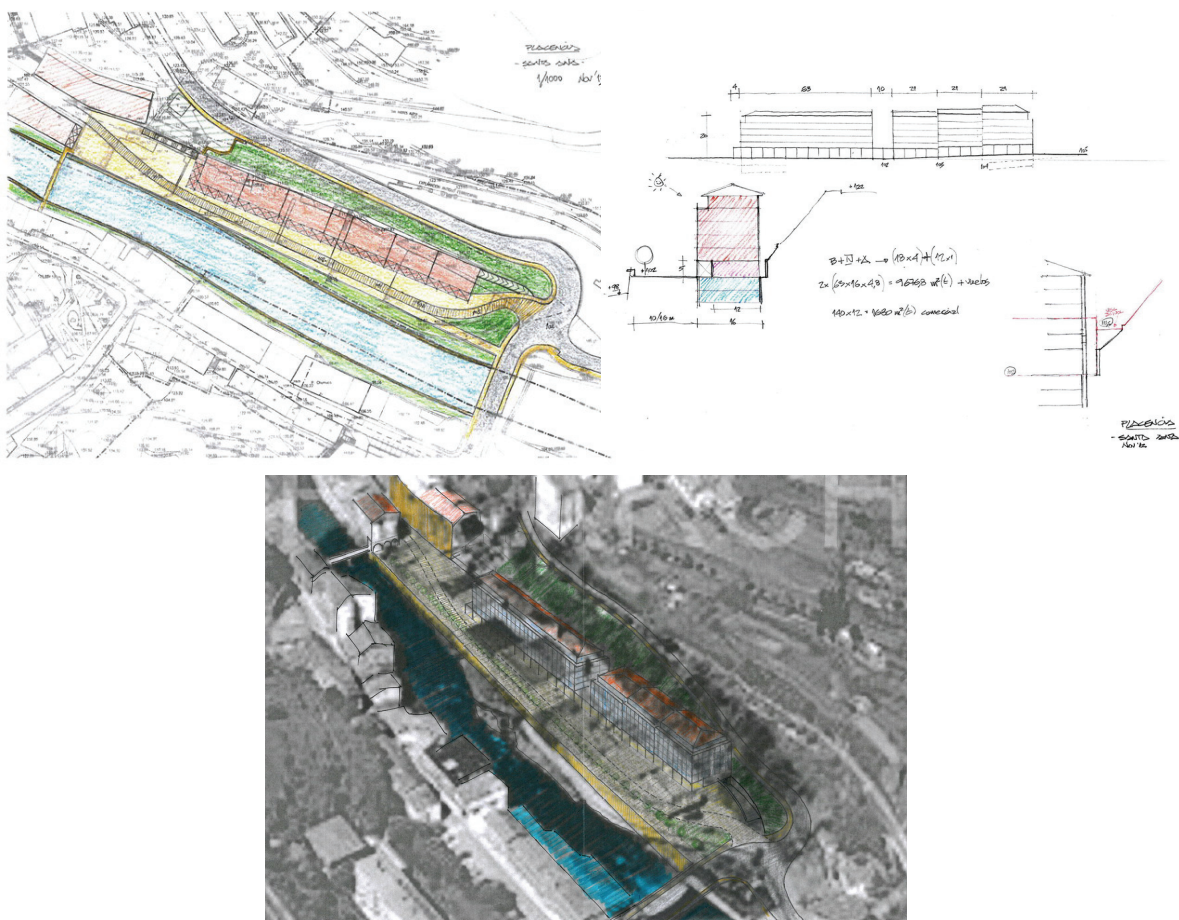
La intervención precedente es una entre aquellas a acometer en el casco histórico del municipio y que se recogen en el Plan Especial de Rehabilitación del mismo promovido oportunamente por el Ayuntamiento en su momento, algunas de las cuales ya se han desarrollado (derribos de edificaciones adosadas a la parroquia, urbanizaciones diversas...) o se acometen en este momento (urbanización de las calles Gabolats y Santa Ana). Las propuestas que se formulan en el Avance pretenden minimizar los derribos que exige el planeamiento vigente en el frente del casco al Deba, debiendo estarse a cuanto resulte del debate público y de los estudios que aborda en la actualidad URA. Así, con carácter general, las propuestas del Plan Especial del casco histórico se reajustarán como resultado del proceso de tramitación de este Avance de planeamiento, planteándose su rehabilitación como el segundo eje fundamental de la regeneración urbana del municipio.



La tercera intervención básica para el devenir del área urbana del municipio es la transformación a llevar necesariamente a cabo en el extremo este de la calle Santa Ana. Este objetivo ya estaba expresamente planteado en las vigentes Normas Subsidiarias, sin embargo, las soluciones previstas al efecto no han conseguido alcanzar el fruto necesario, descartándose por lo tanto la alternativa "0" o de no intervención. Es por ello por lo que en este Avance se formulan nuevas alternativas de ordenación en el ámbito. En cualquiera de ellas el objetivo esencial es dar continuidad a la calle hasta Olea y para ello se considera imprescindible derribar la edificación preexistente. En una alternativa (A.A) se plantea hacerlo junto a la ladera del monte, situando la nueva edificación entre la calle y el río. En otra alternativa (A.B) se propone dar continuidad a la calle en el borde del río, favoreciendo el asoleamiento de la misma. En los gráficos siguientes, así como en el plano II.4 se ilustran las dos alternativas.

En ambos casos, se prevé un desarrollo residencial en plantas altas, autorizando también la ordenación de oficinas y otros usos terciarios; destinado la planta baja a usos comerciales o terciarios en general y ordenando un porche continuo que amplía en mayor medida el espacio de uso público. Se ordenan además dos plantas bajo rasante para acoger garajes (200 plaza aproximadamente), sustituyendo en parte los que han de derribarse con motivo de la intervención (alrededor de 45 plazas preexistentes).

Se ha considerado también la oportunidad de consolidar la edificación preexistente habilitando en su interior la calle precisa, no encontrándose solución alguna que compatibilice ambos objetivos en atención a las características de las distintas edificaciones y a las rasantes de la urbanización. Todo ello conlleva por otra parte buscar las posibilidades del oportuno realojo en el municipio de las empresas con actividad que lo necesiten.

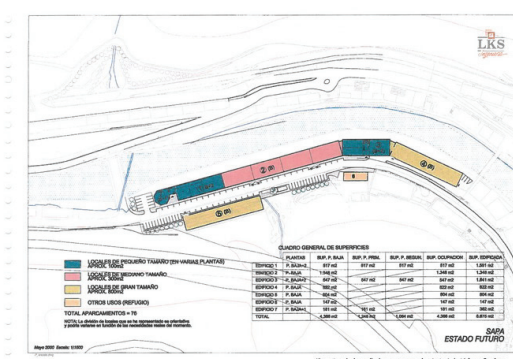


La cuarta actuación fundamental a llevar a proponer es la puesta en uso del suelo en el que se localiza la fábrica de cañones, en la calle Baltegieta. Soraluze/Placencia de las Armas no puede permitir que se consolide el vacío de actividad que se viene produciendo desde el abandono de la actividad en esas instalaciones, hace ya una década. El suelo urbano debe dar respuesta a las necesidades urbanas, adecuándose como proceda. En esa línea se formulan diversas alternativas al efecto de propiciar un debate que cristalice en la solución más apropiada. En ese debate habrán de considerarse al menos los siguientes aspectos, con ese único objetivo de recuperar ese lugar para la continuidad urbana. Éstos son:

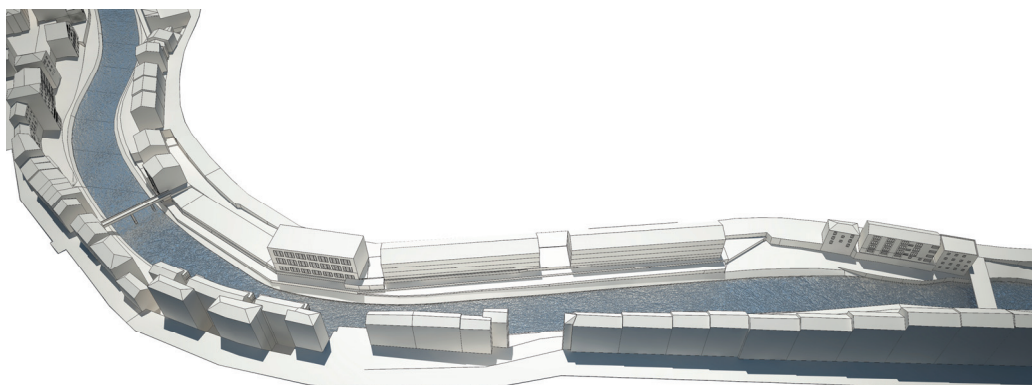
- La necesidad imperiosa de dotar de un uso apropiado al conjunto del ámbito.
- Las eventuales afecciones al ámbito en atención a su inmediatez al río Deba.
- Los eventuales valores culturales del patrimonio edificado.
- La oportunidad de ordenar aparcamientos en el ámbito al servicio del área urbana.

En todos los casos se propone derribar el edificio situado más al sureste con el objetivo a nuestro juicio irrenunciable de posibilitar la ampliación y la adecuada ordenación (rasante,...) de un nuevo puente a Gabolats. Con estas premisas las alternativas consideradas son las que a continuación se enuncian y se ilustran en el plano II.4 y en las imágenes siguientes.

- Alternativa C.A: Consiste en consolidar el patrimonio edificado, con la salvedad precitada, y destinarlo exclusivamente a usos de actividades económicas (terciarias, hosteleras, oficinas, co-working... en la línea de lo propuesto en su día en los estudios realizados por parte de la SPRI.



- Alternativa C.C: Consiste en consolidar tan sólo el edificio de tres plantas más próximo al puente de Gabolats, creando así una plaza entre éste y el puente, y destinando a equipamiento el edificio consolidado y ordenando dos nuevos bloques residenciales al oeste de éste. Se derribaría el edificio situado al otro lado de la calle para ordenar aparcamientos al aire libre.



Por otra parte, con carácter general se propone la rehabilitación del patrimonio edificado, sin perjuicio de su sustitución al efecto, en particular en el borde del río Deba en las calles Errabal, Atxuri y Errekaldea. En este contexto, una de las actuaciones que expresamente se cita aquí por su alcance es aquella que se sugiere en este Avance junto al puente de Olea, redefiniendo las condiciones de ordenación de las actuales instalaciones de la fábrica de Pascual Churruca, así como del solar situado entre éstas y el puente referido. Se plantea así la ordenación de sendos bloques residenciales, lo que lleva a buscar por otro lado las posibilidades del oportuno relajo de la empresa en el municipio.

Las transformaciones propuestas precitadas dan lugar a una oferta residencial y terciaria significativa, variable en función de las alternativas por las que se opte, de acuerdo con cuanto a modo de síntesis se expresa en el siguiente cuadro.

ALTERNATIVA	nº de nuevas viviendas	m ² (t) de usos terciarios
Erregetxe – E.A	20	-
Erregetxe – E.B	-	720
Santa Ana – A.A	100	1.200
Santa Ana – A.B	80	3.000
Fábrica de cañones – C.A	-	5.400
Fábrica de cañones – C.B	44	500
Fábrica de cañones – C.C	54	-
Pascual Churruca	24	800

A estas intervenciones se añade también la propuesta de concretar con ocasión de la formulación definitiva del Plan General la regulación de las condiciones de edificación en las mismas calles Errabal, Atxuri y Errekaldea, en el lado de la variante, para las que se plantea consolidar la edificación preexistente, sin perjuicio de analizar con precisión las condiciones de sustitución de algunos edificios, reajustando sus alineaciones, y sus altura y fondo de edificación, de las que pueden resultar una oferta adicional de viviendas que por el momento no se cuantifica.



Así, se formula una oferta global que oscila entre un mínimo de 104 viviendas y un máximo de 198 viviendas, a las que se añadirán aquellas que resulten de la puesta en el mercado de las viviendas con licencia sin terminar o sin vender (19 aproximadamente), de las viviendas vacías que se pongan en el mercado (se estiman a estos efectos en un 10% aproximadamente, esto es, en 24) y de aquellas otras que resulten de intervenciones de rehabilitación que den lugar a viviendas adicionales (Baltegieta, 36 y otros: 17 aproximadamente); y a las que se restarán las que se califiquen en situación de fuera de ordenación (alrededor de 15 de acuerdo con cuanto más adelante se plantea).

Resulta por lo tanto una oferta efectiva que oscila entre 149 y 243 nuevas viviendas, que responde a las necesidades observadas y a los criterios de mínimos y máximos que se plantean desde la ordenación territorial, y que se concretará en la tramitación del Avance.

En dicho contexto se valorará también el régimen de aplicación a las viviendas que se propongan, ya sean éstas libres, tasadas o de protección oficial; e incluso, de considerarse oportuno, el régimen de tenencia apropiado en los supuestos de iniciativa pública.

Por otra parte, la oferta de edificabilidad con destino a usos terciarios, de acuerdo con el mismo cuadro, oscila entre un mínimo de 2.000 m²(t) y un máximo de 9.920 m²(t), debiendo concretarse asimismo en el proceso de tramitación del Avance, con el objetivo de favorecer la reactivación del sector terciario en el municipio en general.

Las intervenciones de transformación urbana que se plantean dan lugar también, de acuerdo con las distintas alternativas, a la ordenación de parcelas o edificios de equipamiento público. Así, en Erregetxe se obtienen 1.800 m²(t) con ese destino en las dos alternativas consideradas, mientras que en la fábrica de cañones se obtendrían 720 m²(t) en la alternativa C.B y 1.080 m²(t) en la alternativa C.B.

Por otra parte, esas actuaciones propician nuevos espacios libres en prácticamente todos los casos.

Una intervención en esta línea supone actuar de forma exclusiva dentro del suelo urbano preexistente, ya artificializado, evitando en consecuencia la extensión del área urbana en el horizonte temporal de este Plan General. Eso sí, ello exige, ante el reducido coeficiente de rigidez de la oferta planteado, que la gestión sea eficaz, poniendo en el mercado la oferta que se plantea, lo que entendemos que requiere necesariamente dosis importantes de iniciativa pública, fundamentalmente en el ámbito de Santa Ana.

Por otra parte, la propuesta se propone no sólo no extender el área urbana como se ha señalado, sino incluso reducirla, en el extremo sureste de Olea, al descartarse el objetivo de hacer el puente previsto allí por las Normas Subsdiarias, y en el parque de cañones que se reduce a aquellos terrenos de carácter municipal y a aquellos otros en los que se prevé ordenar debidamente la plaza de acceso a San Marcial.

IV.6.4.- La ordenación del suelo de actividades económicas.

El territorio del municipio no ofrece en general suelo con marcadas aptitudes para su habilitación adicional como suelo receptor de nuevas actividades económicas, en particular de carácter industrial.

De hecho, para ello, las obras de acondicionamiento que han debido de realizarse han sido muy importantes como es el caso de las más recientemente desarrolladas en la vaguada de Sagar erreka.



El Área Funcional cuenta por otra parte con suelo para ello, en avanzada fase de gestión y urbanización, como es el caso del polígono de Erisono en Eibar, si bien no se han articulado en la comarca mecanismos de compensación entre municipios al respecto, aspecto que se sugiere que pueda plantearse siguiendo ejemplos como el que tuvo por resultado el polígono de Apatia erreka en Tolosaldea.

Independientemente de lo anterior, en el presente Avance se propone en primer lugar, sin perjuicio de su debate, consolidar los desarrollos industriales preexistentes con algunas salvedades y precisiones.

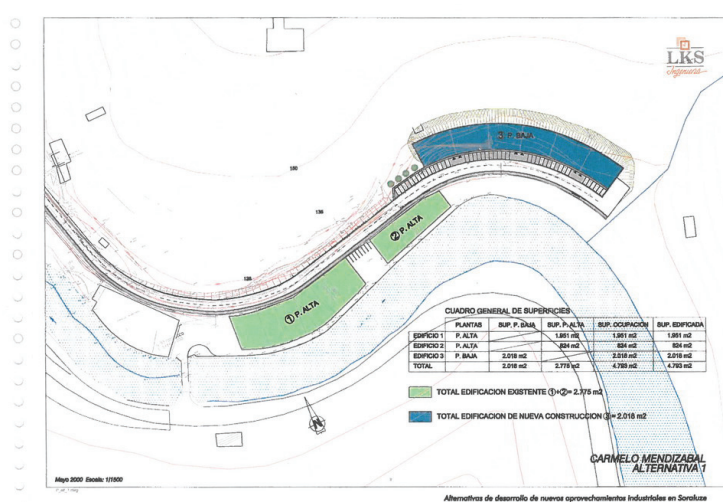
Entre las primeras señalamos que se prevé por otra parte:

- Transformar en suelos predominantemente residenciales con usos terciarios los entornos de Santa Ana (nº 28 a 40) y Errekaldea (nº 19 a 21) situados al oeste del puente de Olea, tal y como ya se propone en el PTP del Bajo Deba.
- Plantear diversas alternativas de uso en la fábrica de cañones en Baltegieta.

Entre las segundas se hace referencia a las siguientes:

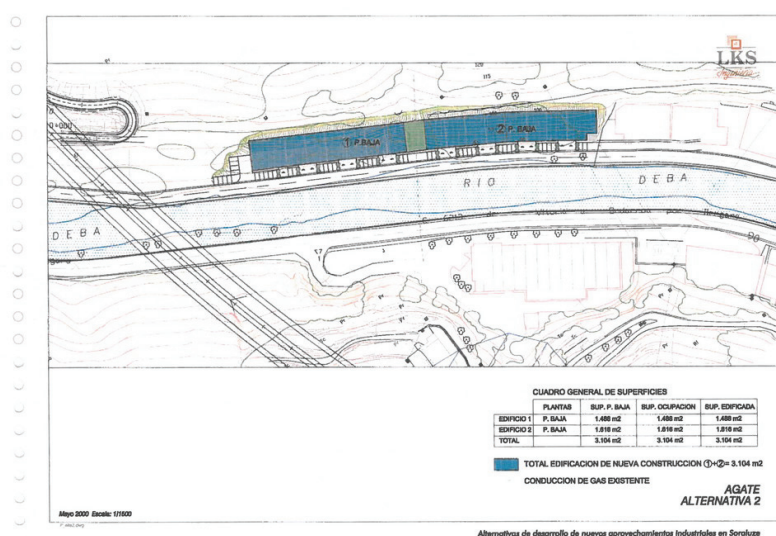
- Se incluye la zona ocupada por pabellones del ámbito de Agate.
- Se reajusta el límite del ámbito de Gabilondo incluyendo la superficie externa al ámbito originalmente delimitado que en la actualidad está ocupada por pabellones industriales.
- Se reajusta el límite del ámbito de Salogüen incluyendo la superficie externa al ámbito originalmente delimitado que en la actualidad está ocupada por pabellones industriales.

Complementariamente, en el Avance se identifican cuatro ámbitos que, en algún momento, han sido objeto de estudios para su incorporación al área urbana del municipio con este destino industrial a los efectos de la valoración en el debate oportuno de la oportunidad de su consideración en el Plan General, incorporándose a modo de alternativas de localización de nuevos desarrollos residenciales. Nos referimos a los ámbitos de Agate oeste, Agate este, Uhaska y Mendizabal este, cuyas localizaciones se ilustra en el plano II.3 y en los gráficos siguientes. El Ayuntamiento cuenta con los estudios realizados en relación con éstos por la SPRI en los últimos años.



Mendizabal





Uhaska

Se propone por otra parte consolidar en principio el uso terciario previsto en el solar municipal situado junto al puente de Olea en Errekalde, así como el edificio correspondiente al nº 2 de Gipuzkoako etorbidea (actual edificio de Telefónica).

Con carácter general se propone favorecer la implantación de actividades económicas de carácter terciario, tanto comerciales y hosteleras, como de oficinas, hoteles... Para ello se cuenta tanto con el patrimonio ya edificado como con los locales que se plantea habilitar preferentemente en la prolongación de la calle Santa Ana y, en su caso, en Baltegieta (fábrica de cañones). La recualificación del área urbana constituirá un atractivo para alcanzar este objetivo.

La propuesta asimismo favorecerá la mejora de las dotaciones de equipamiento integrándolas debidamente en el área urbana.

Finalmente, en materia de actividades el Plan General se plantea favorecer las actividades relacionadas con el medio rural con el objeto, también, de aprovechar el caserío disperso y de hacer efectiva la condición de núcleos de acceso al territorio de Ezozia y San Andrés, incluyendo la eventual implantación de actividades que permitan la divulgación y el disfrute de los especiales valores del medio rural. Se buscará así la obtención de las mayores sinergias posibles que permitan a su vez la mejora ambiental de dicho medio.

En la formulación definitiva de la propuesta se tendrá en consideración cuanto resulte del reto que se plantea abordar el Ayuntamiento en el actual ejercicio del año 2014 con la finalidad de mantener contactos con las empresas y valorar las necesidades que éstas demandan. En cualquier caso, se plantea en particular mantener los contactos oportunos con los titulares de aquellas empresas situadas en Santa Ana 28 al 40, y en Errekaldea 19 a 21, así como de la fábrica de cañones.



IV.6.5.- La ordenación de los espacios libres.

La mejora de los espacios públicos es una de las necesidades advertidas en el municipio tanto en el diagnóstico realizado como en el proceso Alkarrekin.

En ese contexto se ha advertido por otra parte que no se trata de buscar una oferta cuantitativamente relevante sino una oferta de calidad, que, en cualquier caso, responda a los ratios mínimos legalmente exigibles.

En este sentido ha de señalarse que no procede realizar una comparación con la situación que hoy recogen al respecto las Normas Subsidiarias puesto que en éstas se incluyen en el sistema general de espacios libres otros sistemas generales (deportivos y otros), a la vez que se cuantifican las márgenes de los ríos en las que no ha resultado posible llevar a cabo los objetivos inicialmente planteados.

Así, en primer lugar se evalúa aproximativamente la demanda en materia de espacios libres con rango de sistema general. Ésta debería responder por un lado a una dotación de 5 m² por habitante actual (alrededor de 4.000 habitantes) y por otro a la adicional de 5 m² por cada 25 m²(t) de nuevos desarrollos con destino residencial. Estimando en esta fase del proceso esa oferta adicional en un máximo de 243 viviendas con una superficie media de 90 m²(t), resulta una demanda total mínima de 24.374 m² (20.000 + 4.374).

Dicho esto, la oferta que se formula responde básicamente a parámetros cualitativos. Así se propone incluir en el sistema general de espacios libres los siguientes elementos singulares de la trama urbana cuya regeneración, reurbanización y recuperación por parte del peatón se propone:

- Plaza de Erregetxe, eliminado su uso exclusivo actual como aparcamiento.
- Plaza Zaharra, ampliándola hacia el cauce del Deba y abriéndola al mismo.
- Plaza Barrixa y puente de Gila.
- Plaza del frontón.
- Parque junto al asilo.
- Parque de Olea, junto en la margen derecha del río Deba.

Estas dotaciones, además de disponerse de forma equilibradamente repartida en el área urbana y de corresponderse con espacios que una vez urbanizados ofrecen unas condiciones cualitativas relevantes, suman, junto con el parque de Ezozia (16.080 m²), una superficie total de 29.633 m², que supera la mínima exigida en más de un 20%.

Adicionalmente, el Plan General califica muy diversos otras zonas con destino al sistema local de espacios libres, sirviendo a todos los barrios. Suponen una superficie adicional con destino a espacios libres de cerca de 20.000 m². Entre éstos se citan aquí el jardín de Sagar-erreka, el parque de Arrizabaleta, el parque de la Estación, las antepuertas de la zona escolar, la nueva plaza que se proyecta en Santa Ana y que se extiende al paseo del frente del Deba, el parque de Telefónica, un nuevo espacio libre junto al puente de Olea en la margen izquierda, la plaza de Atxuri, la nueva plaza prevista junto al puente de Gabolats en Baltegieta y el parque de cañones, una vez reajustados sus límites e incluida la plaza de acceso a San Marcial. A estos espacios se añadirán los itinerarios peatonales y las zonas que se propongan peatonalizar o destinar preferentemente a los peatones, procurando garantizar en este contexto, en especial, la autonomía de los niños y de las personas discapacitadas, tal y como se ha planteado expresamente en el proceso Alkarrekin.



Complementariamente se plantea la alternativa de ordenar en el suelo no urbanizable huertas de ocio de promoción y dominio público. Se propone localizar éstas, sin perjuicio de otras alternativas, en Ezozia (plano II.5), ocupando una superficie de alrededor de 5.000 m².

En el plano II.5 se identifican también los espacios libres propuestos, cuya gestión se evaluará oportunamente.

IV.6.6.- La ordenación de los equipamientos.

El municipio cuenta con una importante dotación de equipamientos locales y con muy diversas actividades culturales, sociales, deportivas... que, en primer lugar, deben consolidarse para garantizar los servicios que ofrecen a la población.

En segunda instancia, como en el proceso Alkarrekin se ha expresado, se aprecia la necesidad de poner en valor esas dotaciones, de aprovecharlas mejor, de reestructurarlas en alguna medida, de mejorarlas o incluso de ampliarlas.

Se considera en consecuencia que resulta preciso contar con un inventario de las dotaciones existentes y del estado de los contenedores que las soportan y de los proyectos e iniciativas con los que se cuenta. Una primera aproximación al mismo permite comprobar como diversas actividades comparten locales, mientras que otros cuentan con un uso limitado; observándose por otra parte que algunos se encuentran en un estado deficiente, previéndose incluso en las Normas Subsidiarias vigentes su calificación en situación de fuera de ordenación.

Ante esta situación y, atendiendo al horizonte temporal del presente Plan General, se plantea como criterio general, con alguna salvedad puntual, la consolidación de las parcelas de equipamiento preexistentes, sin perjuicio de que sus usos se reordenen.

Complementariamente se plantea la obtención, como resultado de las operaciones de transformación urbana que finalmente se propongan, de nuevas parcelas y edificios con destino a acoger equipamientos para el municipio. Así, se prevé destinar a equipamientos nuevos al menos 1.800 m²(t) en una parcela en Erregetxe y del orden de 1.000 m²(t) en Baltegieta (fábrica de cañones), cabiendo también destinar a ello algunos de los locales que resultan en la transformación urbana propuesta en Santa Ana. En el suelo con destino a espacios libres previsto en Olea se plantea implantar también usos deportivos ligados al río (piragüismo...).

Se plantea también, a modo de alternativa a considerar, el traslado del actual cementerio a medio o largo plazo, liberando así el suelo ocupado por éste con la finalidad de contar con su disponibilidad para dar respuesta a las necesidades en materia de dotaciones docentes, entre otras. De consolidarse esta alternativa habría que prever la localización para un nuevo cementerio para el que se sugiere en un principio su localización en una suelo con una superficie de alrededor de 6.000 m² junto al campo de fútbol de Ezozia, al sur del mismo (plano II.5). Junto con esta intervención se propone descartar la propuesta de ampliación del actual cementerio prevista por las Normas Subsidiarias vigentes.

Con todo ello, junto con el mejor aprovechamiento de las actuales instalaciones (reforma de la cubierta del polideportivo...), cabrá reordenar la localización de los equipamientos en el municipio dando un mejor servicio a los ciudadanos y garantizando el buen funcionamiento de las actividades sociales, asistenciales, culturales (tanto de iniciativa pública como privada), docentes, deportivas y relacionadas con el ocio en general.



IV.6.7.- La ordenación de las infraestructuras de servicios.

No se han detectado demandas o carencias significativas en relación con las redes de infraestructuras de servicios con las que cuenta el municipio.

En materia de abastecimiento de agua, conforme se avance en la concreción de la propuesta, se solicitará del Consorcio de Aguas de Gipuzkoa la emisión del correspondiente informe preceptivo, justificativo de la disponibilidad de agua suficiente para el desarrollo que se proponga. En esta materia se valorará asimismo la oportunidad de mejorar las condiciones de abastecimiento al medio rural, así como de recuperar el sistema de captaciones preexistente.

En materia de saneamiento se propone la renovación paulatina de la red local, previendo la implantación de un sistema separativo de pluviales y residuales, allí donde la actuación urbanística lo permita, y manteniendo las redes actuales pasando en sus últimos tramos por aliviaderos allí donde no resulte posible la modificación. En esta misma materia se valorará la posibilidad de extender la red urbana a los caseríos próximos a la misma

En materia de energía eléctrica se valorará la oportunidad de completar la citada red así como la eventual necesidad de nuevos centros de transformación, y se considerará asimismo la oportunidad de soterrar determinados trazados que hoy discurren mediante líneas aéreas.

En materia de alumbrado público se procederá a implantar una red local más eficiente, extendiendo a otros servicios el programa “smart cities”.

En materia de telecomunicaciones se procurará la búsqueda de sinergias con la compatibilización de las infraestructuras. En esta misma materia se intervendrá al efecto de regular la implantación de antenas en el municipio, y, en particular, de aquellas al servicio de la telefonía móvil.

IV.7.- Avance de propuestas de desarrollo y ejecución del proyecto

Para la ejecución de las propuestas, de acuerdo con la legislación vigente, con ocasión de la concreción de la propuesta de Plan General se distinguirán las correspondientes actuaciones integradas, de dotación y aisladas.

Como se ilustra en el plano II.6 en este contexto se propone a priori la calificación en situación de fuera de ordenación de determinadas edificaciones, dando continuidad a la dinámica seguida en los tres últimos lustros, en los que la regeneración urbana ha demandado abordar muy diversos derribos: Olea, cine adosado a iglesia de Santa María, SEAR...

Así cabe distinguir por un lado edificaciones en su mayor parte obsoletas o con condiciones de localización, habitabilidad y/o accesibilidad inadecuadas, y, por otro, edificaciones que requieren su derribo para dar respuesta a necesidades urbanas ineludibles, como es el caso, de las propuestas que se formulan en Santa Ana 28 a 40, en Errekaldea 21 y en la fábrica de cañones, junto al puente de Gabolats.



Entre las primeras se significan las siguientes:

- El edificio sureste de la fábrica de cañones, junto al puente de Gabolats, cuya ampliación de su sección transversal se considera precisa.
- c/ Baltegieta, 5 y adosados, con el objeto de resolver adecuadamente los espacios libres previstos y el acceso a San Marcial.
- c/ Errabal 25 y 27, con condiciones de accesibilidad inadecuadas.
- c/ Errabal, 26, que da lugar a un estrechamiento de la calle.
- c/ Atxuri, 21, con la finalidad de resolver el acceso a una nueva pasarela peatonal sobre el Deba entre sus dos márgenes, alternativa a la actual que presenta unas condiciones de accesibilidad inadecuadas.
- Varias edificaciones en la margen derecha del Deba al sureste de Olea.
- Una edificación sobre la regata en Olea.
- C/ Santa Ana, 2, junto al puente Gila, con la finalidad de dar continuidad al paseo propuesto en la margen derecha del Deba hasta ese puente.
- c/ Kalebarren 24, frente a Plaza Zaharra, con el objeto de abrir la plaza al Deba.
- Dos edificaciones junto a la regata en Loralde.

Unas y otras se identifican en el plano II.6 del presente Avance.

En cualquier caso, todas estas propuestas y aquellas otras que puedan suscitarse se debatirán con ocasión de la tramitación del presente Avance con carácter previo a la concreción de la propuesta del Plan General.

En este contexto se pretende evitar en la mayor medida posible la afección a la edificación preexistente en ambas márgenes del río, planteándose a tal efecto que la solución que finalmente se adopte en relación con el tratamiento del río Deba priorice dicho objetivo, sin perjuicio de que se respete el dominio hidráulico y se minimice el riesgo de inundación de acuerdo con la normativa y los planes de aplicación. A tal efecto, como se señala en este documento de Avance, se prevé coordinar las soluciones que resulten para el Plan General con los trabajos que se acometen por parte de la administración sectorial competente en materia de aguas como consecuencia de la identificación de un ARPSI correspondiente al tramo urbano del Deba a su paso por Sorluze/Placencia de las Armas.

Por otra parte, para la ejecución de los paseos de borde de río y de los nuevos puentes y pasarelas se preverán asimismo las determinaciones correspondientes con el objeto de favorecer la gestión de los proyectos necesarios.

Con ocasión de la redacción del documento definitivo de Plan General, se concretarán los suelos que cuenten con la clasificación de suelo urbano y urbanizable, y se distinguirán entre los primeros aquellos suelos consolidados de aquellos no consolidados.

Complementariamente se distinguirán las distintas modalidades de actuación: integradas, de dotación y aisladas.

Al efecto de la formulación del Plan se identificarán los ámbitos de intervención urbanística pertinentes a los que se asignará un topónimo identificativo.

Asimismo, se definirán las soluciones y las condiciones de gestión a adoptar en materia de desarrollo y ejecución en el suelo no urbanizable tanto para la eventual ordenación de un nuevo cementerio, como para la habilitación de huertas de ocio, incluyendo las condiciones de regulación de los núcleos de acceso al territorio (Ezozia y San Andrés) y de las implantaciones ligadas al medio rural.



IV.8.- Avance de propuestas en materia de protección del patrimonio.

Con ocasión de la redacción de las vigentes Normas Subsidiarias, el Ayuntamiento procedió a la redacción de un Catálogo del patrimonio municipal, en la actualidad vigente. Con motivo de la redacción del Plan General éste ha de incorporar también el correspondiente Catálogo, procediendo en consecuencia la revisión de aquel al efecto de confirmar o de modificar sus previsiones.

En este contexto, se ha procedido a considerar los elementos de interés patrimonial del municipio al efecto de valorar la oportunidad de su inclusión en el Catálogo, planteándose también la oportunidad de fijar los criterios a considerar al respecto, de acuerdo con la legislación de aplicación y, especialmente, teniendo en cuenta la nueva Ley de renovación, regeneración y rehabilitación urbana.

Así, teniendo en cuenta diversas fuentes consultadas se identifican a continuación aquellos elementos preseleccionados para su eventual inclusión en el Catálogo del Plan, sin perjuicio de la consideración de otros, distinguiéndose diversas categorías, en atención al grado de protección que ya poseen o al interés que suscitan.

Son los siguientes:

A) Elementos indiscutibles:

- Elementos calificados:

- * Pórtico de la iglesia de Santa María la Real.
- * Estación megalítica de Elosua-Placencia.
(incluye 8 elementos singulares (dólmenes y túmulos).

- Elementos inventariados:

- * Zona arqueológica del casco histórico.

- Elementos incoados:

- * Casa Torre de Arregia.

- Zonas de presunción arqueológica:

- * Ermita de San Marcial (Santos mártires Emeterio y Celedonio) (Iurre auzoa).
- * Caserío Aginaga (Ezozia auzoa).
- * Molino de Armendia (Ezozia auzoa).
- * Caserío Ezpilla (Ezozia auzoa).
- * Caserío Larreategi (Ezozia auzoa).
- * Caserío Agirre.
- * Molino de Agirre bekoa.
- * Molino de Agirrebolu.
- * Molino de Arkaitz.
- * Caserío Galtzeiduko ola
- * Molino de Igareta (Iturburu)
- * Molino de Iturbe zaharra.
- * Ferrería Olabarrena (sin estructuras visibles).
- * Ferrería de Olea
- * Túmulo de Sabua
- * Ferrería de Sagarraga Ola
- * Molino de San Andrés (Kaiseta)
- * Casa Erregetxe zaharra (área urbana).



B) Elementos a considerar por Ayuntamiento:

- Elementos adicionales (primer nivel):
 - * Casa consistorial.
 - * Casa de la calle Santa Ana, 12.
 - * Caserío Saloguen azpi (Irure auzoa).
 - * Torre de Zupidebarrena (Baltegieta, 7).
- Elementos adicionales (segundo nivel):
 - * Caserío Irure Handikoa (Irure auzoa).
 - * Casa Erregetxe zaharra (área urbana). Semisótano.
 - * Iglesia de Nuestra Señora de la Asunción.
 - * Torre de Baltegieta (área urbana).
- Elementos adicionales (tercer nivel):
 - * Ermita de San Esteban (Irure auzoa).
 - * Ermita de Nuestra Señora de Ezozia (Ezozia auzoa).
 - * Ermita de San Andrés (San Andrés auzoa).
- Elementos adicionales (cuarto nivel):
 - * Pabellones de SAPA (área urbana). En parte.
 - * Caserío Irure Hemendikoa (Irure auzoa).
 - * Caserío Zabale (Irure auzoa).
 - * Ermita de Santa Ageda (Irure auzoa).
 - * Ermita de San Marcial (Santos mártires Emeterio y Celedonio) (Irure auzoa).
 - * Caserío Iturbe zaharra (Ezozia auzoa).
 - * Caserío Armendia (Ezozia auzoa).
 - * Caserío Mendiola (Ezozia auzoa).
 - * Ermita de San Roque (Ezozia auzoa).
 - * Ermita de San Ignacio (Txurruka auzoa).
 - * Puente de Gila
 - * Casa cural – Kalebarren, 2
 - * Casa – Kalebarrena, 1, 3 y 5.
 - * Casa – Kalebarrena, 9.
 - * Casa – Santa Ana, 2. (Plaza del puente, ojo fuera de ordenación ¿?)
 - * Casa – Santa Ana, 7.
 - * Casa – Santa Ana, 13.
 - * Casa – Gabolats, 20.
 - * Casa – Baltegieta, 6.
 - * Casa – Rabal, 10.
 - * Casa – Atxuri, 5.
 - * Casa – Atxuri, 9.
 - * Casa – Atxuri, 6 (Errekalde, 6).
- Elementos adicionales (quinto nivel):
 - * Casa – Rabal, 8.
 - * Casa – Rabal, 18.
 - * Casa – Rabal, 20.
 - * Casa – Rabal, 22.
 - * Casa – Atxuri, 13.
 - * Indesal
- Otros elementos adicionales (sexto nivel):
 - * Caserío Illordo (Irure auzoa).
 - * Caserío Aldasoro (Ezozia auzoa).
 - * Caserío Iturriaga (San Andrés auzoa).



IV.9.- Criterios de programación y viabilidad de las intervenciones propuestas.

Con ocasión de la redacción del documento definitivo se elaborarán tanto el preceptivo estudio económico financiero, como los correspondientes programa de actuación y memoria de sostenibilidad económica, todo ello con la finalidad, entre otras, de justificar la viabilidad de las propuestas.

No obstante, se apuntan en este Avance algunos criterios al respecto.

La situación advertida en el municipio demanda, como ya se señala en el Plan de Acción 2011-2015 de la Estrategia de Desarrollo Sostenible de Debarrena con horizonte temporal en el año 2020, una intervención pública singular que permita alcanzar definitivamente los estándares de calidad ambiental del resto de los municipios de la comarca y Gipuzkoa. Este proceso que, bajo el liderazgo del Ayuntamiento, viene abordándose desde principios de siglo, debe alcanzar su objetivo en el horizonte temporal de ejecución de este Plan General.

Para ello se considera imprescindible suscitar el compromiso de todas las Administraciones implicadas en esta tarea, siguiendo el ejemplo de cuanto se ha realizado en los tres últimos lustros.

Para ello, además de redactar el Plan General, el Ayuntamiento, para hacerlo viable, deberá explicarlo y darlo a conocer a todas las Administraciones, precisándolo de acuerdo con ellas, con la finalidad de alcanzar los consensos más amplios posibles y la coordinación de las propuestas en orden a alcanzar las máximas sinergias y, consiguientemente, una deseada eficiencia.

Conscientes de esta realidad, el alcance de las alternativas que se proponen en este Avance, además de haberse contrastado con otras Administraciones competentes en diversas materia y sin perjuicio de seguir haciéndolo en mayor medida durante el proceso en curso, se ha ceñido a la realidad observada propiciando soluciones lo más sencillas posibles y que respondan a diversos objetivos.

