

PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BALIARRAIN

AVANCE



PROMOTOR:



BALIARRAIN

REDACTOR:

Nikolas Barandiaran Contreras
Arquitecto

JUNIO 2025

SUMARIO:

DOCUMENTO 1: **MEMORIA**

ANEJO I: CUADRO RESUMEN

ANEJO II: INFORMES SECTORIALES (art. 90.1 Ley 2/2006)^º

DOCUMENTO 2: **DOCUMENTACIÓN GRÁFICA**

DOCUMENTO 1: **MEMORIA**

INDICE GENERAL:

0.- EQUIPO REDACTOR.....	6
I. INTRODUCCIÓN.....	7
I.0.- ANTECEDENTES	7
I.1.- REFLEXIONES Y DIRETRICES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO (DOT).	8
I.2.- DOCUMENTOS PREVIOS. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO INTEGRADO.....	15
I.3.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN.	27
I.4.- ADAPTACIÓN A LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y TERRITORIAL VIGENTE ASÍ COMO A LAS DETERMINACIONES DE LAS DIRETRICES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y DE LOS DISTINTOS PLANES TERRITORIALES QUE AFECTAN AL MUNICIPIO DE BALIARRAIN.	29
I.4.1- ADAPTACIÓN A LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.....	29
I.4.2- ADAPTACIÓN A LAS DETERMINACIONES DE LAS DIRETRICES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO (DOT).	30
I.4.3- ADAPTACIÓN A LOS DISTINTOS PLANES TERRITORIALES SECTORIALES QUE AFECTAN AL MUNICIPIO DE BALIARRAIN.....	30
I.4.4- ADAPTACIÓN AL PLAN TERRITORIAL PARCIAL (PTP) DE TOLOSALDEA. 31	
I.5.- VIGENCIA Y DIMENSIÓN DEL PGOU.....	37
II. DEFINICIÓN DE CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. TERMINO MUNICIPAL	38
II.1.- INTRODUCCIÓN.....	38
II.2.- ZONIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.....	38
II.3.- SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS	40
III. DEFINICIÓN DE CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. ESTRATEGIA URBANA	41
III.1.- INTRODUCCIÓN.....	41
III.2.- URBANISMO SOSTENIBLE.....	41

Documento 1.

MEMORIA

III.2.1- OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.....	41
III.2.2- OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE.....	43
III.3.- LA TRANSFORMACIÓN URBANA DE BALIARRAIN	43
IV. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN DEL DESARROLLO RESIDENCIAL DEL MUNICIPIO	45
IV.1.- INTRODUCCIÓN.....	45
IV.2.- DESCRIPCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN RESIDENCIAL.	46
V. ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL NÚCLEO URBANO.....	59
V.1- INTRODUCCIÓN.....	59
V.2.- ACTIVIDADES ECONÓMICAS	59
V.3.- SISTEMAS GENERALES. ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO.....	59
V.4.- SISTEMA GENERAL DE RED VIARIA E INFRAESTRUCTURAS	61
V.4.1.- RED VIARIA Y APARCAMIENTOS.....	61
V.4.2.- INFRAESTRUCTURAS.....	61
VI. CATÁLOGO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ARQUEOLÓGICO DE BALIARRAIN.....	62
VII. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.....	64
ANEJO I: CUADRO RESUMEN	66
ANEJO II: INFORMES SECTORIALES.....	68

0.- EQUIPO REDACTOR.

A continuación se relacionan los técnicos que han participado en la elaboración de este documento de Avance del “Plan General de Ordenación Urbana de Baliarrain” que inicia el proceso para la Revisión de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Baliarrain:

Director y Coordinador general:

- **Nikolas Barandiaran Contreras** Arquitecto.

Colaborador:

- **Jose Miguel Toledo Etxepare.** Arquitecto.

Además han colaborado los siguientes técnicos:

Evaluación Estratégica Ambiental



Leire Paz Leiza: Licenciada en Biología. Master en Conservación de la Naturaleza.

Alexandra Egunez Zalakain: Graduada en Biología. Master en Biodiversidad, Funcionamiento y Gestión de Ecosistemas.

Tomas Aranburu Calafel: Ingeniero Técnico Agrónomo. Especialista en Ordenación del Territorio.

Carolina Boix Pérez: Licenciada en Ciencias Ambientales. Ingeniera Técnica Agrónoma. Especialista en Estudios Acústicos.

Estudio Socio Económico y Participación Ciudadana.



Jon Arrugaeta Agirre: Licenciado en Sociología.

Loinaz Azurmendi Goya: Licenciada en Administración y Dirección de Empresas.

I. INTRODUCCIÓN

I.0.- ANTECEDENTES

Este documento de avance del planeamiento general de Baliarrain tiene por objeto servir de orientación para, una vez expuesto al público, adoptar los criterios y objetivos generales para la redacción del Plan General que deberá de sustituir a las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal (el Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa aprobó definitivamente el Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal de Baliarrain en sesión de 02/09/2003).

La pronta y eficaz gestión municipal, para la ejecución de las previsiones de las NN.SS del año 2003, supuso el completo desarrollo de las mismas (viviendas, dotaciones,...) en los siguientes diez años. Ya en 2013 el Ayuntamiento inició una serie de iniciativas para proceder a la revisión del planeamiento general municipal, con la puesta en marcha del proceso participativo cuyas conclusiones se recogieron en el documento “Baliarraingo Plan Orokorra diseinatzeko herritarren parte hartze prozesuko txostena (2014). Josu Ozaita Azpiroz” y los talleres de participación desde la perspectiva de género contenido en “Baliarraingo Udalean indarrean dauden Arau Subsidiarioak eta aurreikusten den Plan Orokorraren erredakziorako , Generoaren inguruko arauak diotena betetzeko, azterketa egin eta bere inguruko txostena jasotzea , Plan Orokorreko lanen aurreko lana gisa. (Txostena 2013 Abenduak 17. Maider Romo Arizmendi. Arkitektoa).

Sin embargo no ha sido hasta fechas recientes (24 de octubre de 2023, aprobación del inicio de la formulación del PGOU de Baliarrain y del programa de participación ciudadana) que se ha procedido a la elaboración de los trabajos de revisión de las NN.SS, mediante la contratación del equipo técnico relacionado anteriormente.

Como labores previas a la redacción de este documento de propuestas (alternativas) de ordenación del futuro desarrollo del municipio, que se denomina Avance del PGOU de Baliarrain, se han efectuado las labores de difusión y participación ciudadana con los habitantes del municipio y las de redacción del documento de “Información, Análisis y Diagnóstico”, que contiene un exhaustivo trabajo de información y que permite la fijación de los objetivos en materia de; vivienda, actividades económicas, equipamiento, infraestructuras, medio físico, patrimonio histórico-artístico, imagen urbana etc., que van a ser los ejes sobre los que se articulará el nuevo planeamiento general del municipio.

Del citado documento debemos reseñar el “Capítulo V.- Diagnóstico Integrado” (que se incorpora de manera sintética en el siguiente apartado I.2.) en el que se exponen las conclusiones más relevantes en relación a la identidad del municipio y a los aspectos que deberá de dar respuesta la

nueva ordenación urbanística que en este Avance del PGOU de Baliarrain se proponen.

El contenido del presente documento de "Avance" del Plan General de Ordenación Urbana de Baliarrain define los criterios, objetivos y las alternativas propuestas de la ordenación para el desarrollo urbanístico futuro del municipio. A lo largo del contenido de este avance iremos haciendo mención a todos los aspectos que intervienen en su consecución.

Junto a la elaboración del avance se procede a la redacción del documento inicial estratégico previsto en la normativa de evaluación ambiental estratégica de los planes (Ekolur).

Ambos documentos determinan la "Formulación e inicio del procedimiento de aprobación del plan general de ordenación urbana" (Art.26 Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística).

Los trabajos mencionados se desarrollan de forma simultánea y los contenidos y decisiones que se adopten en relación a su propia especificidad (urbanística y ambiental) serán considerados complementarios y sus determinaciones quedarán integradas en las Normas Urbanísticas generales y particulares que se promuevan en el documento de aprobación definitiva del plan general.

El "avance" del nuevo P.G.O.U. de Baliarrain y su exposición al público para la presentación de sugerencias y alternativas, junto con los informes que emitirán las administraciones sectoriales con competencias en la materia, permitirá al Ayuntamiento adoptar el obligado acuerdo de criterios y objetivos que habrán de regir la redacción definitiva del Plan General, que con su contenido documental (catálogo, normativa, ordenación pormenorizada del suelo...), permitirá completar y regular de forma precisa los criterios y objetivos expuestos ahora con carácter aproximado y con diferentes alternativas de ordenación y dimensión.

I.1.- REFLEXIONES Y DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO (DOT).

ORDENACIÓN DEL MEDIO FÍSICO. INFRAESTRUCTURA VERDE Y SERVICIOS DE LOS ECOSISTEMAS.

El pequeño territorio que ocupa el municipio de Baliarrain (2,75 km²) está configurado por las laderas que delimitaban los cauces de las regatas Azpilla y Garrotxaga al Este, en las cotas más bajas del terreno municipal (125-150m) y que ahora delimita el borde Oeste de la lámina de agua del embalse de Ibiur que se sitúa en la cota 170m; el cauce de la regata Gaintzabasoko al Sur, laderas de Malkorra, entre los niveles 170m del embalse y los terrenos próximos al collado de Bostaitzeta en cotas de +400m; las laderas próximas al alto de Altzagamendi en niveles del terreno entre los 450-500m al Oeste; y el límite Norte configurado por una línea quebrada que desciende

desde el nivel 500m hasta la presa del embalse en el nivel próximo a los 170m antes indicado.

Las pendientes del terreno inferiores al 20% tienen una superficie de 31,62 Ha (11,49% de la superficie municipal) y están situadas mayoritariamente en las zonas en la que se asienta el núcleo urbano de Baliarrain y la zona central entre Astotagaina y Altzagamendi. En ellas se sitúan la práctica totalidad de las edificaciones del municipio tanto del núcleo urbano como de los edificios agropecuarios diseminados.

Las directrices que encomiendan, las Normas de aplicación de las DOT, en materia de ordenación del medio, para el planeamiento urbanístico general, están recogidas en el artículo 3 con las siguientes referencias:

Artículo 3.- Directrices en materia de ordenación del medio físico.