Así, entre otras acciones, se prevé contrastar con URA las soluciones a adoptar para el curso de río Deba por el área urbana, habiéndose mantenido contactos previos al respecto; se plantea consensuar con la Diputación Foral de Gipuzkoa las soluciones más apropiadas que permitan resolver definitiva y adecuadamente las condiciones de accesibilidad rodada al área urbana; se propone valorar junto con la SPRI la posibilidad de abordar alguna de las actuaciones que ha venido estudiando en la última década en el municipio; se sugiere trasladar al Gobierno Vasco el interés de la operación que se propone abordar en Santa Ana, a iniciar con la oportuna gestión de suelo, clave para la regeneración urbana de dicho ámbito y, con ello, del conjunto del área urbana, como ya prevé el PTP del Bajo Deba.

La dimensión del municipio y el contenido de las propuestas, junto con la urgencia de su necesidad y la oportunidad de culminar con éxito un largo proceso, permite augurar que la gestión municipal pueda alcanzar compromisos que hagan su proyecto viable.

Así, ya se trabaja asimismo en otras áreas, junto con la agencia comarcal Debegesa, procurando obtener incluso fondos europeos en el marco de proyectos con "Smart City"; mientras que desde la Diputación Foral de Gipuzkoa ya se propone en sus planes (Plan Territorial Sectorial de vías ciclistas, entre otros) diversas inversiones a acometer en el horizonte de ejecución temporal del Plan General.



Debe insistirse en esta fase de Avance que la viabilidad del proyecto va a resultar de la implicación y el esfuerzo conjuntos de toda la Administración pública que el Ayuntamiento ha de conseguir conciliar, haciéndoles partícipes de su proyecto.

En cualquier caso, el proyecto deberá también suscitar el interés y la aceptación mayoritaria de la sociedad en general y de los agentes privados, tanto en atención a las afecciones que las intervenciones han de suponer sobre las preexistencias como al efecto de que el proyecto municipal sea también su proyecto.

Para ello, a lo largo del proceso a seguir se propone divulgar las alternativas propuestas al objeto de lograr los consensos más amplios posibles.

Se señala por otra parte que el Ayuntamiento cuenta con la propiedad del suelo del área central de Erregetxe lo que constituye un activo que facilita la intervención en dicho ámbito, imprescindible por otra parte de acuerdo con cuanto se recoge en este Avance.

Si bien la programación se concretará en el documento definitivo de Plan General se apunta aquí que las intervenciones que se consideran con mayor prioridad son aquellas que tienen por objeto el tratamiento del río Deba y sus márgenes, la mejora de la accesibilidad al municipio, la eliminación de las barreras en materia de accesibilidad universal en el medio urbano, la preparación de suelo para actividades económicas y, en especial, la transformación urbana del ámbito de Santa Ana y la rehabilitación del casco histórico.

IV.10- Síntesis del contenido del presente Avance.

El presente documento contiene una primera aproximación al proyecto municipal de ordenación del conjunto del municipio, que ha de revisar las Normas Subsidiarias heredadas, hoy obsoletas.

Ofrece para ello un diagnóstico de la situación actual y muy diversas alternativas de ordenación que han de propiciar un amplio debate del que se puedan decantar los criterios, los objetivos y las soluciones generales a dar en el Plan General de Soraluze/Placencia de las Armas.

La propuesta se integra en el proceso Alkarrekin, liderado por el Ayuntamiento, y se tramitará de acuerdo con la legislación de aplicación y el Programa de Participación Ciudadana aprobado al efecto por el mismo Ayuntamiento, debiendo ser objeto de su exposición pública y de su divulgación en el municipio, con el objeto de recabar las oportunas sugerencias.

Paralelamente a la redacción del Avance, al objeto de abordar su evaluación ambiental estratégica, se ha realizado el correspondiente “documento de inicio” que habrá de elevarse al Órgano Ambiental a los efectos de la emisión por éste del “documento de referencia”.

El objetivo esencial del Avance de planeamiento que se formula para el municipio es dar el último paso pendiente para asegurar la supervivencia de Soraluze/Placencia de las Armas en el sistema de ciudades del Bajo Deba y de Gipuzkoa, respondiendo a los problemas detectados y enunciados con las soluciones oportunas para lo que se aportan alternativas a contrastar y debatir.

Cuanto se propone responde en consecuencia a las ideas fuerza de “mejorar la calidad ambiental” y de “fortalecer la atraktividad” del municipio.



Para ello, la atención de este Avance está centrada en la cuestión de mayor interés o trascendencia desde la perspectiva general e integral de Soraluze/Placencia de las Armas que no es otra que la culminación del proceso de regeneración y la reordenación del área urbana del municipio, iniciado a partir de la aprobación definitiva de las vigentes Normas Subsidiarias e impulsado con la ejecución, entre otros, de los planes Izartu.

El nuevo proyecto municipal para el futuro próximo del municipio que para ello se impulsa, dando continuidad al proceso iniciado, propone en este Avance:

- La protección y la puesta en valor del medio rural, regulando las condiciones de intervención y fomentando las actividades propias del mismo, incluidas aquellas que fomenten el turismo. Son ejemplo de ello la propuesta de proteger el cordal Karakate-Irukurtzeta y aquella que tiene por objeto desarrollar la idea de ordenar sendos núcleos de acceso al territorio en San Andrés y Ezozia.
- La minimización de la nueva artificialización de suelo urbano, planteándose evitar la calificación de nuevos suelos no ocupados en la actualidad, transformando debidamente aquellos que resulte preciso. Son ejemplo de esta línea de actuación las acciones que se proponen incluso en orden a reducir la superficie del suelo hoy clasificado como urbano por las Normas Subsidiarias vigentes en Baltegieta, Olea y Zeleta.
- La ampliación de la superficie y la mejora de la cualificación y de las condiciones de uso y ambientales del espacio público. Son ejemplo de ello las alternativas que se proponen para las márgenes del río Deba y los puentes, así como con las plazas y miradores sobre el río de Santa Ana, Erregetxe y la fábrica de cañones.
- La reordenación de la movilidad urbana, favoreciendo el modo peatonal, dando para ello continuidad a las acciones llevadas a cabo en materia de eliminación de barreras urbanísticas y en la conexión de ambas márgenes del Deba. Son ejemplos de ello las propuestas de la nueva pasarela de Atxuri a Santa Ana y de los nuevos puentes previstos en Gabolats y Baltegieta.
- La reordenación de los accesos viarios rodados al área urbana. Son ejemplo de ello tanto las alternativas que se proponen para el enlace norte como la solución que se plantea para el enlace sur, garantizando la posibilidad de resolver todos los movimientos en ambos enlaces.
- La posible reordenación del anillo viario urbano, reduciendo incluso su longitud con la propuesta de ejecución de un nuevo puente en Baltegieta.
- La rehabilitación, sin perjuicio de la sustitución en algunos casos, del patrimonio edificado, procurando la regeneración urbana e incluso la transformación urbana en aquellos casos en que está sea la alternativa más adecuada. Son ejemplo de ello las propuestas que se formulan para el casco histórico y, en general, para el conjunto del área urbana y, en particular, para la edificación de los arrabales.
- La recuperación de Erregetxe como espacio público y lugar de los equipamientos, evitando el actual destino único a aparcamiento al aire libre del espacio de mayor dimensión, más central y de mejor soleamiento del área urbana. Se propone al efecto su reurbanización, la ejecución de un porche a modo de zócalo, cabiendo la construcción de un edificio que complete oportunamente la formalización de la plaza en el que cabe implantar adicionalmente un programa de vivienda.



- La apertura de la calle Santa Ana hasta Olea mediante la transformación urbana de dicho ámbito recuperando espacio para el río Deba, creando un paseo peatonal continuo en la margen derecha del Deba, propiciando una nueva plaza desde la que se reordena la pasarela a Atxuri, y ofreciendo al efecto sendas alternativas a considerar.
- La puesta en uso del suelo y/o edificios de la fábrica de cañones en Baltegieta, para lo cual se formulan muy diversas alternativas de uso a considerar que responden a su vez a distintas propuestas en relación con la concreción de las condiciones de edificación conservando la edificación preexistente en mayor o menor medida, y dando lugar a mayores o menores superficies de espacios libres y equipamientos, planteándose en todos los casos el derribo preciso para la oportuna ampliación del puente de Gabolats.
- La optimización de la intensidad de uso en el suelo urbano, que se compensa con la cualificación del espacio público que se propone, de forma razonable y oportuna. Son ejemplo de ello las alternativas precisas planteadas en Erregetxe, Santa Ana y la fábrica de cañones.
- La preparación de suelo para acoger actividades económicas. Son ejemplo de ello las medidas que se plantean en Mendizabal para la mejora de las condiciones de accesibilidad con la finalidad de que puedan favorecer la puesta en uso de los pabellones industriales preexistentes, además de otras alternativas de suelos industriales adicionales; así como la edificabilidad terciaria que se propone integrada en el área urbana y las actividades que se propician en el medio rural.
- La minimización del riesgo de inundación, previéndose la coordinación de las alternativas y criterios que se formulan en este Avance con el estudio del ARPSI de Sorluze/Placencia de las Armas que promueve URA. Se prevé así la sustitución de los puentes de Gabolats y Mendizabal que dan lugar a problemas hidráulicos.
- La protección del patrimonio que como resultado del proceso se incluya en el Catálogo a realizar con el Plan General, avanzándose una relación de edificios a considerar al efecto, sin perjuicio de que dicha relación se complete, debiendo fijarse en el proceso los criterios a seguir en la concreción de la propuesta.

Las propuestas que a modo de síntesis se han enunciado, junto con aquellas otras que asimismo se contienen en este Avance, tienen un carácter abierto y no excluyente, pudiendo completarse y reajustarse en sus contenidos a lo largo del proceso de redacción y tramitación del Plan, con el objeto de servir de base para la formulación de los criterios, objetivos y soluciones generales de planeamiento a adoptar por el Ayuntamiento.

Dichas alternativas permiten dotar al municipio, entre otros, de:

- Un sistema de espacios libres cualificados con cerca de 30.000 m² con rango de sistema general, superficie superior a la mínima legalmente exigida; además de cerca de 20.000 m² adicionales de espacios libres locales, adecuadamente distribuidos todos ellos en el área urbana, a los que se añaden el núcleo de acceso al territorio de San Andrés y las huertas de ocio que se proponen en Ezozia y las expectativas que pueden ofrecer el actual cementerio y el lugar alternativamente propuesto para su eventual traslado.



- Una oferta de nuevas viviendas a concretar que se sitúa apriorísticamente entre 150 y 250 unidades.
- Una oferta de suelo para la implantación de actividades económicas y equipamientos que plantea, al menos, la puesta en uso de alrededor de algo más de 5.000 m²(t) de pabellones industriales en Mendizábal, y la ordenación de entre 2.000 m²(t) y 10.000 m²(t) con destino a usos terciarios integrados en el área urbana.
- Nuevos contenedores para equipamientos con al menos 2.800 m²(t) adicionales con este destino, además de la disponibilidad a medio o largo plazo del suelo hoy ocupado por el cementerio para usos preferentemente docentes y de espacios libres.
- Las alternativas propuestas permiten incluso reducir la superficie del área urbana en 15.421 m² (Baltegieta, Olea y Zeleta). Por otra parte se han reajustado al alza de forma puntual, al objeto de incluir los pabellones preexistentes, los límites de los ámbitos industriales de Gabilondo, Agate y Salogüen (10.323 m²), a la vez que se ha ajustado el ámbito de Ezozia al trazado de la carretera foral ejecutada.
- Se propone someter por otra parte a especial protección el cordal Karakate-Irukurtzeta con una superficie de 295 hectáreas que supone la protección especial de más de un 20% del término municipal.

Las medidas que se plantean, consideradas desde la escala supramunicipal, resultan sin lugar a dudas posibles y han de tomarse tanto en atención a la realidad advertida como desde la consideración de las especiales condiciones de centralidad que ofrece Soraluze/Placencia de las Armas, ubicada en el centro geográfico de las tres capitales de Euskadi, y con acceso directo por autopista a la mismas.

Con ocasión de la definitiva formulación del Plan General se concretarán las condiciones de gestión y ejecución que garanticen la viabilidad de las propuestas, y se establecerán los compromisos de inversión y la programación debidas.

Se insiste nuevamente aquí en la necesidad de procurar las mayores sinergias y la mayor eficiencia posibles, y de lograr los consensos precisos con la finalidad de hacer viable el proyecto municipal. En este contexto se consideran estratégicas las acciones a realizar en relación con el río Deba, para la mejora de la accesibilidad viaria, y en la transformación urbana de Santa Ana, en las que habrá de implicarse necesariamente a otras administraciones públicas, sin perjuicio de propiciar asimismo la inversión privada.

En esta línea, se considera de especial interés la iniciativa municipal que se enmarca en el proyecto europeo "Smart Cities", orientada en principio a favorecer la eficiencia del alumbrado público y que se pretende extender a la aplicación generalizada de las nuevas tecnologías con el objeto de alcanzar una gestión energética sostenible, así como el acercamiento de estos medios a la ciudadanía en general.

En este contexto, se considera que el Plan General aporta por otra parte propuestas de especial interés para extender el alcance de ese proyecto europeo al procurar soluciones en materia de movilidad sostenible que pueden tener particular acogida en el mismo.

El conjunto de las propuestas, que se formulan para su consideración y debate, se integran debidamente en los procesos que el Ayuntamiento impulsa paralelamente: el Plan de Acción de la Agenda 21, el proceso Alkarrekin y la redacción del Plan Estratégico municipal.



IV.11- Cuadros de características de la ordenación.

IV.11.1.- Clasificación del suelo.

CLASE DE SUELO	SUPERFICIE (según NNSS del año 1999, Incl. zona edificada de Agate) (has.)	SUPERFICIE ESTIMADA (en hipótesis de artificialización mínima de suelo prevista) (has.)
SUELO URBANO-URBANIZABLE	398.333 (2,83%)	384.557 (2,73%)
SUELO NO URBANIZABLE	13.696.601 (97,17%)	13.710.377 (97,27%)
TOTAL	14.094.934 (100%)	14.094.934 (100%)

FUENTE: Elaboración propia.

IV.11.2.- Oferta residencial propuesta en función de las distintas alternativas consideradas.

ALTERNATIVA	NÚMERO DE NUEVAS VIVIENDAS
ALTERNATIVA MÍNIMA	150
ALTERNATIVA MÁXIMA	250

FUENTE: Elaboración propia.

IV.11.3.- Dotación mínima a considerar en materia de sistema general de espacios libres.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	SUPERFICIE (m ²)
Mínima legalmente exigida	24.274
Propuesta	29.633

FUENTE: Elaboración propia.



La presente propuesta de Avance se formula para su consideración y debate con el objeto de que sirva de base para la concreción del Plan General de Ordenación Urbana de Soraluze/Placencia de las Armas.

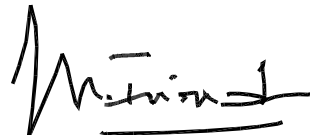
En Donostia-San Sebastián, a marzo de 2014



Fdo: Santiago Peñalba
Arquitecto



Manu Arruabarrena
Arquitecto



Mikel Iriondo
Abogado



**SORALUZE/PLACENCIA DE LAS ARMASKO
HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA**

PLANGINTZAREN AURRERAPENA

2014KO MARTXOA



Soraluze/Placencia de las Armako Udala

**SORALUZE/PLACENCIA DE LAS ARMASKO
HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA**

PLANGINTZAREN AURRERAPENA

2014KO MARTXOA



Soraluze/Placencia de las Armako Udala

IDAZLE TALDEA:

ZUZENDARITZA:

Santiago Peñalba Garmendia, arkitektoa
Manu Arruabarrena Florez, arkitektoa
Mikel Iriondo Iturrioz, abokatua

IDAZLEAK:

Santiago Peñalba Garmendia, arkitektoa
Manu Arruabarrena Florez, arkitektoa
Mikel Iriondo Iturrioz, abokatua
Carmen Segurola Lázaro, geografoa

LAGUNTZAILEAK:

Endara Ingenieros Asociados, S.L.
- Pedro Azkue Elozegi (Endara Ingenieros Asociados, S.L.), bide, ubide eta portuetako ing.
Go4zen Arquitectos.
- Iñigo Peñalba Arribas, arkitektoa
- Aritz Díez Oronoz, arkitektoa
Juan Ignacio Cortés Arzallus, delineazioa eta edizioa
Maria José Fernández Calonge, delineazioa eta edizioa

DOKUMENTUAREN EUSKARAZKO ITZULPENA:

Aztiri Itzulpenak

IKUSKARITZA TEKNIKOA ETA UDAL-INFORMAZIOA

Daniel Salazar Irusta, udaleko idazkaria.
Xabier Rezabal Gurruchaga, udal-arkitektoa.
Alvaro Fernandez Berridi, udaleko arkitekto-laguntzailea.
Xabier Elortza Maiztegi.
Begoña San Martín.
Udaleko zerbitzu teknikoak, oro har.

LANEN UDAL-ZUZENDARITZA

Hiart Arluziaga Ariznabarreta, alkate andrea
Roke Akizu, Hirigintza Saileko zinegotzia
Unai Larreategi, udal-koordinatzailea

Oharra: Debegesako zerbitzu teknikoen laguntza ere izan dugu.



MEMORIA

I.-	<u>SARRERA</u>	1
I.1.	Xedea.	1
I.2.	Lurralde-esparrua.....	1
I.3.	Aurrekariak.....	1
I.4.	Indarrean dagoen legedia.....	2
I.5.	Plangintzaren irudiaren aukeraketa.....	4
I.6.	Aurrerapen dokumentuaren edukia.....	4
II.-	<u>DIAGNOSTIKOAREN LABURPENA</u>	5
III.-	<u>AURRERAPENAREN EGOKITASUNA ETA BEHARRA ARRAZOITZEA</u>	6
IV.-	<u>ANTOLAMENDURAKO PROPOSAMENA</u>	6
IV.1.	Proposamena gauzatzeko oinarriak.....	6
IV.2.	Proposatuko den bizitegi-lurzorua eskaintzaren irismena.....	7
IV.3.-	Lurzorua eskaintzaren irismena proposatu beharreko jarduera ekonomikoetarako	9
IV.4.-	Antolamendu-irizpideak eta -helburuak	10
IV.5.-	Landa-inguruaren antolamendura hurbiltzea	14
IV.6.-	Hiri-eremua antolatzeke irtenbideak	22
IV.7.-	Proiektua garatzeko eta gauzatzeko proposamenen aurrerapena.....	37
IV.8.-	Ondarearen babesarekin lotutako proposamenen aurrerapena.....	39
IV.9.-	Proposatutako esku-hartzeen programazio eta bideragarritasunerako irizpideak.....	41
IV.10-	Aurrerapen honen edukiaren laburpena.....	42
IV.11-	Antolamenduaren ezaugarrien koadroak.....	46

PLANOAKI.- INFORMAZIOAII.- ANTOLAMENDURAKO IRTENBIDEAK



MEMORIA





I.- SARRERA.

I.1.- Xedea

Soraluze-Placencia de las Armasko Udalak Plangintzako Arau Subsidiarioak, 1999. urtean onartutakoak, berrikusteko lanei ekitea eta udalerriko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra idaztea erabaki du.

Xede horrekin, eta 2013ko azaroaren 21ean sinatutako kontratuarekin bat etorruta, profesional hauei agindu die lan hori, dokumentu hau izenpetzen dutenei, hain zuzen: Santiago Peñalba Garmendia eta Manu Arruabarrena Florez arkitektoei eta Mikel Iriondo Iturrioz abokatuari.

Dokumentu hau Arau Subsidiarioak berrikusteko prozesuaren barnean idatzi da, eta PLANGINTZAREN AURRERAPENARI dagokio. Aurrerapenaren testua jasotako informazioa eta egindako diagnostikoa kontuan hartuta idatzi da, eta informazio hori udalarekin erkatu da eta irtenbideak aztertu dira. Horrez gain, Alkarrekin udal-ekimenaren barnean garatutako lana ere kontuan hartu da.

Hala, bada, dokumentu honek hirigintza-antolamenduko hainbat aukera proposatu ditu; proposamen horiek Plan Orokorra idazteko oinarri gisa erabiliko dira, hau da, udalaren etorkizun hurbileko proiektua zehazteko. Bestalde, derrigorrez egin beharreko ingurumen-izapideari dagokion "hasierako dokumentua" idazteko oinarri ere izango da.

Aurrerapen hau bertan jasotako edukia jendaurrean erakusteko eta zabaltzeko erreferentzia gisa erabiliko da, jaso beharreko iradokizun guztiak jaso ahal izateko, 2014ko martxoaren 5ean udalak onartutako Herritarren Parte Hartzerako Programan aurreikusitakoaren arabera.

Dokumentu hau prestatzerakoan, lanak zuzentzen ditugunokin batera, taldea osatzen duten profesionalak ere hartu dute parte; bai eta udaleko zerbitzu teknikoek eta udal-korporazioak berak ere; horiek guztiek garapenaren aurrerapenen berri izan dute progresiboki, puntualki eta periodikoki. Azkenik, Debegesako zerbitzu teknikoek ere parte hartu dute dokumentuaren prestakuntzan.

I.2.- Lurralde-esparrua

Idatzi beharreko Plan Orokorraren xedea Soraluze-Placencia de las Armasko udalerrri osoa da; 1.409 hektarea inguruko lurralde-hedadura du udalerrriak (I.1 planoa), eta, 2012ko abenduaren 31ko errolda-zuzenketaren arabera, 4.019 biztanle ditu.

I.3.- Aurrekariak.

2013ko maiatzaren 20ko Gobernu Batzordearen erabakiz, Soraluze-Placencia de las Armasko Udalak Plangintzako Arau Subsidiarioak berrikusteko lanei ekin zien, eta lan horiek kontratatzeko espidentea abiarazi zuen.

Berrikusi beharreko esparrua Plangintzako Arau Subsidiarioei dagokiena da; arau horiek 1999ko abenduaren 21ean onartu ziren behin betiko izaeraz, eta beroriek onartu zirenetik izapidetutako eta behin betiko izaeraz onartutako aldaketak ere kontuan hartu behar dira: Sagarraga (SI-1), Sagar erreka (SI-2), Zahar Etxea (R-16), Olea eta Errekalde Hegoa (R-11 eta I-9), Erregetxe (R-5), Baltegieta (R-22), eta Alde Zaharra (R-8), Zahar Etxea (R-16) eta Arau Subsidiarioen 118. artikulua, igogailuei buruzkoa (I.3 planoa).



Dokumentu hau idatzi aurreko fasean, Informazioa eta Diagnostikoa izeneko dokumentua prestatu da, eta udalak landu nahi duen proiektuaren aurrean udalerrriak duen egoera jasotzen da dokumentu horretan.

Udalak, paraleloki, Plan Estrategiko baten lanketa izapidetu du, eta prozesu horretan sortutako hainbat gai kontuan izan dira dokumentu honetan ere. Testuinguru horretan garatzen da, hain zuzen, Alkarrekin prozesua, eta prozesu horren barnean udalerrriaren etorkizunari buruz luze eta zabal eztabaidatu da.

I.4.- Indarrean dagoen legedia

I.4.1.- Sarrera

Plan Orokorr hau lantzeko hainbat lerrun, izaera eta jatorriko legezko xedapenetan, dokumentuetan eta proiektuetan bildutako askotariko arauak eta aurreikuspenak osatutako esparrua erabili da.

Une honetan, eta esparru orokor hori osatzen duten xedapen eta dokumentu nagusiak gogoratzeko, epigrafe honen hurrengo ataletan aipatzen direnak nabarmendu behar dira.

I.4.2.- Lurralde- eta hirigintza-legedia

- * Euskal Autonomia Erkidegoan sustatu diren eta indarrean dauden lurralde- eta hirigintza-xedapenak:
 - Lurralde antolamenduari buruzko Legea, 1990eko maiatzaren 31koa.
 - Lurzoruari eta hirigintzari buruzko Legea, 2006ko ekainaren 30ekoa (2/2006 Legea).
 - Premiazko neurriei buruzko Dekretua, 2008ko ekainaren 3koa, lurzoruari eta hirigintzari buruzko Legea garatzen duena (105/2008 Dekretua).
 - 2008ko azaroaren 28ko Legea, erkidegoak hirigintza-ekintzak sortutako gainbalioetan duen partaidetza aldatzen duena.
 - 123/2012 Dekretua, uztailaren 3koa, hirigintzako estandarrei buruzkoa.
 - 211/2012 Dekretua, planen eta programen ingurumenaren gaineko eraginaren ebaluazio estrategikoari buruzkoa.
 - 213/2012 Dekretua, urriaren 16koa, EAEko hots-kutsadurari buruzkoa.
- * Administrazio Zentralak sustatutako xedapenak:
 - Lurzoruaren Legearen testu bategina, 2008ko ekainaren 20ko Legegintzako Errege Dekretu bidez onartua (2/2008 Legegintzako Errege Dekretua).
 - Lurzoruaren Legea balioesteko Araudia, 2011ko urriaren 24ko Errege Dekretu bidez onartua (1492/2011 Errege Dekretua).
 - Hiriak birgaitzeko, berroneratzeko eta berritzeko Legea, 2013ko ekainaren 26koa (8/2013 Legea).
 - Ingurumen-ebaluazioari buruzko Legea, 2013ko abenduaren 9koa.

I.4.3.- Beste arlo batzuetan indarrean dagoen legedia

- * Kosta Legea, 1988ko uztailaren 28koa, horren erregelamendua, 1989ko abenduaren 1ekoa, eta ondoren xedapen horiei egin zaizkien aldaketak.
- * Errepideen alorrean indarrean dauden xedapenak, hala nola Euskal Autonomia Erkidegoko Errepideen Plan Orokorra erregulatzen duen 1989ko maiatzaren 30eko Legea –geroago hainbatetan aldatu eta osatu dena– eta Gipuzkoako Errepideei buruzko Foru Araua, 2006ko ekainaren 6koa.
- * Euskal kultura-ondareari buruzko Legea, 1990eko uztailaren 3koa.



- * Euskal Autonomia Erkidegoko natura babesten duen Legea, 1994ko ekainaren 30ekoa, ondorengo beste xedapen batzuek aldatua eta garatua, espezie jakin batzuk babestekoak barne (bisoi europarra...).
- * Irisgarritasuna sustatzeko legea, 1997ko abenduaren 4koa, eta haren garapenean sustatutako xedapenak.
- * Euskadiko ingurumena babesteko Lege Orokorra, 1998ko otsailaren 27koa, eta 2003ko uztailaren 22ko Dekretua, ingurumenaren gaineko eraginari buruzko ebaluazio bateratua egiteko prozedura arautzen duena eta aurreko legea garatzen duena.
Aurreko xedapenei, eta arlo horietan beraietan, proiektuen ingurumen-inpaktua ebaluatzeko erregelamendua gaineratu behar zaie (1998ko irailaren 30eko Errege Dekretua), baita zenbait planek eta programak ingurumenean duten eragina ebaluatzeari buruzko Legea, 2006ko apirilaren 28koa, ere.
- * Herri-administrazioen ondareari buruzko Legea, 2003ko azaroaren 3koa.
- * Telekomunikazioei buruzko Lege Orokorra, 2003ko azaroaren 3koa.
- * 1/1998 Errege Lege Dekretua, otsailaren 27koa, telekomunikazioen zerbitzuetara sartzeko eraikinetako azpiegitura komunei buruzkoa.
- * 346/2011 Errege Dekretu bidez onartutako Erregelamendua, martxoaren 11koa; ITC/1644/2011 Agindua, ekainaren 10ekoa.
- * Zarataren Legea, 2003ko azaroaren 17koa, eta Lege hori ingurumen-zarataren ebaluazioari eta kudeaketari dagokionez garatzen duten 2005eko abenduaren 16ko Errege Dekretua, eta zonakatze akustikoari, kalitate-helburuei eta emisio akustikoei buruzko 2007ko urriaren 19ko Errege Dekretua.
- * Trenbide-sektoreari buruzko Legea, 2003ko azaroaren 27koa, eta haren Erregelamendua, 2004ko abenduaren 30ekoa.
- * Lurzorua poluzioa prebenitzeko eta zuzentzeko Legea, 2005eko otsailaren 4koa.
- * Emakumeen eta gizonen arteko berdintasunari buruzko Legea, 2005eko otsailaren 18koa.
- * Uren Legea, 2006ko ekainaren 23koa.
- * Landa-inguruaren garapen iraunkorrerako Legea, 2007ko abenduaren 13koa.
- * Nekazaritza- eta elikagaigintza-politikari buruzko Legea, 2008ko abenduaren 23koa.
- * Abeltzaintzako ustategietako arau teknikoak, higieniko-sanitarioak eta ingurumenekoak ezartzen dituen Dekretua, 2009ko irailaren 22koa.
- * Eraikuntzaren alorrean indarrean dauden xedapenak, eraikuntza antolatzeko Legea, 1999eko azaroaren 5ekoa, eta Eraikuntza Kode Teknikoa, barne.
- * Eraikuntzaren alorrean indarrean dauden legeko xedapenak, babes ofizialeko etxebizitzak erregulatzen dituztenak eta abar barne.

1.4.4.- Indarrean dauden lurralde-antolamenduko tresnak

Honakoa da behin betiko onartuta eta indarrean dauden gisa horretako tresnen zerrenda:

- * Lurraldearen Antolamendurako Arauak. Behin betiko onespina: 1997ko otsailaren 11.
- * Eibarko eremu funtzionaleko Lurraldearen Zatiko Plana (Debabarrena). Behin betiko onespina: 86. Dekretua, 2005eko apirilaren 12a.
- * Euskal Autonomia Erkidegoko Ibaien eta Erreken Ertzak antolatzeko Lurraldearen Arloko Plana (isurialde kantauriarra). Behin betiko onespina: 1998ko abenduaren 22a, eta ondorengo aldaketak.
- * Euskal Autonomia Erkidegoko Trenbideen Azpiegitura antolatzeko Lurraldearen Arloko Plana. Behin betiko onespina: 2001eko otsailaren 27a; eta ondorengo aldaketak.
- * Haize Energia antolatzeko Lurraldearen Arloko Plana. Behin betiko onespina: 2002ko maiatzaren 14a.
- * Euskal Autonomia Erkidegoko Inguru Hezeak babesteko eta antolatzeko Lurraldearen Arloko Plana. Behin betiko onespina: 2004ko uztailaren 27a.
- * Jarduera Ekonomikoetarako Lurzorua Sortzeko eta Saltoki Handiak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Plana. Behin betiko onespina: 2004ko abenduaren 21a.



- * Gipuzkoako Hiri Hondakinak kudeatzeko Azpiegituren Lurraldearen Arloko Plana. Behin betiko onespena: 2009ko uztailaren 21a.
- * Bizikleta-bideen Lurraldearen Arloko Plana. Behin betiko onespena: 2/2013 Foru Araua, ekainaren 10ekoa (113. GAO, 2013ko ekainaren 14a).

Orain arte sustatutako lurralde-antolamenduko beste tresna batzuk ez daude indarrean, ez baitira behin betiko onartu (Nekazaritza, Basoak eta Ingurune Naturala antolatzeke Lurraldearen Arloko Plana, Etxebizitzaren Sustapen Publikorako Lurzorua antolatzeke Lurraldearen Arloko Plana, Euskal Kultura Ondarea antolatzeke Lurraldearen Arloko Plana, etab.).

I.4.5.- Beste mota bateko planak, dokumentuak eta lanak

Beste mota bateko planen eta dokumentuen adibide batzuk honako hauek dira –plan eta dokumentu horien zerrenda osoa eta itxia azaldu gabe–:

- * Garapen Iraunkorraren Euskal Ingurumen Estrategia (2002-2020), 2002ko ekainaren 4an onartua.
- * Ingurumen Esparru Programa 2011-2014¹.
- * Garraio Iraunkorraren Plan Zuzentzailea.
- * Tokiko Agenda 21-ean garatutako lanak.

I.5.- Plangintzaren irudiaren aukeraketa.

Planteatutako helburu horrek, hots, udaleko hirigintza-plangintza orokorraren berrikuspenak (Udal Plangintzako Arau Subsidiarioak), beharrezkoa du 2006. urteaz geroztik dugun lege-testuinguru berriaren arabera egokitutako eta formulatutako Hiri Antolamenduko Plan Orokorra, Soraluze-Placencia de Las Armasko lurraldearen antolamendu integrala egin ahal izateko.

Egoera hori izanik, Hiri Antolamenduko Plan Orokorra da tresnarik egokiena eta zehatzena proposatutako helburua lortzeko, aplikagarri den lege-esparru berriarekin bat etorrita.

I.6.- Aurrerapen-dokumentuaren edukia

Dokumentu honek Soraluze-Placencia de las Armasko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra idazteko Aurrerapen-dokumentu batek jaso behar duen edukiari erantzuten dioten zehaztapenen eta dokumentuen multzoa hartzen du barnean, eta, zehazki, antolamendua egiteko hainbat aukeraren proposamena, gaur egun hautemandako hirigintza-arazoari erantzun ahal izateko.

Zehazki, dokumentu honek beste bi dokumentu biltzen ditu: "A. Memoria" dokumentua, eta "B. Planoak" dokumentua.

"A. Memoria" dokumentuak, beraz, hautemandako hirigintza-egoeraren diagnostikoaren laburpena jasotzen du, eta baita proposatzen diren antolamendu-aukeren deskribapena ere.

"B. Planoak" dokumentuak, berriz, proposatutako aukeren dokumentazio grafikoa biltzen du. Planoak ekoizteko, Eusko Jaurlaritzaren eta Gipuzkoako Foru Aldundiaren ortofotoetan eta kartografian oinarritu gara, bai eta Soraluze/Placencia de las Armasko Udalak gure esku utzitako hiri-esparruen kartografian ere.

¹ Programa hori Garapen Iraunkorraren Euskal Ingurumen Estrategiaren (2002-2020) testuinguruan sustatu da, Ingurumeneko Esparru Programen (2002-2006 eta 2007-2010) jarraipen gisa.



II.- DIAGNOSTIKOAREN LABURPENA.

Udalerriaren hirigintza-egoerara egindako hurbilketak eta udalerriaren beraren nahiz Debabarreneko Eremu Funtzionalaren plangintza estrategikoko prozesuei buruz dakigunak Soraluze-Placencia de las Armasko udalerriako idatzi beharreko Plan Orokor berriak aurrez aurre izango duen egoeraren ikuspegi global orokorra lortzeko aukera ematen dute.

Zeregin horri ekiteko, lehenik eta behin, funtsezko hiru alderdi azpimarratu behar ditugu.

- Udaleko plangintza orokorra koordinatuta egin beharreko zeregina da, eta, udalaren proposamenak jasotzeaz gain, ekimen, zehaztapen eta arloko arauak ere bildu behar ditu, lurralde bakar bati dagokionez.
- Aplikagarri den legediak askotariko arau, prozesu eta kontsultei erantzun behar die, eta horiek guztiak betetzen direla bermatu behar da; baldintza hori nahitaezkoa da egin beharreko ahaleginak balioa izan dezan.
- Ezinbestekoa da prozesu hau gaur egun bizi dugun egoera berezia kontuan izanik gauzatzea, jasaten ari garen krisia nahiz indarrean dagoen Arau Subsidiarioen dokumentua zaharkituta gelditu dela –arau horiek ia guztiz gauzatu dira– eta udalerriaren eraikuntza- eta aldaketa-prozesuari jarraipena emango dioten konponbideak bilatzeko beharra dagoela kontuan hartuta, hain zuzen.

Lehen esandakoa azpimarratuko dugu berriro: laurogeiko hamarkadan GI-727 errepidearen ingurabidea eraiki zenetik, eta, batez ere, joan den mendearen bukaeran Arau Subsidiarioak onartu zirenetik, udalerriak hirigunearen berrikuntza-prozesu izugarria bizi izan du. Inbertsio publikoa inplikatzeko behin eta berriz hartutako erabakiek bultzatu dute prozesu hori, udalerriaren eta bertako biztanleen etorkizuna bermatzeko nahitaez egin beharrekoa baitzen.

Dinamika horri esker, hirigunearen kalitatea asko hobetu da, baina inplikazio publiko horri jarraipena ematea guztiz beharrezkoa dela ikusi da, orain arte egindako ahalegina alferrikakoa izan ez dadin eta nagusiki 2000. urteaz geroztik abiarazitako prozesua arrakastaz amaitzeko.

Horretarako, idatzi beharreko Plan Orokorrek erreferentziazko proiektua izan behar du, proiektu bideragarria, inplikaturako administrazioen adostasuna izan behar du, eta behin betiko izaeraz onartu ondoren, 8 urte inguruko denbora-tartea izan behar du; Soraluze-Placencia de las Armas udalerriak hiri- eta ingurumen-kalitatea berreskuratu behar du, gaur egun dituen 4.000 biztanle inguruen bizi-baldintzak hobetzeko, herriak biztanleria gal ez dezan, eta udalerria biziegokitasun zehatza izango duten etxebizitzek, zuzkidura egokiz eta enplegu nahikoz hornitzeko.

Biztanleriak behera egin du etengabe udalerrian, 1980-2000 aldian (1000 biztanle inguru, % 20tik gertu), bai eta 2000. urtetik gaur egun arte (500 biztanle inguru, % 10etik gora); krisia hasi zenetik, hala ere, joera hori moteldu egin da (2007. urtetik), eta egoera hori baliatu beharko da joera negatibo hori alderantzizatzeko.

Plan Orokor horrek, udalerriarentzat beharrezkoa eta premiazkoa den proiektu horrek, proposamen integratuak formulatu beharko ditu, espazio libreen eta oinezkoen ibilbideen beharrei erantzuteko; espazio horietan argia txertatzeko; etxebizitzaren eskaintza nahikoa, edukitzea moten eta erregimenaren arabera eskaerari egokitutakoa, zehazteko; askotariko jarduera ekonomikoetarako erabiltzeko lurzorua prestatzeko; ekipamenduak hornitzeko; mugikortasuna eta irisgarritasun unibertsalerako baldintzak erraz hobetzeko; eta, horren guztiaren ondorioz, erantzun horiek guztiak eman ahal izateko hirigunea aldatzeko (I.2 planoa).



Une honetan udalerrriak duen egoera hori kontuan hartuta, Izartu I eta II planak aplikatu zirenean bezala, beharrezkoa izango da Europako, Espainiako, EAEko eta Gipuzkoako administrazioetako hainbat arlotako sailen lankidetzak koordinatua, udalaren ahaleginaz gain.

Diagnostiko honen laburpen moduan, Soraluze/Placencia de las Armasek Debabarreneko eta Gipuzkoako hirien sisteman bizirik iraungo duela bermatzeko azkeneko urrats bat ematea falta dela azpimarratu behar da. Arazoak hauteman eta adierazi dira, eta, irtenbideak bilatzeko, inplikatu guztien parte-hartze aktiboa beharrezkoa izango da: herritarrena eta administrazioarena.

Soraluze/Placencia de las Armas udalerria Maltzaga ondoan kokatuta dago, AP-1 eta AP-8 autobideen loturen ondoan, kokapen estrategiko batean, Euskal Autonomia Erkidegoaren erdialdean, lurralde historikoetako hiru hiriburuetatik distantzia berberera, gutxi gorabehera.

Erronka hortxe dago, eta bai eta aukera ere; une egokia da, beraz.

III.- AURRERAPENAREN EGOKITASUNA ETA BEHARRA ARRAZOITZEA.

Soraluze-Placencia de las Armasko Hiri Antolamenduko Plan Orokor berria idazteko egokitasuna eta beharra udalak –organo horri dagokio erabaki hori hartzea– 2013ko maiatzaren 20an hartutako erabakiaren ondorio da.

Halaber, aplikagarri den lurzorua legedia berriaren arabera idatzi ez diren plangintza orokorreko tresnak legedia horren arabera egokitzeko betebeharrari erantzuten dio erabaki horrek, kasu honetan horixe gertatzen baita.

Modu osagarrian, udalaren plangintza orokorra Eibarko Eremu Funtzionaleko Lurraldearen Zatiko Planaren arabera egokitzeko aginduari erantzuten dio baita ere ekimen honek.

Dena den, erabaki hori udalak udalerriko antolamendua berrikusteko ikusi duen beharraren ondorio da, egungo egoera eta indarrean dauden Arau Subsidiarioen gauzatze-maila eta zaharkitzapena kontuan hartuta.