1.- Categorías de ordenación y condicionantes superpuestos:

a) Las categorías de ordenación constituyen una zonificación del territorio en espacios homogéneos, definidos en función de su vocación territorial, a cada una de las cuales se le aplica una regulación de usos específica según sus características. Tienen la doble función de homogeneizar las denominaciones utilizadas en la calificación del suelo no urbanizable por el planeamiento urbanístico y de establecer los criterios generales para su ordenación en la planificación territorial y en el planeamiento urbanístico, orientando la regulación de los usos y actividades en el suelo no urbanizable.

b) Se establecen seis categorías de ordenación en las que encuadrar el suelo no urbanizable de la CAPV:

- Especial Protección.
- Mejora Ambiental.
- Forestal.
- Agroganadera y Campiña.
- Pastos Montanos.
- Protección de Aguas Superficiales.

c) Los condicionantes superpuestos limitan o condicionan el régimen de usos establecido para cada categoría de ordenación del medio físico y son los siguientes:

1) De riesgos naturales y cambio climático:

- Vulnerabilidad de acuíferos.
- Riesgos geológicos.
- Áreas inundables.
- Riesgos asociados al cambio climático.

2) De infraestructura verde:

- Espacios protegidos por sus valores ambientales.
- Corredores ecológicos y otros espacios de interés natural multifuncionales.

2.- Los usos en el medio físico:

a) Los usos en el medio físico se clasifican en cinco bloques:

- Protección Ambiental: incluye la conservación, la mejora ambiental y las actividades científico-culturales.

Documento 1.

MEMORIA

- *Ocio y Esparcimiento: incluye el recreo extensivo, el recreo intensivo y las actividades cinegéticas y piscícolas.*
- *Explotación de los Recursos Primarios: incluye la agricultura, los invernaderos, la ganadería, la actividad forestal, las industrias agrarias y las actividades extractivas.*
- *Infraestructuras: incluye las vías de transporte, las líneas de tendido aéreo, las instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal, las escombreras y los espacios para el depósito de los residuos sólidos.*
- *Usos Edificatorios: incluyen los crecimientos urbanísticos apoyados y no apoyados en núcleos preexistentes, los edificios de utilidad pública e interés social, el residencial aislado vinculado a explotación agraria, el residencial aislado y las instalaciones peligrosas.*

(...)

4.- *La ordenación del medio físico en el planeamiento territorial de desarrollo y en el planeamiento urbanístico:*

- a) *El planeamiento territorial y urbanístico desarrollará y precisará tanto la categorización como la regulación de usos en el medio físico, cada uno en función de sus competencias y escalas:*

(...)

3) *El planeamiento urbanístico, en la regulación de suelo no urbanizable, ajustará la delimitación de las categorías y los condicionantes superpuestos, así como el régimen de usos establecido en el planeamiento territorial, pudiendo reajustar dichas categorías, condicionantes y régimen de usos, para adaptarlos a las condiciones propias de cada municipio y a la escala de trabajo. En cualquier caso, la delimitación final de las citadas categorías y del régimen de usos es una tarea propia del planeamiento urbanístico.*

4) *Además de las categorías de ordenación señaladas en este documento, el planeamiento urbanístico calificará los sistemas generales y los núcleos rurales que puedan recaer en su municipio, de acuerdo con lo regulado en el marco de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de la CAPV.*

Estas últimas referencias nos permiten justificar el criterio que se plantea respecto del suelo rural incluido en el perímetro de crecimiento propuesto, que el PTS Agroforestal delimita como "Zona agroganadera. Alto valor estratégico" en el lado Este del núcleo urbano (Herrizbera-Aldapa) y que sin embargo el PTP de Tolosaldea incorpora, en parte, a las zonas de asentamientos residenciales y el resto a la categoría de "Zona agroganadera común".

La zonificación considerada en este Plan General, por las razones de continuidad y conexión de los nuevos desarrollos residenciales con la realidad edificatoria preexistente, que en los apartados siguientes se exponen, es la propuesta en el PTP de Tolosaldea (Plano O.1.1 ORDENACIÓN DEL MEDIO FÍSICO."Suelos de carácter urbano o susceptibles de desarrollo en base al modelo.") para destinar parte de la zona que el PTS delimita como "Alto valor estratégico", al crecimiento del núcleo urbano preexistente.

La alternativa de ordenación urbanística que se adopte como objetivo de elaboración del Plan General establecerá de forma definitiva las categorías de suelo que se precisen para el suelo urbanizable y la zonificación del suelo no urbanizable restante que se considere.

Los criterios de zonificación del resto del suelo no urbanizable de Baliarrain se consideran adecuados a los objetivos de regulación de usos y protección

del medio natural que se pretende.

VIVIENDA Y PERÍMETRO DE CRECIMIENTO

La revisión del planeamiento general vigente de Baliarrain ha adquirido con el paso de estos últimos años de un notable grado de urgente necesidad para la concreción de una nueva ordenación urbanística que permita dar respuesta a las necesidades de vivienda y servicios de su población.

Los parámetros establecidos en su día por el planeamiento para proceder a su actualización (Normas urbanísticas de las NN.SS) han sido superados con gran amplitud:

- a) La población de Baliarrain ha alcanzado la cifra de 159 habitantes (01/01/2024)
- b) Se han desarrollado el 94% de las nuevas viviendas planificadas.

Con un notable número (33) de habitantes de entre 10-30 años (22,14% de la población) se hace necesario prever el desarrollo progresivo de nuevas viviendas que den respuesta a la potencial demanda que estos jóvenes pudieran plantear.

Así como en su día la voluntad municipal decidió facilitar nuevas viviendas a ciudadanos que quisieran residir en Baliarrain y aumentar la población y con ello la dimensión funcional del municipio, hoy es necesario poder dar respuesta a la propia demanda interna de sus habitantes y permitir a los hijos residir en su municipio, mantener el arraigo social y la identidad de pertenencia al sitio, su cultura, tradiciones y calidad de vida.

La principal directriz que se establece en la legislación territorial para garantizar la calidad urbanística del planeamiento es la relacionada con la sostenibilidad y como premisa fundamental evitar al máximo el “consumo de suelo”, considerando que constituye el recurso más preciado del territorio.

Esta medida está determinada en las Normas de aplicación de las DOT y en concreto en las directrices de ordenación y uso del espacio, mediante las directrices en materia de regeneración urbana de su artículo 10:

Artículo 10.– Directrices en materia de regeneración urbana.

2.– *El planeamiento territorial y urbanístico desarrollarán en materia de regeneración urbana las siguientes determinaciones:*

- a) *Priorizar la regeneración urbana, la densificación de los espacios urbanizados y el reciclado de espacios obsoletos, degradados o infrautilizados, como alternativa a nuevas ocupaciones de suelo, con el fin de satisfacer la demanda de vivienda, actividad económica y dotaciones o de resolver los desequilibrios existentes.*
- b) *Promover la cohesión social, el desarrollo económico y el empleo así como fomentar medidas para la educación y la formación. Igualmente, habrá de impulsar la mejora de las condiciones de calidad de las viviendas, de las edificaciones en general y del entorno urbano, mediante la rehabilitación, la habitabilidad, la accesibilidad, la sostenibilidad ambiental y la eficiencia energética.*

Y por la regulación del denominado “perímetro de crecimiento urbano” que en su artículo 11.2 propone para los planes urbanísticos:

- a) Orientar dentro del Perímetro de Crecimiento Urbano las nuevas iniciativas urbanísticas e integrar los nuevos desarrollos en la trama urbana preexistente, completándola, densificando las áreas con escasa intensidad de uso del suelo, y renovando los espacios desocupados o susceptibles de acoger nuevos usos.

Esta directriz en el caso de Baliarrain nos plantea la necesidad, por un lado, de ordenar los nuevos desarrollos en continuidad y máxima cohesión con la realidad urbana preexistente y la prolongación y mejora de su sistema de movilidad y por otro la densificación del propio núcleo urbano actual para obtener una mayor intensidad de uso del suelo.

Esta última consideración queda recogida en las directrices en materia de cuantificación residencial de las DOT que en su artículo 13.1, entre otros aspectos, indica:

- d) Otorgar un tratamiento diferenciado a los incrementos residenciales que se producen en la ciudad consolidada, con respecto a los que se generan mediante la ocupación de nuevos suelos:

- Se aceptarán incrementos residenciales por encima de la capacidad residencial que surge de los criterios de cuantificación, siempre que los mismos se produzcan a través de operaciones de rehabilitación, regeneración o redensificación del suelo urbano.

Las dimensiones concretas de estas consideraciones se exponen en los apartados relativos al dimensionamiento de las nuevas viviendas y las condiciones normativas de compatibilización de usos para garantizar que el destino del uso residencial sea el de vivienda.

SUELO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Las directrices de las DOT en su artículo 12, establece, en materia de suelo de actividades económicas y de equipamientos comerciales, la posibilidad:

- 7.- Con independencia de las referencias generales establecidas en estas Directrices de Ordenación Territorial y de las que señale el Plan Territorial Sectorial para la Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas de la CAPV, cada municipio podrá prever un máximo de 3 hectáreas de suelo cuando exista capacidad de acogida suficiente sin provocar impactos significativos sobre el medio natural.

Sin embargo consideramos que esta posibilidad en el caso de Baliarrain provocaría un impacto significativo en el medio natural del municipio y estaría en contradicción con las premisas que obligan a tener en cuenta:

- 3.- Sobre otros elementos vinculados a los nuevos suelos de actividades económicas tener en cuenta las siguientes directrices:

- a) Localizar en emplazamientos singulares o diferenciados en los que confluyan diversos componentes de excelencia del territorio.

- b) Buscar la integración en el paisaje urbano y natural de su entorno, revalorizándolo y contribuyendo a su mejora.

Entendemos que la capacidad de acogida de actividades económicas de Baliarrain se puede limitar a la realidad y tradición agropecuaria de su territorio y a las condiciones de desarrollo de iniciativas empresariales de este sector, sin necesidad de localizar emplazamientos específicos. La normativa urbanística que regule sus condiciones de uso y edificación deberá de permitir la implantación o pervivencia de las explotaciones que se pudieran implantar.

También consideramos que existe un potencial de desarrollo de actividades relacionadas con el sector terciario para el uso recreativo, ocio y esparcimiento, que puede incorporarse a la regulación de usos y edificaciones auxiliares en el territorio municipal. El embalse de Ibiur, con su posible capacidad de acoger actividades de ocio en su lámina de agua y en las dotaciones que habrán de ejecutarse para la mejora ambiental del entorno de la presa a nivel paisajístico y recreativos (Proyecto de obras accesorias del proyecto de la presa de Ibiur para el abastecimiento y regulación del Oria medio-Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino) es un ejemplo de ello.

El propio territorio natural del Baliarrain y sus enclaves y recorridos más singulares, pueden ser un atractivo que podría generar una notable demanda de servicios por parte de la población del municipio y de los habitantes de la comarca.

En este sentido consideramos que la regulación de usos compatibles con los de vivienda puede dar respuesta a las necesidades de instalación de algunas actividades terciarias sin necesidad de calificaciones expresas para estos usos salvo que en el desarrollo de la redacción y tramitación del plan general tuviésemos constancia de alguna iniciativa pública o privada, que precise una edificación o delimitación específica.

ENERGÍA

La redacción del nuevo plan general constituye una oportunidad para dar respuesta a una de las directrices más importantes de las DOT:

Artículo 16.- Directrices en materia de energía.

(...)

2.- El planeamiento urbanístico promoverá:

- a) Que los edificios, barrios y ciudades se doten de los mejores sistemas de autosuficiencia energética.
- b) La mejora de la eficiencia energética de las edificaciones y los espacios urbanizados ya existentes.
- c) La utilización de criterios bioclimáticos en las fases de planificación, proyecto y ejecución de edificaciones y espacios públicos, en particular en lo referente a orientación, diseño y materiales, así como en el uso de sistemas pasivos y activos que minimicen el consumo energético.

- d) La utilización de vegetación en edificios y espacios públicos como un elemento de aislamiento y como factor regulador del confort climático a lo largo de las diversas estaciones del año.
- e) La utilización de dispositivos de alumbrado público energéticamente eficientes.
- f) La implantación, en áreas de reforma y rehabilitación urbana y en ámbitos de nuevo desarrollo, de sistemas centralizados para la generación y distribución a través de redes de calor urbanas, a las edificaciones de energía térmica a través de fuentes de energías renovables.
- (...)

4.- Favorecer el autoabastecimiento energético mediante sistemas de aprovechamiento solar, eólico, biomasa, etc. de las edificaciones e instalaciones, priorizando las soluciones de obtención de energía de fuentes renovables. Así mismo favorecer la utilización de sistemas de autoconsumo energético en las edificaciones aisladas localizadas en suelo no urbanizable.

Muchos de estos objetivos tienen una regulación únicamente normativa y no inciden en la ordenación urbanística que se establezca. Su cumplimiento tendrá la adecuada regulación en las normas urbanísticas que se elaboren para el documento del plan general.

Sin embargo otras pudieran precisar de alguna parcela para la implantación de instalaciones comunes de abastecimiento y distribución de la energía (central de generación de energía térmica a través de fuentes de energías renovables). El plan general deberá establecer la reserva del suelo necesario para dar servicio a los sistemas que se consideren viables.

MOVILIDAD Y TRANSPORTE. ACCESIBILIDAD

En relación a la movilidad urbana y la accesibilidad de los entornos urbanos y espacios públicos estimamos muy positivamente el sistema de circulación actual del núcleo urbano de Baliarrain, determinado por las vías de sentido único de tráfico rodado y la concentración de los aparcamientos en zonas comunes evitando la ocupación de la vía pública por los vehículos.

Los nuevos desarrollos deberán de unir y prolongar esta estructura viaria y completar los mayores espacios comunes de aparcamiento, las condiciones de accesibilidad urbana peatonal (recorridos accesibles) y las condiciones de acceso y maniobra al y del transporte público.

Consideramos adecuado revisar las condiciones de accesibilidad territorial de Baliarrain para disponer de una alternativa adecuada de acceso/salida en caso de obstrucción o cierre de la actual GI-3851 (conexión con la GI-2131); propiciando la conexión del núcleo urbano con los colindantes de Gaintza y Altzaga, prolongado la red viaria local entre San Juan y Bostaitzeta hasta la unión con el camino rural que une la GI-4871 en Abaria-Altzaga y las GI-3371 y GI-3372 en Gaintza o hacia una de las dos vías de la red local de carreteras de Gipuzkoa.

EQUIPAMIENTOS Y SERVICIOS

La red de sistemas de equipamiento comunitario de Baliarrain, todos ellos de titularidad pública, disponen de una dimensión y diversidad de usos, en

relación a la población del municipio, que le dota de un alto estándar de servicio, muy por encima de las cuantías mínimas que la legislación urbanística y sectorial exige.

Se estima que el nivel dotacional existente dispone de capacidad para dar servicio a un mayor número de habitantes y acoger nuevas iniciativas que se pudieran promover.

Las condiciones de desarrollo de las nuevas propuestas edificatorias que conllevarían un aumento de la población están exigidas de incorporar a su ordenación las dotaciones que establece el Decreto 45/2025 de regulación de los estándares urbanísticos, para cada tipo de suelo y en proporción a la superficie ordenada y la edificabilidad lucrativa prevista.

Las dimensiones de crecimiento del número de viviendas previsto no determinan una singular previsión de mayores servicios que los que se ejecuten en función de los mecanismos de planeamiento y gestión mencionados.

MODELO DE CIUDAD

Por último, y como declaración de intenciones global, debemos de citar la última de las directrices de ordenación y uso del espacio que contiene el capítulo II de las Normas de aplicación de la DOT respecto de las cuales las propuestas del nuevo Plan General tendrán en cuenta en la medida que corresponde al planeamiento urbanístico, su consideración y máxima promoción.

Artículo 19.- Directrices en materia de cuestiones transversales y modelo de ciudad.

- 1.- Tener en cuenta las cuestiones transversales que inciden en el territorio: accesibilidad universal, perspectiva de género, cambio climático, salud, euskera e interrelación territorial.
- 2.- Promover en atención a las cuestiones transversales, un modelo de ciudad denso, complejo en cuanto a la mezcla de usos, y cohesionado socialmente.

I.2.- DOCUMENTOS PREVIOS. SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO INTEGRADO.

Al objeto de poder enlazar en este documento las consideraciones del de “Información, análisis y diagnóstico” elaborado con anterioridad a este avance del PGOU de Baliarrain, con las propuestas alternativas de ordenación que ahora se expresan, incorporamos, a continuación, el contenido principal, extractado, del apartado denominado “V.-DIAGNÓSTICO INTEGRADO”

ESTRUCTURA TERRITORIAL.

El municipio de Baliarrain considerado como entidad territorial, constituye una pequeña porción del Área Funcional de Tolosaldea y de la CAPV que determinan, con la jerarquía que les otorga la legislación Ley de Ordenación del Territorio (Ley 4/1990, de 31 de mayo), y a través de los documentos del PTP y de las DOT, respectivamente, las directrices y condiciones que habrá de cumplir el Plan General de Ordenación Urbana Municipal.

La escasa entidad del tamaño del municipio y de su población redunda en la prácticamente nula función o previsión de algún objetivo territorial, salvo la implantación del embalse de Ibiur como infraestructura de abastecimiento de agua potable comarcal.

Sin embargo consideramos que Baliarrain dispone de cualidades territoriales que, en su medida, pueden aportar importantes valores ambientales y naturales que además de a sus habitantes puedan ser de interés general. El embalse y sus "servicios" complementarios, el territorio propio y al que da acceso de forma natural pueden ser recursos que permitan el desarrollo de iniciativas de ocio y esparcimiento.

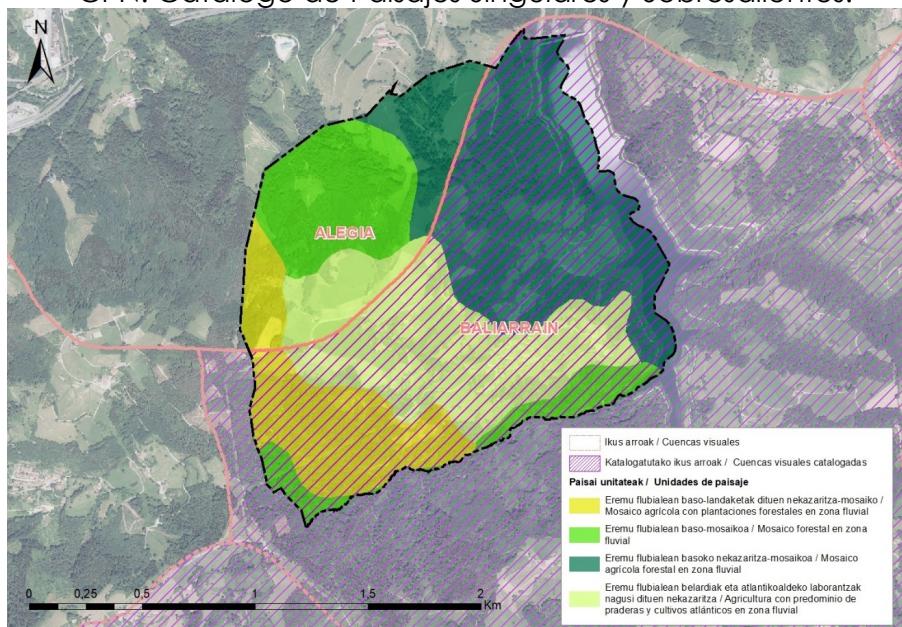
De la información y análisis aportados reseñamos algunas de las características más notables.

- La condición de municipio de dimensión territorial reducida (2,75 Km²) y situado en la “periferia” del Área Funcional de Tolosaldea, constituye una seña de identidad valorada positivamente por la población del municipio, que considera una cualidad favorable su exclusividad territorial y ambiental a pesar de las carencias dotacionales que esta circunstancia lleva aparejada.
 - Se valora la posición del término municipal como núcleo de acceso al territorio y la posible capacidad de servicio que esta condición le asigna para el desarrollo de actividades de ocio y esparcimiento en el entorno natural en el que se sitúa con un alto valor paisajístico reconocido.

Tabla 1. Cuencas visuales en el término municipal de Baliarrain.