Hala, bada, horrek guztiak ekimenaren egokitasuna guztiz arrazoitzen du.

IV.- ANTOLAMENDURAKO PROPOSAMENA.

IV.1.- Proposamena gauzatzeko oinarriak

Diagnostikatutako egoerari erantzuteko, bai eta udal-proiektua berrikusteko udalaren helburuari eta udal-proiektua indarrean dauden legediaren eta lurralde-plangintzaren arabera egokitzeko aginduei erantzuteko ere, dokumentu hau ondoren azaltzen diren oinarritzko hiru ideiekin bat etorrira prestatu da:

Alde batetik, Soraluze-Placencia de las Armas udalerraren ikuspegi orokor eta integraletik interes edo garrantzi handiena duen gaia lantzen du dokumentuak, eta hau da: udalerriko hirigunea berritzeko eta berrantolatze prozesua amaitzea; prozesu hori une honetan indarrean dauden Arau Subsidiarioak behin betiko izaeraz onartu zirenean abiatu zen, eta, besteak beste, Izartu planen bidez sustatu zen.



Horretarako, beharrezkoa da udalak etorkizun hurbilari begira proiektu berri bat garatzea, eta, proiektu horren bidez, lehenago hasitako prozesuari jarraipena eman behar zaio, eremu publikoa hobetu behar da, eraikitako ondarearen zati handiena finkatu eta berritu behar da, lurzoru berrien artifizializazioa minimizatu behar da, esku hartu den edo esku-hartzea erabakitzen den lurzoruen erabileraren intentsitatea modu arrazoitu eta egokian optimizatu behar da, eta enkistatutako egoerei irtenbide bat eman behar zaie. Hauek dira, besteak beste, irtenbide bat eskatzen duten gai nagusiak: Plaza Zaharraren eta Erregetxeren antolamendua, Santa Ana kaletik Olearainoko jarraipenaren antolamenduari irtenbide bat bilatzea, kanoien fabrika zaharreko lurzoruen eta eraikinen erabilera zehaztea, eta Deba ibaiaren eta ibaiertzaren antolamendua.

Azkenik, Aurrerapen honetan azaltzen diren helburuek eta antolamendu-aukerek edo irtenbideek izaera irekia dute, ez dira itxiak, eta plana idazteko eta izapidetzeko prozesuan doikuntzak edo aldaketak egin daitezke. Berrikuspen-prozesu honen hasierako fase honetako debateak, funtsean, une honetan planteatzen diren helburuak eta proposamen orokorrak aberasteko, zuzentzeko eta osatzeko balio behar du. Beraz, hemen proposatzen diren irtenbideak ez dira itxiak, konponbide mistoak edo bestelako konponbideak onartzen eta iradokitzen dituzte, eta plangintza orokorrean zehaztu beharreko irizpideak, helburuak eta soluzioak proposatzeko bidean aurrera egiteko baliabide gisa ulertu behar dira. Hortaz, hemen planteatutako hirigintzako esku-hartzeak antolatze eskemek eta jarduketa-ildoek hurrengo hurbilketan irtenbide egokiak bilatzeko aukera emango digute.

Oinarri horiek ditu, beraz, Aurrerapen honek, eta Plan Orokorra idazteaz arduratu den talde teknikoak nahiz udaleko ordezkariak eta udaleko eta eskualdeko zerbitzu teknikoek ildo horretan lan egin dute.

IV.2.- Proposatuko den bizitegi-lurzoruen eskaintzaren irismena

1999. urteko Arau Subsidiarioek 260 etxebizitza berriren eskaintza egitea aurreikusi zuten; urte horretan, etxebizitzaren parke osoa 1.710ekoa zen (1.631 hirigunean).

Jasotako informazioaren arabera, gaur egun udalerrian 1.992 etxebizitza daude, eta, beraz, kopuru horrek adierazten du aurreikusitako eskaintza bere osotasunean gauzatu dela, eta bat dator hori errealtatearekin. Bestalde, azpimarratu behar da azken lau urteetan ez dela baimenik eman etxebizitzarik eraikitze udalerrian; beraz, gaur egungo ereduaren arabera etxebizitzaren eskaintza agortuta dago argi eta garbi.

Bestalde, gaur egun egiaz 234 etxebizitza huts daudela ikusi da (etxebizitza kopuru osoaren % 12), eta kopuru hori denboran iraunkorra dela ere esan daiteke (landa-inguruan kokatutako etxebizitzei dagokien % 10 kenduta, kopuru hori bat dator ia 1999ko Arau Subsidiarioetan jasotakoarekin: 202); gaur egun, hori da etxebizitzaren arloan udalerrian dagoen eskaintza bakarra, baina, hainbat arrazoiengatik (zahartuta daudelako, bizigarritasun-baldintzak ez dituztelako, antolamendutik kanpo gelditu direlako...), eskaintza hori ez da merkatura iristen.

Bestalde, gaur egungo egoera ekonomikoa kontuan hartuta, eskariak behera egin du, finantziarioa lortzeko zailtasunen ondorioz eta jendea ziurgabetasun-egoera hau igarotzeko zain dagoelako; eta metatu egin da, udalerriko biztanleria 4.000 pertsona inguruan finkatu baita, eta etxebizitza-unitate bakoitzeko bizilagunen batez besteko ratioa progresiboki murrizteko joerak bere horretan eutsi baitio (2,41 bizilagun etxebizitza bakoitzeko gaur egun, Gipuzkoako batez bestekoaren gainetik), eta horrek, baldintza arruntetan, eskaria areagotzen du.



Babes publikoko etxebizitzan azken promozioek udalerrian harrera ona izan dutela ere ikusi da.

Esparru orokor horretan, Plan Orokorrak erantzun egokia proposatu behar du, eta, egoeraz gain, udal-proiektuak etorkizunera begira dituen helburuak nahiz planak barnean hartzen duen zortzi-hamar urteko epea ere hartu behar ditu kontuan; epe horretan gaur egungo ziurgabetasun-egoera atzean utziko dugu ziurrenik, eta udalerriak horretarako prest egon behar du.

Dena den, Plan Orokorra lurralde-antolaketaren arloan indarrean dauden zehaztapenen arabera egokitu behar da baita ere. Hala, bada, Eibarko Eremu Funtzionaleko Lurraldearen Zatiko Planarekin (Debabarrena) bat etorrira eta Plan Orokorrak hartzen duen zortzi urteko denbora-mugari begira, etxebizitzan eskaintza honako kopuru hauen artekoa izango da: 315 etxebizitza berri gehienez, eta 132 etxebizitza berri gutxienez.

Bestalde, orain arte egindako azterketek erakutsi dute 2000-2009 aldian etxebizitza berrien batez besteko egiazko eskaintza urtean 25 etxebizitzatakoa izan dela; kopuru hori 8 urteko denbora-tarte horretara eramaten badugu, 200 etxebizitzako eskaintza izango genuke, eskaintzaren zurruntasun-koefizienterik kontuan hartu gabe; horrek mila biztanleko eta urteko 6 etxebizitza eraikitzea ekarriko luke, eta kopuru hori bat dator ekoizpen iraunkorraren erreferentziarekin (5 edo 6 etxebizitza mila biztanleko eta urteko), eta oso urruti dago beste udalerri askotan azkeneko urteetan izan diren kontrolik gabeko kopuruetatik.

Bestalde, hautemandako egoerak kokagune jakin batzuetan hiri-eremua aldatzea eskatzen du (Santa Ana-Olea, Pascual Txurruka, Erregetxe), eta baita gaur egun erabilerarik ez duten hainbat eraikini erabileraren bat esleitzea ere (kanoi-fabrika, besteak beste). Lehenengo kasuetan, Debabarreneko Lurraldearen Zatiko Planak agintzen du esku-hartze hori. Behar horren ondorioz, kokagune horiek, beste erabilera batzuen artean, bizitoki-erabilera berriak ezartzeko gune egoki gisa identifika daitezke, eta, beraz, helburu horiek baldintzatuko dute proposatu beharreko bizitoki-eskaintza.

Dena den, Aurrerapen honetan proposatutako aukeretan edo irtenbideetan oinarrituta eta adierazitako guztia kontuan hartuta bideratuko edo zehaztuko da erabaki egokiarena.

Hala, bada, proposatu beharreko etxebizitza berrien eskaintza 200 eta 300 etxebizitza artekoa izango dela aurreikus daiteke (eskaintzaren zurruntasun-koefizientea 1,5ekoa da), eta azkeneko kopuru horretatik hurbilago egongo dela ere esan daiteke, aurreko paragrafoan adierazitakoa eta iraunkortasun-printzipioa kontuan hartzen baditugu; printzipio horren arabera, lurzoruek erabilera-intentsitate egokiak izan behar dituzte, eta dentsitate baxukoak saihestu behar dira.

Hortaz, Aurrerapen honek hainbat irtenbide jasotzen ditu, orain arte esandako guztira egokitzen diren aukerak eskainiz, eta, lehenago esan dugunez, irtenbide mistoak, hainbat proposamen barnean hartuko dituztenak, nahiz beste proposamen osagarri batzuk ere egin daitezke.

Bestalde, hautemandako egoeraren aurrean, beharrezkoa izango da udal-plangintzak epe laburrean, ertainean eta luzean bizitegi-izaerako lurzoruaren eskaintza sustatzea, udalerriak dituen premiei eman beharreko erantzunaren aurreikuspena egin ahal izateko.

Testuinguru horretan, halaber, etxebizitza hutsei erabilera emateko eraginkortasunez erabaki daitezkeen jarduketan irismena balioetsi beharko da, eta, zehazki, aurrez dagoen etxebizitza-parkea berritzea sustatuko da, bereziki alde zaharrean, baina baita gainerako hirigunean eta lurzoru hiritarrezinean ere, sakabanatutako baserriei ere balioa emanez.



Zehaztutako jarraibideek –aurrerago ikusiko dugu, proposatutako irtenbideak adierazitakoan– argi erakusten dute a priori ez dela beharrezkoa lurzoru berrien (lurzoru hiritargarriak) artifizializazioa egitea udalerriko etxebizitza-eskaerari erantzuteko.

Erabaki egokiak hartu ahal izateko, “Alkarrekin” izeneko parte-hartze prozesuaren barnean sortuko diren proposamenak ere aintzat hartu beharko dira, bai eta udalerriko Plan Estrategikoa izapidetzeko prozesuan zehaztuko diren jarraibideak ere. Honako proposamen hauek egin dituzte esparru horietan: bizitegi-izaerako eraikuntzen birgaitzea sustatzea, etxebizitzaren batez besteko neurria eta bizitegi-ereduena kontuan izatea, etxebizitzaren edukitzea-erregimena eta etxebizitzaren promozioan ekimen publikoa sustatzea.

Arlo honetan azpimarratu beharreko beste alderdi bat hauxe da: udalerriko etxebizitzaren merkatuko prezioak ez dira iristen, oro har, babes publikoko etxebizitza tasatuetaarako ezarritako gehienekoetara, eta prezioak inguruko udalerrietakoak baino baxuagoak dira.

IV.3.- Lurzoruaren eskaintzaren irismena proposatu beharreko jarduera ekonomikoetarako

Hiribilduaren bizitza eta bilakabidea jarduera ekonomikoari lotu zaizkio historikoki; jarduera hori landa-izaerakoa izan zen nagusiki aspaldiko urteetan, baina baita industrial ere, metalarekin lotutakoa, eta, zehazki, armagintzari lotutakoa, 1573. urtean lehenengo “Real Fábrica de Armas” ezarri zenetik. Gaur egun oraindik ere funtsezkoa da udalerrian industria-sarea (landunen % 40 ingururi ematen die lana), eta lantegi metalurgiko asko daude, batez ere torlojigintzan eta makina-erremintan aritzen direnak.

Azpimarratu beharra dago bailarako ezaugarri bereziek herrigune nagusian integratutako industria-sarea sortzea ekarri dutela, eta hainbat eraikinek industria-erabilera eta bizitegi-erabilera hartu izan dute aldi berean; horrez gain, alturako industria-jarduera ere garatu da. Baina eraikin horiek gehienak zaharkituta daude gaur egun erabilera haiek hartzen jarraitzeko, eta, gainera, erabilera horien bateragarritasuna ere zalantzakoa da. Izan ere, ildo horretatik, Debabarreneneko Lurraldearen Zatik Planak Santa Ana eta Errekalde esparruak nagusiki bizitegi-erabileretarako zuzentzea proposatzen du, modu zehatz eta berariazkoan.

Bestalde, udalerriaren herrigunetik oso gertu eta haren ondoan, Deba ibaian gora (Mendizabal) nahiz Deba ibaian behera (kanoi-fabrika, Mendiola, Unamuno, Agate eta Gabilondo), nagusiki industrialak diren beste gunek batzuk garatu dira, Sagar erreken behe-ibarrean (Sagar erreka eta Sagarraga) eta Solagüenen kokatutakoez gain. Gune horiek, gehienak garatuta daude eta hainbat jarduera hartzen dituzte; hiru salbuespen baino ez daude: Mendizabalgo esparruko pabiloiak, non irisgarritasun-baldintzen ondorioz gaur egun dauden pabiloien erabilera oso urria den; kanoi-fabrika, 2004. urteaz geroztik erabiltzen ez dena; eta Santa Ana kalean kokatutako eraikinak (Azcarate eta beste batzuk).

Zuzenbidearen eta hirigintzaren ikuspegitik, modu osagarrian, aipamen berezia merezi du Agate eta Uhaska inguruetan hautemandako egoerak; gaur egun indarrean dauden Arau Subsidiarioen hasierako izapidean inguru horiek industria-lurzoru gisa antolatu ziren arren, proposamen hori bertan behera gelditu zen Arauak behin betiko izaeraz onartu zirenean, eta, gutxienez, gaur egun industria-jarduera duten eraikinek hartzen duten lurzoruaren industria-lurzoru gisa kalifikatzeko proposamena egin zen gero, industria-lurzoru gisa kalifikatzeko zuhurtasunen arrazoiak desagertu ondoren.



Egoera horren aurrean, jarduera ekonomikoetarako zuzentzeko lurzoruen eskaintzak, bai eta bizitegi-izaerako eskaintzak ere, eskariaren zain egon beharko du hasiera batean, baina eskuragarri dauden lurzoruen gaitasunetara eta herrian bideratu nahi diren aldagietara eta berritze-lanetara ere egokitu beharko du.

Alde horretatik, Santa Anan, Errekalden eta baita egungo kanoi-fabrika ere, bizitegi-izaerako erabilerekin bateragarriak izango diren hirugarren sektoreko erabilerak sustatu nahi dira, lehenago aipatutako erabilera mistoaren ereduari jarraituz; bestalde, aurretik jarduera ekonomikoetarako zuzendutako eremuetan industria-erabilerak finkatzea proposatzen da, eta Mendizabalgo esparruan irisgarritasun-baldintzak hobetzea, hala, jada artifizializatutako lurzoruari erabilera emateko.

Horrela, gutxieneko eskaintzari erantzungo zaio, eta proposatutakoa nahikoa ez balitz, Agateko asentamenduaren ondoan, mendebaldean nahiz ekialdean, Agaten bertan edo Uhaskan nahiz Mendizabal ondoan (ibaian gora) kokatutako beste eremu batzuen kalifikazioarekin osa daiteke.

Jarduera Ekonomikoetarako Lurzorua Sortzeko eta Saltoki Handiak Antolatzeko Lurraldearen Arloko Planak, gaur egun indarrean dagoenak, jarduera ekonomikoak ezartzeko lurzorua kokatzeko lehentasunezko intereseko gisa kalifikatzen du udalerria, eta aurrekoak bezalako proposamenak baimentzen ditu.

Bestalde, Debarbarreneko Lurraldearen Zatiko Planak Santa Anako eta Errekaldeko inguruak berritzeko planteamendua egiten du berariaz, eta inguru horietan bizitegi-izaerako erabilerak ezartzea proposatzen du, aurretik dauden industria-izaerakoen ordez.

Dena den, testuinguru horretan eskualdearen ikuspegitik egin daitekeen eskaintza aintzat hartzea egoki dela uste dugu.

Beraz, erabakiak hartzerakoan kontuan hartu beharko dira beti eskualdean egindako proposamenak nahiz udalerririk ezarpen berriak hartzeko duen gaitasuna; horrez gain, enplegu endogenoaren azterketak (1.059 enplegu 2013an) argi adierazten du udalerriko landunen zati batek udalerritik kanpo lan egiten duela, aktibo landunen eta sortutako enpleguaren –enplegu endogenoa– arteko saldoa negatiboa baita, eta hori ere aintzat hartu beharko da. Hala, bada horrelako egoeren aurrean, eskualde-mailan oreka berreskuratzeko neurriak hartu beharko lirateke.

IV.4.- Antolamendu-irizpideak eta -helburuak

Lortu beharreko lehenengo helburu gisa haxe proposatzen da: udalerriko biztanleria 4.000 biztanletik gora finkatzea. Horren aldeko hiru alderdi sendo aipatu behar dira: udalerriko jarduera ekonomikoen indartzea, oraindik gehiago sendotu eta bermatu behar dena; azken urteetan gertatzen ari den hirigunearen aldaketa garrantzitsua, Plan Orokorra jarraipena eman nahi diona; eta udalerriko etxebizitzaren jarduera ekonomikoen merkatuko prezioak, inguruko gainerako herrietakoak baino eskuragarriagoak direnak.

Horretarako, nahitaezkoa da udalaren lidergoa herriak beharrezkoa duen berrikuntza sustatuko duten ekimenak zehazteko eta kudeatzeko orduan, udalerririk une honetan aurre egin behar dion egoera kontuan hartuta.



Hasierako zehaztapen hori etorkizuneko udal-proiektua idazteko prozesuaren emaitzaren ondorio izango da, eta Plan Orokorra lantzeko ekimenaren bidez bideratuko da; horrez gain, Plan Estrategikoa ere idatziko da, eta herritarrek eta gizarte-eragileek Alkarrekin prozesuaren barnean izandako dinamizazioa ere hortxe izango da.

Ondorengo kudeaketari dagokionez, udalerriak badu funtsezko aktibo bat: azkeneko hamabost urteetan eskuratutako esperientzia, Europako, estatuko, EAEko eta foru-aldundiko administrazioen inbertsioa bateratzea lortu duena; horri guztiari udalak egindako inbertsioa eta Debegesa eskualdeko agentziaren babesa gehitu behar zaizkio.

Gaur egungo egoera eta goian adierazitakoa kontuan hartuta, nahitaezkoa da berriro ere inbertsio publiko egokiak bateratzea eta ahalik eta sinergia handienak lortzea, mende berriarekin batera abiarazitako prozesua amaitu ahal izateko eta Soraluze-Placencia de las Armas udalerrri atsegin eta erakargarri izateko helburua finkatzeko.

Hiriak birgaitzeko, berroneratzeko eta berritzeko arloan estatuan onartutako legedia berriak jarduketa-ildo hori azpimarratzen du; hala, jarduketa horrek lehendik abiarazitako hiria aldatzeko prozesuari jarraipena emango dio, erabat gauzatu arte, lurzoru berrien artifizializazioa mugatuta edo erabat saihestuta eta antolamendu-irizpide iraunkorretan oinarrituta.

Bestalde, esparru-helburu horrez gain, egindako diagnostikoan oinarrituta, eta baita bideratutako berrikuspen-prozesuaren enkargua ekarri zuten aurreko planteamenduetan, Debabarreneko garapen iraunkorrerako estrategiaren barneko 2011-2015 Ekintza Planean jasotakoan nahiz Alkarrekin prozesuak emandakoan oinarrituta ere, hauek dira proiektuaren lanketan kontuan izan beharreko funtsezko helburuak, besteak beste:

- Garapen iraunkorragoari bide emango dion lurralde-eredua ahalbidetzea, garraio kolektiboaren bultzadan eta hirigunearen erabilaren optimizazioan oinarrituta, egokia den tokietan erabilera-intentsitate handiak eta, aldi berean, zentzuzkoak aurreikusiz, jarduera ekonomikoak dibertsifikatuz eta bizitegi-erabilerekin modu bateragarrian txertatuz.
- Testuinguru horretan biodibertsitatea finkatzen eta lehengoratzten ere ahalegintzea, edozein kasutan, udalerriko biztanleengan eta ondorengo belaunaldietan arreta berezia jarritz.
- Udalerriko bizi-kalitateari eustea eta hura hobetzea, hirigunearen erabilera optimizatuz eta dibertsifikatuz, ondare eraikia eta urbanizatua berrituz eta balioztatuz, ekipamendu-zuzkidura finkatuz, abian jarritz eta handituz, landa-eremuaren erabilera-baldintzen erregulazioarekin inguruneari balioa emanez nahiz hirigunea Deba ibai aldera irekiz, inguru horretan aisialdirako gune nagusia ezartzeko eta Soraluze-Placencia de las Armas egituratzen duen ardatza bilatzeko.
- Biztanle egoiliar gazteak finkatzea eta biztanle gehiago erakartzea. Horretarako, behar adinako lurzoru-eskaintza egingo da kokapen-, prezio- eta tipologia-baldintza egokietan, lehendik dagoenarekiko eta lurraldearen gaitasunarekiko erlazio egokian.
- Errenta-mailei eustea eta horiek handitzea, bai lehendik dauden jarduera ekonomikoen premiak, egin beharreko lekualdaketak barne, eta bai beste ekimen batzuk berehala hartzeko ahalmena duen lurzorua prestatuz, hirugarren sektorearen garapena ahalbidetuz, batez ere enpresentzako zerbitzuekin, ikerketarekin, garapenarekin eta berrikuntzarekin, turismoarekin, aisiarekin eta ostalaritzarekin zerikusia duena, eta lehen sektorearen eta lehen sektore horretatik zuzenean eratorritako jardueren hobekuntza aintzat hartuz.



- Udalerrriaren ongizate soziala hobetzea, biztanleen integrazioa, konfiantza eta segurtasuna, kulturarako eta hezkuntzarako sarbidea, zuzkidurak, ekipamenduak, etxebizitza eta herritarren oinarritzko gainerako eskakizunak bermatuz eta, aldi berean, kontsumoa kontrolatuz eta ongizate soziala "murriztea" eragingo ez duen oreka bilatuz.
- Berdintasuna eta, zehazki, genero-berdintasuna bermatuko duten neurri egokiak txertatzea, kasu guztietan "puntu beltzak" saihestuz, hala nola Atxuritik Santa Anara doan igarobidearen sarrera.
- Udalerrriaren barnean lehentasunez tokiz aldatu behar diren industria-jarduerak lekualdatzeko behar diren oinarriak jartzea.
- Alde zaharra birgaitzeko prozesuari jarraitutasuna ematea eta hainbat eremutako hiri-aldaketari ekitea: Erregetxe, Santa Ana, Olea, Errekalde, Baltegieta (kanoi-fabrika),... eta beste batzuk berritzea, hala nola Loralde ingurua.
- Industria-garapen nagusiak finkatzea eta ekimen horiek bizitegi-garapenekin bateragarriak diren eta horietan kokatuta dauden beste tipologia bateko ekonomia-jardueretarako lurzorua prestatzearekin osatzea, nahasketa, dibertsitate eta konplexutasun handiagoko hirigunea lortzeko xedez.
- Espazio libreen zuzkiduren ezaugarriak hobetzea, ibaia eta argia bilatuz; eta, halaber, ekipamenduen zuzkidura hobetzea, une honetan dauden zuzkiduren berregituraketa orokorra eta eraginkortasun handiagoa ahalbidetuko duten eraikin berriak aurreikusiz.
- Lurzoru hiritarrezinaren antolamenduko baldintzak arautzea, landa-sektorea behin-behineko birmoldatzea eragingo duten ekarpenak egiteko gai diren ekimenak txertatzeko.
- Udal-lurraldera iristeko baldintzak hobetzea, motordun ibilgailuetan nahiz motorrik gabekoetan eta, bereziki, herriko mugikortasuna, irisgarritasun unibertsala, aparkalekuak eta garraio publikoak, bai eta bizikleta-sarea ere.
- Aipatutako helburuei erantzuna ematea ingurumen-ikuspegitik iraunkorrak diren soluzioen bitartez eta, horrela, ondorengo belaunaldien etorkizuna bermatzea. Hemen txertatuko dira baita ere energia aurrezteko proposamenak, zerbitzuen azpiegituren eraginkortasun ahalik eta handiena lortzera bideratutakoak (argiteria, etab.) nahiz teknologia berriak herritar guztien zerbitzura jartzekoak.
- Proposatu beharreko soluzioak udalaz gairik ikuspegitik sustatzen direnekin txertatzea eta koordinatzea.

Funtsezko oinarri horien gainean, dokumentu honetan honako irizpide hauek planteatzen dira udal-lurraldearen gaineko esku-hartzeari dagokionez:

- Hiri-izaerako erabileretarako lurzoruaren kontsumoa minimizatzea, hautemandako premietarako erantzun zehatzera mugatuz eta aurretik dagoen hiri-eremuak eskain ditzakeen baliabideen erabilera optimizatuz.
- Landa-izaerako lurreko esku-hartze, erabilera- eta eraikuntza-erregimena arautzea, aipaturiko inguruneak berezkoak dituen balioak babestuz, biodibertsitateari lagunduz, lehen sektorearen garapenarekin, kalitate bereziko lurralde baten gozamenarekin eta paisaiaren antolamenduarekin lotutako produktibitatea bultzatuz eta landa-sektorearen balizko birmoldaketa eragingo duten ekarpenak egiteko gai diren ekimenak txertatuz (Karakate-lurkurutzeta mendikatea, balio geologikoak, bestelakoak...).



- Hiriguneko lurzoruaren erabilerak arautzea, dibertsitatea eta nahasketa bultzatuz, baldin eta bateragarriak badira, eta baita euren kokapen orekatua ere.
- Udalerraren eta horren lurralde-testuinguruaren arteko irisgarritasuna eta integrazioa bermatuko dituzten bide- eta zerbitzu-azpiegiturak (telekomunikazioak, gasa, ur-hornidura, energia elektrikoa, argiteria, ur zikinen sarea, etab.) ezartzea, garraio kolektiboan arreta berezia jarritz.
- Behar diren tokiko ekipamenduak garatzea.
- Horretarako guztirako, eraikitako eta urbanizatutako ondarea birgaitzea, beharrezkoak diren hiri-eraldaketa eta -berroneratzeko esku-hartzeak ahalbidetuz.
- Industriako edo hirugarren sektoreko jarduera ekonomikoak ezartzeko lurraz zehaztea.
- Soraluze-Placencia de las Armasko plangintza Lurralde Antolamenduko tresnekin (LAA, LZP, LAP, etab.) eta udalerr mugakideetako plangintzekin koordinatzea.

Aipatutako irizpideak ez daude kontraesanean udalerrira txertatuta dagoen Eibarko Eremu Funtzionaleko (Debabarrena) Lurraldearen Zatiko Planean jasotakoekin.

Plangintzak erantzuna eman behar dio lurralde-antolamenduak planteatzen duen ereduari, hirigintza-antolamenduko xedapenak zehaztuz, lehendik dauden erabilerak eta horien ezaugarriak kontuan hartuta behar diren erabilerak arautuz eta lurraldean txertatuz eta aipaturiko irizpide eta helburuei erantzuna emanez.

Horren guztiaren ondorioz, plangintzaren Aurrerapen honek antolamendu-aukera zehatzak eskaintzen ditu udalerrira osorako, aurrez aipatutako helburuak eta irizpideak ere barnean hartuta. Irizpide eta helburu horietan txertatu dira, zuzenean edo zeharka, ingurumen-aldagaiak.

Edonola ere, dokumentuaren barnean ingurumenaren arloko izapideak abiarazteko beharrezkoa den hasierako dokumentua txertatu da, eta Aurrerapena jendaurrean erakusteko prozesua eta eskumena duen ingurumen-organoak bideratu beharreko erreferentziazko dokumentuak jasotako guztia kontuan hartuta, erabakiak hartzearekin batera, proposatutako irtenbideen ingurumen-ebaluazioa egingo da ingurumen-iraunkortasunerako txostenean.

Ondoren, irtenbide horiek deskribatu eta ebaluatu dira, eta dokumentu hau osatzen duten planoetan ere irudikatu dira.

Orain arte aipatutako helburuek bigarren maila batean uzten dituzte aintzat hartu beharrekoak diren beste helburu batzuk, hala nola: udaleko plangintza orokorra lurzoruari eta hirigintzari buruz aplikagarri den estatuko nahiz EAEko legedia berriaren arabera egokitzeko lege-betebeharra, eta indarrean dauden lurralde-planen arabera egokitzeko lege-betebeharra (Debabarreneko Eremu Funtzionaleko Lurraldearen Zatiko Plana, funtsean).

Lehenago aipatutako Ekintza Planean jasota dagoenez, Soraluze-Placencia de las Armasek “hiri-erakargarritasuna handitu beharra du, ekonomikoki garatutako gizarteek gaur egun eskatzen duten inguruaren kalitate-eskariari erantzuteko”, eta “hiriaren eraberritzea eraldaketa zabalago baten elementu katalizatzailea” izango den plana eskatzen du. Hori da hurrengo urteetarako erronka nagusia; gainera, erronka zehaztasun handiz identifikatuta dago eta udalak erronka horri aurre egiteko prozesua abian jarri du.



Dena den, jakinaren gainean jarri behar da Plan Orokor berria beharrezko dokumentua bada ere, ez dela nahikoa, izan ere, udal-lehentasunek zehaztu beharko duten beste osagai batzuk beharko ditu, eta baita beste administrazio eta inbertsio batzuen inplikazioa ere.

IV.5.- Landa-inguruaren antolamendura hurbiltzea

Lehenik eta behin, adierazitako irizpideetan eta helburuetan oinarrituta, Memoria honen bukaeran dauden ezaugarrien koadroetan ikus daitekeenez, formulatu beharreko proposamenean landa-inguruko lurzoruaren artifizializazioan modu mugatuan eragitea edo ez eragitea planteatzen da, hau da, ahal den neurrian, lurzoru hiritar edo hiritargarri gisa ez kalifikatzea.

Bestalde, lehenengo oharpen esanguratsu hori egin ondoren eta jasotako informazioa kontuan hartuta, landa-lurzorurako Plan Orokorreko Zonakatze Globalaren proposamenaren lehenengo aurrerapena egingo dugu ondoren, berori aztertzeo eta eztabaidatzeko.

Proposamenak ekosistema naturala zaintzen du, balio ekologiko handieneko eremuak babesten baititu; gainera, lurzoru hiritarrezina berorren baliabideekin, balioekin, landarediarekin, erabilerekin (I.2 plano) eta gaitasunekin bat etorrita antolatzen eta zonakatzen du. Halaber, ekintza positiboko neurriak planteatzen dira degradatutako, hondatutako edo aldatutako eremu edo espazioetarako, eta baita ingurumenaren ikuspegitik arriskuren bat duten inguruetarako ere, hala, arrisku horiek murrizteko edo desagertzeko.

Soraluze-Placencia de las Armasko lurzoru hiritarrezina antolatzeko eta zonakatzeko proposamen hau Antolamenduko Landa Eremuen (II.7 plano) eta Baldintzatzaile Gainjarrien (II.8, II.9 eta II.10 planoak) mugaketatik abiatuta zehaztu da; aurrerago, berorien erabilerak eta jarduerak arautuko dira, lehenago deskribatutako balio, baliabide, erabilera eta gaitasun haiekin bat etorrita. Ondoren zehaztu ditugu ezaugarri horiek guztiak.

Antolamenduko Landa Eremuen tipologia bakoitzak araudi berezia izango du. Bestalde, Baldintzatzaile Gainjarri horien helburua, hainbat arrazoiengatik, aipatutako Antolamendu Eremuen araudi bereziaren gainetik beste zehaztapen osagarri batzuk jartzea planteatzen den esparruak dira; zehaztapen horiek jarduera edo jarduketa jakin batzuen garapena mugatzen dute, inguru horien ingurumen-balioa edota ingurumen-arriskua kontuan hartuta, edo eremu jakin batzuk ingurumenaren ikuspegitik leheneratzeko, hobetzeko edo berritzeko jarduketak sustatzen dituzte, inguru horien ingurumen-narriaduraren ondorioz.

IV.5.1.- Antolamenduko landa-eremuak.

IV.5.1.1.- Babes bereziko landa-eremua.

Karakate-Irukurutzetan-Agerre-Buru natura-intereseko eremua dugu hemen; Euskal Autonomia Erkidegoko Espazio Natural Garrantzitsuen Katalogo Irekiko 36. zenbakian jasota dago. Ingurumenaren ikuspegitik balio handiko lurraldea da honako hau (balio botanikoa, paisaia, aisialdia, balio kulturala, historikoa, etab.), Informazio eta Diagnostiko dokumentuan aipatu denez, eta Soraluze-Placencia, Elgoibar, Azkoitia eta Bergarako udalerriak hartzen ditu. Debagoieneko eta Debabarreneko Lurraldearen Zatiko Planek natura-intereseko eremu gisa identifikatzen dute esparru hau baita ere.



Lurraldearen Antolamenduko Artezpideekin (LAA) bat etorrita, bai eta EAeko natura babesteko 16/94 Legearekin ere, eremu horretarako dagokion Antolamendu eta Kudeaketa Plana (AKP) landuko da, deskribatutako balioak babesten eta mantentzen direla bermatzeko; plan horretan, eremu hori 16/94 Legean zehaztutako babes-irudiren baten barnean antolatzeke aukera balioetsi behar da. Plan horrek zehaztuko du gaur egun dauden ingurumen-balioak zaintzeko, hobetzeko edota leheneratzeko zer jarduketa egin behar diren, eta tokiko populazioen edo eragin-eremuen garapen iraunkorra sustatuko du, halaber.

Jarduketarako jarraibideak eta arauak zehaztuko dituen plana garatzen ez den bitartean, idatzi beharreko Plan Orokorrean esku-hartze antropikoa mugatzea proposatzen da, eta inguru horrek aurretiaz duen egoera bere horretan mantenduko da; inguruan aprobetxamenduren bat egonez gero, jarduera hori iraunkortasunaren ikuspegia kontuan hartuta garatuko da, eta erabilitako baliabidea berritzen dela bermatuko da. Bertako zuhaitz-masak mantenduko dira, bereziki pagoenak, eta zuhaitziak mozteko eta bakanketak edo garbiketak egiteko zereginak sustatuko dira, espezie horiek berroneratzeko halakoak egitea egoki dela irizten denean. Txilardi lehor europarrekin lotutako interes komunitarioko eremuak nabarmentzen dira (EU 4030 Kodea), bai eta Elosua-Plazentzia Estazio Megalitikoaren interes kulturala ere, Ondasun Kultural gisa kalifikatutakoa, Murtzo Monumental kategorian, ekainaren 24ko 137/2003 Dekretuaren arabera; eta baita paisaia ere (gailurren lerroak eta inguru hurbilak ikuspegi interesgarriak eskaintzen ditu, Soraluze-Placencia de las Armasen kokapena identifikatzearekin bat). Eibarko Lurraldearen Zatikiko Planak (Debabarrena) eta Nekazaritza, Basoak eta Ingurune Naturala antolatzeke Lurraldearen Arloko Planak mendiko larreen eremu bat ezartzen dute mendilerro osoan zehar, eta, beraz, ezarpen hori kontuan hartu beharko da Antolamendu eta Kudeaketa Planean.

Inguru horretan ateratzeko bideak eta baso-bideak ireki ahal izateko, modu egokian arrazoitu beharko da eskaera (beste aukerarik ez dagoenean egingo da soilik), eta, halakorik egiten bada, ingurumen-inpaktuaren ebaluazio sinplifikatua prestatu beharko da aurrez. Gaur egun dauden habitaten eta ingurumen-balioen babesarekin bateragarriak diren erabilerak onartuko dira soilik, eta berariaz debekatuko da berorien bestelakotzea, aldaketa edota desagertzea ekar dezakeen jarduketa oro. Natura-intereseko eremu horri interes publiko edo sozialeko jarduketaren batek eragingo balio, EAeko ingurumena babesteko 3/1998 Lege orokorrak, otsailaren 27koak, 51. artikuluan jasotakoaren arabera, ingurumen-inpaktuaren azterketa egin beharko da eta eskumena duen administrazioari baimena eskatu beharko zaio.

Eibarko Lurraldearen Zatikiko Planak (Debabarrena) honela sailkatu du eremu hori: Aisialdiko Eremu Naturala, Udalaz Gaiandiko Eskualde Eremua (Elgoibar eta Soraluze-Placencia de las Armas); sailkapen horren arabera, etapak, lehentasunak eta baliabideen eskuragarritasuna kontuan hartuko dituen plan baten arabera programatu eta garatu beharko da inguru hori, eta modu bateratuan kudeatu beharko da. Ildo berean, ekipamendu eta zerbitzuen maila jakin bat izan beharko duela ere aipatzen du, eta zehaztapen horiek guztiak ere aintzat hartu beharko dira Antolamendu eta Kudeaketa Planaren lanketan.

IV.5.1.2.- Nekazaritza eta abeltzaintzako landae-eremua eta landazabala.

Eremu hau erabilera-gaitasun moderatuko edo baxuko lurzoruei dagokie, nagusiki maldek (kasu askotan % 30etik gorakoak), drainatzeek eta ezaugarri kimikoek ezarritako mugen ondorioz. Inguru horiek, oro har, oso hauskorrak dira hainbat erabileratarako, kokapen topografikoaren eta sakonera, ur-erreserba eta ugalkortasun txikiaren ondorioz.



Soraluze-Placencia de las Armas udalerriko lur malkartsuen ezaugarriak aintzat hartuta eta nekazaritzarako nahiz abeltzaintzarako erabileretarako zuzentzeko lurak behar direla kontuan hartuta, gaur egun larre eta baratzeetarako erabiltzen diren eremuen izaerari eusten saiatu gara zonakatze-proposamen honetan, malda handiko inguruetan ez daudenean edo higadura-prozesu larri edo muturrekoen mende ez daudenean behinik behin (Ezoziko eta San Andresko hegaleko hainbat inguru baztertu dira, arriskua minimizatzeko). Sega-belardiak, udalerri honetan nahiz Gipuzkoa osoan oso hedatuta daudenak eta Habitat Zuzentarauan interes komunitarioko habitat gisa sailkatuta daudenak, kategoria honen barnean txertatzen dira, eta ez dira intereseko landareditzat hartu, udalerri honetako nekazaritzako eta abeltzaintzako ustiapen askok lurzoru horien beharra baitute beren jarduera garatzen jarraitzeko. Hala ere, Plan honek kategoria horren barnean txertatzen baditu eta lur horien bokazioarekin bat etorriko den erabilera arautzen badu, babestu egingo ditu hein batean, abeltzaintzako ustiapenak eta horrelako habitata garatzea errazten duten teknikak sustatzen baitira. Ez dugu ahaztu behar belardi horien jatorria artifizia dela, eta baserritarak eta belarjaleek zeregin garrantzitsua betetzen dutela horiek babesteko orduan, azken horiek lur hori zapaltzen eta ongarritzen baitute. *Brachipodium pinnatum*-en larre mesofiloiei dagokienez, hori ere interes komunitarioko habitata da, baina higadura gertatzeko arrisku handia duten inguruetan kokatuta daudenez, eremu horiek beste erabilera batzuetarako zuzendu dira, lurzorua babesteko irizpideari lehentasuna eman baitzaio, baliabide ez-berriztagarria den aldetik.

Edozein modutan ere, kategoria honen barnean jasotako eremu gehienak zainketa berezia behar duten lurzoruei dagozkie, lehenago adierazitako ezaugarrien ondorioz, eta oso garrantzitsua da alderdi hori azpimarratzea eta aintzat hartzea. Alde horretatik, udalerri honetako paisaiak lehenagotik ere lurzoru hauek babesteko ahalegina egin dela erakusten du, harritzko hormatxo txikiak ikusten baitira (Deba ibaiaren eskuin aldeko hegaletan, Ezosi eta San Andres auzoetan, eta, puntualki, Txurruka eta Irure auzoetan).

Aipatutako irizpide horien ondorioz, kategoria honen barnean txertatutako eremuak ez datoz guztiz bat ez Eibarko Lurraldearen Zatiko Planean (Debabarrena) jasotakoekin, ez eta Nekazaritza, Basoak eta Ingurune Naturala antolatze Lurraldearen Arloko Planean jasotakoekin ere –bi horietan jasotakoak ere ez dira berdinak–, baina gehiago hurbiltzen dira azkeneko horretan jasotakoetara.

IV.5.1.3.- Landa-izaerako baso-eremua.

Lurraldearen ezaugarri topografikoek udalerriko hainbat eremu baso-erabilerara zuzentzea ekarri dute. Malda handiko eremuak dira, erabilera-ahalmen txikia dutenak, eta higadura-prozesu garrantzitsuak dituzte. Horrelakotzat hartzeko lehentasuna izan duten irizpideak naturaren eta ekoizpenaren ikuspegitik balioa duten eremuok babestearekin lotuta daude, eta, horregatik, jarduera mota hori hartzeko duten gaitasun horretara, baso-erabilerara, zuzendu dira.

Baso-erabilera duten esparru guztiak eremu bakar batean biltzen dira; izan ere, ekoizpen-funtzioa eta babes-funtzioa lotuta daude elkarrekin, nahiz eta komeni den % 50etik gorako maldetan baso-erabilera sustatzea, beroriek babesteko, eta matarrasen erabilera zokoratzea. Ildo horretatik, ustiapenei lotutako baso-berritzeek, lehen fase batean, zeregin egokia betetzen dute, ingurua zaindu eta gordetzeko bidea ematen baitute, baina ondo egonkortuta edota, areago, paisaian ondo integratuta dauden gune batzuei eraso larriak edo kalteak eragin diezazkiekete matarrasek edo baso-soilketek, bai ikuspegi ekologikotik eta bai fisiografikotik, eta ustiatu ondoren, urak lur horiek higa ditzake, arazo larriak eraginez, masa-mugimenduak sorraraz daitezke eta inguru horren egitura ekologikoa ere nabarmen pobretu daiteke. Gainera, baso-erabilerak baso-pistak irekitzea eta gero horiek mantentzeko lanak egitea eskatzen du (askotan ez zaie jaramonik egite), eta malda handiko inguruetan lur-mugimenduak eragiten ditu



horrek, ibai-ibilguak aldatzen ditu, drainatzeko obrak ez dira nahikoa izaten, eta nabarmen eragiten zaio paisaiari; eta, batzuetan, ustiaketa horietan erabiltzen diren makinetatik datozen olioak inolako kontrolik gabe isurtzen dira.

Hertsiki ingurumenari lotuta dauden gogoeta horietan, higadura-arrisku handia edota % 50etik gorako malda duten eremuetan hemengo espezieak landatzeko aukera sustatu beharra azpimarratu da, eta kontuan hartu behar da udalerri honetako lurren zati handi batek ezaugarri horiek dituela. Dena den, eta baso-eremuak ekonomikoki eta ingurumenaren aletik duen balioespena aintzat hartuta, ildo horretako edozein jarduketak edo araudik basozainen beraien eta landa-inguruetako herritarren adostasuna eta parte-hartzea izan behar ditu, lehen ere adierazi dugunez, basoen ustiaketa ekonomikoak landa-mundua gararazten baitu eta mundu horri eusten laguntzen baitu. Gaur egun dauden espezie aloktonoko baso-masen ordeztu poliki-poliki bertako espezieak sartzeko apustua Soraluze-Placencia de las Armasko paisaiaren aniztasuna bultzatzeko eta sustatzeko asmoz ere egiten da; izan ere, gaur egun, pinuaren, pinu zuria eta beste antzeko konifero batzuen monolaborantza da nagusi.

Bestalde, xede horretara bideratutako “Baso Bidez” programaren barnean, udalak jada zenbait ekimen sustatu dituela azpimarratu behar da.

Ingurumenaren erabilera eta kudeaketa zuzena sustatzeak, aldi berean, ingurumenaren arloko ziurtagiria lukeen zura lortzeko aukera emango luke, eta ustiaketa horiek merkatu berri zabalduko lizkiekete ateak (“eskari berdea”).

IV.5.1.4.- Azaleko urak babesteko landa-eremua

Ibai-ibilguen multzoak (Deba ibaia eta berorren ibaiadarrak) eta berorien babes-ertzak osatzen dute, Euskal Autonomia Erkidegoko Kantauriko Isurialdeko Ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzen Lurraldearen Arloko Planak xedatzen duenaren ildotik. Beraz, eduki hidraulikoari begira, Debaren ibilgua, udalbarrutian sartzen den unetik (gutxi gorabehera 24,4 KP) Egorekin bat egin arte (19,4 KP), IV. mailakotzat hartzen da: $200 < A \leq 400 \text{ Km}^2$. Sagarraga erreka, ezker ertzetik, eta Ipintza, Keixeta eta Orroaga, eskuin ertzetik, 0 mailakoak dira, eta berorien arro isurlea 1etik 10 Km^2 -ra artekoa da ($1 < A \leq 10 \text{ Km}^2$). Gainerako ibai-ibilguak 00 mailari dagozkio, eta, beraz, 1 Km^2 -tik beherako arro isurlea dute, eta Lurraldearen Arloko Plan honetan isurketa-urtzat hartzen dira. Azaleko uren inguru horietan, jabari publiko hidraulikoa errespetatuko da, bai eta horien zortasun- eta kontrol-eremuak ere, uztailaren 20ko 1/2001 Legegintzako Errege Dekretuak, Uren Legearen testu bateratua onartzen duenak, Plan Hidrologikoak eta EAEko ibaien eta Erreken Ertzak Antolatzen Lurraldearen Arloko Planak diotena betez.

IV.5.2.- Baldintzatzaile Gainjarriak.

IV.5.2.1.- Karakate-Irurutzeta-Agerre Buru natura-intereseko eremua (INE)

Hainbat udalerritako lurrak hartzen dituen inguru hau etorkizuneko Baliabide Naturalak Antolatzen Planaren antolamendu espezifiko eta xehatuari atxikiko zaio, bai eta honi dagokion Kudeaketa Planari ere. Dena den, dokumentu hori idatzi eta onartu bitartean, Plan Orokorrak Aurrerapeneko agiri honetan hasiera batean adierazi diren neurriak proposatuko ditu, babes bereziko eremu kalifikazioa duten lurren kasuan.



V.5.2.2.- Korridore ekologikoa.

Lurralde honetan dago Karakate-Irukutzeta-Agerre Buru lotunea, Gorostiagarekin batera, Izarraitz eta Aizkorri-Aratz inguru edo guneen konexio-elementua: Soraluze-Placencia de las Armasen ekialdean, halaber, R-9 eskualde-korridore ekologikoaren eremu bat dago (adierazitako lotune horren inguruko lurretan, Txurruka auzoko Aizpuruzabala eta Ozetagaña guneetan), eta inguru edo gune horien arteko lotura errazten du horrek.

EAEko Korridore Ekologikoen Sarearen dokumentuan biltzen den eremuari dagokionez, Karakate-Irukutzeta-Agerre-Buru lotuneari dagokion eremuaren mugetan zenbait kontu doitu dira, Debarrenen Lurraldearen Zatiko Planean eta Aurrerapen honetan biltzen diren mugei egokitze.

IV.5.2.3.- Interes komunitarioko eremuak.

Babestu beharreko interes komunitarioko habitat gisa balioetsi dira pagadi azidofilo atlantikoak, *Ilex* eta noizean behin *Taxus* basopea dutenak (EU 9120 kodea); *Quercus ilex* zuhaitziak (UE 9340 kodea); *Castanea sativa* zuhaitziak (UE 9260 kodea); haltzadi eta lizardiak, *Alnus glutinosa* eta *Fraxinus excelsior* (EU 91EO* kodea), eta txilardi lehor europarrak (EU 4030 kodea). Azken kasu horretan, eta bai aztergai dugun udalerrian bertan eta bai oro har gipuzkoar lurretan horiek hartzen duten azalera zabala ikusita, soilik Korridore Ekologikoaren barnean dauden orbanak txertatzea hartu da aintzat (natura-intereseko eremua + lotune den korridorea).

IV.5.2.4.- Interesa duten hemengo zuhaitzien eremuak.

Batez ere, hariztiz eta baso mistoz osatutako formazioak dira, bai eta hemengo landarediz osatutako inguruki eta hesiak ere. Balio edo ahalmen ekologiko handia duten formazioak dira, nabarmen murriztu direnak bai nekazaritzako beste erabilera batzuen presioaren ondorioz (baso-berritzeak, belardiak, etab.) eta bai beste erabilera batzuen ondorioz. Lurralde honek izan dezakeen landarediaren *lekukoak* dira, eta oso lurralde estua hartzen dute udalbarrutiko lurren artean.

Honen barnean sartzen da Kurutzeko Gaina edo Kurutzetako Gaina ere, eta Debarrenen Lurraldearen Zatiko Planean natura-intereseko gunetzat hartzen da inguru hori, ingurunearen ikuspegitik dituen ezaugarriak baldintzatzaile horren barnean sartzen diren gainerako orbanen oso antzekoak direla ulertu baita. Plangintzarako dokumentu honek doitu egin du berorren azalera, eta, horregatik, ez dator bat zehatz-mehatz Lurraldearen Zatiko Planeko mugekin. Horren arrazoia zera da: alde batetik, pinu-sailen ertzetako guneak eta haritz amerikarrez osatutako sailen ertzetako guneak kanpoan uztea, hasiera batean babestu beharrekotzat jo arren; eta, bestetik, orban horren muga dauden eta antzeko ezaugarriak dituzten beste masa batzuk txertatzea. Horrez gain, Deba ibaiaren eskuin ertzeko hegalaria dagokion gainazala ez bertan sartzea egoki ikusi da, interesik ez duen landaredia delako (pinua, nagusiki); eta eskuini hegaleko ibaiertzeko landarediaren barnean interes handiagoa duena babesten da jada, interes komunitarioko eremuen barnean jasotzen denez. Kartografiatutako orban nahiko homogeneoa da, *pinus radiata* zuhaitzez osatutako gune txiki baten kasuan izan ezik, eta interesgarria litzateke ale horiek moztu eta basoa berritzea, hemengoak diren antzeko espezieak erabiliz.

Landare-orban hori nahiko ondo gordeta eta zainduta dago, salbuespenak salbuespen, nahiz eta horietako batzuek hobetzeko eta ingurumenaren ikuspegitik leheneratzeko jarduketaren bat behar duten, klimax-basorantz bilaka daitezzen (degradatutako ertzak dituzten eremuak, soilguneak, baso-landare aloktonoak tartean, basopearen gehiegizko garapena, etab.).



IV.5.2.5.- Faunaren ikuspegitik interesa duten eremuak.

Deba ibaiaren ibilguan, bat datoz uhalde-enararen *-Riparia riparia-* puntu sentibera “distorsionatuarekin”, eta, Sagarraga errekan, hemengo karramarroaren *-Austropotamobius pallipes-* intereseko eremuarekin.

IV.5.2.6.- Nekazaritza-intereseko eremuak.

Erabilera hiritarren irismenetik kanpo mantendu diren lurrak, nekazaritzarako gaitasunik handiena dutenak, udal-barrutiaren hegoaldean kokatutako bi orban dira (nekazaritzako IV. mota); zehazki, Irure auzoko Itzioetxeko-Itzio eta Saloguengañekoa baserrien inguruetan kokatzen dira.

IV.5.2.7.- Interese geologikoko eremuak.

Interes geologikoko eremuak (IGE) bat datoz Arzabaletako sumendi-harriekin; Igarate-Mendiolako taula-formako gorputzekin; Maltzagako laba jarioaldi trakitikoekin; Argarateko pillow-labekin; Arkaizko pillow-labekin eta Karakateko ebakidura bolkanikoarekin.

IV.5.2.8.- Paisaia babesteko eremuak.

Aztergai dugun esparru honetan, ez dago izaera bereziko paisaiarik katalogatuta, ez eta paisaia- edo kultura-mugarriak ere, nahiz eta udal-erri honen iparraldeko esparru txiki bat Arrateko Santutegiaren ikusizko eragin-eremuan sartzen den (Eibarren dagoen eta Soraluze-Placencia de las Armasko arroak mugakide duen ikus-arroan, 186 zenbakikoan, kokatuta dagoen paisaia- eta kultura-mugarria).

Bestalde, Karakate-Irukurutza-Agerre Buru natura-intereseko eremuan sartzen den Soraluze-Placencia de las Armasko paisaia ez dago sartuta euskal Autonomia Erkidegoko paisaia berezi eta nabarmenen katalogo irekian (aurreproiektua), baina honako dokumentu honetan txeratu dira bereziki bertako gailurren lerroa eta gertueneko ingurua, paisaiaren ikuspegitik balio handia duenez babestu beharreko paisaia delako (mendikatetik izugarrizko bistak daude, eta Gipuzkoako lurretan duen presentzia ere ez da nolanahikoa). Modu bertsuan, Debaren beste ertzeko inguru kakumenalak ere sartzen dira, hegal aldeetako *uharteak* eta Deba eta Sagarraga bailaren artean kokatutako Arregieta ingurua barnean hartuta, irradiazio-lainoa den egunetan paisaia oso modu berezian agertzen baita. Ia udal-barruti osoa hartzen duen ikus-arroaren ikusgarritasun handieneko lurraldea babesteko proposatzen da hori guztia.

IV.5.2.9.- Interes kultureleko eremua

137/2003 Dekretuak, ekainaren 24koak, dioenez, Elosua-Plazentzia Estazio Megalitikoak ondasun kultural kalifikazioa du, eta monumentu-multzo kategoria. Estazioa 15 monumentu megalitikok osatzen dute, eta Karakate-Irukurutza-Agirren Buru mendikatean sakabanatuta daude monumentu horiek (Azkoitiko, Bergarako, Elgoibarko eta Soraluze-Placencia de las Armasko udal-barrutiak). Hauek dira monumentuok: Atxolin, Iruiya, Aitzpuruko Zabala, Irukurutza, Keixetako Egiya Hegoa eta Agerreburu trikuharriak, eta Aizkoin, Atxolin Txiki, Naasiko Goena, Pagobedeinkatu, Gizaburua, Keixeta, Keixetako Egiya Iparra, Kutzebakaar eta Maurketa tumuluak. Zerrenda horretako zortzi aztergai dugun eremuaren barnean kokatzen dira (lehen hiru trikuharriak eta lehen bost tumuluak).

Hiru babes maila daude, babes bereziko eremua, babes ertaineko eremua eta oinarritzko babes-eremua; eta azken horixe da perimetro-mugak ezartzeko aintzat hartu dena, estazio horretako monumentu megalitiko guztiak unitate bakar batean bilduta. Erabilera horien araudia 137/2003 Dekretura egokituko da.



Inguru hori Trikuharrien Ibilbidearen barnean sartzen da, PR-Gi 94 deritzonaren barnean, eta 20 kilometroko ibilbidea hartzen du.

IV.5.2.10.- Ingurumenaren aldetik hobetzeko, leheneratzeko edota berreskuratzeko eremuak.

Hauek dira nagusiki:

- a) Deba ibaiaren ibilgua, udalerri honetatik igarotzen den tartean, bai ibilgua bera eta bai ibaiertzak, oso hondatuta eta degradatuta daudelako. Abiatu beharreko jarduketek hainbat lan hartu behar dituzte barnean, ibaiertzetako espezieak landuz inguru horiek berreskuratzea eta hobetzea, landa-ingurunetik igarotzen den zatian espezie inbaditzaileak erauztea edota hondatu eta dregadatutako zatiak leheneratzea, elementu natural horiek Soraluze-Placencia de las Armasko bizitzan eta paisaian txertatzeko xedez. Lehenetasuna duen jarduketa da, inguru hori ingurumenaren aldetik nahiko hondatuta baitago eta hirigunetik pasatzen den zatian udalerriko espazio libre hiritar nagusi izan dadin ibaiaren balioa indartzea interesgarri jo baita.
- b) Erreken ertzak, ertz horietako gehienek ezaugarri zituzten ibaiertzeko landareak (haltza eta lizarra nagusiki) galdu baitituzte, edo landare-lerro mehe batera murriztuta gelditu baitira.
- c) Harizti azidofiloko eta baso mistoko arboladi gaztea edo degradatua duten zenbait eremu.
- d) Udal-barrutiaren ipar-mendebaldean dagoen Maltzagako harrobi inaktiboari dagokion eremu txikia.

IV.5.2.11.- Uholdeak jasan ditzaketen eremuak.

EAEko barneko arroei dagozkien Uholde Arrisku eta Kalteginen Mapek, Uraren Euskal Agentziak (URA) 2013ko ekainean egindakoek, Uholde Arrisku Potentzial Esanguratsuko Eremu bat identifikatu dute Deba ibaiaren ibilguan, Soraluze-Placencia de las Armasko tarte hiritarrari dagokiona; ES017-GIP-DEB06 kodea du (hasierako koordinatuak: X 548099 eta Y 4780009 eta amaierako koordinatuak: X 546993 eta Y 4780790).

1,54 km inguruko eremu hori Keixeta errekararekin bat egiten duen puntutik Sagarragarekin elkartu arte doa (9,7 Ha inguru).

Gaur egun, zati honetan Deba ibaiak izan beharreko tratamendurako soluziorik egokienak aztertzen ari dira, eta azterlan horren emaitzak eta Aurrerapen hau izapidetzeko prozesutik ateratzen direnak kontrastatzea aurreikusten da. Zerbaitetik hartzen da dokumentu honen oinarritzko helburu gisa Deba modu esanguratsuan hobetzea eta Soraluze-Placencia de las Armasko udalerriari egingo dion ekarpena aintzat hartzea.

IV.5.2.12.- Higa daitezkeen edo higadura-arriskua duten eremuak.

Higadura hidriko laminarrak, USLE REAL ereduaren arabera kalkulatu denak, argi islatzen du garrantzi handia dutela udalerri honetan higadura-prozesuak jasateko arrisku moderatua, larria, oso larria edo muturrekoa duten eremuak; eta eremu horietako erabilerak eta beroriek egokitzeko eta kudeatzeko teknikak kontrolatu beharra dagoela adierazten du horrek. Lurralde honen ezaugarriak eta azkar hazten diren baso-sailek hartzen duten hedadura handia aintzat hartuta, erabiltzen diren teknikak ondo zaintzeak lehenetasuna izan behar duela azpimarratu da; eta arrisku handieneko inguruak haziera motelagoko espezieetara orientatu beharra ere azpimarratu da, berritu ezin den baliabide den aldetik lurra babestu ahal izateko.



Higadura-arrisku handiena duten tokiak Deba ibaiaren bi ertzetako behe-hegaletan kokatzen dira, bai eta Deba ibaiaren eskuin ertzeko hegaletan ere, batez ere Ezozki eta San Andresko auzoetan.

IV.5.2.13.- Akuiferoen kutsadura izateko arriskua duten eremuak.

Ez da hauteman horrelako ezaugarriak dituen eremurik.

IV.5.2.14.- Baldintzatzaile Gainjarrien xede diren beste eremu batzuk.

Plan Orokorreko behin betiko antolamendua zehazten denean zehaztuko da zonakatzeko akustikoa ere.

IV.5.3.- Antolamendurako baldintzak arautzea.

Antolamenduko landa-eremuen erabilera arautzeko araudiak eta Baldintzatzaile Gainjarrien xede diren eremuak nahiz horien mugaketa zehatza Hiri Antolamenduko Plan Orokorren behin betiko dokumentuan zehaztuko dira, nahiz eta zenbait alderdi eta jarduketa-ildo jada Aurrerapen honetan aurreratu diren.

Lurzoru hiritarrezinaren barnean sailkatutako udalerriko lurraldearen azalera zabalean planak izango dituen eraginak positiboak izango dira beti, hartu diren erabakiek ingurua babestea baitute xede eta, horrez gain, landa-lurzoruak naturaren, paisaiaren eta produkzioaren ikuspegitik dituen balioak gorde eta zaintzea sustatzen baitute; horrez gain, ingurumenaren ikuspegitik hondatuta, degradatuta eta kaltetuta dauden eremuak berreskuratzea, leheneratzea edota hobetzea ere sustatzen dute. Urbanizaziotik babestu egin dira baliabide horiek, baina biztanleek beroriez gozatzeko aukera dute, balio horien kokagune den lurraldearen balio potentzial intrintsekoaz jabetzeko beharrezkoa baita horiek ezagutzea, bai eta beroriez gozatzeko eta, modu egoki batean, dagokien balioa ematea ere. Praktikan, Euskal Herriko historiaurrea ezagutzeko ibilbidearekin (Karakate-lurkurutzeta mendikatea), balio geologikoekin eta beste balio batzuekin lotutako aisialdiko eta turismoko jarduerak ezartzea sustatuko da.

Illo horretan, Hiri Antolamenduko Plan Orokorren Aurrerapen honek landa-ingurunerako gauzatutako zonakatzeko eta garapen-proposamenak lurraldea osorik hartuta egin den analisiaren emaitza dira, eta abiaburuko ideia haxe izan da: bertako elementu eta balio bereiziei ez eragitea, alde batetik, eta, bestetik, denboraren joanak hondatu, degradatu eta kaltetu dituen eremuen gainean ekintza positiboak abiarazteko aukera.

Bestalde, berariaz Lurraldearen Antolamenduko Artezpideetan zehaztutakoarekin bat etorriz, argi adierazi da lurzoru hiritarrezinean erabilera autonomoa izango duten etxebizitzak eraikitzea debekatuta dagoela. Hori horrela izanik ere, sakabanatutako baserrien (herena baino gehiago hutsik) baldintzatzaileak arautuko ditu Plan Orokorrak, eta lehendik dauden eraikinetan, eraikin bakoitzean mugatzat bi etxebizitza ezartzea proposatu da a priori.

Bestalde, ez da identifikatu landa-izaerako herrigune izateko eskatzen diren baldintzatzaileak betetzen dituen kokagunerik, lurzoruari eta hirigintzari buruzko legediak horretarako aurreikusten duenarekin bat etorriz. Hala ere, Ezozin eta San Andresen neurri bereziak ezartzea aurreikusten da, inguru horietan Debabarreneko Lurraldearen Zatik Planak lurraldeari ematen dion lurraldeko sargune izaera indartzeko.

Landa-lurzoruaren lur-zatiketak lur-jabetza txikien eredu bati erantzuten diola ikusi da, eta zatiketa handiagoak egiteko aukerak mugatu ahal izateko neurriak hartzea proposatu da.



Azkenik, landa-ingurunean identifikatutako eremuei ingurune hori gurutzatzen duten foru-sareko errepedeei dagozkienak erantsi zaizkiela gaineratu da.

Ez da proposatu udalak dagokion espedientean identifikatu eta arautzen dituen landa-errepedeei zona edo eremu maila esleitzea, beharrezko ikusiz gero landa-ingurunearen antolamenduan gainjarritako baldintzatzaile gisa hartuko direla ulertuta; beraz, ez dira inguru horretako oinarritzko egituren txertatu.

IV.6.- Hiri-eremua antolatzeako irtenbideak

IV.6.1.- Deba ibaiaren eta ibaiertzen antolamendua.

Indarrean dauden Arau Subsidiarioek, hasieratik, ibaiaren ertzetan pasealeku bana prestatzea aurreikusten zuten. Helburua goraipatzekoa bada ere, ezinezkoa izan da pasatu diren 15 urteotan pasealeku horiek egitea.

Bestalde, ibaia antolatzeako azken proposamen ezagunarekin bat etorritik (2006an URAk sustatutako proiektua, gaur egun berriro aztertzen ari direna), ibilgu hertsirako aurreikusten den zabalera, ibaia hirigunetik igarotzen den tartean, 20 metrotik 22ra bitartekoa da, eta pasealeku horiek prestatzeko eskura dagoen espazioa murriztu egiten du horrek, ibaiaren ondoko errealitate eraikia, Deba bailarak zati honetan duen topografia bereziaren ondorio dena, aintzat hartzen badugu.

Oinordetzan jaso dugun hiria eta aurrez aipatu dugun proiektuan jasotzen den azterketa hidraulikoa kontuan hartuta –eta gaur egun Soraluze-Placencia de las Armasko Uholde Arrisku Potentzial Esanguratsuko Eremuari dagokionez URA egiten ari den lanetatik erartortzen direnak,– hirigunean, Deba ibaiaren eskuin ertz osoan ertzeko pasealeku baten antolamendua sustatzen hastea proposatu da, aurrekoa bezain helburu handizalea, inolaz ere; horretarako, ezkerrean azken eraikinen gauzatzerakoan eman diren irtenbideak aplikatuko dira (Errabala, 3 eta 5, eta Baltegieta, 32 eta 34); eta lehendik dauden eraikinen finkatzeko ahalegina egingo da bi ertzetan, salbuespenen bat egingo den arren.

Beraz, ibaiaren bi aldeetan lehendik dauden eraikinei eragitea saihesteko ahalegina egin nahi da, eta, horregatik, Deba ibaiaren tratamenduan azkenik hautatzen den irtenbideak helburu horri lehentasuna ematea planteatu da; dena den, jabari hidraulikoa –II.1 planoan identifikatuta ageri da– errespetatuko da, eta uholde-arriskua minimizatuko da, aplikagarri diren araudiarekin eta planekin bat etorritik.

Horrez gain, funtsezkoa den beste helburu bat ere planteatu da: hiria, ahal den neurrian, Deba ibaiari zabaltzea, bi ibaiertzetan.

Horretarako, Plan Orokorrean biltzen diren irtenbideak eta Soraluze-Placencia de las Armasko Uholde Arrisku Potentzial Esanguratsuko Eremuari begira uren arloko administrazio eskumenduna egiten ari den lanak koordinatzea aurreikusten da.

Irizpide horiek oinarri hartuta, aintzat hartu beharreko antolamendu-aukera hauek planteatu dira:

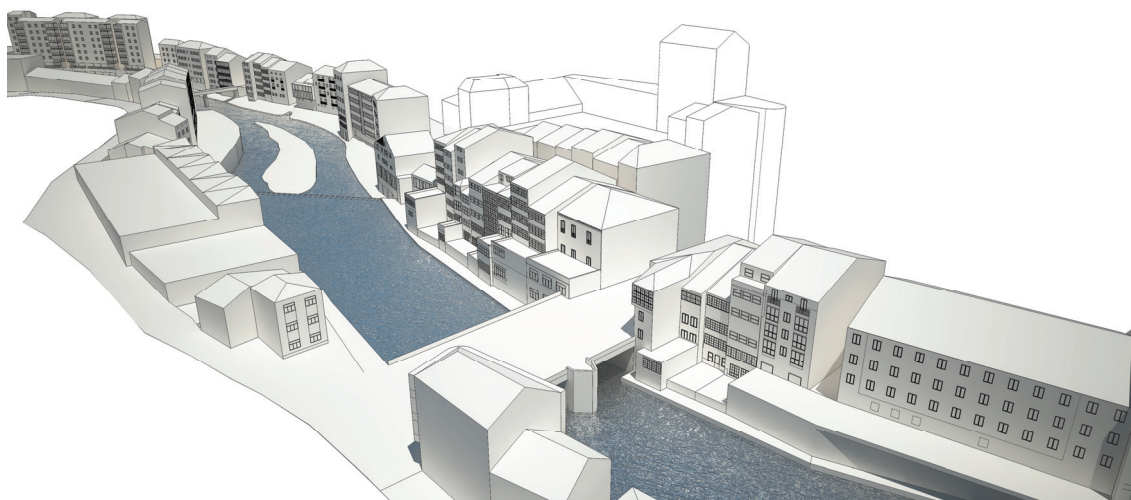
IV.6.1.1.- “0” irtenbidea.

Jarduketarik ez abiatzean datza, eta adierazitako uholde-arriskuaren arazoari eta ibaiaren ondoan hiri barneko pasealeku bat egiteko eta hiria ibaiari zabaltzeko helburuari ez heltzea adierazten du. Soilik egin beharreko ingurumen-ebaluaziorako kontuan hartzea planteatu da.



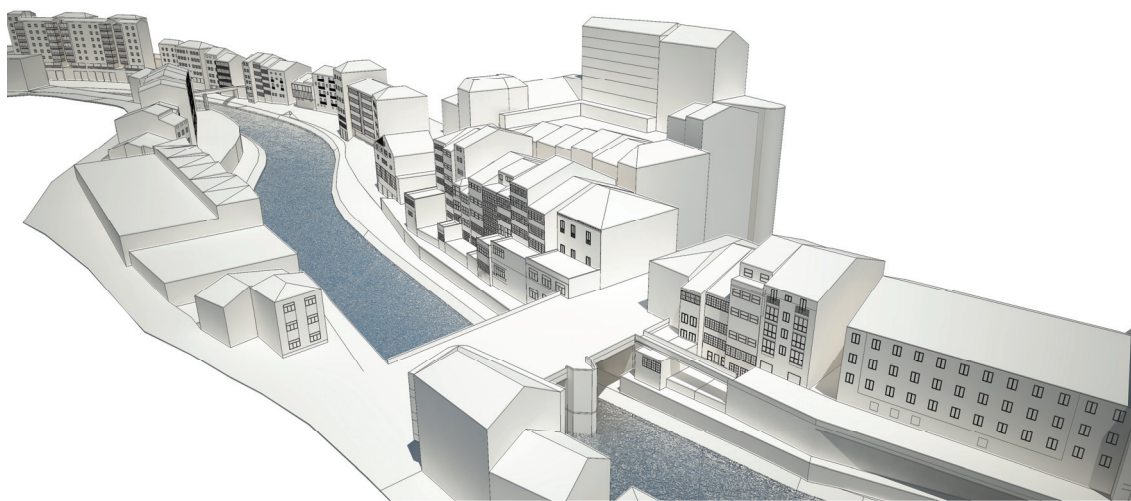
IV.6.1.2.- “D.A.” irtenbidea.

2006. urtean URAk sustatutako proiektua garatzeko aukerari dagokio, eta duela gutxi beheratu den Oleako presatik behera dauden hurrengo bi presak kentzean datza. Proposamen horretan, zeharkako sekzioan 22 metro dituen ibilgu zentral bat definitzen da, alde banatan harri-lubetak osatzean datzana. Uhartek kentzea dakar, bai eta hiriguneko zatiarenn ibilguan ura izango dela bermatzen duten presek sortutako ur-planoak kentzea ere. Deba ibaiaren eskuin ertzean pasealeku jarraitu bat antolatzeke helburuak osatzen du proposamena.

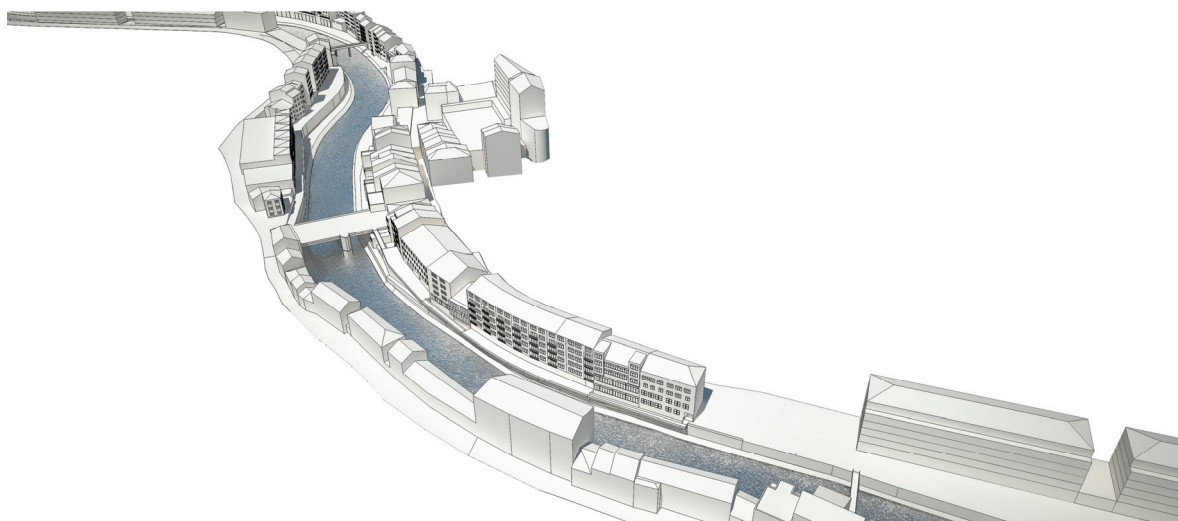


IV.6.1.3.- “D.B.” irtenbidea.

Oleako presaz behera hurrena dauden altuera murriztean datza aukera hau, halaxe egin baitzen Oleako presarekin ere; baina eutsi egiten zaie beroriei, uholde-arriskua minimizatuta bada ere. Irtenbide hau URArekin batera aztertzea aurreikusten da, Soraluze-Placencia de las Armasko Uholde Arrisku Potentzial Esanguratsuko Eremuari lotuta, betiere. Irtenbide honetan, hiriguneko zatiko ibilguan ura izango dela bermatuz eta dagokion hiri-paisaia ziurtatuz presek sortutako ur-planoei eusteko aukera ematen da.



Deba ibaiaren eskuin ertzean pasealeku jarraitu bat antolatzeko helburuak osatzen du proposamena, kasu honetan ere.



IV.6.2.- Bide-antolamendua, mugikortasuna eta irisgarritasun unibertsala.

Lehen zehaztu dugunez, udalerrian eta, zehazki, hirigunean mugikortasun- eta irisgarritasun-baldintzak nabarmen hobetu badira ere, gai honetan arazo handi samarrak hautematen dira oraindik, eta, horregatik, beharrezkoa da gai horretan azken urteotan abiarazi diren ekintzei jarraipena ematea, arazo horiei irtenbidea aurkitu ahal izateko.

Lehenik eta behin, udalerrian garraio-zerbitzu kolektiboaren alde egin beharra dagoela ikusi da. Ildo horretatik, autobusen geroak berriro antolatu ditu udalak, eta beste hobekuntza batzuk ere egin daitezke; baina batez ere zerbitzuen maiztasuna handitzea proposatu da. Horrez gain, mikrobussen zerbitzu jarraitua eskaintzeko aukera ere planteatu da aztertzeko, udalerriko bide-eraztunean eta Maltzagara arte, lehendik dagoen trenbidean gero bat egokitzeko aukera ere aintzat hartuta; edota Eibarrera arte edota Elgoibarrera arte ere luza daiteke, komenigarri irudituz gero. Ildo horretako esku-hartze batek ibilgailu pribatuen erabilera eta beharra arinduko litzateke eta, horrez gain, aparkalekuen beharra ere arindu egingo litzateke.



Ibilgailu pribatuez bestelako garraiobideak erabiltzearen aldeko apustu horren ildotik, Plan Orokorraren barnean sartuko da Deba bailarako bizikleta-bideari jarraipena emateko irtenbidearen antolamendua ere; Bergaratik Soraluze-Placencia de las Armasko hirigunera eta Maltzagara arte doa bizikleta-bide hori, azken horretako bide-zatia ere barne hartuta; eta sare horrek Eibar eta Elgoibar aldera jarraitutasuna izan dezan lortu nahi da; izan ere, berorren ibilbidean malda txikiak lor daitezkeenez eta herriguneen arteko distantziak aintzat hartzekoak direnez, bizikleta garraio-aukera egokia izan daiteke bidaiei ehuneko esanguratsu baterako. Proposamena jada Gipuzkoako bizikleta-bideen Lurraldearen Arloko Planoan biltzen da, eta ibilbidea marrazteko proposamenik ere eskaintzen da bertan, xede horretarako; dena den, Plan Orokorra lantzen denean aztertu eta eztabaidatuko da gaia, jarraitu beharreko irizpideak eta helburuak zehazten direnean.

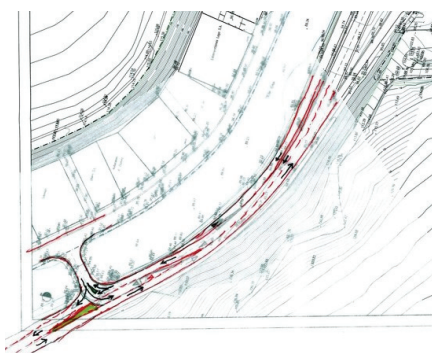
Plan Orokorraren denbora-tartearen barnean, bailara honetako garraiobide publiko gisa trenbidea berreskuratzeko aukera baztertu egin da, arloko ikuspegi horretatik proposatzen dena ikusita, nahiz eta Debabarreneko Lurraldearen Zatiko Planean aurreikuspen hori jasota dagoen.

Hiriguneko ibilgailuentzako bideei dagokienez, alde batetik, gaur egungo zirkuitua finkatzeko aukera (VA) kontsideratu da, Oleako urari goiti Arau Subsidiarioek aurreikusten zuten zubi berriaren antolamendua antolamendutik kanpo utzita, betiere. Bestetik, Arau Subsidiarioek kanoi-fabrikaren mendebaldean aurreikusten zuten zubia Baltegieta kalearen azken zatira eramateko aukera planteatu da; aukera horrek hiri-eraztun berri bat, laburragoa, osatuko luke (VB irtenbidea), eta, areago, ez luke interferentziarik izango errepide-sare berriarekin. Bi eraztun horiek zirkulazio-noranzko bakarra izango lukete, eta gaur egungo noranzkoa nahiz aurkakoa aukera daiteke. Hirigunean motordun ibilgailuen mugikortasuna egituratzen duen eraztuna Gabolats eta Etxaburueta kaleek osatzen duten zeharkako sarearekin osatzen da, bai eta Gabolats kaleko zubiekin –arrazoi hidraulikoek bultzatuta horiek ordezte beharrezkoa denez, beroriek zabaltzea ere proposatu da– eta Gila zubiarekin ere. II.2 planoan adierazi dira aipatu ditugun aukera horiek.

Hirigunean motordun ibilgailuentzako bideetarako egin diren proposamenek neurri osagarriak hartzea eskatzen dute, GI-627 errepidetik bertara sartzeko bi lotuneak hobetzeko. Horretarako, mendebaldeko eta ekialdeko bi lotuneetan jarduketak egitea proposatzen da Aurrerapen honetan.

Beraz, onar daitezkeen zenbait irtenbide planteatu dira mendebaldean:

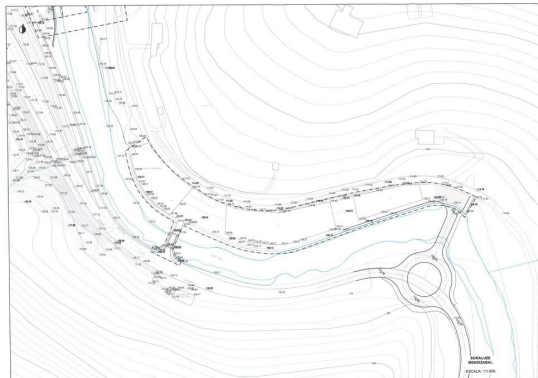
- “T” formako bidegurutze bat antolatzea, zain egoteko bide bat eginez erdian. Mendiostatik Bergarantz irteteko erraztasun handiagoa dakar horrek.



- Semaforo bidez bideratuko den bidegurutze bat antolatzea. Mugimendu guztiak erraztuko ditu.



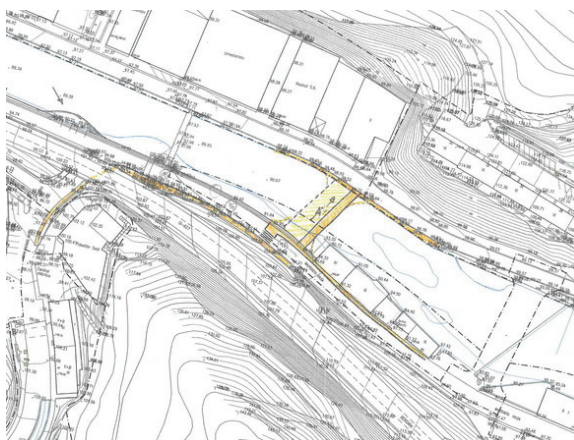
Eta, ekialdeko lotunean, Iñasibarko bihurgunean, biribilgune bat egitea proposatzen da, askotariko eragin sinergikoak baitakartza aukera horrek: hirigunera sartzeko eta bertatik irteteko lau mugimenduak ahalbidetzen ditu, eta Mendizabalgo industrialdean sarbidea duen zubi berria altxatzeko aukera ematen du, arazo hidraulikoak sorrarazten dituen egungo zubia ordeztzeko aukera emateaz gain.