Cuencas visuales	El valor del paisaje	Cotidianidad	CPNS*	Superficie (ha) en el municipio
Baliarrain	Muy alto	Diario	Sí	197,24
Alegía	Muy bajo	Muy cotidiano	No	77,94

* CPN: Catálogo de Paisajes Singulares y Sobresalientes.



- La totalidad del municipio de Baliarrain está libre de la relación de los Riesgos Ambientales considerados (inundabilidad, vulnerabilidad a la contaminación de acuíferos, erosión, suelos potencialmente contaminados, riesgo sísmico-zona V-VI ≤ VII y tecnológicos) o tienen una incidencia muy baja en su mayor parte, como es el caso del riesgo de incendio forestal.
- El municipio de Baliarrain se estructura en las cinco Unidades Ambientales Homogéneas Identificadas:
 - o Áreas artificiales:
 - Núcleos urbanizados
 - Embalse
 - o Campiña
 - o Bosques autóctonos
 - o Plantaciones forestales
- A excepción de las Unidades Ambientales artificiales señaladas la vocación y capacidad del resto de Unidades se relacionan con los usos agropecuarios y forestales con capacidad de acogida media o baja.
- Se considera objetivo fundamental en la ordenación del territorio municipal la ejecución completa de las obras complementarias y compensatorias que den servicio al embalse de Ibiur como espacio controlado de ocio y esparcimiento:
 - o Completar el recorrido perimetral al embalse.
 - o Ampliación y mejora de la carretera GI-3851.
 - o Ejecución del acceso al paseo del embalse desde el núcleo urbano de Baliarrain.
 - o Estudio de posibilidades de implantación de usos alternativos de ocio en la lámina de agua del embalse (remo, pesca, baño,...)
 - o Ejecución del itinerario Ibiur-Larraitz.
- La normativa urbanística que regula las condiciones de uso y edificabilidad del suelo no urbanizable deberá de considerar las posibilidades que se le otorguen a las edificaciones existentes para el desarrollo de usos complementarios al uso agroganadero y forestal (alojamiento, hostelería, industria agraria,...) que permita la diversificación de recursos y la pervivencia del patrimonio cultural y edificado que representan.
- Se plantea el acondicionamiento y mejora del acceso al Parque / Enclave Histórico de San Juan Iturria, junto con la delimitación-ampliación y control del uso del espacio público.

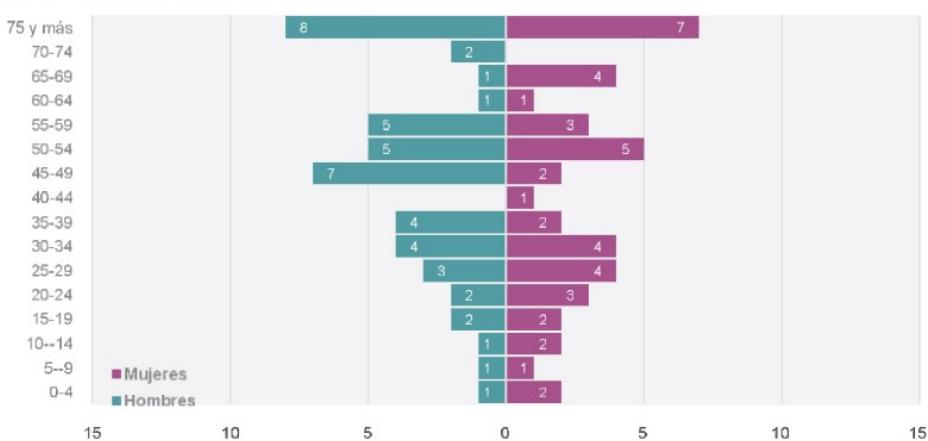
POBLACIÓN Y VIVIENDA.

Del Estudio demográfico y socio-económico elaborado destacamos los siguientes indicadores.

POBLACIÓN

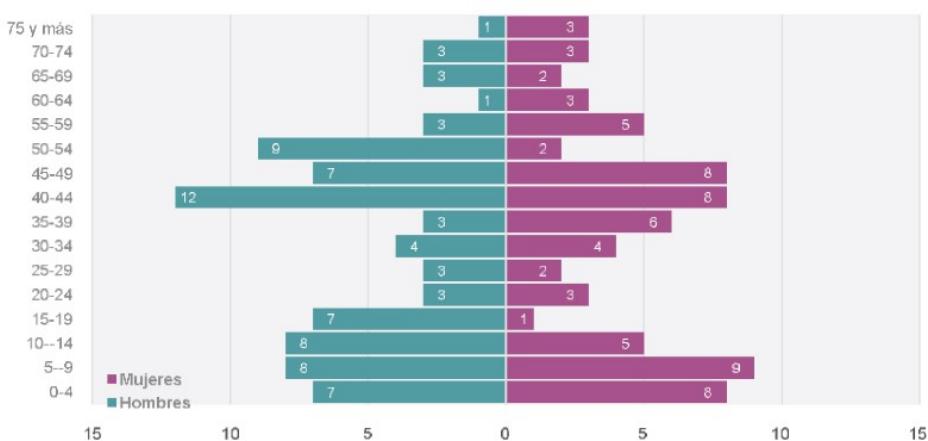
- Notable recuperación del número de habitantes en el periodo de vigencia de las NN.SS 2003-2023: +54 habitantes
- La población de Baliarrain se ha rejuvenecido considerablemente en los últimos 20 años. Atendiendo a los datos de 2023, 1 de cada 3 habitantes tiene entre 0 y 19 años (34,4%), frente al 13,3% correspondiente al 2003. Por otro lado, el colectivo de personas mayores (65 y más años) ha descendido significativamente, pasando del 24,4% en 2003 al 9,7% en 2023.

Gráfico 4. Pirámide de edad de Baliarrain: 2003



Fuente: EUSTAT. Estadística del Padrón Municipal de Habitantes

Gráfico 5. Pirámide de edad de Baliarrain: 2023



Fuente: EUSTAT. Estadística del Padrón Municipal de Habitantes

- La población entre 10-30 años alcanza el 22,14% - 33 habitantes (21 hombres - 12 mujeres) constituyendo la potencial población con voluntad de emancipación y demandante de vivienda para los próximos diez años.

VIVIENDA

- Importante aumento del número de viviendas en el periodo de vigencia de las NN.SS 2001-2023: + 20viv.
- Enorme porcentaje de viviendas unifamiliares 90,6% (58) y tamaño promedio muy elevado 124,8 m²(u)/viv. Las viviendas en Baliarrain son de gran tamaño: No hay viviendas con menos de 4 habitaciones y el 42,2% dispone de 6 o más habitaciones. En Tolosaldea son un 20,4% las que disponen de 6 o más habitaciones y en el territorio de Gipuzkoa un 16,5%.
- Baliarrain cuenta con una media de 3 personas por vivienda. En 6 de cada diez viviendas viven 3 o más personas. En el 26,0% de las viviendas vive una sola persona y en el 14,0% de las viviendas 2 personas.
- En cuanto a las instalaciones, la mayoría no dispone de instalaciones de gas. Esta es la carencia más acusada de las viviendas de Baliarrain respecto a las de Tolosaldea y Gipuzkoa: el 16,0% de las viviendas de Baliarrain disponen de gas, el 44,9% de las viviendas de Tolosaldea y el 61,0% de las de Gipuzkoa.
- Evolución de las viviendas principales de Baliarrain, según instalaciones y servicios que poseen (%): 2010-2022.

	2010 %	2016 %	2022 %
Agua corriente	100,0	100,0	100,0
Baño	100,0	100,0	100,0
Calefacción	65,9	79,6	76,0
Línea telefónica	78,0	79,6	78,0
Gas en edificio	2,4	14,3	16,0
Gas en vivienda	-	-	16,0

Fuente: EUSTAT. Estadística Municipal de Vivienda

- Datos estadísticos de población y vivienda que resultan para el posterior cómputo de la demanda de vivienda y cuantificación urbanística resultante de acuerdo con las Directrices de Ordenación Territorial (periodo 2024-2035) (se distingue la hipotética necesidad residencial "real" y la cuantificación de la oferta residencial , esta última, como estrategia de oferta de viviendas "esponjadas" que en el caso de Baliarrain es "x3")

Año	Población	Viv. Principales	Viv. Secundarias	Viv. Deshabitadas	Viv. Totales	TMF	CVS	CVD	TAC 2001/2021
2001	100	29	0	15	44	3,45	1	1,52	
2006	95	30			74	3,17			
2011	122	44	1	13	58	2,77	1,02	1,29	
2016	145	50			63	2,90			
2021	153	50			64	3,06			
2025	167					2,96	1,02		
2035	206					2,74	1,02		0,0215

TMF: Tamaño Medio Familiar

CVS: Coef. Viv. Secundaria

CVD: Coef. Viv. Desocupada

TAC: Tasa Anual Crecimiento

- El cálculo de la cuantificación de la oferta residencial de acuerdo con la metodología exigida por las DOT para el periodo 2025-2030(periodo de dimensión teórica de las necesidades de vivienda), alcanza la cifra señalada a continuación:

**CÁLCULO DE LA CUANTIFICACIÓN DE LA OFERTA DE SUELO RESIDENCIAL,
DE ACUERDO CON LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL
(período 2025-2035)**

Municipio:	BALIARRAIN	2024/VII
Área funcional:	TOLOSALDEA	

IMPlicaciones del modelo territorial definido en el plan territorial parcial (PTP)

CMT. Implicaciones del Modelo Territorial definido en el PTP CMT = 0

NECESIDADES RESIDENCIALES DEL PERÍODO DE PLANEAMIENTO

A. Necesidad de viviendas principales

A1	Por variación de la población A1 = (P35-P25) / TMF35	A1 = 14
A2	Por variación del Tamaño Medio Familiar (TMF) A2 = P25 x (1 / TMF35 - 1 / TMF25)	A2 = 5

B. Demanda de vivienda secundaria

B1	Por variación de las viviendas principales (VP) B1 = (A1 + A2) x (CVS35 - 1)	B1 = 0
B2	Por variación del Coeficiente de Vivienda Secundaria (CVS) B2 = (P25 / TMF25) x (CVS35 - CVS25)	B2 = 0

C. Previsión de viviendas deshabitadas

C1	Por variación de las viviendas Deshabitadas (VD) C1 = (A1 + A2 + B1 + B2) X (CVD norm. -	C1 = 1
----	---	--------

NECESIDADES RESIDENCIALES TOTALES

NR = CMT + A1 + A2 + B1 + B2 + C1 NR = 20

CAPACIDAD RESIDENCIAL MÁXIMA A OFERTAR POR EL PLANEAMIENTO

NRe.	Necesidades residenciales esponjadas NRe = NR x ESP	NRe = 60
C2	Viviendas deshabitadas a recuperar C2 = 2% del Parque residencial total existente	C2 = 1
C3	Capacidad máxima sin considerar límite CR = (NR x ESP) - C2	CR = 59

LIMITACIONES ADICIONALES

Capacidad residencial máxima admisible (50% de las viviendas existentes)	Cmax = 32
Capacidad mínima que siempre se puede prever (10% de las viviendas existentes)	Cmin = 6

Capacidad residencial máxima a prever en el planeamiento (nº viv). CR = 32

Documento 1.