Bi lotuneetan proposatzen diren esku-hartzeek ez dute neurritz gorako inbertsioak egitea eskatzen, eta, gainera, irisgarritasun-baldintza zehatzak ebazteko eta sistema gehiago argitzeko aukera ematen dute; barne-eraztunean, berriz, zirkulazioaren intentsitatea nabarmen murrizteko bidea ematen dute.

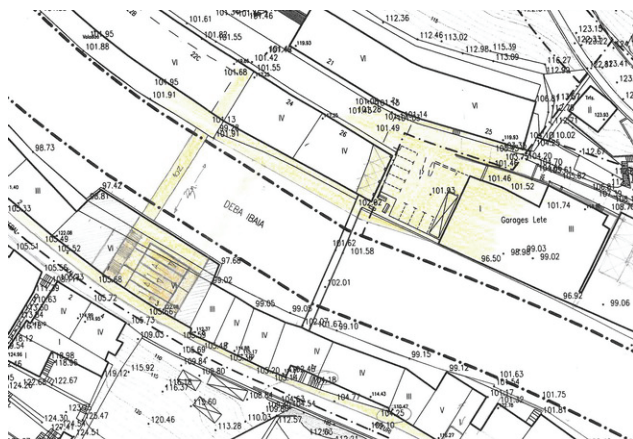
Hiriguneko bide-sarean, Santa Ana kalearen ardatza behin betiko osatzea proposatzen du Aurrerapenak, eta Oleako zubiraino egokiro luzatzea. Horretarako, bi aukera hartu dira aztergai: lehenengoa, Arau Subsidiarioetan planteatutako jarraibideetan datzana, eta bigarrena, Deba ibaiaren aurrealdean bidearen jarraipena antolatzean datzana –II.4 planoan ikus daiteke–. Gaur egun udalak aurreikusita duenaren arabera, Gabolats-Santa Ana ardatza aldibereko kale izatea aurreikusten da, ibilgailu motordunen aurrean oinezkoen lehentasuna emanez; aldi berean, luzetarako aparkamendua ere aurreikus daiteke bertan.

Oinezkoentzako bideen sarea osatu eta hobetzea proposatzen du Aurrerapenak, eta irisgarritasun unibertsalerako bete beharreko baldintza guztiak ezartzea. Ildo horretatik, udalak abian jarri duen igogailu publikoen sistema finkatu da, besteak beste, eta, bestetik, Sagar erreka eta Errekaldeko oinezkoentzako igarobideak aldatzea planteatu da, ez baitituzte irisgarritasunaren ikuspegitik baldintza egokiak betetzen; lehenengoaren kasuan, erantzun hobea emango zaio Baltegieta kalearen amaieran proposatzen den zubi berriaren bidez, eta bigarrenaren kasuan, Atxuriko plazaren aurrekoaren bidez.

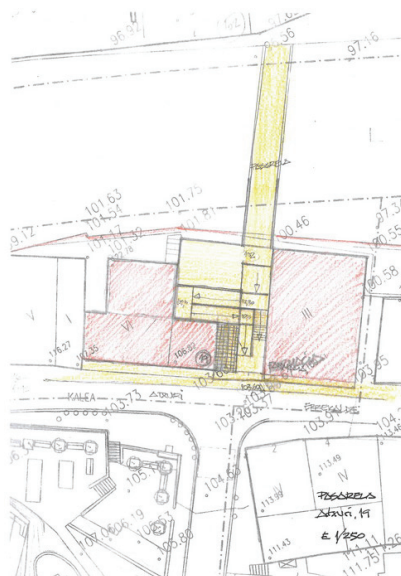


Baltegieta





Atxuri – Santa Ana



Bestalde, oinezkoentzako lekua berreskuratzeko proposamena ere egin da, bereziki, hirigunea Deba ibai aldera irekiz; ildo horretatik, Erregetxeko aire libreko aparkamendua kentzeko proposamena ere nabarmendu da –salbuespen modura txadakatze-erregimenean erabilgarri dauden aparkalekuei eutsiz–; aparkatzeko 45 toki kentzea adieraziko luke horrek.

Aparkatzeko bi eraikin handi sortuz, aparkalekuen hornidura zabaltzeko bi proposamen bereizi ere egin dira, horietako bakoitza GI-627 errepidetik hirigunean sartzeko ibilgailuentzako lotuneen ondoan: Bata Santa Anan (200 autorentzako lekua luke, baina, aukera hori gauzatzeko, lehendik dauden 45 aparkalekuak kendu behar lirateke; eta bestea Baltegiatan (60tik 160ra, hautatzen den irtenbidearen arabera). Aurrez egindako salbuespena aintzat hartuta, bide-eraztunari lotutako aire libreko aparkamenduari eutsi egiten zaio, bai eta Gipuzkoako etorbidearen ondoan dagoenari ere, eta udala aztertzen ari den ekimenen bidez berori hedatzeko aukera ere badago; halaxe egin da Olean eta industrialdeetan ere. Gaur egungo hornidura handituko litzateke horrela (gehituko liratekeen aparkalekuak 170etik 270era izango lirateke); eskaintza horren egokitasuna proposamenaren azken zehaztapena egiten denean balioetsi beharko da.

Azkenik, udalerriko landa-errepideen sarea finkatzea proposatzen da, bai eta foru-sarea osatzen duten errepideak ere; gaur egun udala idazten eta bideratzen ari den inbentariora jo beharko da horien identifikazio zehatza ikusteko.

Horrek guztiak Alkarrekin prozesuaren esparruan hauteman eta ohartarazitako problematikari erantzuten dio, prozesu horretan jada aparkalekua bermatzeko, oinezkoen eta ibilgailuen zirkulaziorako bideen eraginkortasuna bilatzeko eta garraio kolektiboa hobetzeko eskaria egiten baita.

IV.6.3.- Hiri-eraldaketarako esku-hartzeak.

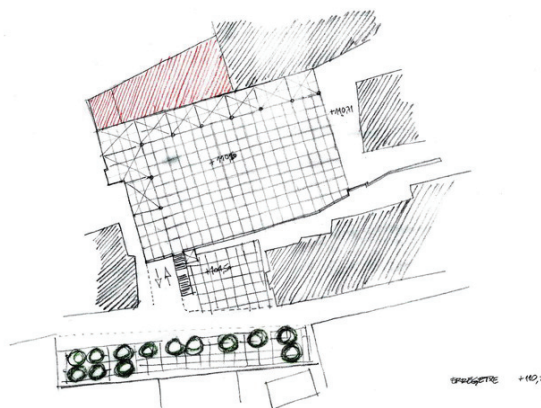
Soraluze-Placencia de las Armasko hirigunea izugarri aldatu da azken hamarkadan, nahiz eta, lehen ere esan dugunez, nahitaezkoa den helburu horretan berehala beste pauso bat aurrera ematea, hiriaren ezaugarriak modu eraginkorrean bultzatzeko eta hiri abegitsu eta erakargarria izan dadin lortzeko. Ikusiko dugunez, bete daitekeen helburua da. Argia bete-betea sartu da jada Soraluze-Placencia de las Armasen, eta administrazioak modu erabakigarrian esku-hartze gutxi batzuk gauzatzea nahiko izango da, argi hori betiko gera dadin.



Heldu beharreko oinarritzko zereginetako bat hirigunearen erdialdean bertan Erregetxeren antolamendua osatzea da. Toki berean zenbait jarduketa koordinatuta abiaraztean datza, eta helburu bakarra dute: gunen ezaugarriak berreskuratzea. Jarduketa hauetaz ari gara:

- Goiko plazako aire libreko aparkamendua kentzea, alde zaharreko espazio libre publiko nagusi gisa antolatuz; eraikina arkupe batez hornituko da iparraldeko eta mendebaldeko aldeetan, eta txandakatze-erregimeneko aparkaleku batzuei eutsiko zaie.
- Plaza hori Plaza Zaharrarekin egokiro lotzea, bigarrena Deba ibaiaren aldera gehiago irekiz; horretarako, Kalebarrengo 24 zenbakiko eraikina eraistea aurreikusten da.
- Plaza osatzea, iparraldeko eraikina amaituz, egungo Etxaburuetak 5 zenbakiko mehelinaren ondoan; eraikin horren eraikuntza-profila, erabat bideragarri eta egokia dena (E.A.), nahiz, egoki irudituz gero, hortik beherako beste bat (E.B.) onartuko da horretarako.
- Aipatu berri dugun eraikin horretan ekipamendu-erabilerak kokatzea, Etxaburueta kalearekiko plazak duen desnibela parekatzen duten lehen hiru solairuetan; eta beste erabilera batzuk kokatzea goiko solairuetan, ahal bada, bizitegi-erabilera edo antzekoren bat; bestalde, udalarena den orube horretan, izaera berritzailea luketen bizitegi-erabilerak ere susta daitezke, Alkarrekin prozesuaren barnean planteatzen denaren ildotik.

Antolamenduan Erregetxe plazak duen mailaren azpitik lurpeko aparkalekuak egitea ere jaso daiteke, leku horren ezaugarri geologikoei aukera horri buruzko azterketa xehatuagoa egitea aholkatzen badute ere. Eredu horretan beste igogailu bat gaitzeko aukera ere balioets daiteke, hortik gertu, Gabolats kalean, beste igogailu bat badagoen arren.



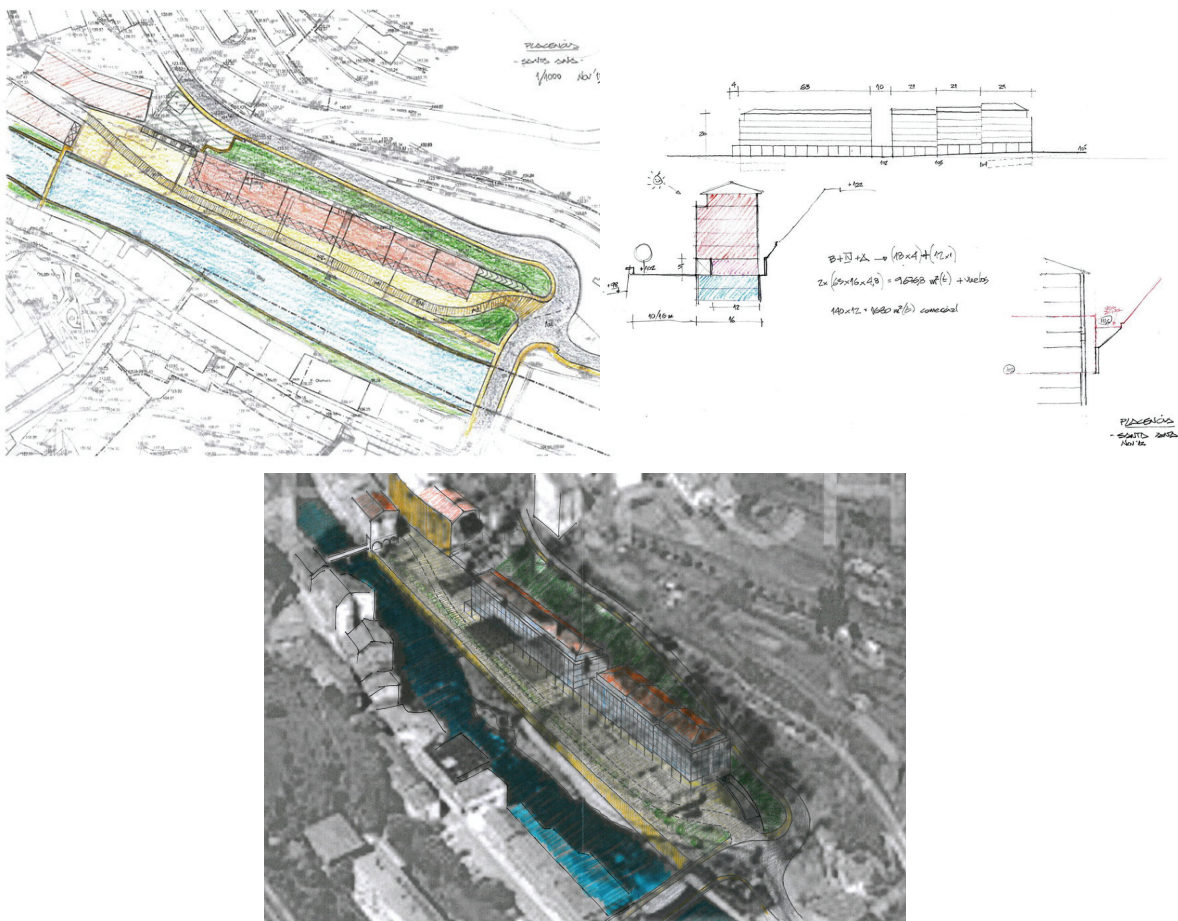
Aurreko esku-hartzea udalerriko alde zaharrean egin beharreko esku-hartzeetako bat da, udalak bere garaia egokiro sustatutako Birgaitze Plan Berezian jasotzen dena; horietako batzuk gauzatu dira jada (parrokiari atxikitako eraikinak eraistea, astariko urbanizazio-lanak...), edo gauzatzen ari dira une hauetan (Gabolats eta Santa Ana kaleen urbanizazioa). Aurrerapenean adierazi diren proposamenek hirigunean Deba ibaiaren aurreko aldean indarrean dagoen plangintzak eskatzen dituen eraiste-lanak minimizatu nahi dituzte, baina eztabaida publikoak eta URA egiten ari den azterketen emaitzek zer dioten ikusi arte itxaron beharko da. Beraz, alde zaharreko Plan Berezian jasotzen diren proposamenak berregokitu egingo dira, plangintzaren Aurrerapen hau izapidetzeko prozesuaren emaitzaren arabera, eta berori birgaitzea udalerriko hirigunea berritzeko oinarritzko bigarren ardatz gisa hartuko da.



Udalerriaren barneko hiri-eremuaren etorkizunerako oinarritzko hirugarren esku-hartzea Santa Ana kalearen ekialdeko muturrean egin beharreko eraldaketa da. Helburu hori indarrean dauden Arau Subsidiarioetan planteatuta dago berariaz, baina xede horretarako aurreikusi diren irtenbideek ez dute eman beharreko fruiturik eman, eta, horregatik, “0” irtenbidea edo ez esku hartzean datzana baztertu egin da. Beraz, Aurrerapen honetan, eremu horren antolamendurako aukera berriak adierazi dira. Horietan guztietan, funtsezko helburua kaleari Olearaino jarraipena ematea da, eta, horretarako, lehendik dauden eraikinak eraitsi behar dira. Irtenbideetako batean (A.A), mendi hegalararen ondoan egitea planteatu da, eta eraikuntza berria kalearen eta ibaiaren artean kokatuko litzateke. Beste irtenbide batean (A.B), kaleari jarraipena ibaiertzetik ematea proposatzen da, eta horrela eguzkitan geldituko litzateke. Ondorengo grafikoetan nahiz II.4 planoan, bi irtenbideen irudiak dituzue.

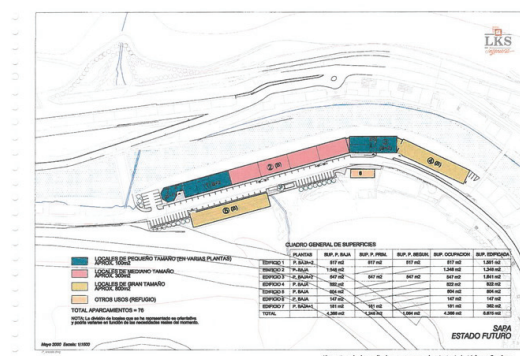
Bi kasuetan, goiko solairuetan bizitegi-izaera ematea aurreikusten da, eta bulegoak eta hirugarren sektoreko beste erabilera batzuk gauzatzeko baimena ere ematen da antolamenduan; behe-solairua merkataritza-erabileretara edo hirugarren sektorekoetara zuzenduko litzateke, eta erabilera publikoko espazioa ahalik eta gehien hedatzeko arkupe jarraitu bat ere aurreikusi da antolamenduan. Sestrapean garajeetarako bi solairu gaitzea ere jaso da antolamenduan (200 ibilgailurentzako aparkalekua, gutxi gorabehera); horrela, esku-hartze honetan eraitsi beharrekoak (lehendik dauden 45en bat) ordeztuko lirateke, hein batean.

Lehendik eraikita dagoena finkatzeko aukera ere aintzat hartu da, eraikinen artetik prestatuz kalea, baina, eraikinen ezaugarriak eta urbanizazioen sestrak ikusita, ez da aurkitu bi helburuak bateratzen dituen irtenbiderik. Bestalde, lanean ari diren enpresei behar izanez gero kokaleku berria bilatzera eramango gaitu horrek.

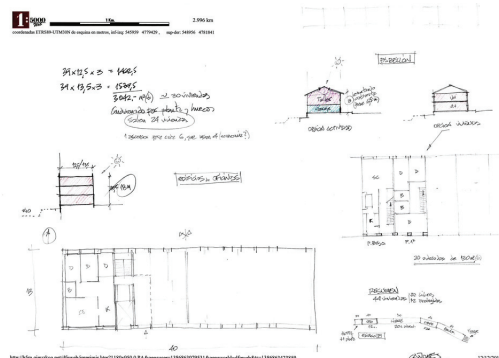
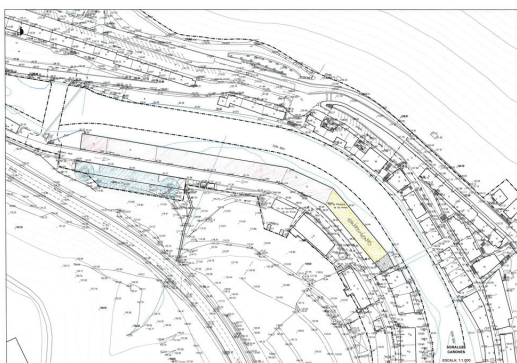


- Eremu osoari erabilera egokia emateko premia larria.
- Deba ibaiaren ondo-ondoan dagoenez, eremuak izan ditzakeen eraginak.
- Ondare eraikiak izan ditzakeen kultura-balioak.
- Hiriguneari zerbitzua emateko, eremuan aparkalekuak antolatzeke aukera.

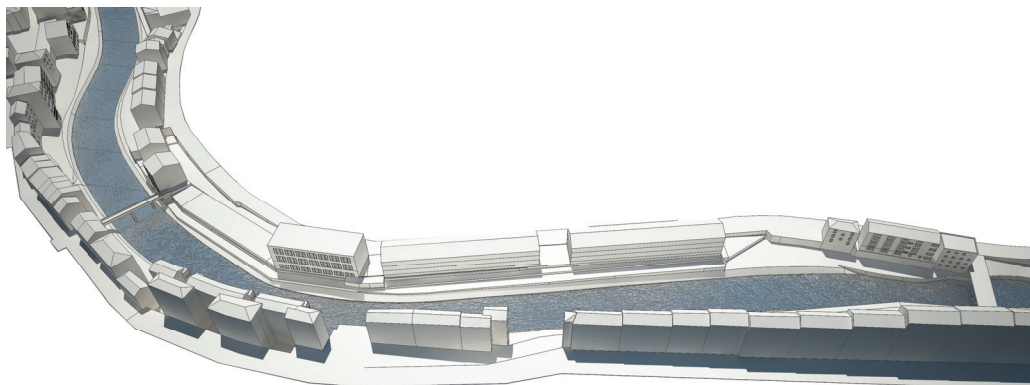
- C.A irtenbidea: ondare eraikia finkatzean datza, lehen adierazitako salbuespena aintzat hartuta, eta jardueria ekonomikoei dagozkien erabileretara zuzentzean (hirugarren sektorekoak, ostalaritzakoak, bulegoak, co-working edo lanbidetakoak...), bere garaian SPRIK egindako azterketek proposatzen zutenarekin ildotik.



- C.B irtenbidea: ondare eraikia finkatzean datza, lehen adierazitako salbuespena aintzat hartuta, eta nagusiki bizitegi-erabileretara zuzentzean, salbuespen hauekin: bi muturretan kokatutako eraikinak, horiei hotel edo etxebizitza-erabilera (mendebaldea) eta ekipamendu publikoena (ekialdea) ematea proposatzen baita; eta kalearen beste aldean kokatutako eraikina, sakonera eta altuera handiagoa lukeen beste batek ordezkatzuko bailuke, garaieak egiteko.



- C.C irtenbidea: Gabolats zubitik gertuen dagoen hiru solairuko erakina finkatuko litzateke soilik, eta honen eta zubiaren artean plaza bat osatuko litzateke; finkatutakoo eraikina ekipamenduetara zuzenduko litzateke, eta honen mendebaldera bizitegi-izaerako bi etxebizitza-sail berri antolatuko lirateke. Kalearen beste aldean kokatuta dagoen eraikina eraitsi egingo litzateke, aire libreko aparkalekuak antolatzeko.



Bestalde, ondare eraikia birgaitzea proposatu da oro har, nahiz eta egoki denean ordezkatu ere egin daitekeen, batez ere Deba ibaiaren ertzetan, Errabal, Atxuri eta Errekalde kaleetan. Testuinguru horretan, bada duen irismenagatik inguru honetarako berriaz adierazi den jardura bat: Aurrerapen honetan Oleako zubiaren ondoan iradokitzen dena, Pascual Churruca fabrikaren egungo instalazioen antolamendu-baldintzak berriro definitzen dituen, eta instalazio horien eta aipatutako zubiaren artean kokatutako orubeari dagokiona. Bizitegi-izaerako etxe-sail bana antolatzea proposatzen da, eta enpresa udalerrian egokiro birkokatu ahal izateko aukerak bilatzera garamatza horrek.

Proposatu diren aldaketa horiek guztiek bizitegi-izaerako eta hirugarren sektoreko eskaintza esanguratsua osarazten dute, nahiz eta eskaintza hori era batekoa edo bestekoa izango den onartzen den aukeraren arabera; honako koadro honetan adierazi da, laburpen modura:

IRTENBIDEA:	Etxebizitza berrien kopurua	m ² (s) hirugarren sektoreko erabileretan
Erregetxe – E.A	20	-
Erregetxe – E.B	-	720
Santa Ana – A.A	100	1.200
Santa Ana – A.B	80	3.000
Kanoi-fabrika – C.A	-	5.400
Kanoi-fabrika – C.B	44	500
Kanoi-fabrika – C.A	54	-
Pascual Churruca	24	800

Esku-hartze horiei beste proposamen bat ere erantsi behar zaie: Plan Orokorra behin betiko lantzean, Errabal, Atxuri eta Errekalde kaleetan, ingurabidearen ondoan, eraikuntza-baldintzen erregulazioa zehazteko proposamena; berorietan, lehendik dauden eraikinak finkatzea planteatzen da, nahiz eta horietako eraikin batzuk ordezteko baldintzak zehatz aztertzeak aukera ere izan daitekeen, berorien lerrokatzeak, altuerak eta sakonerak doituz; etxebizitzaren eskaintza osagarria ekar dezake horrek, oraindik kuantifikatu ez bada ere.



Horrela, gutxienez 104 etxebizitza eta gehienez 198 biltzen dituen eskaintza global bat osatu da, eta amaitu edo saldu gabe dauden baina lizentzia duten etxebizitzak merkatuan sartzearen ondorio direnak (19, gutxi gorabehera), merkatuan sartzen diren etxebizitza hutsak (gutxi gorabehera % 10 izango direla kalkulatu da, hau da, 24 inguru) eta etxebizitzak birgaitzeko esku-hartzeen ondorioz sortzen diren etxebizitza berriak (Baltegieta, 36 eta beste batzuk: 17, gutxi gorabehera) erantsi behar zaizkie horiei; eta, aldiz, antolamenduz kanpo kalifikatzen direnak kendu beharko zaizkie (15 inguru, geroxeago planteatzen denaren arabera).

Beraz, eskaintza egiaz 149 etxebizitzetatik 243 etxebizitzatara bitartekoa da, eta ikusi diren beharrei eta lurraldearen antolamenduaren ikuspegitik planteatu diren minimo eta maximoen irizpideei erantzuten die eskaintzak, Aurrerapena izapidetzean zehaztuko bada ere.

Proposatzen diren etxebizitzetara aplikatu beharreko erregimena ere balioetsiko da testuinguru horretan, etxebizitza horiek libreak, tasatuak edo babes ofizialekoak izan; eta, egoki iritziz gero, ekimen publikoaren kasuan egoki den edukitza-erregimena ere balioetsiko da.

Bestalde, koadro horri jarraiki, hirugarren sektoreko erabileretara zuzendutako eraikigarritasun-eskaintza bi tarte hauen artekoa da: 2.000 m²(s)-ko minimoa eta 9.920 m²(s)-ko maximoa; eta hori ere Aurrerapena izapidetzeko prozesuan zehaztu beharko da, oro har udalerrian hirugarren sektorea indartzeko xedez.

Hiriaren eraldaketarako planteatu diren esku-hartzeek ekipamendu publikoko lursail edo eraikinak antolatzea ekarri dute, aukeran dauden irtenbideen arabera. Horrela, Erregetzen 1.800 m²(s) lortuko dira xede horretarako, aintzat hartu diren bi irtenbideetan; eta kanoi-fabrikan, 720 m²(s) C.B irtenbidean eta 1.080 m²(s) C.B irtenbidean.

Bestalde, jarduketa horiek espazio libre berriak sorraraziko dituzte, ia kasu guztietan.

Illo horretako esku-hartze batek eksklusiboki lehendik dagoen lurzoru hiritarraren barnean, jada artifizializatuta dagoenean, jardutea adierazten du, eta, beraz, Plan Orokor honek hartzen duen denbora-tartean hiri-eremua hedatzea saihestuko luke. Baina hori bai: eskaintzan planteatu den zurruntasun-koefiziente txikia ikusita, kudeaketak eraginkorra izan behar du nahitaez, eta planteatutako eskaintza merkaturatu behar da; horrek, gure ustez, ekimen publikoaren arloko dosi garrantzitsuak eskatzen ditu, batez ere Santa Ana eremuan.

Bestalde, jada azaldu denez, proposamenean hiri-eremua ez hedatzea ez ezik murriztea ere proposatzen da, Olearn hego-ekialdeko muturrean, Arau Subsidiarioetan aurreikusitako zubia egiteko helburua baztertu egin baita, bai eta kanoien parkean ere, udal-izaerako lurretara eta San Martzialerako sarbide-plaza behar bezala antolatzeko gainerako lurretara murriztu baita.

IV.6.4.- Jarduera ekonomikoei dagokien lurzoruaren antolamendua.

Udalerriko lurraldeak ez du eskaintzen, oro har, jarduera ekonomiko berriak eta, bereziki, jarduera industrialak hartzeko lurzoru gisa prestatzeko gaitasun bereziak dituen lurzorurik.

Praktikan, pisu handiko egokitze-lanak egin behar izan dira horretarako; eta lan horien adibide dugu Sagar erreken behe-ibarrean duela gutxi egin direnak.



Bestalde, eremu funtzionalak xede horretarako lurzorua du, kudeaketa- eta urbanizazio-fase aurreratuetan, gainera; horixe da Eibarko Erisono industrialdearen kasua ere, nahiz eta eskualdean ez den esparru horretan udalerrien arteko konpentsazio-mekanismoak bideratu: alderdi hori planteatzeko iradokizuna egin da, Tolosaldean emaitzatzat Apatxa erreka industrialdea ekarri zuen prozesua adibidetzat hartuta, esate baterako.

Aurrekoa gorabehera, Aurrerapen honetan, lehenik eta behin, lehendik dauden industria-garapenak finkatzea proposatu da, zenbait salbuespen eta zehaztapen eginda, nahiz eta horri buruzko debatea ere egin ahal izango den.

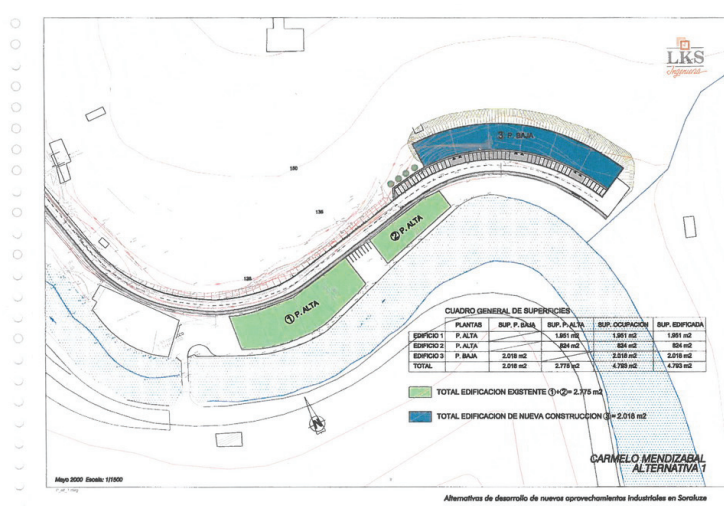
Lehenengoen artean, aurreikuspen hauek egin dira:

- Oleako zubiaren mendebaldean kokatutako Santa Anako (28 zenbakitik 40ra) eta Errekaldeko (19 zenbakitik 21era) inguruetan nagusiki bizitegi-izaera duten lurzoruak ezartzea, hirugarren sektoreko erabilerak ere barnean hartuta, Debabarreneko Lurraldearen Zatiko Planean proposatzen denaren ildotik.
- Erabilera-aukera zenbait planteatzea Baltegietaiko kanoi-fabrian.

Bigarrenen artean, hauei egiten zaie erreferentzia:

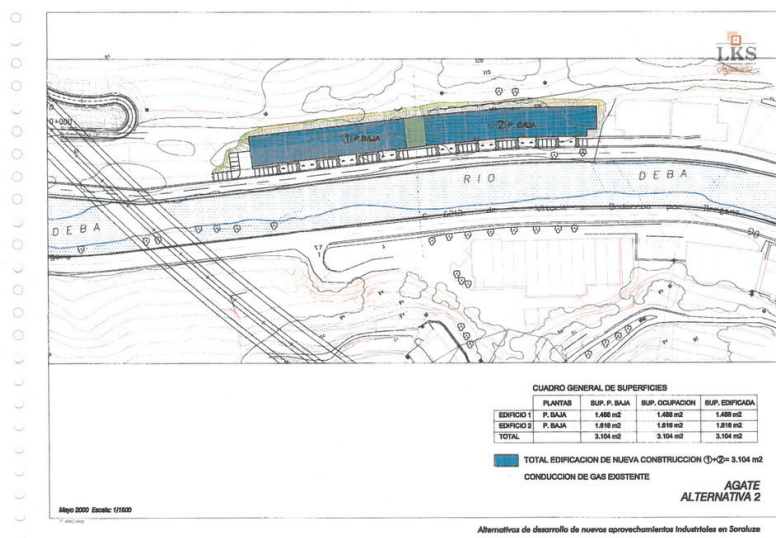
- Agate eremuko pabiloiek hartzen duten ingurua ere barnean hartzen da.
- Gabilondo eremuaren muga doitu egiten da, hasiera batean mugatutako eremuaren kanpoaldeko lurzorua ere barnean hartuta; gaur egun industria-pabiloiek hartzen dute lurzoru hori.
- Saloguen eremuaren muga doitu egiten da, hasiera batean mugatutako eremuaren kanpoaldeko lurzorua ere barnean hartuta; gaur egun, industria-pabiloiek hartzen dute lurzoru hori.

Modu osagarrian, udalerriko hiri-eremuan txertatu ahal izateko uneraren batean aztergai hartu diren lau eremu, industria-erabilerak dituztenak, identifikatu dira Aurrerapenean, Plan Orokorrean horiek horrela jasotzearen inguruko debatean aukera horiek balioesteko eta bizitegi-izaerako garapen berrien kokapenerako irtenbide gisa. Eremu hauetaz ari gara: Agate mendebalde, Agate ekialdea, Uhaska eta Mendizabal ekialdea; II.3 planoan eta ondorengo grafikoetan ageri da berorien kokapena. Eremu horiei dagokienez, azken urteotan SPRIk egindako zenbait azterlan ere baditu udalak.



Mendizabal





Uhaska

Bestalde, Errekalden, Oleako zubiaren ondoko udal-orubean aurreikusitako hirugarren sektoreko erabilera finkatzea proposatzen da printzipioz, bai eta Gipuzkoako etorbideko 2 zenbakiko eraikina ere (Telefónicaren gaur egungo eraikina).

Oro har, hirugarren sektoreko jarduera ekonomikoak –merkataritza nahiz ostalaritzakoak, bulegoak, hotelak...– ezartzearen alde egitea proposatu da. Horretarako, ondare eraikia erabil daiteke, eta lehentasunez Santa Ana kalearen luzapenean eta, hala badagokio, Baltegiatan (kanoi-fabrika) prestatzea planteatu den lokalak ere erabil daitezke. Hiri-eremuaren ezaugarriak berreskuratzea oso erakargarria gertatuko da helburu hori lortu ahal izateko.

Ekipamenduen zuzkidura hobetzea sustatuko du, halaber, proposamenak, ekipamenduak behar bezala txertatuko baititu hiri-eremuan.

Azkenik, jardueri dagokienez, Plan Orokorrak landa-ingurunearekin lotutako jarduerak bultzatzea planteatzen du, helburutzat sakabanatutako baserriei probetxua ematea eta Ezoz eta San Andres inguruetako sarbideak indartzea ere hartuta; horrekin batera, landa-ingurune baliorezikiak zabaldu eta gozatzeko aukera emango duten jarduerak ere ezarri ahal izango dira. Ahalik eta sinergia handienak lortzeko bidea bilatuko da horrela, aldi berean, inguru hori ingurumen aldetik hobetzeko aukera emango baitute.

Proposamenaren behin betiko formulazioan, 2014. urte honetan udalak heldu nahi dion erronkak izan dezakeen emaitza ere aintzat hartuko da, enprekin harremanak izateko eta horiek adierazten dituzten beharrak balioesteko helburuarekin. Dena den, Santa Anan 28 zenbakitik 40ra bitartean eta Errakalden 19tik 21era bitartean dauden enpresen titularrekin eta kanoi-fabrikaren titularrekin harreman egokiak izaten jarraitzeko modua planteatu da.



IV.6.5.- Espazio libreen antolamendua.

Egin den diagnostikoan nahiz Alkarrekin prozesuan Udalerriari begira hautemandako beharren artean, espazio publikoak hobetu beharra jaso da.

Bestalde, testuinguru horretan, argi ikusi da kontua ez dela kuantitatiboki handia izango den eskaintza bat bilatzea, kalitatezko eskaintza bat egitea baizik; edonola ere, legeak eskatzen dituen gutxieneko ratioei erantzun behar die eskaintza horrek.

Kontu horri buruz Arau Subsidiarioek gaur egun jasotzen duten egoerarekin alderatzea ez dela egokia ere esan behar da; izan ere, Arau Subsidiarioetan, espazio libreen sistema orokorrean beste sistema orokor batzuk ere saltzen dira (kirolei dagozkienak eta beste batzuk), eta, aldi berean, hasieran planteatutako helburuak gauzatzeko aukerarik eman ez duten ibaien ertzak kuantifikatzen dira.

Beraz, lehenengo, sistema orokor mailako espazio libreen esparruan dagoen eskariaren gutxi gorabeherako ebaluazioa egin da. Alde batetik, gaur egungo biztanle bakoitzeko (4.000 biztanle inguru) 5 m²-ko hornidurari erantzun beharko litzaioke, eta, bestetik, bizitegi-izaerako garapen berrietan, 25 m²(s)-ko zati bakoitzeko beste 5 m²-ko hornidurari, osagarri modura. Prozesuaren fase honetan, eskaintza osagarria batez beste 90 m²(s)-ko azalera duten 243 etxebizitzak osatuko lukete gehienez, eta, beraz, gutxieneko eskari osoa hauxe litzateke: 24.374 m² (20.000 + 4.374).

Hori oinarri hartuta, formulatu den eskaintzak, funtsean, parametro kualitatiboei erantzuten die. Ildo horretatik, espazio libreen sistema orokorrean hiri-egiturako elementu berezi hauek sartzeari proposatzen da, elementu horiek berritzea, berrio urbanizatzea eta oinezkoentzako berreskuratzea proposatzen baita:

- Erregetxe plaza, gaur egun duen erabilera eskusiboa, aparkaleku-erabilera, kenduz.
- Plaza Zaharra, Deba ibaiaren ibilgura hedatuz eta irekiz.
- Plaza Barrixa eta Gila zubia.
- Frontoi plaza.
- Zahar Etxearen ondoko parkea.
- Olea parkea, Deba ibaiaren eskuin ertzean dagoena.

Hornidura horiek modu orekatuan daude egituratuta hiri-eremuan, eta, urbanizatu ondoren, baldintza kualitatibo esanguratsuak dituzten espazioekin bat dato; horiek guztiek, Ezoziko parkearekin batera (16.060 m²), 29.633 m²-ko azalera adierazten dute, eta eskatzen den gutxienekoa baino % 20 handiagoa da, beraz.

Modu osagarrian, Plan Orokorrak askotariko beste inguru batzuk ere kalifikatu ditu, espazio libreen tokiko sistemara zuzentzen direnak, eta auzo guztiei ematen diete zerbitzu beroriek. Espazio libreetara 20.000 m² inguruko azalera osagarria zuzentzea adierazten dute. Horien artean, hauek aipatuko ditugu hemen: Sagar erreka lorategia, Arrizabaleta parkea, Estazio parkea, eskola-ingurunearen ataurreak, Santa Anan proiektatu den eta Deba ibaiaren aurreko pasealekura hedatzen den plaza berria, Telefónicako parkea, Oleako zubiaren ondoan ezkerretara antolatutako espazio libre berria, Atxuri plaza, Baltegiatako Gabolats zubiaren ondoan aurreikusitako plaza berria eta kanoien parkea, berorren mugak berriro egokitu ondoren eta San Martzialera sartzeko plaza ere barnean hartuta. Espazio horiei oinezkoentzako ibilbideak, oinezkoentzako programatzen diren inguruak edo lehentasunez oinezkoek zuzentzea proposatzen direnak erantsi beharko litzazkieke, eta, testuinguru horretan, bereziki haurren eta ahalmen urriko pertsonen autonomia bermatzeko ahalegina egingo litzateke, Alkarrekin prozesuan berriaz planteatu denari jarraiki.



Modu osagarrian, lurzoru hiritarrezinean sustapen eta jabari publikoko baratzeak antolatzeko aukera planteatu da. Beste aukera batzuk ere izan daitezkeen arren, Ezozin kokatzea proposatu da (II.5 planoa), eta 5.000 m² inguruko azalera hartuko lukete.

II.5 planoan, proposatutako espazio libreak ere identifikatu dira, eta horien kudeaketa egoki denean ebaluatuko da.

IV.6.6.- Ekipamenduen antolamendua.

Tokiko ekipamenduen zuzkidura garrantzitsua du udalerrriak, eta, halaber, askotariko kultura-jarduerak, gizarte-jarduerak, kirol-jarduerak... ditu. Lehenengo eta behin, horiek finkatu behar dira, biztanleei eskaintzen zaizkien zerbitzuak bermatzeko.

Bigarrenik eta Alkarrekin prozesuan adierazi denez, zuzkidura horiei dagokien balioa eta probetxu handiagoa emateko eta neurri batean beroriek berriro egituratzeko, hobetzeko edota hedatzeko beharra sumatu da.

Horregatik, ezinbestekotzat jo da bertako inbentario batean zuzkidurak, horien euskarri diren eraikinen egoera eta eskuartean dauden proiektu eta ekimenak biltzea. Lehen hurbilketa batean, nahiko argi ikusten da hainbat jarduerak lokal berberak erabiltzen dituztela, eta beste batzuek erabilera mugatua dutela; bestalde, horietako batzuen egoera nahiko eskasa dela ikusi da, eta indarrean dauden Arau Subsidiarioetan antolamenduz kanpo uztea ere aurreikusi zen.

Egoera hori ikusita eta Plan Orokor honek hartzen duen denbora-tartea kontuan hartuta, irizpide orokor gisa lehendik dauden ekipamenduen lursailak finkatzea planteatu da, salbuespenen bat edo beste eginez, nahiz eta horien erabilerak berriro antolatzea ere gerta daitekeen.

Modu osagarrian, udalerrirako ekipamenduak hartuko lituzketen lursail eta eraikin berriak lortzea ere planteatu da, azkenean hiria eraldatzeko proposatzen diren jarduketek emaitza horixe ekar baitezakete. Ildo horretatik, Erregetxeko lursail batean gutxienez 1.800 m²(s) eta Baltegieta (kanoi-fabrika) 1.000 m²(s) inguru ekipamendu berrietara zuzentzea aurreikusi da; eta Santa Anan proposatzen den hiri-eraldaketaren emaitza diren lokal batzuk zuzendu daitezke xede horretara ere. Olean espazio libreetara zuzentzen den lurzoruan, ibaiarekin lotutako kirol-erabilerak ezartzea ere planteatu da.

Aintzat hartu beharreko aukeren artean, epe erdi edo luzera gaur egungo hilerria lekuz aldatzea ere planteatu da; hilerriak hartzen duen lurzoru libre geldituko litzateke horrela, eta, besteak beste, irakaskuntza-zuzkiduren beharrei erantzuna emateko eskuragarri geratuko litzateke. Irtenbide hori finkatuz gero, hilerri berri bat ezartzeko kokapena aurreikusi beharko litzateke, eta, lehen batean, Ezoziko futbol-zelaiaren ondoan, berorren hegoaldean, 6.000 m² inguruko azalera duen sail bat iradoki da (II.5 planoa). Esku-hartze horrekin batera, egungo hilerria hedatzeko proposamena, indarreko Arau Subsidiarioek aurreikusten dutena, baztertzea proposatu da.

Horrekin guztiarekin batera, eta gaur egungo instalazioei probetxu hobea ematearekin batera (kiroldegia estalkia berritzea...), ekipamenduen kokapena berriro antolatu ahal izango da udalerrian, herritarrei zerbitzu hobea eman ahal izateko eta gizarte-, laguntza- eta kultura-jardueren (ekimen publikokoak nahiz pribatukoak), irakaskuntza-jardueren, kirol-jardueren eta oro har aisialdiarekin lotutako jardueren funtzionamendu egokia bermatzeko.



IV.6.7.- Zerbitzu-azpiegituren antolamendua.

Udal herriak dituen zerbitzu-azpiegituren sareei buruzko ez dira beharrik edo gabezirik antzeman.

Ur-horniduraren arloan, proposamenaren zehaztapenean aurrera egin ahala, Gipuzkoako Ur Kontsortzioaren txostena, proposatzen den garapenerako ur nahikoa dagoela azaltzen duen arauzko txostena, eskatuko da. Arlo horretan, landa-inguruaren hornidura-baldintzak hobetzeko eta lehendik dauden ur-bilguneen sistema berreskuratzeko aukera ere balioetsiko da.

Ur zikinen sareari dagokionez, pixkana tokiko sarea berritzea proposatu da, eta hirigintzako jarduketak aukera ematen duen tokietan, euri-urak eta hondakin-urak bereizteko sistema bat ezartzea aurreikusten da; aldaketa hori egin ezin den tokietan, gaur egungo sareei eutsiko zaie, azken zatietan gainezkako isurbideetatik pasaraziz. Ildo beretik, hiri-sarea hirigunetik gertueneko baserrietara hedatzeko aukera ere balioetsiko da.

Energia elektrikoaren arloan, aipatutako sarea osatzeko aukera eta transformazio-zentro berriak ezartzeko sor daiteken beharra balioetsiko dira, eta gaur egungo aire-lineetatik doazen zati batzuk lurperatzeko aukera ere aintzat hartuko da.

Kale-argiteriari dagokionez, tokiko sare eraginkorrago bat ezarriko da, eta “smart cities” programa beste zerbitzu batzuetara ere hedatuko da.

Telekomunikazioen arloan, azpiegiturak bateragarri eginez sinergiak bilatzeko ahalegina egingo da. Ildo beretik, udalerrian antenen ezarpena eta, bereziki, telefonia mugikorreko zerbitzuena arautzeko esku hartuko da.

IV.7.- Proiektua garatzeko eta gauzatzeko proposamenen aurrerapena

Proposamenak gauzatzeko, indarrean dagoen legediarekin bat etorriz, dagozkion banakako jarduketak, zuzkidura-jarduketak eta jarduketa integratuak bereiziko dira Plan Orokorreko proposamenaren zehaztapenean.

II.6 planoan adierazi denez, testuinguru horretan zenbait eraikin antolamendutik kanpo kalifikatzea proposatzen da, azken hiru bosturtekoetan garatu den dinamikarekin jarraituz; denboraldi horretan, hirigunea berritzeak hainbat eraikin eraistea eskatu du: Olea, Santa Maria elizari atxikitako zinema, SEAR...

Beraz, alde batetik, zaharkituta dauden edota kokapen-, bizi-gokitasun- edota irisgarritasun-baldintza desagokiak dituzten eraikinak bereiziko dira, eta, bestetik, herriaren behar saihestezinei erantzuteko eraitsi beharreko eraikinak, Santa Ana kaleko 28tik 40ra bitartean, Errekalde kaleko 21ean eta kanoi-fabrian, Gabolats zubiaren ondoan, formulatutako proposamenak, esate baterako.

Lehenengo horien artean, honako hauek nabarmendu behar dira:



- Kanoi-fabrikaren hego-ekialdera dagoen eraikina, Gabolats zubiaren ondoan dagoena; beharrezkoa da eraikinaren zeharkako sekzioa zabaltzea.
- Baltegieta kaleko 5. zk. eta atxikitako etxeak, aurreikusitako eremu libreei eta San Martzialerako sarbideari irtenbide egokia emateko.
- Errabal kaleko 25. eta 27. zk.; irisgarritasun-baldintza desagokiak dituzte.
- Errabal kaleko 26. zk.; kalea estutzen du.
- Atxuri kaleko 21. zk., Deba ibaiaren bi aldeetan oinezkoentzako igarobide berrirako sarrerari irtenbidea, gaur egungoak irisgarritasun-baldintza desagokiak baititu.
- Deba ibaiaren eskuineko ertzean, Olearn hego-ekialdera dauden hainbat eraikin.
- Erreka gaineko eraikin bat, Olean.
- Santa Ana kaleko 2 zk., Gila zubiaren ondoan, Deba ibaiaren eskuineko ertzean proposatutako ibilbideari zubi horretaraino jarraipena emateko.
- Kalebarrengo 24. zk., Plaza Zaharraren aurrean dagoena, plaza Deba ibaira irekitzeko.
- Errekaren ondoko bi eraikin, Loralden.

Horiek guztiak Aurrerapen honetako II.6 planoan identifikatu dira.

Dena den, proposamen horiek eta sor daitezkeen guztiak Plan Orokorraren proposamena zehaztu aurretik eta Aurrerapena izapidetzean eztabaidatuko dira.

Testuinguru horretan, ibaiaren bi ertzetan lehendik dauden eraikinei ahalik eta kalte gutxien egitea lortu nahi da, eta, horretarako, Deba ibaiaren tratamenduarekin lotuta azkenean emango zaion irtenbideak helburu hori lehenetsiko du, jabari hidraulikoa errespetatzea eta araudiaren eta aplikazio-plangintzen arabera uholde-arriskua minimizatzea galarazi gabe, betiere. Horretarako, eta Aurrerapen honetan adierazten den moduan, Plan Orokorrerako hartzen diren irtenbideak eta uren arloan eskumena duen administrazioak egingo dituen lanak koordinatzea aurreikusten da, Soraluze-Placencia de las Armas heritik igarotzean den Deba ibaiaren herri barruko tartean Uholde Arrisku Potentzial Esanguratsuko Eremu bat identifikatu baita.

Bestalde, ibaiartzeko pasealekuak eta zubi berriak eta igarobideak egiteko, hartu beharreko erabakiak zein diren aurreikusiko da, beharrezkoak diren proiektuen kudeaketa sustatzeko.

Plan Orokorraren behin betiko dokumentua idazterakoan, lurzoru hiritarrak eta hiritargarriak kalifikazioa duten lurzoruak zehaztuko dira, eta, lehenengo horien artean, finkatutako lurzoruak eta finkatu gabekoak bereiziko dira.

Modu osagarrian, jarduketan modalitateak ere bereiziko dira: integratuak, zuzkidura-jarduketak eta bakanak.

Planaren formulaziorako, beharrezkoak diren hirigintzako esku-hartze eremuak identifikatuko dira, eta bakoitzari identifikazio-toponimo bat esleituko zaio.

Era berean, lurzoru hiritarrezinean, garapenari eta gauzatzeari dagozkien irtenbideak eta kudeaketa-baldintzak definituko dira, bai hilerri berri baten behin-behineko antolaketarako, bai aisialdiko baratzeak prestatzeko, eta lurraldera sartzeko gunek (Ezozí eta San Andrés) eta landa-inguruari lotutako ezarpenak arautzeko baldintzak ere definituko dira.



IV.8.- Ondarearen babesarekin lotutako proposamenen aurrerapena.

Indarrean dauden Arau Subsidiarioak idazterakoan, udalak herriko ondarearen katalogokoa idatzi zuen, eta indarrean dago gaur egun. Plan Orokorra idazterakoan, dagokion katalogoa jaso beharko du planak, eta, beraz, katalogo hura berrikusiko da, hango aurreikuspenak berresteko edo aldatzeko.

Testuinguru horretan, ondarearen ikuspegitik interesa duten udalerriko elementuak hartu dira kontuan, katalogoan txertatzeko aukera aztertzeko, eta horretarako kontuan hartuko diren irizpideak finkatzeko aukera ere planteatu da, indarrean dagoen legedia eta, bereziki, hiriak birgaitzeko, berroneratzeko eta berritzeko Lege berria kontuan hartuta, betiere.

Horrela, kontsultatutako hainbat iturri kontuan hartuta, hasiera batean planeko katalogoan txertatzeko hautatu diren elementuak identifikatu dira, besteak kontuan hartzea eragotzi gabe, eta hainbat kategoria bereizi dira, dagoeneko duten babes-maila edota sortzen duten interesa kontuan hartuta.

Hauek dira:

A) Elementu eztabaidaekin:

- Kalifikatutako elementuak:

- * Santa Maria la Real elizaren ataria.
- * Elosua-Plazentzia Estazio Megalitikoa.
(8 elementu berezi ditu (trikuharriak eta tumuluak).

- Inbentarioan sartutako elementuak:

- * Hirigune historikoko esparru arkeologikoa.

- Abiarazitako elementuak:

- * Arregia dorretxea.

- Balizko arkeologia guneak:

- * San Martzial baseliza (Meteri eta Zeledon Santu martiriak) (Iurre auzoa).
- * Aginaga baserria (Ezoz auzoa).
- * Armendia errota (Ezoz auzoa).
- * Ezpilla baserria (Ezoz auzoa).
- * Larreategi baserria (Ezoz auzoa).
- * Agirre baserria.
- * Agirre bekoa errota.
- * Agirrebolu errota.
- * Arkaitz errota.
- * Galtzeiduko ola baserria.
- * Igareta errota (Iturburu).
- * Iturbe zaharra errota.
- * Olabarrena burdinola (ez zaio egiturarik ikusten).
- * Olea burdinola.
- * Sabuako tumulua.
- * * Sagarraga Ola.
- * San Andres errota (Kaiseta).
- * Erregetxe zaharra etxea (hirigunea).



B) Udalak kontuan hartu beharreko elementuak:

- Elementu gehigarriak (lehenengo maila):
 - * Udaletxea.
 - * Santa Ana kaleko 12 zenbakiko etxea.
 - * Salogoen Ampi baserria (Irure auzoa).
 - * Zupidebarrena dorrea (Baltegieta, 7).
- Elementu gehigarriak (bigarren maila):
 - * Irure Handikoa baserria (Irure auzoa).
 - * Erregetxe zaharra etxea (hirigunea). Erdisotoa.
 - * Ama Birjinaren Jasokundeko eliza.
 - * Baltegieta dorrea (hirigunea).
- Elementu gehigarriak (hirugarren maila):
 - * San Esteban basiliza (Irure auzoa).
 - * Ezoziko Ama Birjinaren basiliza (Ezoz auzoa).
 - * San Andres basiliza (San Andres auzoa).
- Elementu gehigarriak (laugarren maila):
 - * SAPAko pabiloiak (hirigunea). Zati bat.
 - * Irure Hemendikoa baserria (Irure auzoa).
 - * Zabale baserria (Irure auzoa).
 - * Santa Ageda basiliza (Irure auzoa).
 - * San Martzial basiliza (Meteri eta Zeledon Santu martiriak) (Irure auzoa).
 - * Iturbe zaharra baserria (Ezoz auzoa).
 - * Armendia baserria (Ezoz auzoa).
 - * Mendiola baserria (Ezoz auzoa).
 - * San Roke basiliza (Ezoz auzoa).
 - * San Ignacio basiliza (Txurruka auzoa).
 - * Gila zubia.
 - * Erretore etxea – Kalebarren, 2.
 - * Etxea – Kalebarren, 1, 3 eta 5.
 - * Etxea – Kalebarren, 9.
 - * Etxea – Santa Ana, 2. (Zubiko plaza, kontuz, antolamendutik kanpo?)
 - * Etxea – Santa Ana, 7.
 - * Etxea – Santa Ana, 13.
 - * Etxea – Gabolats, 20.
 - * Etxea – Baltegieta, 6.
 - * Etxea – Errabala, 10.
 - * Etxea – Atxuri, 5.
 - * Etxea – Atxuri, 9.
 - * Etxea – Atxuri, 6 (Errekalde, 6).
- Elementu gehigarriak (bosgarren maila):
 - * Etxea – Errabala, 8.
 - * Etxea – Errabala, 18.
 - * Etxea – Errabala, 20.
 - * Etxea – Errabala, 22.
 - * Etxea – Atxuri, 13.
 - * Indesal
- Beste elementu gehigarri batzuk (seigarren maila):
 - * Illordo baserria (Irure auzoa).
 - * Aldasoro baserria (Ezoz auzoa).
 - * Iturriaga baserria (San Andres auzoa).



IV.9.- Proposatutako esku-hartzeen programazio eta bideragarritasunerako irizpideak.

Behin betiko dokumentua idazten denean, aginduzko azterketa ekonomiko finantzarioa nahiz dagozkien jarduketeta-programak eta iraunkortasun ekonomikoari buruzko memoria egingo dira, besteak beste, proposamenen bideragarritasuna justifikatzeko.

Hala ere, horri buruzko irizpide batzuk jasotzen dira Aurrerapen honetan.

Herrian hautemandako egoerak esku-hartze publiko berezi bat eskatzen du, eskualdeko eta Gipuzkoako gainerako herriek dituzten ingurumen-kalitateko estandarrak behin betiko lortzeko aukera emango duena; 2020 arteko denbora-tarterako egin zen Debarrenaren Garapen Iraunkorrerako Estrategiaren barnean, 2011-2015eko Ekintza Planean ere jasota dago hori. Mende hasieratik udalaren gidaritzapean lantzen ari diren prozesu horrek bere xedea Plan Orokor hau gauzatzeko denbora-tartean lortu behar du.

Horretarako ezinbestekotzat jotzen da zeregin horretan inplikaturako administrazio guztien konpromisoa, azken hiru bosturtekoetan egin dena eredutzat hartuta.

Horretarako, Plan Orokorra idazteaz gain, udalak, bideragarri izan dadin, administrazio guztiei azaldu eta ezagutarazi beharko die, eta haiekin adostuz zehaztuko du, ahalik eta adostasun handienak lortzeko; horrez gain, proposamenak koordinatuko dira, ahalik eta sinergia gehien lortzeko, eta beraz, lortu nahi den eraginkortasuna eskuratzeko.

Errealitate horretaz jabetuta, Aurrerapen honetan proposatzen diren aukeren irismena, hainbat gaitan eskumena duten beste administrazio batzuekin kontrastatzeaz gain –eta prozesuan zehar ere gero eta gehiago kontrastatuko dira–, behatu den errealitatera egokitu da, eta lehenetsuna ahalik eta irtenbide xumeenei eta hainbat helbururi erantzungo diotenei eman zaie.

Horrela, beste ekintza batzuen artean, Deba ibaiaren hiriguneko ibilbidean hartuko diren irtenbideak URA agentziarekin kontrastatzea aurreikusi da, eta aurrez ere izan dira harremanak gai horretan; ibilgailuen zirkulazioari dagokionez, hirigunerako irisgarritasun-baldintzak behar bezala eta behin betiko izaeraz erabakitzeke hartu beharreko irtenbideak Gipuzkoako Foru Aldundiarekin adostea planteatu da; udalerrian azken hamarkadan aztertu diren jarduketeta batzuk SPRIrekin batera balioesteko aukera proposatu da; eta Santa Anan proposatzen den jarduketaren interesa Eusko Jaurlaritzari jakinaraztea iradoki da –lurzoruaren kudeaketarekin emango zaio hasiera, esparru hori berritzeko ezinbestekoa baita–, bai eta hirigune osoarena ere, Debarrenako Lurraldearen Zatiko Planean aurreikusita dagoen moduan.

Udalerriaren tamaina eta proposamenen edukia ikusita –berorien behararen larritasuna eta prozesu luze bat arrakastaz amaitzeko aukera ere aintzat hartuta–, iragarri daiteke udalaren kudeaketak proiektua bideragarri egiteko beharrezkoak dituen konpromisoak lor ditzakeela.

Beste arlo batzuetan ere horrelaxe lan egiten da dagoeneko, Debegesa eskualdeko agentziarekin batera, “Smart City” programaren inguruko proiektuetan Europako funtsak ere lortzeko asmoz; Gipuzkoako Foru Aldundiak, berriz, bere planen artean (bizikleta-bideei buruzko Lurraldearen Arloko Plana, besteak beste), Plan Orokorra gauzatzeko hartuko duen denbora-tartean hainbat inbertsio egitea jasotzen du.

Aurrerapenaren fase honetan, behin eta berriz adierazi behar da proiektua bideragarria izateko beharrezkoak direla administrazio publiko osoaren inplikazioa eta ahalegina, eta hori udalak lortu beharko du, horiek ere proiektuan sarraraziz.



Dena den, proiektuak gizartearen eta eragile pribatuen gehiengoaren onarpena eta interesa ere sorrarazi behar ditu, bai aurretik dauden gain esku-hartzeek izango duten eraginari dagokionez, bai eta udal-proiektua beraien proiektu bilakatzeari dagokionez ere.

Horretarako, jarraituko beharreko prozesuan proposatzen diren aukerak hedatzea planteatu da, ahalik eta adostasun handiena lortu ahal izateko.

Bestalde, udalak Erregetxeko erdiguneko lurzorua jabetza duela adierazi da, eta hori aktibo garrantzitsua da, eta eremu horretan esku hartzea errazten du; ezinbestekoa da, gainera, Aurrerapen honetan jasotakoaren arabera.

Programazioa Plan Orokorren behin betiko dokumentuan zehatuko den arren, lehentasun handiena duten esku-hartzeak jasotzen dira hemen. Esku-hartze horiek honako xede hauek dituzte: Deba ibaia eta ibaiertzak tratatzea; udalerrirako irisgarritasuna hobetzea; irisgarritasun unibertsalari dagokionez, hirigunean oztopoak kentzea; lurzoru jardura ekonomikoetarako prestatzea; eta, bereziki, Santa Anako eremua eraldatzea, eta alde zaharra birgaitzea.

IV.10- Aurrerapen honen edukiaren laburpena.

Dokumentu hau udalerraren antolamendurako udal-proiektuaren hurbilketa bat da; proiektuan, oinordetzan jaso diren Arau Subsidiarioak, gaur egun zaharkituta daudenak, berrikusiko dira.

Horretarako, gaur egungo egoeraren diagnostikoa eskaintzen du, bai eta antolamendurako aukera ugari ere, Soraluze-Placencia de las Armasko Plan Orokorrean jasoko diren irizpide, helburu eta irtenbide orokorrak erabaki ahal izateko eztabaida zabal bati bide emango diotenak.

Udalak gidatutako Alkarrekin prozesuan txertatuta dago proposamena, eta aplikagarria zaion legediaren eta Udalak helburu horretarako onartutako Herritarren Parte Hartzerako Programaren arabera izapidetuko da; gainera, jendaurrean erakutsiko da, eta udalerrian zabalduko da, jaso beharreko iradokizun guztiak jaso ahal izateko.

Aurrerapena idazteko prozesuarekin batera eta berorrek ingurumenaren gainean izango duen eraginaren ebaluazio estrategikoa lantzeko, “hasierako dokumentua” egin da; dokumentu hori ingurumen-organoari aurkeztu beharko zaio, hark “erreferentzia-dokumentua” eman dezan.

Udalerrirako formulatu den antolamenduaren Aurrerapenaren oinarritzko helburua Debabarrenako eta Gipuzkoako hirien sisteman Soraluze-Placencia de las Armas udalerriri bizirik iraungo duela bermatzeko azken urrats bat ematea da, hautemandako eta adierazitako arazoei irtenbide egokiak emanaz; eta horretarako, hainbat aukera ematen dira, kontrasta eta eztabaida daitezen.

Proposatzen den guztiak, ondorioz, “ingurumen-kalitatea hobetzea” eta udalerraren “erakargarritasuna sustatzea” ideia nagusiei erantzuten die.

Horretarako, Soraluze/Placencia de las Armas udalerraren ikuspegi orokor eta integraletik interes edo garrantzi handiena duen gaia lantzen du Aurrerapenak: udalerriko hirigunea berritzeko eta berrantolatze prozesua amaitzea; prozesu hori une honetan indarrean dauden Arau Subsidiarioak behin betiko izaeraz onartu zirenean abiatu zen, eta, besteak beste, Izartu planen bidez sustatu zen.



Udalak etorkizun hurbilari begira helburu horrekin sustatu duen proiektuak, lehenago hasitako prozesuari jarraipena emanez, honako hau proposatzen du Aurrerapen honetan:

- Landa-ingurunea babestea eta duen balioa ezartzea, esku-hartzeko baldintzak arautuz eta berezkoak dituen jarduerak sustatuz, turismoa sustatzen dutenak barne. Horren adibide dira Karakate-lrurutzeta mendikatea babesteko proposamena eta San Andres eta Ezosi auzoetako sarbideak antolatzea helburu duena.
- Lurzoru hiritarraren artifizializazio berria minimizatzea, gaur egun okupatu gabe dauden lurzoru berrien kalifikazioa saihestuz, eta beharrezkoak diren haiek behar bezala eraldatuz. Jarduketa-ildo horren adibide dira indarrean dauden Arau Subsidiarioen arabera Baltegietan, Olean eta Zeletan gaur egun hiritar kalifikazioa duen lurzoruaren azalera murriztera zuzendutako ekintzak.
- Espazio publikoaren azalera zabaltzea eta berorren kualifikazioa eta erabilera- eta ingurumen-baldintzak hobetzea. Horren adibide dira Deba ibaiaren ertzeeentzat eta zubientzat proposatzen diren irtenbideak, eta baita Santa Anan, Erregetxen eta kanoi-fabrikan ibaiaren gainean proposatutako plazak eta begiratokiak ere.
- Hiri-mugikortasuna berrantolatzea, oinezkoen mesederako, hirigintzako oztopoak kentzeko eta Deba ibaiaren ertzak lotzeko egindako ekintzei jarraitutasuna emanez. Horren adibide dira Atxuritik Santa Anarako igarobide berria eta Gabolatsen eta Baltegietan aurreikusita dauden zubi berriak egiteko proposamenak.
- Ibilgailuak hirigunera sartzeko bideak berrantolatzea. Horren adibide dira bai iparraldeko loturarako proposatzen diren aukerak, bai hegoaldeko loturarako proposatutako irtenbidea, bi loturetan mugimendu guztiak ebatzeko aukera bermatuz.
- Hiriguneko bide-eraztuna berrantolatzeko aukera; Baltegietan zubi berria egiteko proposamenaren bidez berorren luzera murriztu daiteke, gainera.
- Ondare eraikia birgaitzea, nahiz eta kasu batzuetan ordeztu ere egin daitekeen, hiria berrituz eta, aukera egokiena den kasuetan, eraldatuz. Horren adibide dira alde zaharrerako eta, oro har, hirigune osorako, eta, bereziki, hiri-bazterretarako formulatutako proposamenak.
- Erregetxe eremu publiko eta ekipamendurako leku gisa berreskuratzea, hiriguneko eremu handienak, erdiguneko gunek eguzkitsuenak denak, gaur egun duen aire libreko aparkaleku izaera saihestuz. Helburu horretarako, berriro urbanizatzea proposatzen da, arkupe bat egitea oinzerrenda gisa, eta plaza egoki eratzeke, eraikin bat ere eraiki daiteke, etxebizitza-programa bat ezar baitaiteke modu gehigarrian.
- Santa Ana kalea Oleara arte irekitzea, esparru hori eraldatuz eta Deba ibaiarentzako lekua berreskuratuz, Debaren eskuineko ertzean oinezkoentzako ibilbide jarraitua egiteko; halaber, Atxurira doan igarobidea berrantolatzeko plaza berri bat egiteko aukera eman daiteke, eta horretarako kontuan hartu beharreko bi aukera proposatuko dira.



- Baltegietan, kanoi-fabrikaren lurzoruari edota eraikinei erabilera ematea; horretarako, erabilera-aukera ugari adierazten dira, eraikuntza-baldintzei lotutako proposamenei erantzunez aldi berean, hau da, ahal den neurrian lehendik dauden eraikinak mantenduz, eta espazio libre eta ekipamendurako leku handiagoak edo txikiagoak sortuz; kasu guztietan, Gabolatseko zubia zabaldu ahal izateko eraikin horiek eraistea beharrezkoa den aztertuko da.
- Lurzoru hiritarrean erabilera-intentsitatea optimizatzea; proposatzen den eremu publikoaren kualifikazioarekin orekatuko da hori, modu arrazoitu eta egokian. Horren adibide dira Erregetxen, Santa Anan eta kanoi-fabrika planteatutako aukerak.
- Lurzorua prestatzea jarduera ekonomikoetarako. Horren adibide dira Mendizabalen lehendik dauden pabiloi industrialak erabiltzen hasteko helburuarekin irisgarritasun-baldintzak hobetzeko planteatutako neurriak, lurzoru industrial gehigarrietarako beste aukera batzuez gain; eta baita, hirigunean hirugarren sektoreko erabilerara zuzenduta proposatu den eraikigarritasuna ere, eta landa-inguruan sustatzen diren jarduerak.
- Uholde-arriskua minimizatzea, Aurrerapen honetan adierazten diren aukerak eta irizpideak Soralue-Placencia de las Armasko Uholde Arrisku Potentzial Esanguratsuko Eremuari begira URAk egindako azterketarekin koordinatuz. Horrela, Gabolatseko eta Mendizabaleko zubiak ordeztzea aurreikusten da, arazo hidraulikoak sortzen baitituzte.
- Prozesuan zehaztutako ondarea babestea eta Plan Orokorren barnean egingo den Katalogoan txertatzea; horretarako aintzat hartu beharreko eraikinen zerrenda aurreratu da, zerrenda osa daitekeela kontuan hartuta; prozesuan finkatu beharko dira proposamenaren zehaztapenean jarraitu beharreko irizpideak.

Laburpen moduan adierazi diren proposamenek, eta baita Aurrerapen honetan jasotzen diren beste proposamenek ere, izaera irekia eta ez baztertzaila dute, eta, plana idazteko eta izapidetzeko prozesuan, edukiak osatu eta berregokitu ahal izango dira, Udalak erabakiko dituen antolamenduaren irizpide, helburu eta irtenbide orokorrak formulatzeko oinarri izan daitezen.

Aukera horiei esker, udalerrriak, besteak beste, honako hauek izango ditu:

- Kualifikatutako espazio librean sistema bat, 30.000 m² ingurukoa, sistema orokor mailakoa, legeak eskatzen duen gutxieneko azalera baino azalera handiagoa duena; gainera, 20.000 m² inguruko tokiko espazio libre gehigarriak, hirigunean egoki kokatuta daudenak; horiei San Andreserako sarreragunea eta Ezozin proposatutako aisiako baratzak gehitu behar zaizkie, eta baita gaur egungo hilerriak nahiz berori aldi baterako lekualdatzeko proposatutako lekuak eskain ditzaketen aukerak ere.
- Etxebizitza berrien eskaintza bat, zehaztu gabe dagoena; hasiera batean, 150 etxebizitzatik 250 bitartean izango direla uste da.



- Jarduera ekonomikoak eta ekipamenduak ezartzeko lurzoruen eskaintza bat; eskaintzak, gutxienez, honako hauek planteatzen ditu: Mendizabalen, pabiloi industrialei dagozkien 5.000 m²(t) inguru baino zertxobait gehiago erabiltzen hastea; eta hirigunean, 2.000 m²(t)-tik 10.000 m²(t)-ra bitarteko azalera bat antolatzea, hirugarren sektoreko erabilerara zuzenduta.
- Ekipamenduetarako eraikin berriak, helburu horretarako gutxienez 2.800 m²(t) gehigarri izango dituztenak, eta, gainera, gaur egun hilerriak okupatzen duen lurzorua, epe ertainean edo luzean, irakaskuntzarako eta espazio libreetarako erabili ahal izango dena.
- Proposatutako aukerek hirigunearen azalera 15.421 m² murriztea ere ahalbidetzen dute (Baltegieta, Olea eta Zeleta). Bestalde, goraka birdoitu dira zehazki Gabilondo, Agate eta Salogueneko industria-eremuen mugak (10.323 m²), lehendik dauden pabiloiak txertatu ahal izateko; aldi berean, gauzatu den foru-errepidera berregokitu da Ezoziko esparrua.
- Bestalde, Karakate-lrururutzeta mendikateak babes berezia izatea proposatu da; 295 hektareako azalera du, eta beraz, udalerriaren % 20 baino gehiagok babes berezia izango luke.

Planteatutako neurriak, udalaz gaindiko eskalari dagokionez, posibleak dira zalantzarik gabe, eta hautemandako errealitateari nahiz Soralue-Placencia de las Armasek eskaintzen dituen kokapen-baldintzei erantzuteko hartu behar dira neurri horiek; udalerria Euskadiko hiru hiriburuen erdigune geografikoan kokatuta dago, eta sarbide zuzena du autobidez hiru hiriburu horietara.

Plan Orokorra behin betiko izaeraz formulatzerakoan zehaztuko dira proposamenen bideragarritasuna bermatuko duten kudeaketa- eta exekuzio-baldintzak, eta behar diren inbertsio-konpromisoak eta programazioa finkatuko dira.

Berriro azpimarratu nahi da udal-proiektua bideragarria izan dadin ahalik eta sinergia eta eraginkortasun gehien lortu behar direla, eta horretarako beharrezkoak diren adostasunak lortzea garrantzitsua dela. Testuinguru horretan, estrategikotzat jotzen dira bidearen iragarritasuna hobetzeko Deba ibaiarekin lotuta egingo diren ekintzak eta Santa Anaren hiri-eraldaketa; ezinbestekoa da horietan beste administrazio publiko batzuk sarraraztea, inbertsio pribatua sustatzea kaltetu gabe.

Ildo horretan, interes berezia du Europako “Smart Cities” proiektuaren barneko udal-ekimenak; hasiera batean, herriko kale-argiteriaren eraginkortasuna hobetzera bideratuta dago, eta teknologia berrien aplikazio orokorrera hedatu nahi da, kudeaketa energetiko iraunkorra lortzeko, eta baita baliabide horiek herritar ororengana hurbiltzeko ere.

Testuinguru horretan, Plan Orokorrak Europako proiektu horren irismena zabaltzeko interes berezia duten proposamenak jasotzen ditu, mugikortasun iraunkorraren inguruan irtenbideak eskaintzen baititu, eta irtenbide horiek harrera berezia izan dezakete proiektu horretan.

Kontuan hartzeko eta eztabaidatzeko formulatutako proposamen guztiak behar bezala txertatuta daude udalak paraleloki bultzatzen dituen prozesuen barnean: Agenda 21aren Ekintza Planean, Alkarrekin prozesuan eta Udalaren Plan Estrategikoaren idazketan.



IV.11- Antolamenduaren ezaugarrien koadroak.

IV.11.1.- Lurzoruen sailkapena

LURZORU MOTA	AZALERA (1999ko Arau Subsidiarioen arabera, Agateko gune eraikia barne) (ha.)	KALKULATUTAKO AZALERA (aurreikusitako lurzoruen artifizializazio txikiaren hipotesian) (ha.)
LURZORU HIRITARRA- HIRITARGARRIA	398.333 (% 2,83)	384.557 (% 2,73)
LURZORU HIRITARREZINA	13.696.601 (% 97,17)	13.710.377 (% 97,27)
GUZTIRA	14.094.934 (%100)	14.094.934 (% 100)

ITURRIA: geuk egina

IV.11.2.- Proposatutako bizitegi-eskaintza, kontuan hartutako irtenbidearen arabera.

IRTENBIDEA	ETXEBIZITZA BERRIEN KOPURUA
GUTXIENKO IRTENBIDEA	150
GEHIENKO IRTENBIDEA	250

ITURRIA: .geuk egina

IV.11.3.- Espazio libreen sistema orokorrean kontuan hartu beharreko gutxieneko zuzkidura.

ESPAZIO LIBREEN SISTEMA OROKORRA	AZALERA (m ²)
Legeak eskatzen duen gutxiengoa	24.274
Proposamena	29.633

ITURRIA: geuk egina



Aurrerapen proposamen hau kontuan hartzeko eta eztabaidatzeko formulatu da, Soraluze-Placencia de las Armasko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra zehazteko oinarri gisa erabili ahal izateko.

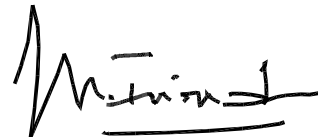
Donostian, 2014ko martxoan



Sin.: Santiago Peñalba
Arkitektoa



Manu Arruabarrena
Arkitektoa



Mikel Iriondo
Abokatua



PLANOAK / PLANOS



PLANOAK / PLANOS



INDICE

Escala

PLANOS

I.- INFORMACION

I.1	Término municipal. Delimitación, situación actual y toponimia.....	1:15.000
I.2	Vegetación y usos del suelo.....	1:15.000
I.3	Interpretación del planeamiento general vigente. Zonificación (área urbana). (Normas Subsidiarias de 1999 y Modificaciones aprobadas posteriormente)	1:5.000
I.4	Síntesis gráfica del diagnóstico.....	1:5.000

II.- ALTERNATIVAS DE ORDENACION

II.1	Alternativas de ordenación del río Deba y sus márgenes	1:5.000
II.2	Alternativas de ordenación viaria propuesta	1:5.000
II.3	Alternativas de ordenación de suelo industrial	1:5.000
II.4	Alternativas de ordenación residencial y terciaria	1:5.000
II.5	Alternativas de ordenación de dotaciones de espacios libres	1:5.000
II.6	Edificios a calificar a priori en situación de fuera de ordenación	1:5.000
II.7	Propuesta de zonificación global del suelo no urbanizable	1:15.000
II.8	Propuesta de Condicionantes Superpuestos a la zonificación global (1).....	1:15.000
II.9	Propuesta de Condicionantes Superpuestos a la zonificación global (2).....	1:15.000
II.10	Propuesta de Condicionantes Superpuestos a la zonificación global (3).....	1:5.000



AURKIBIDEA

Eskala:

PLANOAK

I.- INFORMAZIOA

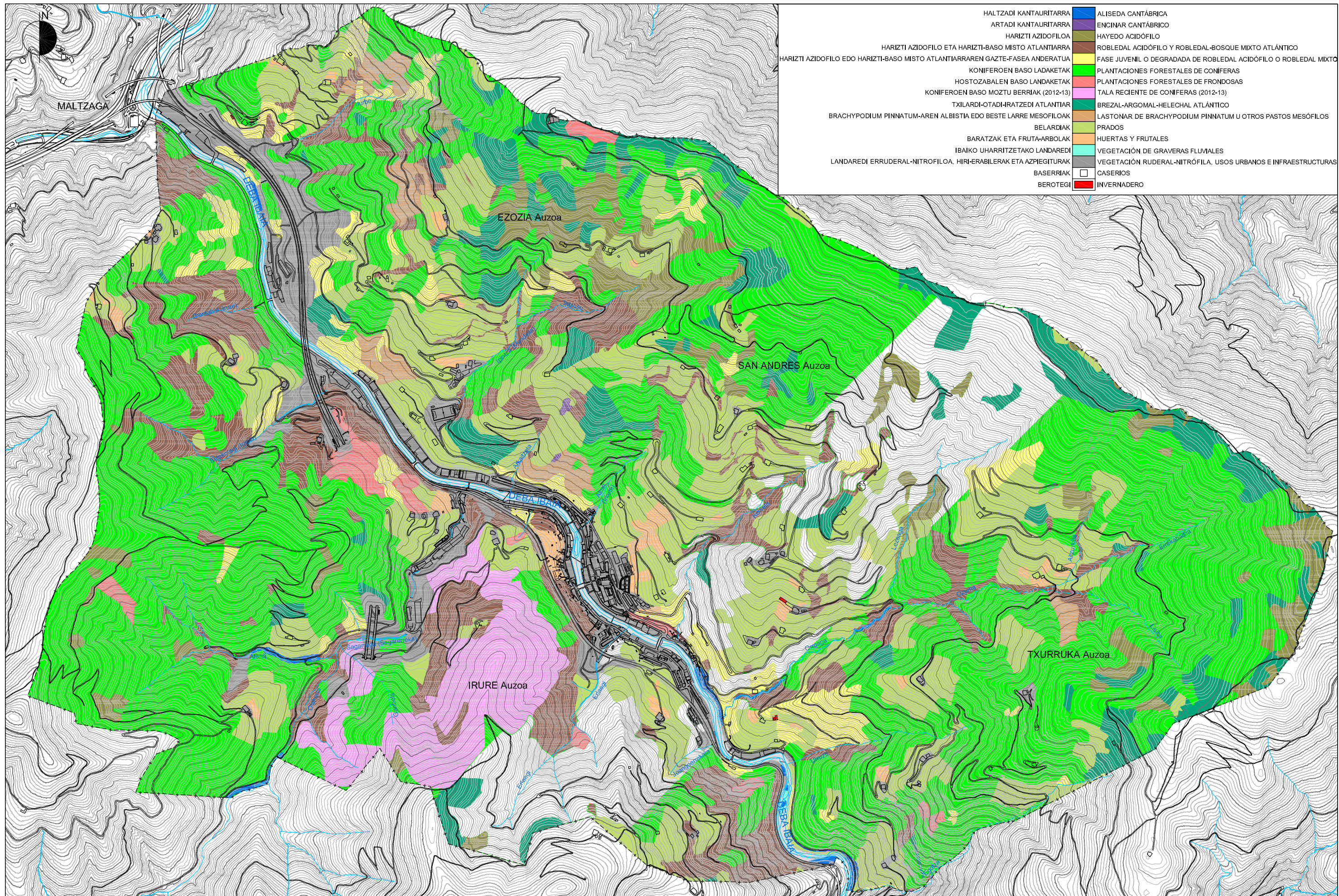
I.1	Udalerria. Mugaketa, gaur egungo egoera eta toponimia.....	1:15.000
I.2	Landaredia eta lurzoruaren erabilerak	1:15.000
I.3	Indarrean dagoen antolamendu orokorraren interpretazioa. Zonakatzea (hirigunea). (1999ko Arau Subsidiarioak, eta ondoren onartutako aldaketak)	1:5.000
I.4	Diagnostikoaren laburpen grafikoa.	1:5.000