MEMORIA

- La cuantificación de las viviendas, en la "horquilla" indicada (6-32 viv.) deberá de fijarse teniendo en cuenta la voluntad y capacidad del Ayuntamiento de Baliarrain para liderar y ejecutar la promoción residencial que se considere para garantizar una oferta dirigida a la demanda endógena teórica (20 viv.).
- La delimitación de las intervenciones edificatorias estarán situadas en la zona delimitada para la definición del "Límite de Crecimiento" exigido por las DOT y señalado en el Plano I-07 Capacidad de suelo.
- Se deberá analizar la tipología de vivienda en función de un tamaño promedio más reducido que el actual para poder controlar el coste de ejecución y mantenimiento de las mismas y adecuarlo a la capacidad económica de la población y a su estructura familiar.
- La posible subdivisión de los actuales edificios residenciales deberá de ser considerada como alternativa regulada (no cuantificable como oferta de vivienda- a efectos de la cuantificación según DOT), a la cuantía que se adopte para la capacidad máxima.
- Se considera necesario estudiar las posibilidades y permitir la subdivisión de los actuales caseríos en el doble de viviendas y en 4 como máximo (DOT), para favorecer la pervivencia del patrimonio edificatorio rural del municipio.
- Según el artículo 82 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, el municipio de Baliarrain no está obligado a reservar suelo para destino a vivienda sometida a algún régimen de protección pública, por tener menos de 3.000 habitantes.

El PTP de Tolosaldea, no lo incluye entre los municipios como de interés preferente para la ordenación, promoción y gestión urbanística del suelo para viviendas de promoción pública.

En el proceso de participación ciudadana tampoco se ha observado interés en que el Plan prevea la implantación de vivienda protegida, debido a las limitaciones establecidas tanto a nivel de acceso a las mismas, como de titularidad.

Realizada consulta al Observatorio Vasco de Vivienda, se informa que en el municipio de Baliarrain, únicamente está registrada una solicitud de vivienda protegida, en régimen de alquiler.

Se considera más adecuado mantener la política de vivienda llevada a cabo en los últimos años por el Ayuntamiento, liderando la política de oferta de vivienda mediante el sistema de cooperación, que permite cierto control en los precios, y unas condiciones de acceso a las viviendas y titularidad más acordes con las necesidades existentes.

- Tal y como se deduce de las opiniones vertidas durante el proceso de

participación, la política de vivienda deberá encaminarse fundamentalmente a dar respuesta a la demanda interna (población actual de Baliarrain) y, en menor medida a la atracción de población ajena al municipio. En todo caso, se deberá de evitar la creación de viviendas de segunda residencia o uso turístico.

ACTIVIDADES ECONÓMICAS.

Del Estudio demográfico y socio-económico elaborado destacamos los siguientes indicadores.

- La población ocupada es proporcionalmente mayor en Baliarrain (63,7%) que en Tolosaldea y Gipuzkoa (54,4% y 52,6%, respectivamente). En cambio, la proporción de población inactiva es más baja; 31,9% en Baliarrain y 41-42% en Tolosaldea y Gipuzkoa.
- 4 de cada 10 (43,7%) vecinos de Baliarrain trabajan en el sector servicios, 4 de cada 10 en la industria, 11,3% en la construcción y 4,2% en agricultura y pesca. En términos evolutivos, se mantienen los porcentajes respecto a 2010 y 2020. En los años intermedios se han producido pequeñas diferencias.

Tabla 1. Evolución de la población ocupada de Baliarrain > de 16 años, según sector (%): 2010-2020

	2010	2015	2018	2019	2020
Agricultura y pesca	3,3	5,6	2,9	4,4	4,2
Industria	41,7	39,4	40,0	37,7	40,9
Construcción	13,3	11,3	7,1	10,1	11,3
Servicios	41,7	43,7	50,0	47,8	43,7
TOTAL	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Tabla 2. Población ocupada de Baliarrain mayor de 16 años, según sexo y sector (2022)

	Hombre Abs	Mujer Abs	Total Abs	%
Agricultura	0	0	0	0,0
Industria	19	8	27	37,5
Construcción	8	0	8	11,1
Servicios	14	23	37	51,4
Total	41	31	72	
%	56,9	43,1		100,0

Fuente: Eustat. Estadística municipal de actividad

Tabla 3. *Lugar de trabajo de la población ocupada mayor de 16 años, según ámbito territorial (2022)*

	Baliarrain Abs	Baliarrain %	Tolosaldea %	Gipuzkoa %
Municipio de residencia	12	16,7	18,2	36,6
En otro municipio del territorio histórico donde reside	57	79,2	75,0	54,1
En otro territorio histórico de la CAE	3	4,2	3,6	5,8
En otras comunidades autónomas o en el extranjero	-	0,0	3,3	3,4
Total	72	100,0	100,0	100,0

Fuente: Eustat. Estadística municipal de actividad

Tabla 4. *Evolución de los establecimientos y puestos de trabajo de Baliarrain (según ramas de actividad A10) (2008-2023)*

	2008 Abs	2012 Abs	2016 Abs	2018 Abs	2020 Abs	2021 Abs	2022 Abs	2023 Abs	%
01. Agricultura, ganadería y pesca	0	6	3	3	2	2	0	0	0,0
02. Industria, energía y saneamiento	.	.	1	1	0	0	0	0	0,0
03. Construcción	5	3	4	4	5	5	6	5	29,4
04. Comercio, transporte y hostelería	1	1	1	1	2	1	2	2	11,8
05. Información y comunicaciones	.	.	0	0	0	0	0	0	0,0
06. Actividades financieras y seguros	.	.	0	1	0	0	0	0	0,0
07. Actividades inmobiliarias	.	.	0	0	0	0	0	0	0,0
08. Actividades profesionales y de apoyo	.	1	1	2	3	3	3	3	17,6
09. Administración pública, Educación y Salud	2	3	3	4	4	4	5	6	35,3
10. Actividades artísticas y otras	.	.	0	0	0	0	1	1	5,9
Total actividad	8	14	13	16	16	15	17	17	100,0
Número medio de puestos de trabajo de los establecimientos	5,8	3,5	4,1	3,9	3,9				

Fuente: EUSTAT. Directorio de Actividades Económicas y Producto Interior Bruto Municipal

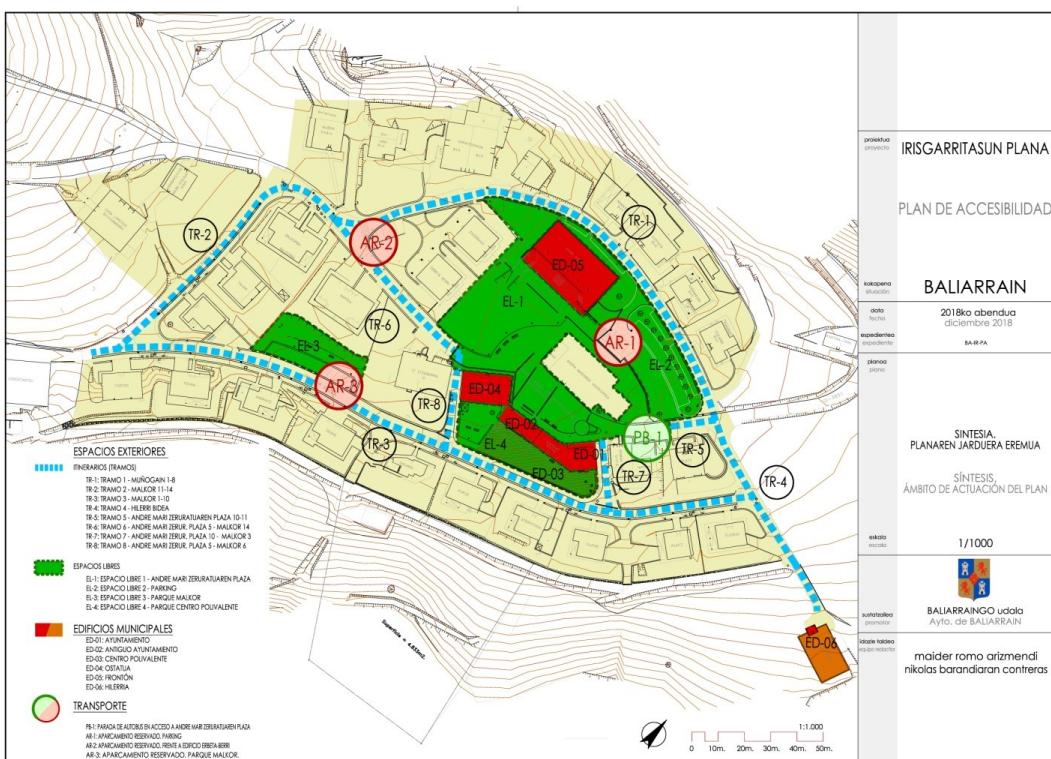
- Las características territoriales y ambientales de Baliarrain determinan que las políticas de creación de suelo para actividades económicas deberían de estar vinculadas al sector servicios o en todo caso a la industria artesanal (considerando la agricultura como actividad vinculada al suelo rural).
- Se considera de interés el estudio de tipologías edificatorias que compartan los usos residenciales con los de actividades económicas compatibles.
- La posible delimitación de un ámbito específico destinado a las actividades económicas (hasta un máximo de 3 Ha-PTS de creación pública de suelo para actividades económicas) debería de someterse a la adecuada integración en la escasa disponibilidad de suelo apto para establecer el límite de crecimiento del núcleo urbano actual.

- Se valora la calidad ambiental del municipio para atraer actividades económicas de investigación, innovación, creatividad, etc., que necesiten una concentración y tranquilidad especial y se acomoden en el patrimonio edificado existente.
- La actividad comercial organizada en mercado de productos naturales y artesanales (mercado temporal) puede aportar una demanda de servicios que potencie la actividad económica municipal. La disponibilidad de espacios y edificios públicos permiten plantear una iniciativa de esta índole.

RED VIARIA. ACCESIBILIDAD.

Se considera suficiente la red viaria existente en el municipio aunque se reitera la necesidad de ampliación y mejora de los trazados existentes tanto en la red pública dependiente de Diputación (GI-3851) como de la red municipal, principalmente en la carretera de acceso desde el núcleo urbano hasta el Parque de San Juan.

Para la red viaria interna del núcleo urbano de Baliarrain consideramos de referencia el “Plan de accesibilidad de Baliarrain” elaborado en diciembre de 2018 por los arquitectos Maider Romo y Nikolas Barandiaran, que establece el conjunto de intervenciones para la adaptación del entorno urbano del municipio a los objetivos de la Ley 20/1997 para la Promoción de la accesibilidad y del Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistema de información y comunicación.



REDES DE SERVICIO.

El núcleo urbano de Baliarrain dispone de la totalidad de los servicios de infraestructuras necesarios para el desarrollo de las actividades actuales en su ámbito.

Los nuevos desarrollos urbanísticos que se puedan ejecutar deberán incorporar para su primera utilización o inicio de la actividad la totalidad de las infraestructuras que precisen, bien como ampliación de las existentes bien como nuevas instalaciones.

Las intervenciones urbanizadoras nuevas dispondrán del suelo necesario para su implantación.

Se reitera la necesidad imperiosa de ejecutar la finalización de la red de saneamiento general del municipio hasta su conexión al interceptor del valle del río Oria.

EQUIPAMIENTO SOCIAL.

- A pesar de las enormes carencias de equipamiento relacionados con el reducido tamaño de la población de Baliarrain (educación, sanidad, comercio, transporte,...) el municipio dispone de una importante relación de instalaciones (edificios y locales) que prestan un relativo amplio servicio a sus habitantes.
- Las opiniones transmitidas en el proceso de participación ciudadana muestran un grado de satisfacción alto al respecto.
- Desde el punto de vista urbanístico, las previsiones de crecimiento poblacional planteado anteriormente, no suponen una modificación sustancial respecto al tamaño crítico mínimo que pudiera corresponder a alguna dotación nueva salvo el pequeño aumento de dimensión o intensidad de uso que afecte a las existentes.
- Los nuevos desarrollos residenciales y terciarios que se establezcan en el PGOU llevan aparejadas la obligación legal (Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos) de reserva desuelo para equipamiento en proporción a la edificabilidad que se desarrolle. Esta obligación debería de compensar la necesidad de ampliación de alguno de los equipamientos de uso más intensivo.

ESPACIOS PÚBLICOS Y ZONAS DE OCIO.

Al igual que en el apartado precedente el núcleo urbano de Baliarrain dispone de un alto estándar de espacios libres y zonas verdes por habitante.

La Zona D.10 Espacio libres Urbanos tiene una superficie de 4.213 m² (el 13% de la superficie total del suelo urbano), que con la población actual (154

Habit.) alcanza a 27,35 m²/habit., y un reparto de 20,9 m²/habit. Si la población alcanza los 206 habitantes.

Los nuevos desarrollos residenciales y terciarios que se establezcan en el PGOU llevan aparejadas la obligación legal (Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos) de reserva desuelo para sistemas locales de espacios libres y zonas verdes que alcance el 15% de la delimitación de las áreas de intervención. Con ello se garantiza la disponibilidad de espacios para el aumento de la población que resulte.

En suelo rural, cabe volver a citar los objetivos ya expuestos de acondicionamiento y mejora tanto del entorno del Embalse de Ibiur como del Parque / Enclave Histórico de San Juan Iturria, como espacios públicos destinados al ocio. Ambos, situados en los extremos inferior y superior del término municipal, con una muy buena conectividad con el núcleo urbano y resto del territorio –tanto rodado, como por itinerarios peatonales / BTT de alto valor natural-, estructuran el territorio de Baliarrain, junto con el Núcleo urbano central.

En los trabajos de redacción del PGOU se analizará, además, la posibilidad de implantar nuevos usos relacionados con el ocio y esparcimiento en estos ámbitos; que a su vez, puedan generar algún tipo de actividad económica y colaboren en el mantenimiento y mejora de los valores naturales de estos enclaves.

I.3.- CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN.

La revisión de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Baliarrain constituye una decisión anteriormente iniciada y no concluida que nos remonta al año 2013-2014.

La decisión firme de iniciar los trabajos de revisión, mediante la redacción y aprobación del nuevo Plan General de Ordenación Urbana se ejecuta el 24 de octubre de 2023, con la aprobación del inicio de su formulación y del programa de participación ciudadana. Igualmente, se procedió a la contratación del equipo que suscribe, para la redacción de los documentos que constituyen el nuevo Plan General.

La ordenación urbanística vigente en el municipio de Baliarrain está determinada por el documento denominado "Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Baliarrain", redactado por la arquitecto Myriam Aranzadi Lozano y aprobado definitivamente por el Consejo de Diputados de 22 de julio de 2003, previa la aprobación, en sesión plenaria del Ayuntamiento de Baliarrain de 1 de julio de 2003, del citado Texto Refundido.

En el transcurso de los más de veinte años desde su aprobación definitiva, se puede establecer, que a día de hoy (en estos últimos años), se concitan todas las condiciones que el propio documento prevé, indicadas en el artículo 6 de la Normas Urbanísticas Generales, para proceder a su revisión.

Artículo 6. Condiciones para la revisión de las normas subsidiarias o para su eventual sustitución por un plan general.

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

2. Con independencia de las iniciativas de Revisión o Modificación de Elementos de las Normas Subsidiarias que pudiera adoptar la Corporación Municipal, en el supuesto de que se produzcan factores sobrevenidos que obliguen legalmente a ello, o lo hagan necesario a su juicio, el Ayuntamiento deberá solicitar informe técnico sobre la conveniencia de la Revisión de las Normas, o en su caso de la Modificación de alguno de sus elementos si ello fuese suficiente para la superación de las disfunciones o discrepancias existentes entre el contenido de las mismas y los objetivos de desarrollo urbanístico por él sustentados, adoptando el correspondiente acuerdo plenario en los siguientes casos:

- a) Que la población de Baliarrain alcance los 150 habitantes.
- b) Que se haya desarrollado el 60% de las nuevas viviendas planificadas.

3. Procederá la sustitución de las Normas por un Plan General, cuando a juicio de la Corporación resulte oportuno disponer de los mecanismos o instituciones que exclusivamente corresponden a éste para resolver las situaciones urbanísticas sobrevenidas, y además, se den las condiciones objetivas para poder definir con suficientes garantías de cumplimiento los programas de Actuación previstos por la Ley para el desarrollo de esta figura de planeamiento.

De hecho, además de la amplia superación del plazo temporal estimado para sus previsiones de desarrollo urbano, se constata que se han alcanzado los dos límites establecidos para proceder a su revisión:

- a) La población de Baliarrain ha alcanzado la cifra de 159 habitantes (01/01/2024)
- b) Se han desarrollado el 94% de las nuevas viviendas planificadas.

La redacción de la figura de Plan General de Ordenación Urbana en lugar de las Normas Subsidiarias vigentes, que se revisan, viene determinada por la nueva legislación urbanística que entró en vigor en la CAPV mediante la aprobación de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, en su "Art. 59 Clases de Planes".

Además, también se ha superado el plazo establecido en la segunda disposición transitoria de la citada ley 2/2006 (en su redacción establecida por la Ley 2/2014), que indicaba: "Todos los planes generales y normas subsidiarias deberán ser adaptados a las determinaciones de esta ley, con aprobación definitiva en el plazo máximo de quince años" (20 de septiembre de 2021).

Además de las circunstancias mencionadas son, las novedades legislativas desarrolladas en estos últimos años, las que determinan la verdadera necesidad de acometer la revisión de las Normas Subsidiarias y formular el nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Baliarrain.

Las importantes iniciativas adoptadas en materia de legislación, reglamentación y ordenación territorial y medio ambiental exigen adecuar el instrumento de ordenación municipal a las nuevas determinaciones de rango superior.

En el apartado siguiente se relacionan los numerosos documentos de rango territorial (D.O.T., P.T.P., P.T.S.) a los que el nuevo Plan General deberá de adaptarse.

Por todo ello consideramos suficientemente motivada y probada la oportunidad de la iniciativa municipal de llevar a cabo el inicio de la redacción y tramitación del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Baliarrain que adquiere en el presente documento el nivel de definición correspondiente a la fase de Avance.

1.4.- ADAPTACIÓN A LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA Y TERRITORIAL VIGENTE ASÍ COMO A LAS DETERMINACIONES DE LAS DIRETRICES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO Y DE LOS DISTINTOS PLANES TERRITORIALES QUE AFECTAN AL MUNICIPIO DE BALIARRAIN.

I.4.1- ADAPTACIÓN A LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE.

Algunas de las disposiciones legales de preceptiva consideración en el contexto de la elaboración del Plan General son las siguientes:

A.-Legislación urbanística y territorial (o con incidencia en dichas materias):

- * *Promovida por la Administración Central:*
 - Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
 - Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.
 - Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación urbana.
 - Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el reglamento de gestión urbanística para el desarrollo y aplicación de la ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana.
 - Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el reglamento de disciplina urbanística para el desarrollo y aplicación de la ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana.
 - Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el reglamento de planeamiento para el desarrollo y aplicación de la ley sobre régimen del suelo y ordenación urbana.
- * *Promovida por la Administración de la Cdad. Autónoma del País Vasco:*
 - Ley 4/1990, de 31 de mayo, de Ordenación del Territorio del País Vasco.
 - Ley 2/2006 de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo
 - Ley 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
 - Ley 4/2014, de 2 de octubre, de modificación de la Ley 2/2006 de Suelo y urbanismo.