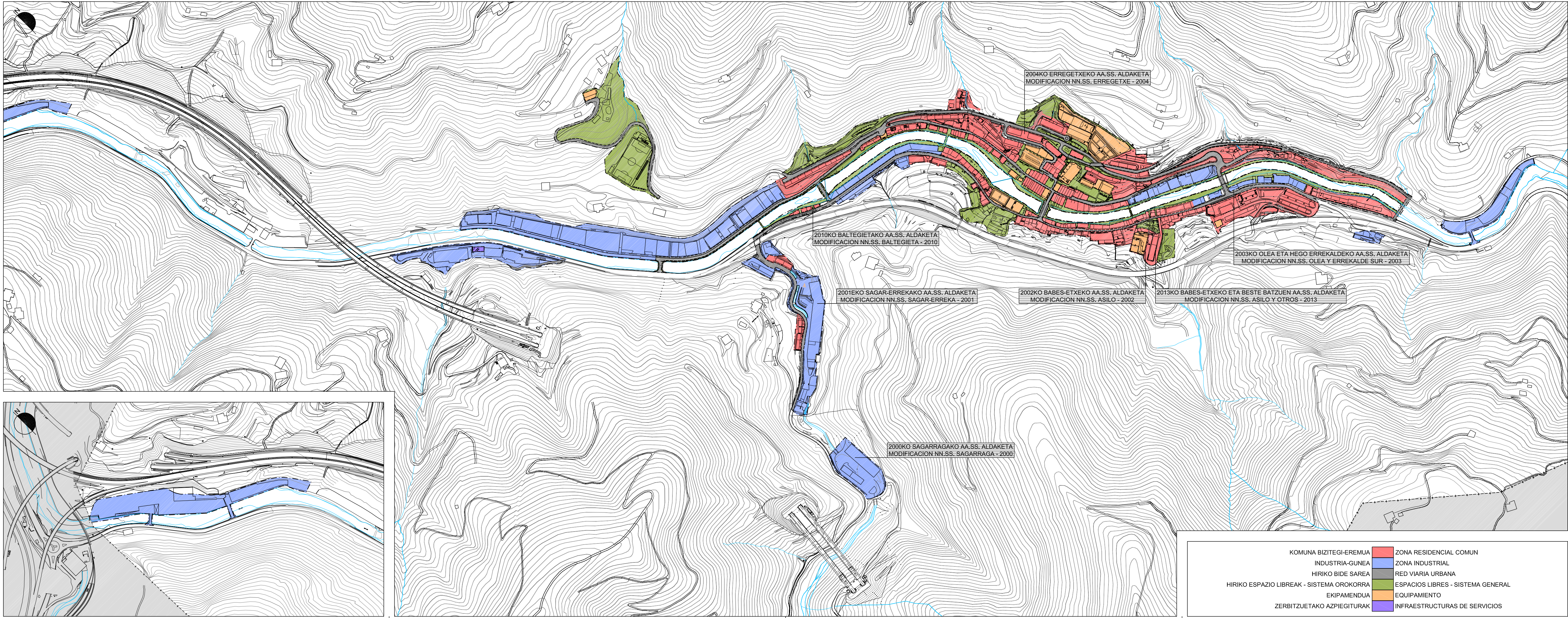
II.- ANTOLAMENDURAKO IRTENBIDEAK

II.1	Deba ibaiaren eta ibaiertzen antolamendurako irtenbideak.....	1:5.000
II.2	Proposatutako bide-antolamendurako irtenbideak	1:5.000
II.3	Lurzoru industrialaren antolamendurako irtenbideak	1:5.000
II.4	Bizitegi-erabilera eta hirugarren sektoreari dagokiona antolatzeko irtenbideak ..	1:5.000
II.5	Espazio libreen zuzkidura antolatzeko irtenbideak	1:5.000
II.6	A priori antolamenduz kanpo sailkatzeko egoeran dauden eraikinak	1:5.000
II.7	Lurzoru hiritarrezinaren zonakatze globalerako proposamena.....	1:15.000
II.8	Zonakatze globalari gainjarritako baldintzatzaileen proposamena (1)	1:15.000
II.9	Zonakatze globalari gainjarritako baldintzatzaileen proposamena (2).....	1:15.000
II.10	Zonakatze globalari gainjarritako baldintzatzaileen proposamena (3).....	1:5.000









AURRERAPENA

**HIRI ANTOLAMENDUKO
PLAN OROKORRA**

2014KO MARTXOA

AVANCE

**PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANA**

MARZO 2014

I. INFORMAZIOA

I.3 PLANOA

INDARREZ DAGOEN PLANGINTZA
OROKORRAREN INTERPRETAZIOA.
ZONAKATZE (HIRI EREMUA)

1:5.000 ESKALA

I. INFORMACION

PLANO I.3

INTERPRETACION DEL PLANEAMIENTO
GENERAL VIGENTE.
ZONIFICACION (AREA URBANA)

ESCALA: 1:5.000

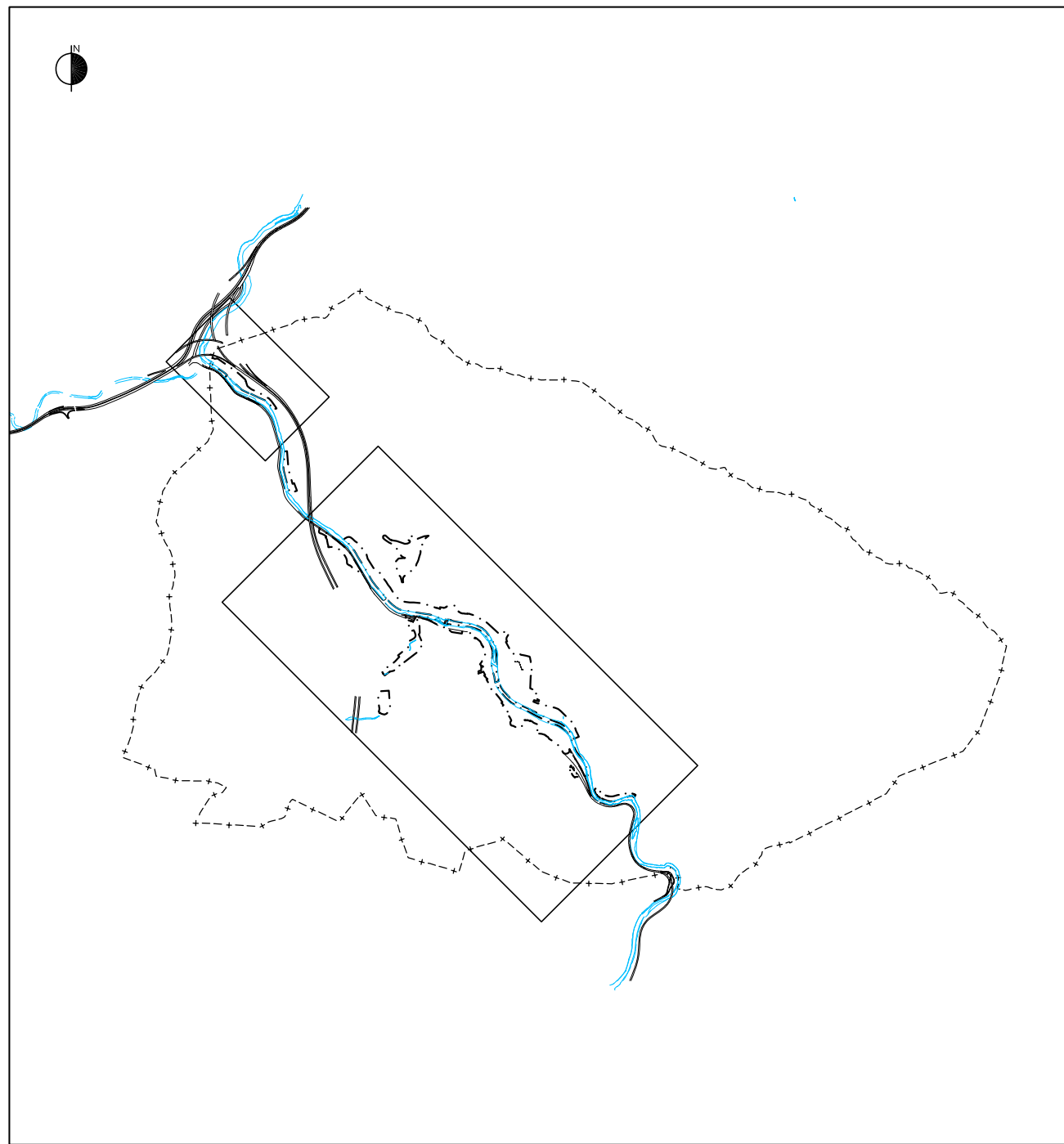
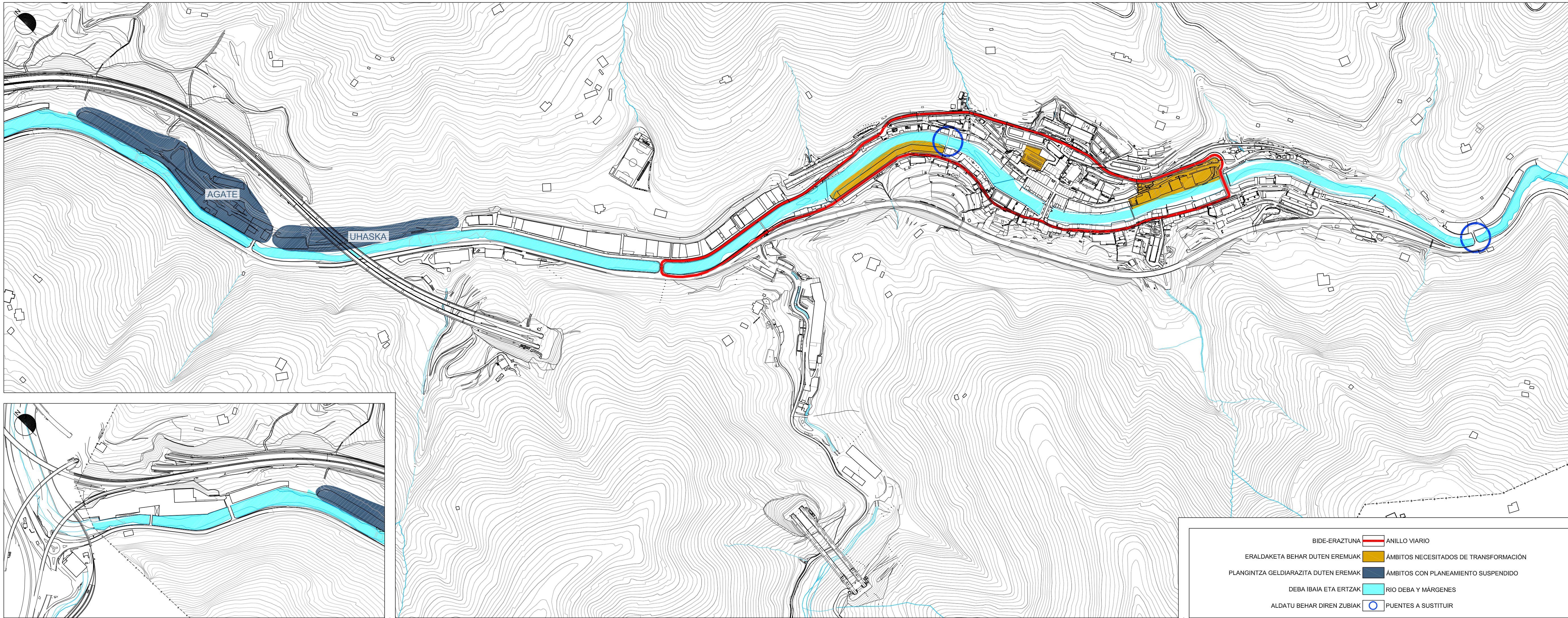
IDAZLE TALDEA:

SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.
MANU ARRUIBARRENA FLOREZ, Arquitecto.
MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.
CARMEN SEGUROLA LAZARO, Geógrafa.
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS, S.L., Ingenieros C.C.P.

REDACTORES:

SUSTATZAILEA:

PROMOTOR:



AURRERAPENA

AVANCE

**HIRI ANTOLAMENDUKO
PLAN OROKORRA
SORALUZE / PLACENCIA DE LAS ARMAS**

**PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANA**

2014KO MARTXOA

MARZO 2014

I. INFORMAZIOA

I. INFORMACION

I.4 PLANOA

PLANO I.4

DIAGNOSTIKOAREN SINTESI GRAFIKOA

SINTESIS GRAFICA DEL DIAGNOSTICO

1:5.000 ESKALA

ESCALA: 1:5.000

IDAZLE TALDEA:

SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.
MANU ARRUIBARRENA FLOREZ, Arquitecto.
MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.
CARMEN SEGUROLA LAZARO, Geografa.
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS, S.L., Ingenieros C.C.P.

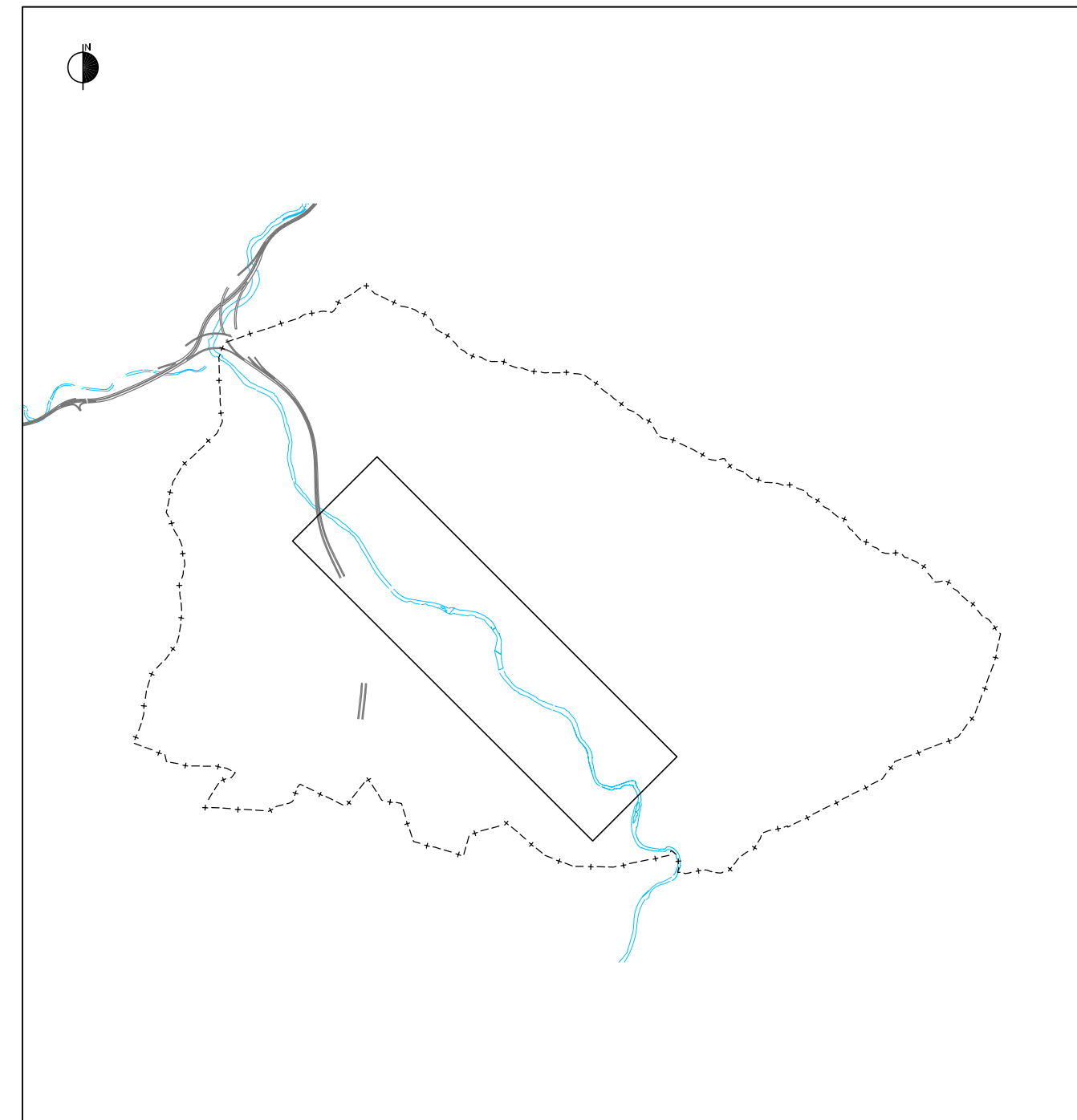
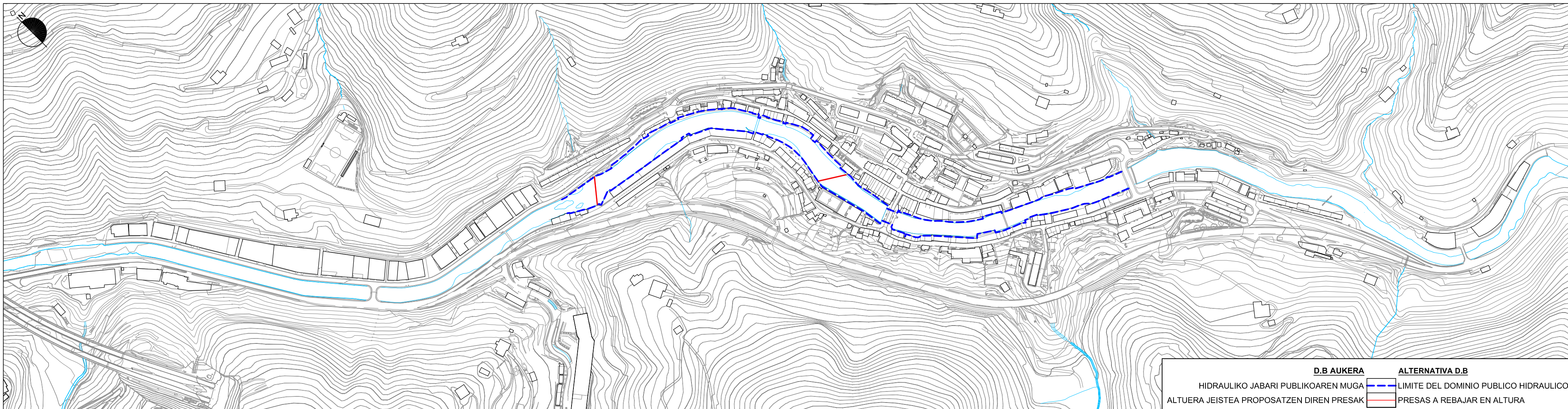
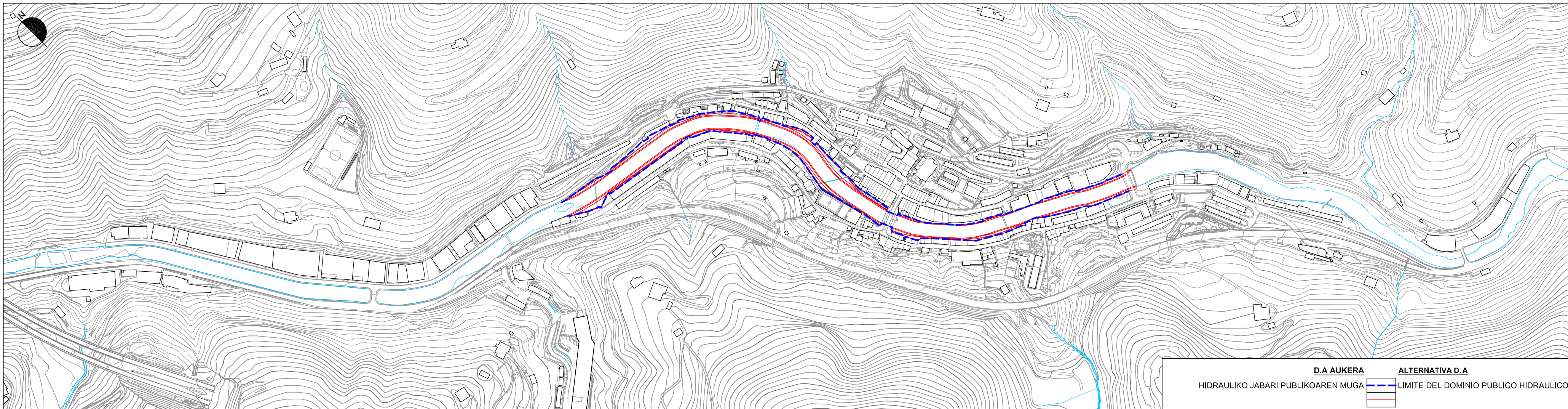
REDACTORES:

SUSTATZALEA:

PROMOTOR:



SORALUZE / PLACENCIA DE LAS ARMAS



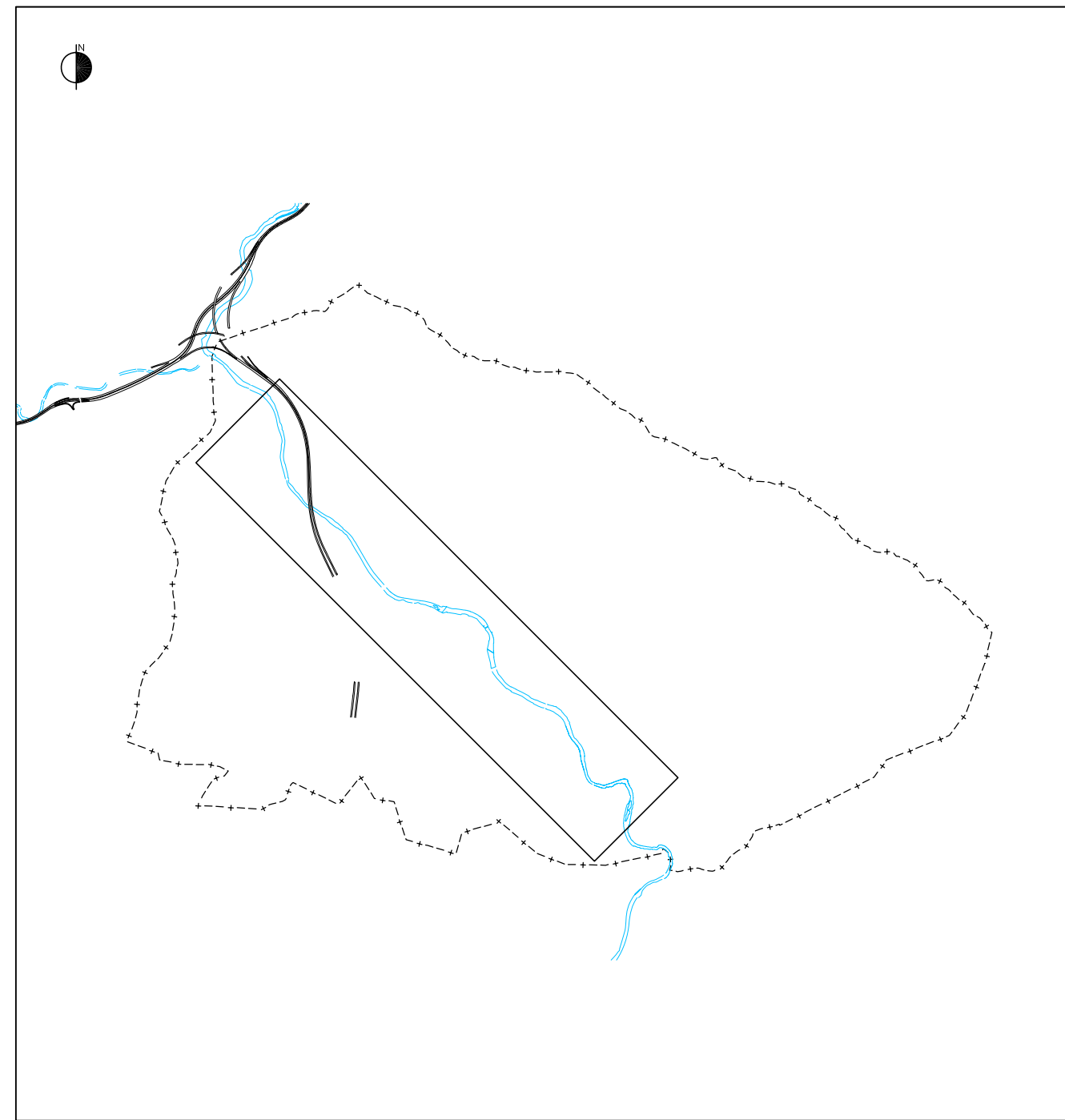
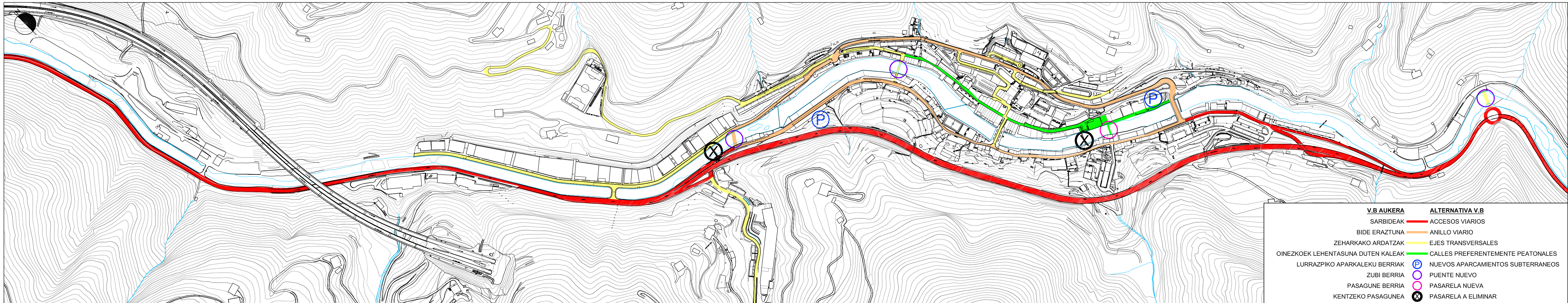
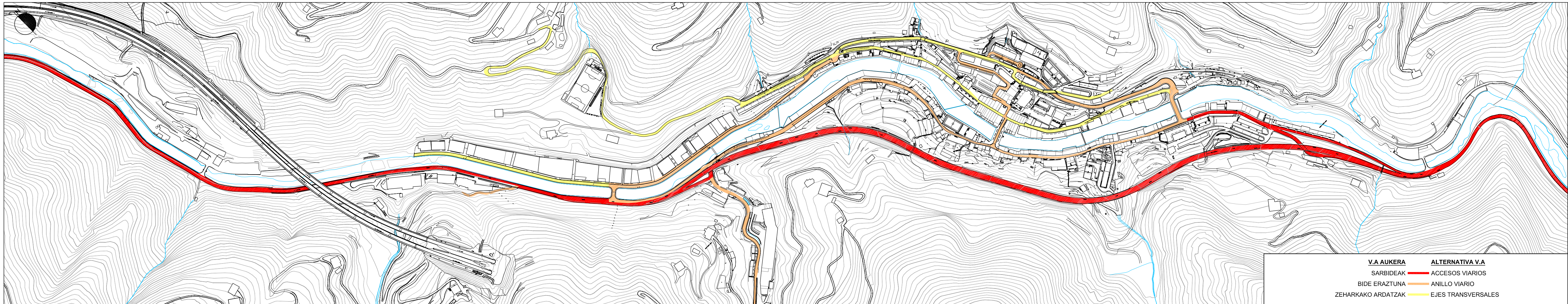
AURRERAPENA AVANCE
HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN OROKORRA **PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA**
SORALUZE / PLACENCIA DE LAS ARMAS
2014KO MARTXOA MARZO 2014

II. ORDENAZIOARAKO AUKERAK II. ALTERNATIVAS DE ORDENACION
II.1 PLANO A **PLANO II.1**
DEBA IBAIA ETA IBAIERTZEETARAKO ORDENAZIOKO AUKERAK **ALTERNATIVAS DE ORDENACION DEL RIO DEBA Y SUS MARGENES**
1:5.000 ESKALA ESCALA: 1:5.000

IDAZLE TALDEA: SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.
MANU ARRUIBARRENA FLOREZ, Arquitecto.
MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.
CARMEN SEGUROLA LAZARO, Geógrafa
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS, S.L., Ingenieros C.C.P.

REDACTORES: [Signatures]

SUSTATZAILEA: PROMOTOR: [Logo]
SORALUZE / PLACENCIA DE LAS ARMAS



AURRERAPENA
**HIRI ANTOLAMENDUKO
PLAN OROKORRA**
SORALUZE / PLACENCIA DE LAS ARMAS
2014KO MARTXOA

AVANCE
**PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANA**
MARZO 2014

II. ORDENAZIOARAKO AUKERAK
II.2 PLANO
SARE ORDENAZIOARAKO AUKERAK
PROPOSAMENA
1:5.000 ESKALA

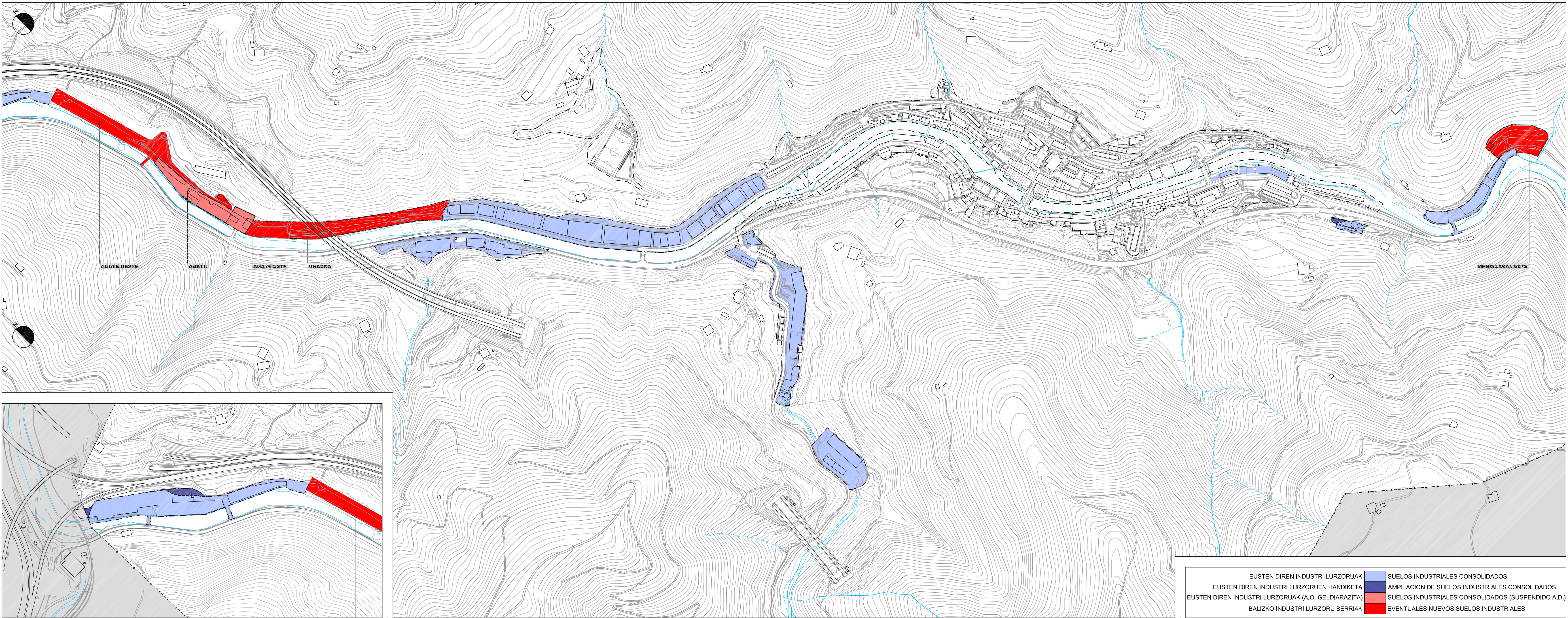
II. ALTERNATIVAS DE ORDENACION
PLANO II.2
ALTERNATIVAS DE ORDENACION VIARIA
PROPUESTA
ESCALA: 1:5.000

IDAZLE TALDEA:
SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.
MANU ARRUIBARRENA FLOREZ, Arquitecto.
MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.
CARMEN SEGURO LAZARO, Geografa.
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS, S.L., Ingenieros C.C.P.

REDACTORES:
[Signatures]

SUSTATZALEA:
SORALUZE / PLACENCIA DE LAS ARMAS

PROMOTOR:
[Logo]



EUSTEN DIREN INDUSTRI LURZORUAK	SUELOS INDUSTRIALES CONSOLIDADOS
EUSTEN DIREN INDUSTRI LURZORUEN HANDIKETA	AMPLIACION DE SUELOS INDUSTRIALES CONSOLIDADOS
EUSTEN DIREN INDUSTRI LURZORUAK (A.O. GELDIARAZITA)	SUELOS INDUSTRIALES CONSOLIDADOS (SUSPENDIDO A.D.)
BALIZKO INDUSTRI LURZORU BERRIAK	EVENTUALES NUEVOS SUELOS INDUSTRIALES

AURRERAPENA

**HIRI ANTOLAMENDUKO
PLAN OROKORRA**

2014KO MARTXOA

AVANCE

**PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANA**

MARZO 2014

II. ORDENAZIOARAKO AUKERAK

II.3 PLANO A

INDUSTRIA LURZORUA ANTOLATZEKO AUKERAK

II. ALTERNATIVAS DE ORDENACION

PLANO II.3

ALTERNATIVAS DE ORDENACION DE SUELO INDUSTRIAL

1:5.000 ESKALA

ESCALA: 1:5.000

IDAZLE TALDEA:

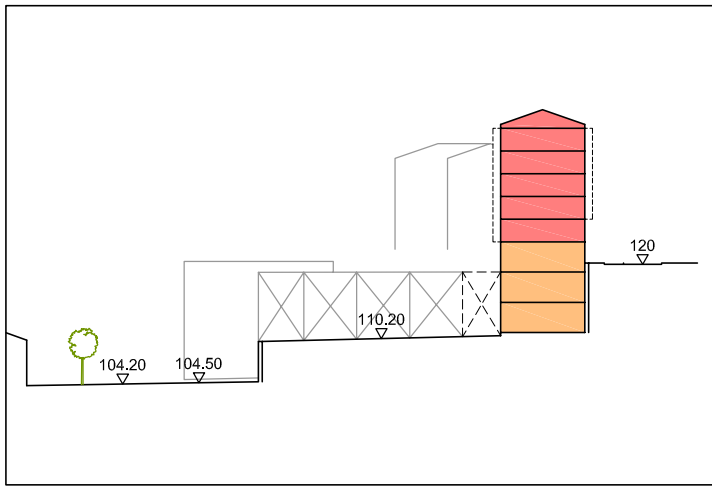
SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.
MANU ARRUIABARRENA FLOREZ, Arquitecto.
MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.
CARMEN SEGUROLA LAZARO, Geografa.
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS, S.L., Ingenieros C.C.P.