Además, resultan de aplicación las siguientes disposiciones autonómicas:

- Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.
- Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística.
- Decreto 45/2025, de 18 de febrero, de regulación de los estándares urbanísticos.
- Ley 3/2015, de 18 de junio, de vivienda.
- Decreto 80/2022, de 28 de junio, de regulación de las condiciones mínimas de habitabilidad y normas de diseño de las viviendas y alojamientos dotacionales en la Comunidad Autónoma del País Vasco

B.- Legislación vigente en otras materias

Asimismo, además de la normativa de carácter propiamente urbanístico aludida, resulta de aplicación una extensa relación de disposiciones de diversa índole que, directa o indirectamente, inciden en materia de urbanismo. Al respecto, cabe describir la siguiente relación, no exhaustiva:

- Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco.
- Ley 9/2021, de 25 de noviembre, de conservación del patrimonio natural de Euskadi.
- Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi.
- Decreto 90/2014, de 3 de junio, sobre protección, gestión y ordenación del paisaje en la ordenación del territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco
- Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Decreto Foral Normativo 1/2006, de 6 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa
- Decreto 317/2002, de 30 de diciembre, sobre actuaciones protegidas de rehabilitación del patrimonio urbanizado y edificado.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.

I.4.2- ADAPTACIÓN A LAS DETERMINACIONES DE LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN DEL TERRITORIO (DOT).

En el contexto de la ordenación territorial, mediante Decreto 128/2019, de 30 de julio, fueron definitivamente aprobadas las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco (D.O.T) de cuyas directrices de ordenación hemos relacionado, en el anterior apartado “1.1” de esta memoria, los aspectos más relevantes.

I.4.3- ADAPTACIÓN A LOS DISTINTOS PLANES TERRITORIALES SECTORIALES QUE AFECTAN AL MUNICIPIO DE BALIARRAIN.

Asimismo, se han aprobado diversos Planes Territoriales Sectoriales ya relacionados y comentados en el apartado IV.1 del “Documento de Información,

Análisis, Diagnóstico":

- P.T.S de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV (Vertiente Cantábrica y Mediterránea).(D 449/2013)
- P.T.S.Agroforestal de la C.A.P.V. (D 177/2014).

Ambos instrumentos de ordenación territorial, vigentes a la fecha de formulación del Plan General de Ordenación Urbana, en cuanto que instrumentos de carácter vinculante, deberán ser objeto de consideración.

I.4.4- ADAPTACIÓN AL PLAN TERRITORIAL PARCIAL (PTP) DE TOLOSALDEA.

Por otra parte, el Plan Territorial Parcial del Área Funcional Tolosa (Tolosaldea) fue aprobado definitivamente por DECRETO 64/2020, de 19 de mayo.

El PTP constituye el documento de ordenación territorial de mayor rango normativo entre los diferentes planes territoriales mencionados y sus determinaciones prevalecen en caso de contradicción o criterio diferente sobre las que pudieran establecer los PTS.

Teniendo en cuenta el rango jerárquico del PTP y grado de vinculación de sus determinaciones territoriales para la ordenación urbanística del municipio, a continuación exponemos en detalle, las normas referidas a Baliarrain.

RELACION DETALLADA DE AFECCIONES AL PLANEAMIENTO VIGENTE.

BALIARRAIN

1. ORDENACIÓN DEL MEDIO FÍSICO.

- Áreas a Proteger, Mejorar y/o recuperar del término municipal, conforme a las determinaciones del PTP.
- Definición y Regulación de las Categorías de Ordenación del Medio Físico, de conformidad con sus condiciones y características, potencialidad y capacidad de acogida, conforme a los criterios del PTP y/o de las DOT.

4. ORDENACIÓN DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO.

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

6. ORDENACIÓN Y POLÍTICA DE SUELO PARA LOS ASENTAMIENTOS RESIDENCIALES.

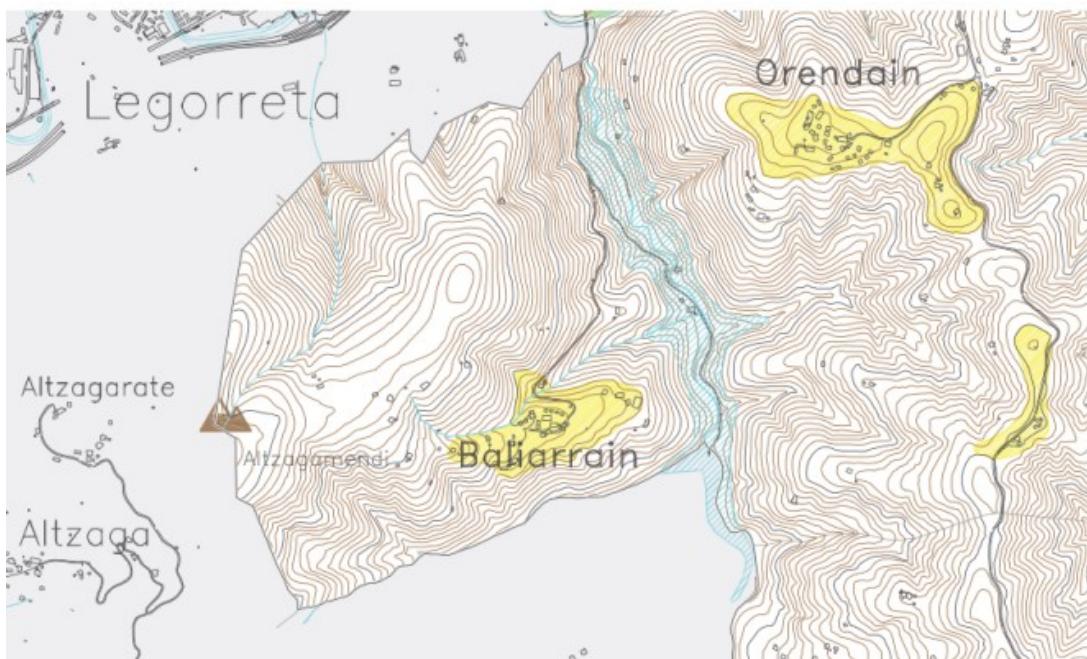
- Cuantificación de la Oferta de Suelo Residencial según las disposiciones del PTP.
- Protección de Núcleos en Áreas Rurales.

8. ORDENACIÓN Y POLÍTICA DE SUELO PARA LOS EQUIPAMIENTOS Y ESPACIOS LIBRES

- Equipamientos y Espacios Libres en zonas rurales y medio natural
- Red de Recorridos Ambientales correspondientes al municipio.

De la documentación gráfica del PTP a continuación mostramos los datos más significativos con la representación parcial de los mismos en relación al término municipal de Baliarrain:

- Delimitación del suelo para la determinación del perímetro de crecimiento del núcleo urbano de Baliarrain.



HARAN-BARREN ETA ALDAPA
TXIKIKO MENDI-HEGALAK



FONDOS DE VALLE Y LADERAS
DE SUAVE PENDIENTE

ALBOKO MENDI-BIZKAR ETA MENDI-HEGALAK



LOMAS Y LADERAS ADYACENTES

GOIKO BAILARRAK

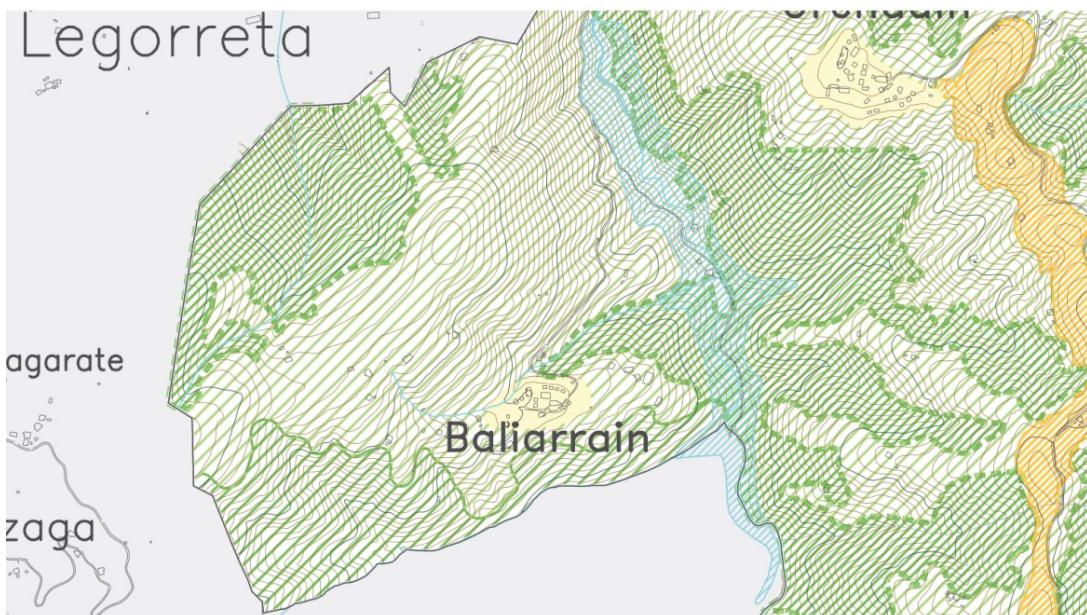


VALLES ALTOS

PLANO I.2

AMBITOS CON APTITUD ESPACIAL PARA POSIBLES ASENTAMIENTOS.
(VALLES, LOMAS, LADERAS)

- Zonificación del suelo no urbanizable que determina la que habrá de considerar el PGOU de Baliarrain.