REDACTORES:

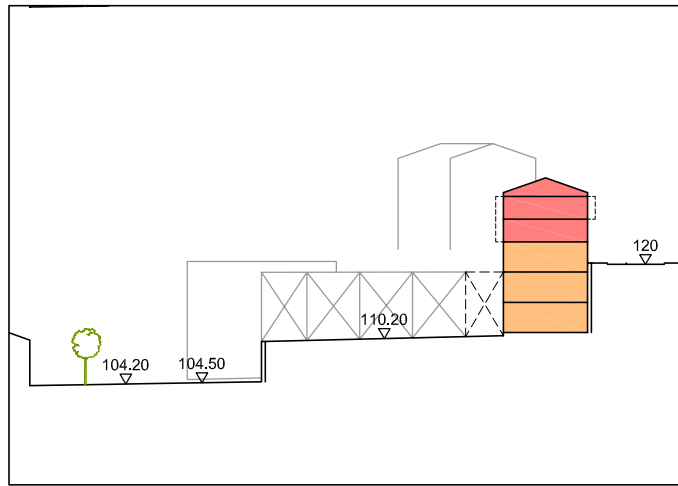
SUSTATZAILA:

PROMOTOR:

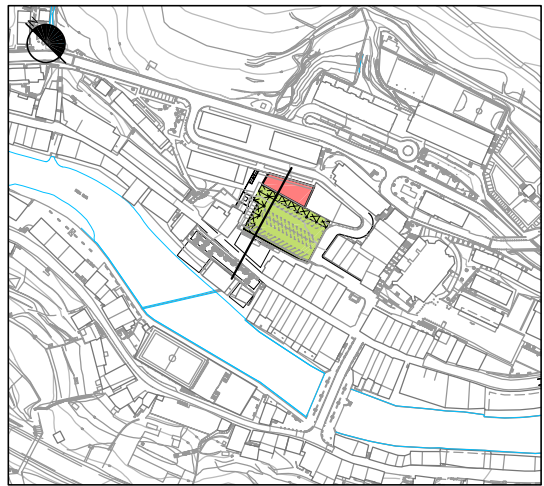
SORALUZE / PLACENCIA DE LAS ARMAS



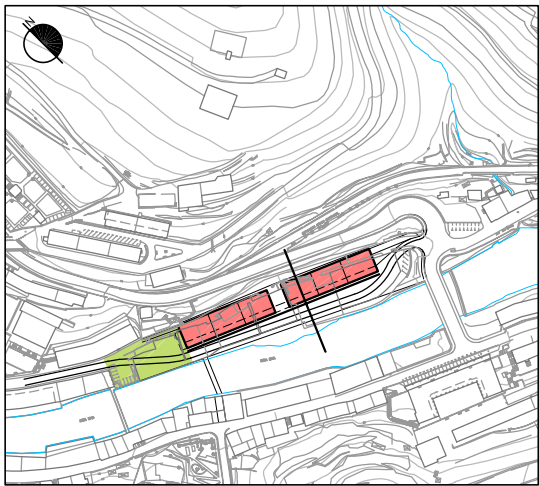
ERREGETXE A
ESCALA: 1:1.000



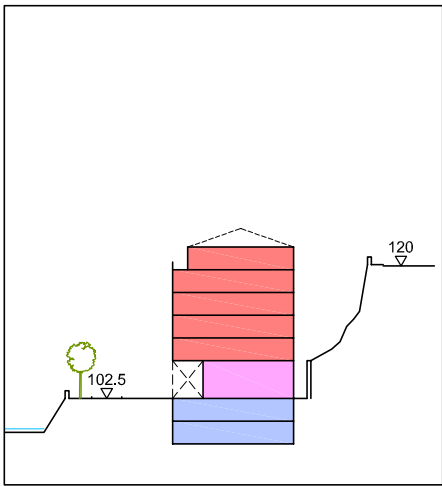
ERREGETXE B
ESCALA: 1:1.000



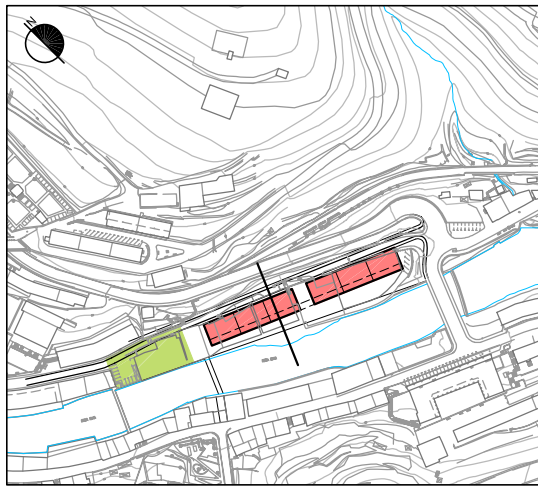
ERREGETXE



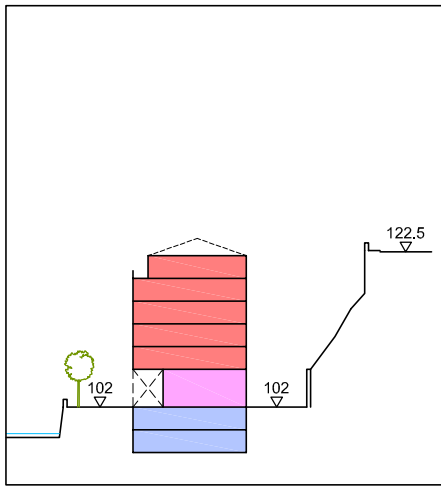
SANTA ANA A



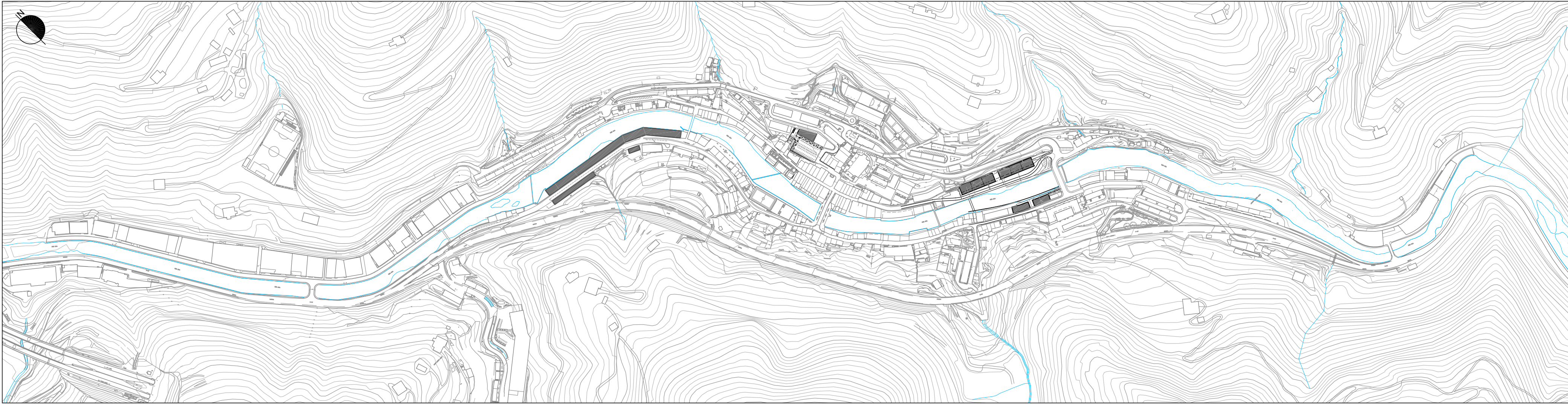
ESCALA: 1:1.000



SANTA ANA B



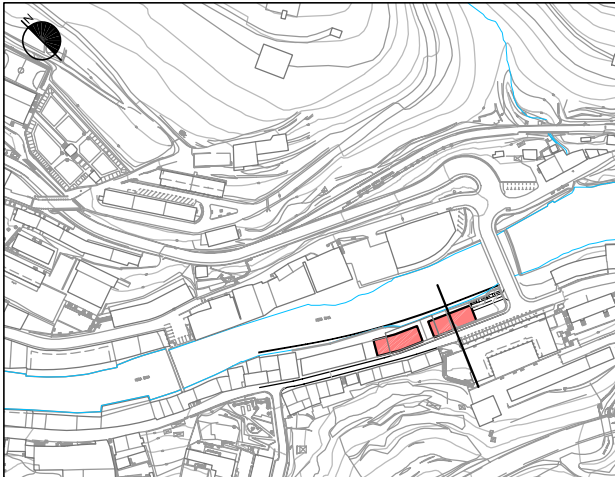
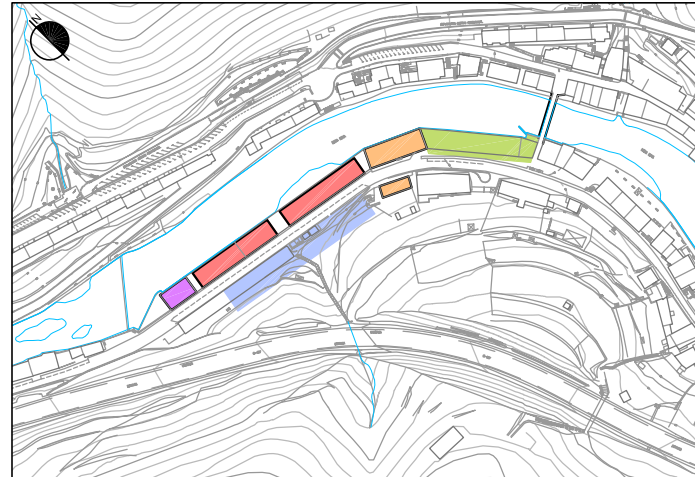
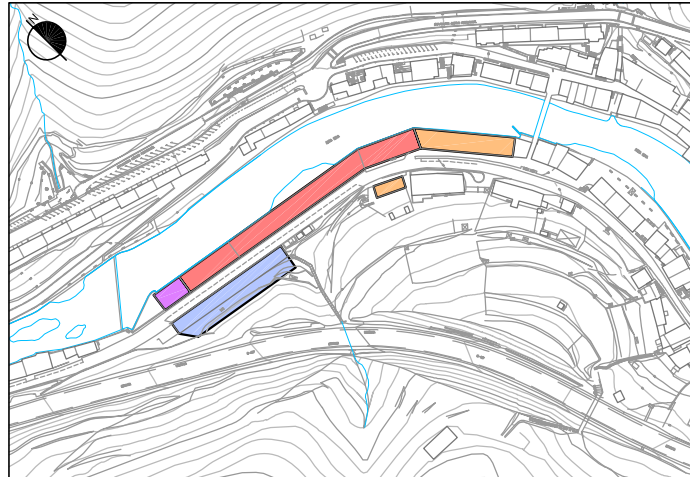
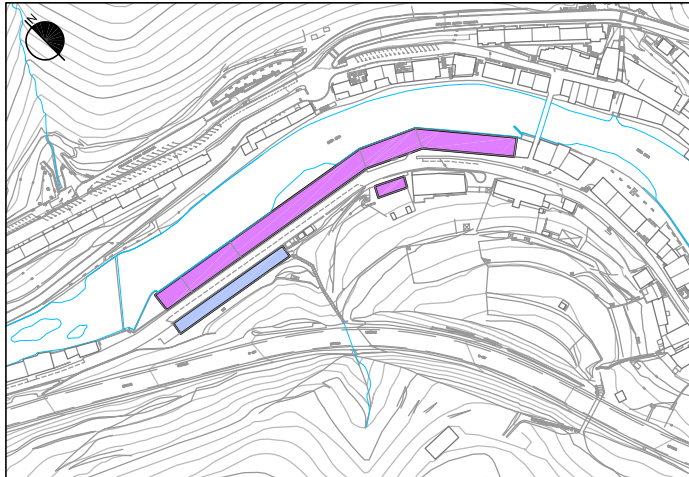
ESCALA: 1:1.000



CAÑONES A

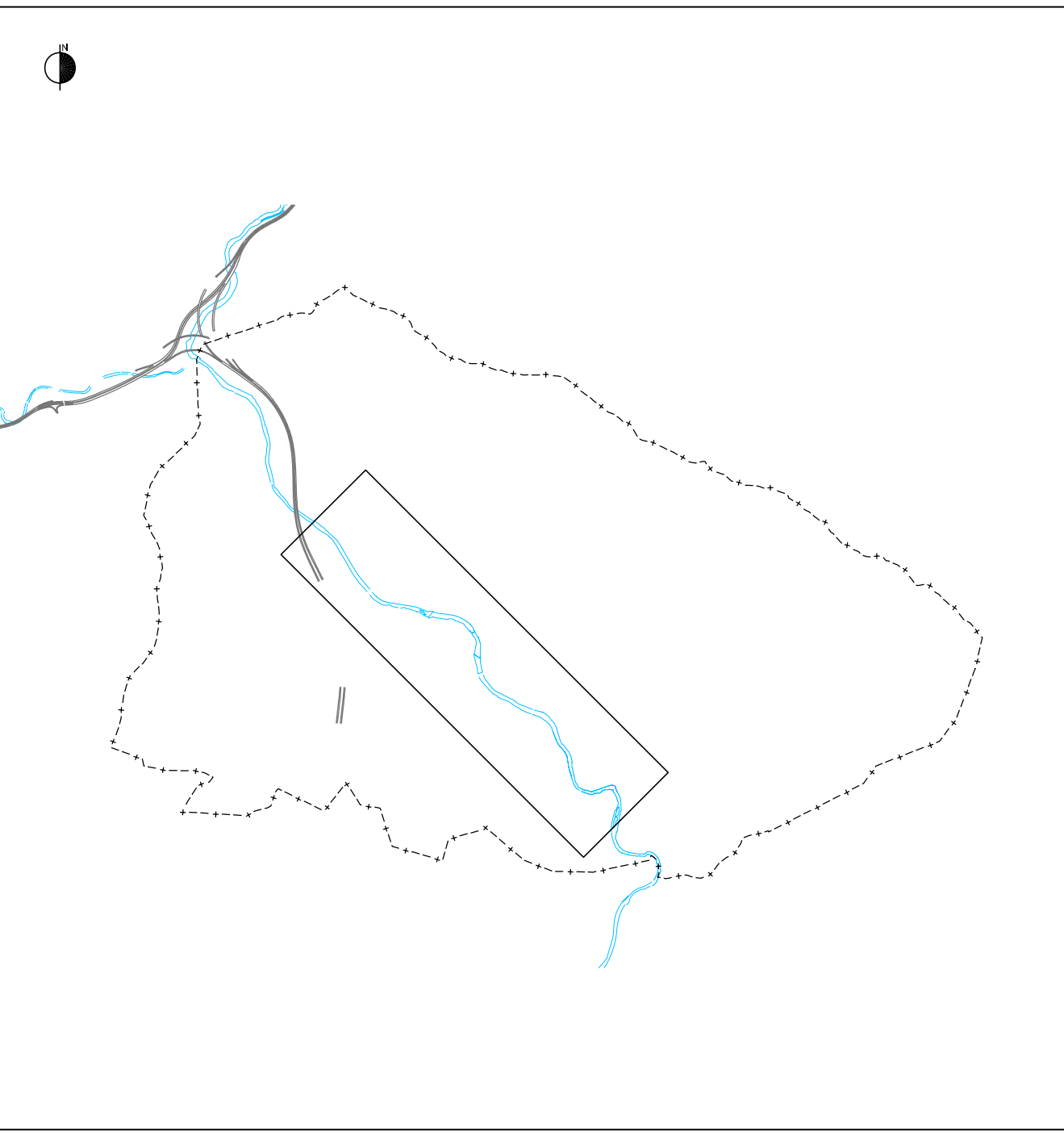
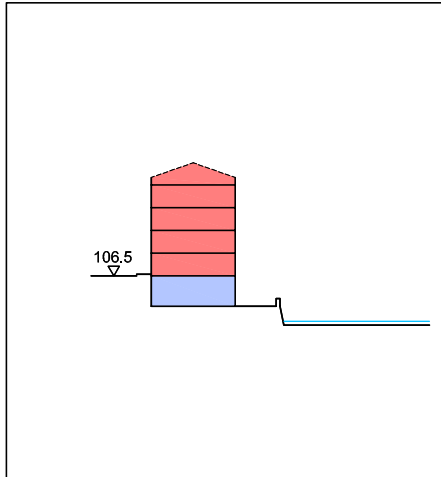
CAÑONES B

CAÑONES C



TXURRUKA

ESCALA: 1:1.000



AURRERAPENA

AVANCE

HIRI ANTOLAMENDUKO
PLAN OROKORRA

PLAN GENERAL
DE ORDENACION URBANA

SORALUZE / PLACENCIA DE LAS ARMAS

2014KO MARTXOA

MARZO 2014

II. ORDENAZIOARAKO AUKERAK

II.4 PLANO A

EGOITZA ETA HIRUGARREN SEKTORERAKO
ORDENAZIOKO AUKERAK

1:5.000 ESKALA

II. ALTERNATIVAS DE ORDENACION

PLANO II.4

ALTERNATIVAS DE ORDENACION
RESIDENCIAL Y TERCARIA

ESCALA: 1:5.000

IDAIZLE TALDEA:

REDAKTORES:

SUSTATZAILEA:

PROMOTOR:

SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.

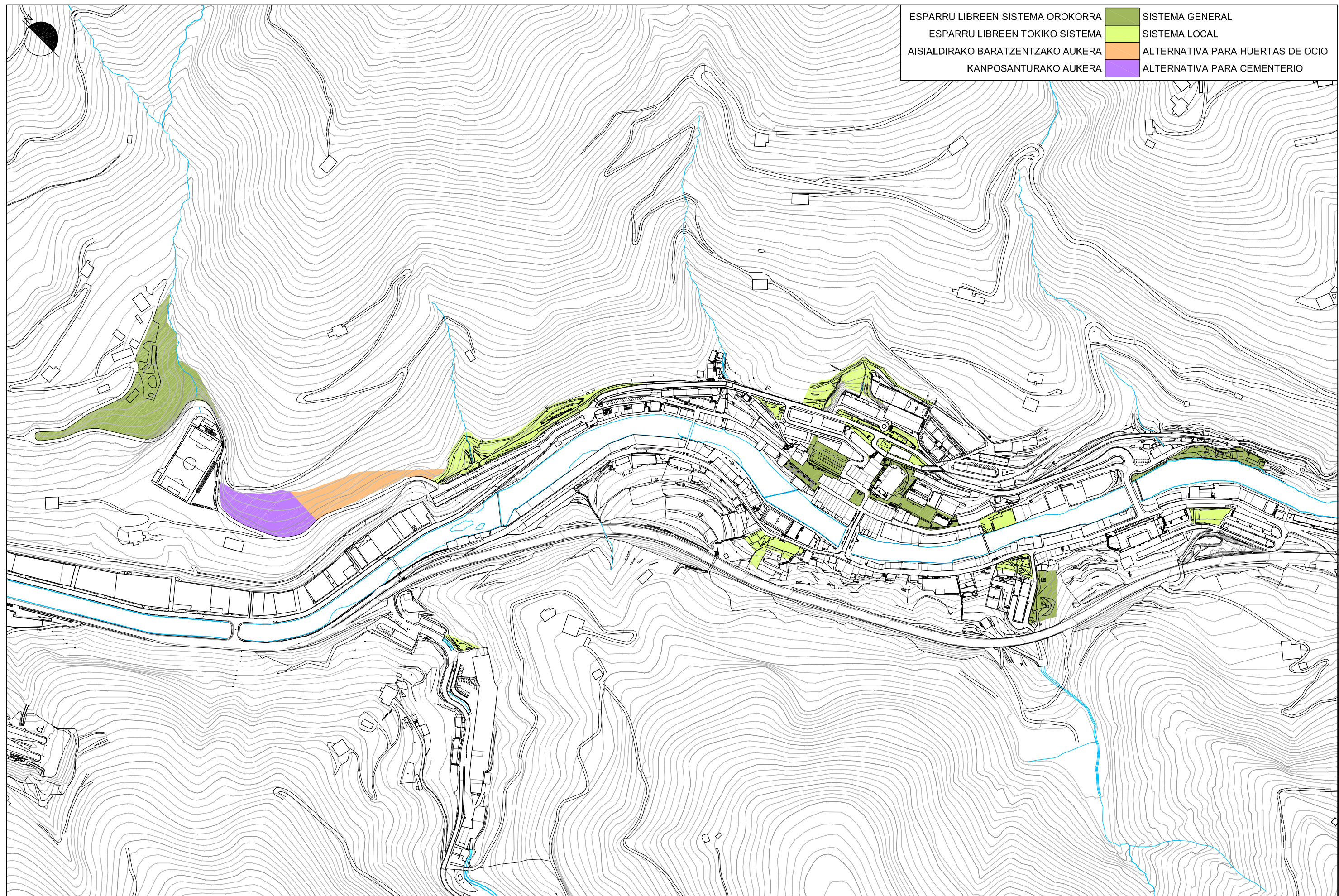
MANU ARRUA BARRENA FLOREZ, Arquitecto.

MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.

CARMEN SEGUROLA LAZARO, Geógrafa

ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS, S.L., Ingenieros C.C.P.

SORALUZE / PLACENCIA DE LAS ARMAS



ESPARRU LIBREEN SISTEMA OROKORRA
ESPARRU LIBREEN TOKIKO SISTEMA
AISIALDIRAKO BARATZENTZAKO AUKERA
KANPOSANTURAKO AUKERA

SISTEMA GENERAL
SISTEMA LOCAL
ALTERNATIVA PARA HUERTAS DE OCIO
ALTERNATIVA PARA CEMENTERIO

AURRERAPENA AVANCE
**HIRI ANTOLAMENDUKO
PLAN OROKORRA**
**PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA**
SORALUZE / PLACENCIA DE LAS ARMAS
2014KO MARTXOA MARZO 2014

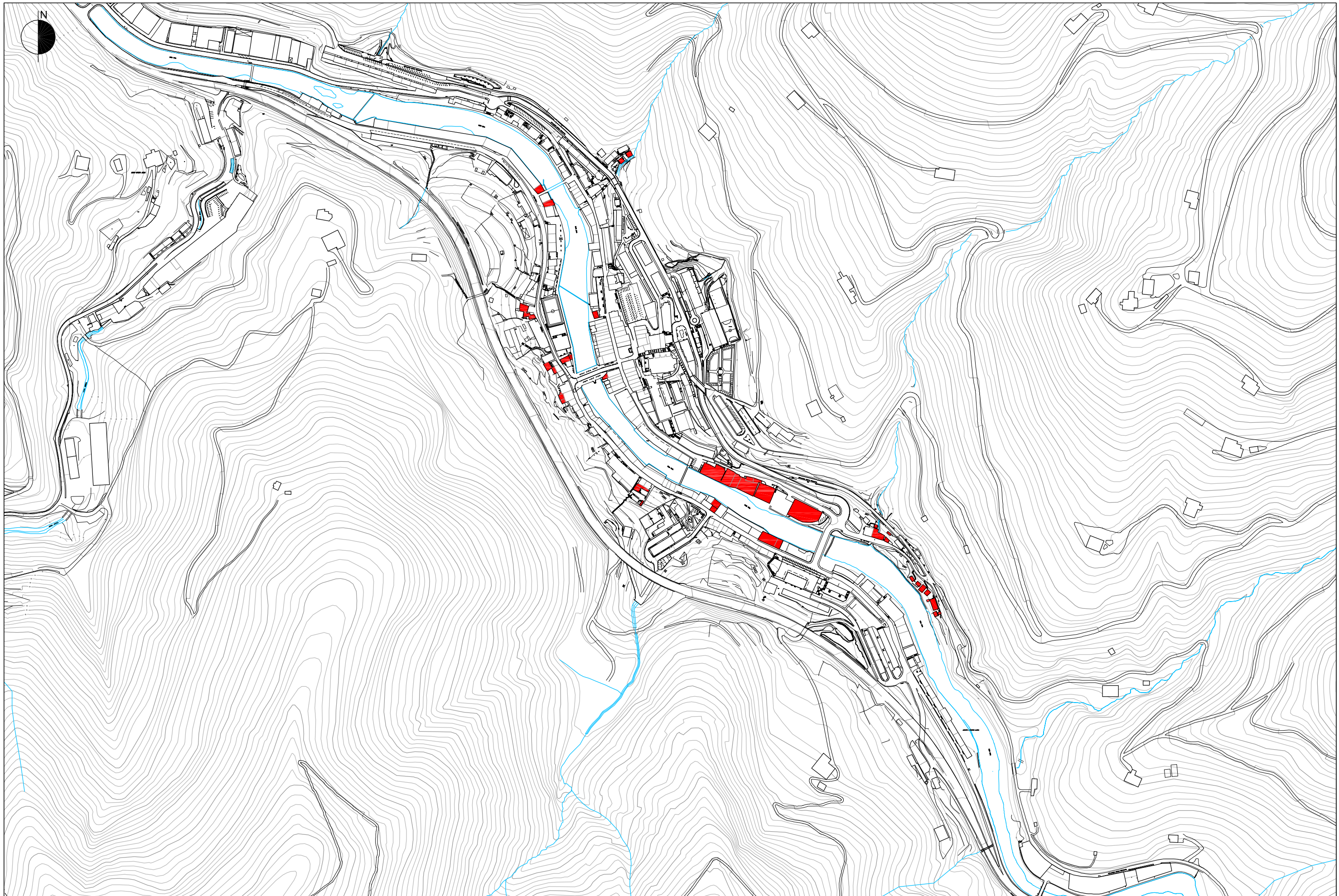
IDAZLE TALDEA: REDACTORES: SUSTATZAILEA: PROMOTOR:

SANTIAGO PENALBA GARMENDIA, Arquitecto,
MANU ARRUIBARRENA FLOREZ, Arquitecto,
MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado,
CARMEN SEGUROLA LAZARO, Geógrafa
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS, S.L., I.C.C.P.

UDALA AYUNTAMIENTO
SORALUZE / PLACENCIA DE LAS ARMAS

II. ORDENAZIOARAKO AUKERAK II.5 PLANO A
ESPARRU LIBREEN
ORDENAZIOARAKO
AUKERAK
1:5.000 ESKALA

II. ALTERNATIVAS DE ORDENACION
PLANO II.5
ALTERNATIVAS DE
ORDENACION DE DOTACIONES
DE ESPACIOS LIBRES
ESCALA: 1:5.000

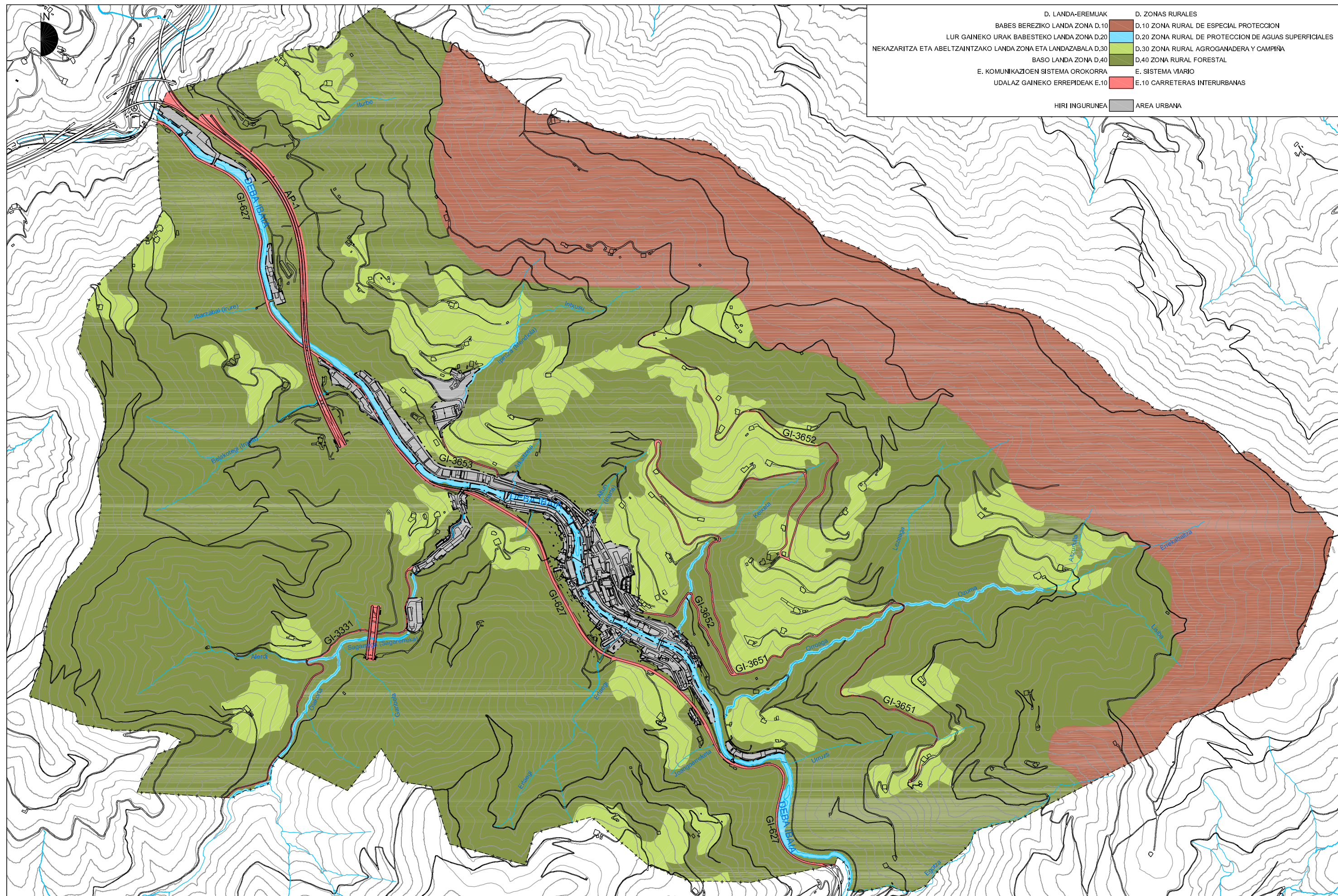


AURRERAPENA AVANCE
**HIRI ANTOLAMENDUKO
PLAN OROKORRA**
**PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA**
SORALUZE / PLACENCIA DE LAS ARMAS
2014KO MARTXOA MARZO 2014

IDAZLE TALDEA: REDACTORES: SUSTATZAILEA: PROMOTOR:
SANTIAGO PENALBA GARMENDIA, Arquitecto,
MANU ARRUIBARRENA FLOREZ, Arquitecto,
MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado,
CARMEN SEGUROLA LAZARO, Geógrafa
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS, S.L., I.C.C.P.
UDALA AYUNTAMIENTO
SORALUZE / PLACENCIA DE LAS ARMAS

ORDENAZIOZ KANPOKO ERAIKUNTZAK  EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION

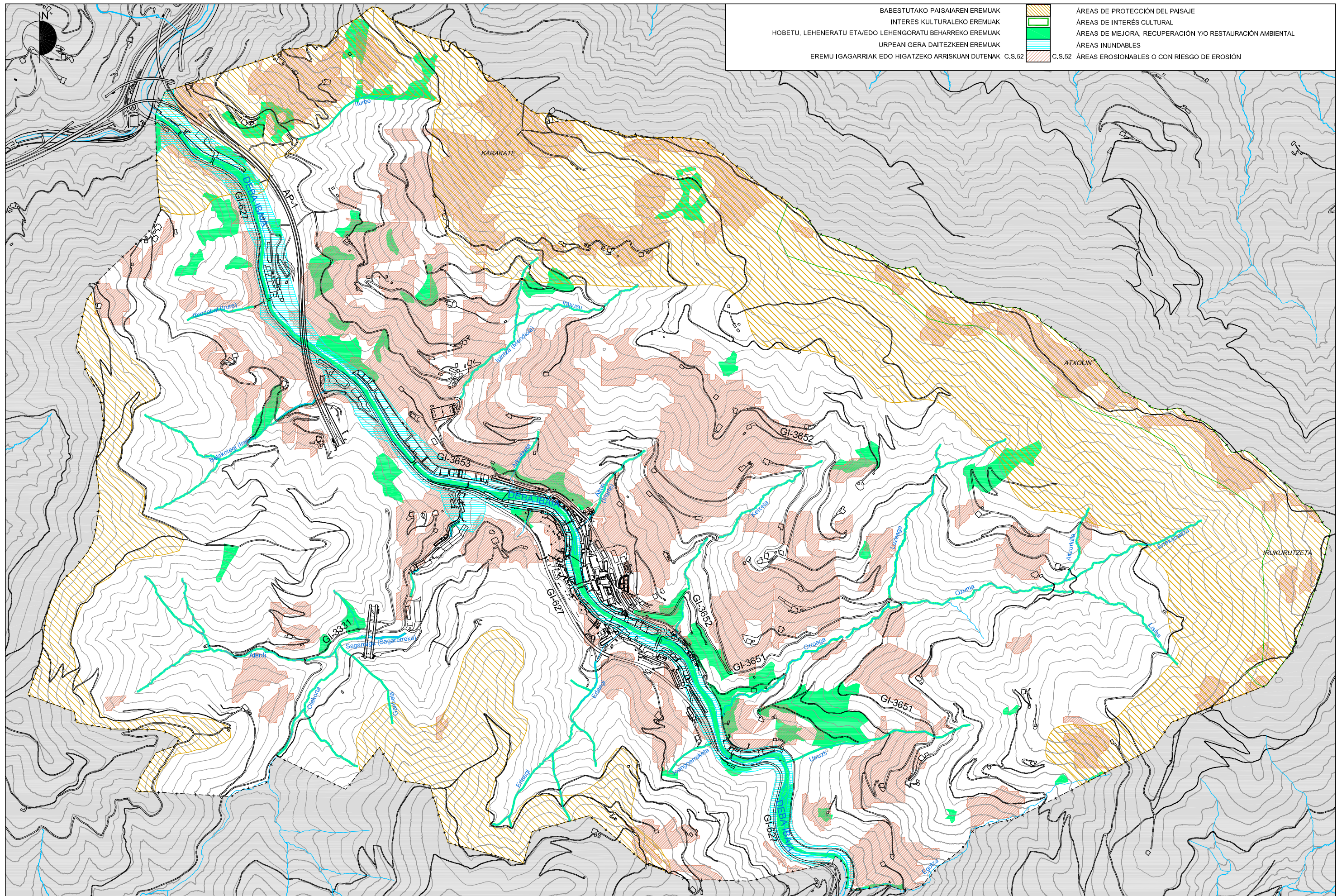
II. ORDENAZIOARAKO AUKERAK II.6 PLANOA II. ALTERNATIVAS DE ORDENACION
**ORDENAZIOZ KANPO HASIERA
BATEAN PROPOSATZEN DIREN
ERAIKUNTZAK**
1:5.000 ESKALA
**PLANO II.6
EDIFICIOS A CALIFICAR A PRIORI
EN SITUACION DE FUERA DE
ORDENACION**
ESCALA: 1:5.000

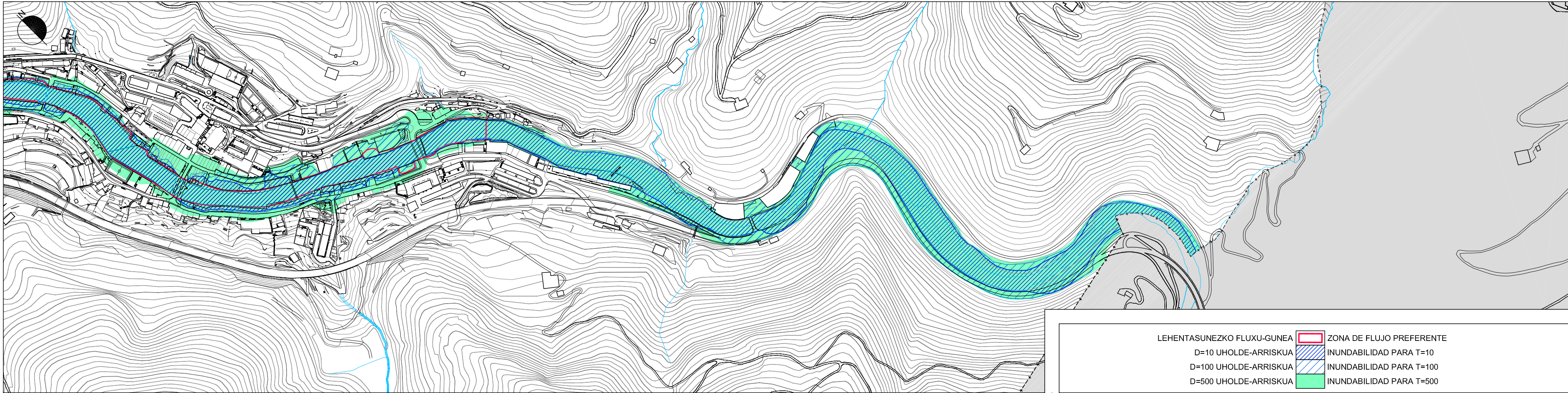
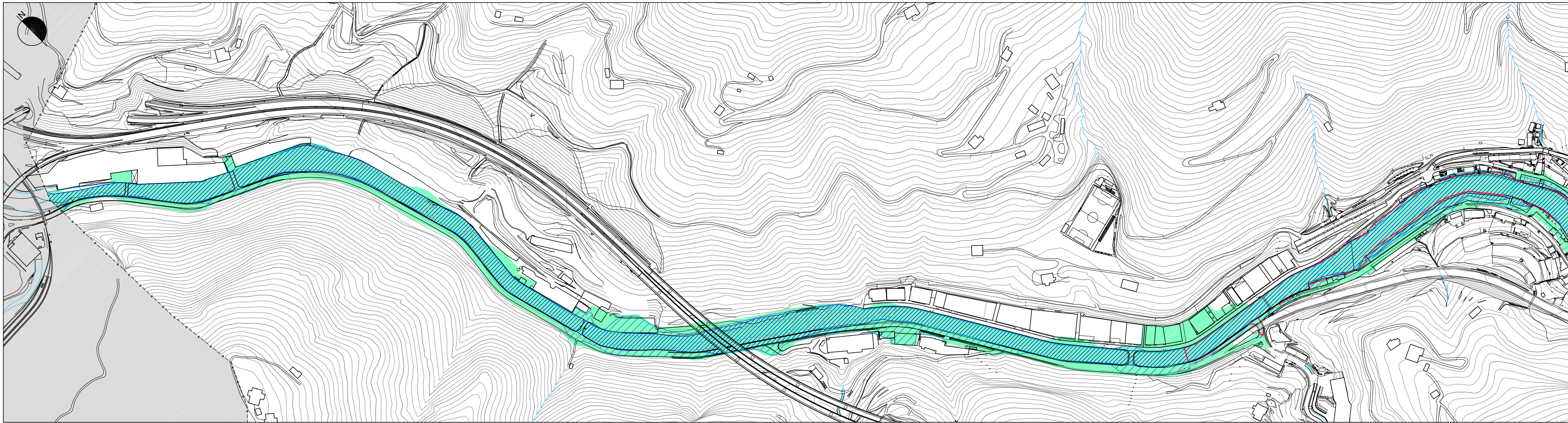


AURRERAPENA AVANCE
**HIRI ANTOLAMENDUKO
PLAN OROKORRA**
**PLAN GENERAL DE
ORDENACION URBANA**
SORALUZE / PLACENCIA DE LAS ARMAS
2014KO MARTXOA MARZO 2014

IDAZLE TALDEA: REDACTORES: SUSTATZAILEA: PROMOTOR:
SANTIAGO PENALBA GARMENDIA, Arquitecto,
MANU ARRUIBARRENA FLOREZ, Arquitecto,
MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado,
CARMEN SEGUROLA LAZARO, Geógrafa
ENDARA INGENIEROS ASOCIADOS, S.L., I.C.C.P.
UDALA AYUNTAMIENTO
SORALUZE / PLACENCIA DE LAS ARMAS

II. ORDENAZIOARAKO AUKERAK II.7 PLANOA II. ALTERNATIVAS DE ORDENACION
LURZORU EZ URBANIZAGARRIAREN PROPUESTA DE ZONIFICACION
ZONAKETA OROKORRAREN PROPOSAMENA GLOBAL DEL SUELO NO
URBANIZABLE
1:15.000 ESKALA ESCALA: 1:15.000





LEHTASUNEZKO FLUXU-GUNEA

D=10 UHOLDE-ARRISKUA

D=100 UHOLDE-ARRISKUA

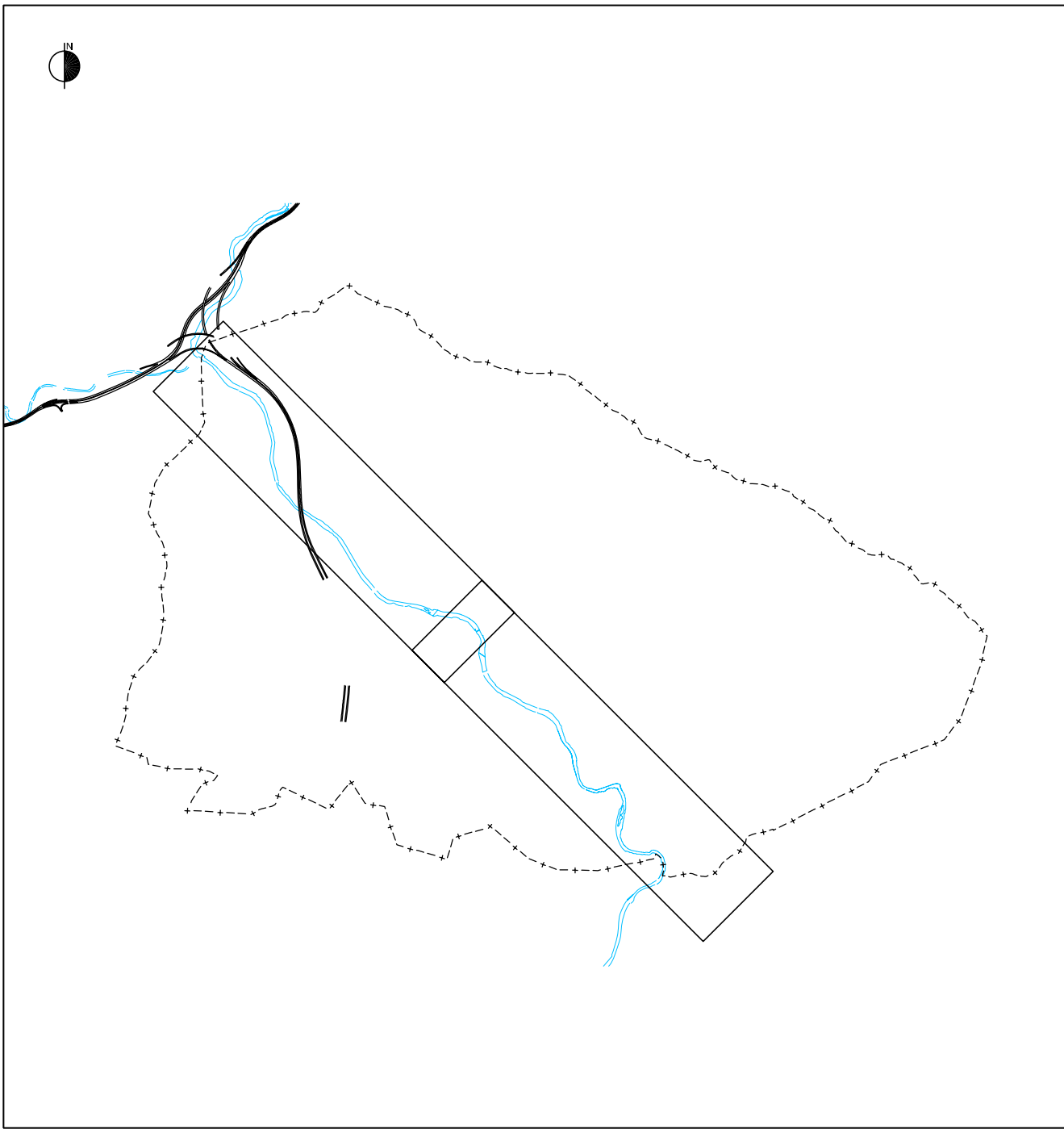
D=500 UHOLDE-ARRISKUA

ZONA DE FLUJO PREFERENTE

INUNDABILIDAD PARA T=10

INUNDABILIDAD PARA T=100

INUNDABILIDAD PARA T=500



AURRERAPENA

AVANCE

HIRI ANTOLAMENDUKO

PLAN OROKORRA

SORALUZE / PLACENCIA DE LAS ARMAS

2014KO MARTXOA

MARZO 2014

II. ORDENAZIOARAKO AUKERAK

II. ALTERNATIVAS DE ORDENACION

II.10 PLANOA

PLANO II.10

ZONAKETA GLOBALARI GAINJARRIKO

BALDINTZATZAILEEN PROPOSAMENA (3)

PROPUESTA DE CONDICIONANTES

SUPERPUESTOS A LA

ZONIFICACION GLOBAL (3)

1:5.000 ESKALA

ESCALA: 1:5.000

IDAZLE TALDEA:

REDACTORES:

SUSTATZAILEA:

PROMOTOR:

SORALUZE / PLACENCIA DE LAS ARMAS