LURRALDEAREN GAINERAKOARESTO DEL TERRITORIO

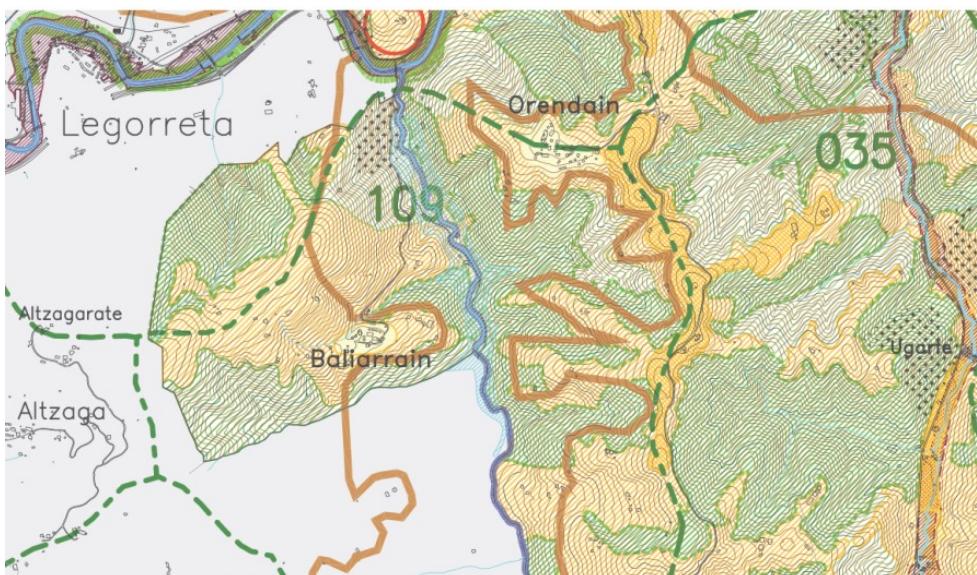
BALIABIDEEN ORDENAZIO ETA USTIAPENEKO EREMUAK



AMBITOS DE ORDENACION Y EXPLOTACION DE RECURSOS

HIRI-IZAERAKO LURZORUAK EDO EREDUAREN
ARABERA GARAPENERAKO EGOKIAKSUELOS DE CARACTER URBANO O SUSCEPTIBLES
DE DESARROLLO EN BASE AL MODELO**PLANO O.1.1**

ORDENACIÓN DEL MEDIO FÍSICO. ÁREAS DE MAYOR RELEVANCIA A PROTEGER,
MEJORAR Y/O RECUPERAR



BASOA

FORESTAL

KONTSERBATU BEHAR DIREN BASO EREMUAK
(Lurzoru labil edo higotzeko arriskua
duten lurzoruen gainean)



FORESTAL DE CONSERVACIÓN
(Sobre suelos lábiles o con riesgo de erosión)

PRODUKZIORAKO BASO-EREMUAK



FORESTAL PRODUCTIVO

NEKAZARITZA ETA ABELTZAINZARAKO
EREMUAK ETA LANDAZABALA

AGROGANADERA Y CAMPÍA

NEKAZARITZA INTERESEKO EREMUAK

AREAS DE INTERES AGRARIO



OHIKO NEKAZARITZA ETA ABELTZAINZARAKO EREMUAK

AGROGANADERA COMUN



EREMU HIGAGARRIAK

AREAS EROSIONABLES

%50TIK GORAKO ALDAPA, SAKONTASUN GUTXIKO LUR EDO
HIGADURA-PROZESU AZELERATUA DUTEN MENDI-HEGALAK
(Gipuzkoako klase agrologikoen mapa,
Gipuzkoako f.a. nekaz. eta arrantza saila)



LADERAS CON MÁS DEL 50% DE PTE, SUELOS POCO
PROFUNDOS O ACCELERACIÓN DE PROCESOS EROSIVOS
(Mapa de Clases Agrológicas de Gipuzkoa
Dep. Agric. y Pesca D. F. Gipuzkoa)

EREMU HIGAGARRIAK
(EAeko nekazaritza eta basoak antolatzeko LAP)



AREAS EROSIONABLES
(PTS Agroforestal y del Medio Natural)

KORRIDORE EKOLOGIKOEN SAREA
(Diseñurako egungo proposamen teknikoa)

RED DE CORREDORES ECOLOGICOS

(Actual Propuesta técnica de diseño)



CORREDORES TERRESTRES
(Supraregionales/Regionales)

ALARAR-AIAKO HARRIA
ALARAR-ERNIO GATZUME-IZARRAITZ
ERNIO GATZUME-PAGOETA

LURREKO KORRIDOREAK
(Supraregionales/Regionales)
ALARAR-AIAKO HARRIA
ALARAR-ERNIO GATZUME-IZARRAITZ
ERNIO GATZUME-PAGOETA

HIRI-IZAERAKO LURZORUAK ETA EREDUAREN
ARABERA ASENTAMENDUTARAKO ESPARRU POSIBLEAK

SUELOS DE CARACTER URBANO Y AMBITOS DE
POSIBLES ASENTAMIENTOS EN BASE AL MODELO

BIZITEGI-LURZORUAK, INDUSTRIALA
ETA EKIPAMENDUKOAK

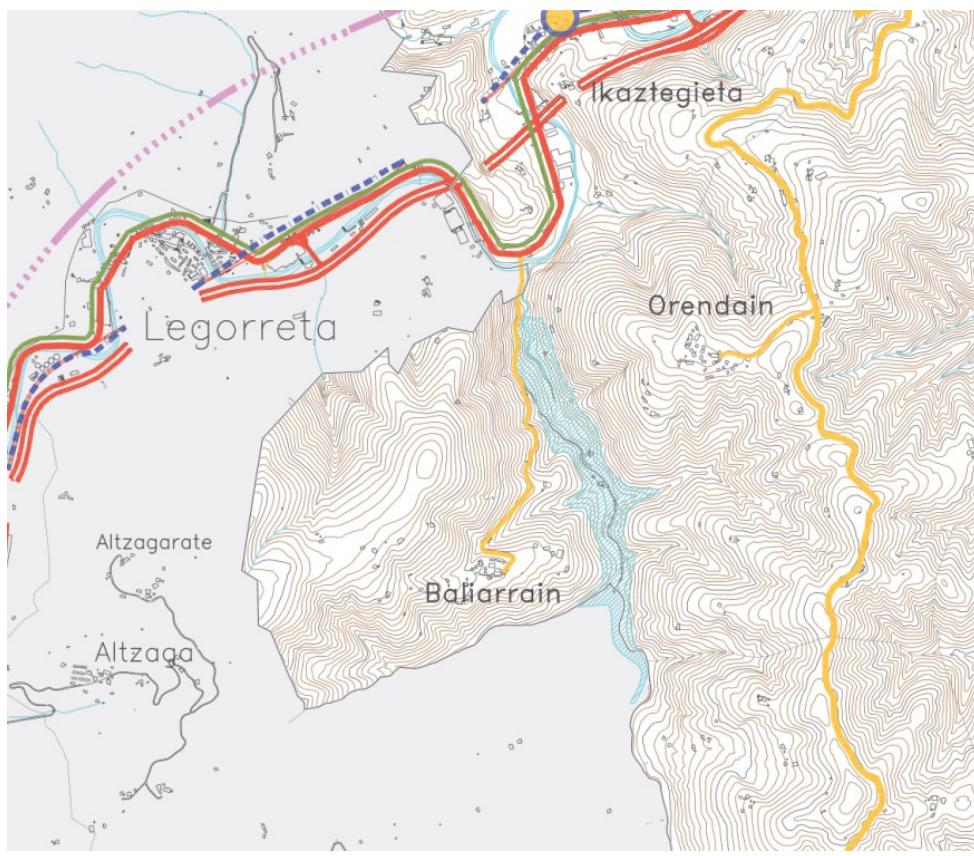


SUELOS RESIDENCIALES, INDUSTRIALES,
DE EQUIPAMIENTO

PLANO O.1.2

ORDENACIÓN DEL MEDIO FÍSICO, CATEGORIAS DE ORDENACIÓN Y OTRAS
REFERENCIAS.

- Transportes y comunicaciones viarias.



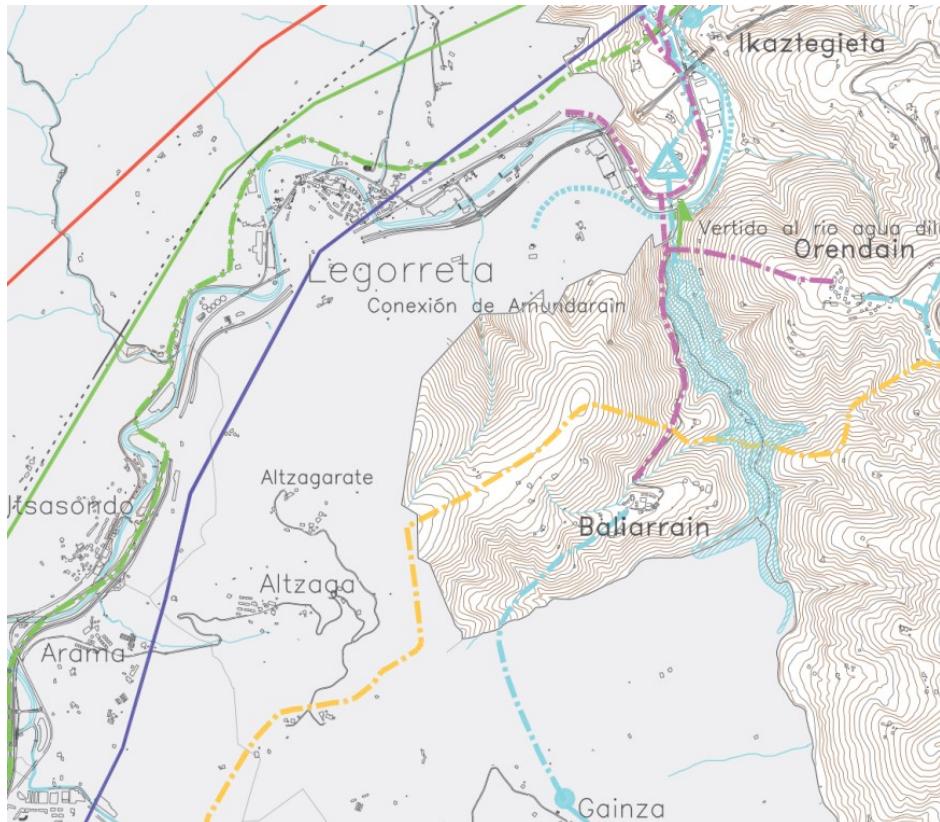
LANDA-HERRIGUNEETAKO TOKIKO
SARBIDE-SAREA



RED LOCAL DE ACCESO
A NUCLEOS RURALES

PLANO O.2.1 RED DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES VIARIAS.

- Infraestructuras de servicios.



UR HORNIDURAKO OINARRIZKO SAREA.
E.T.A.P.



RED BASICA DE ABASTECIMIENTO.
E.T.A.P.

SANEAMIENDUKO OINARRIZKO SAREA.
E.D.A.R.



RED BASICA DE SANEAMIENTO.
E.D.A.R.

GASA BANATZEKO OINARRIZKO SAREA

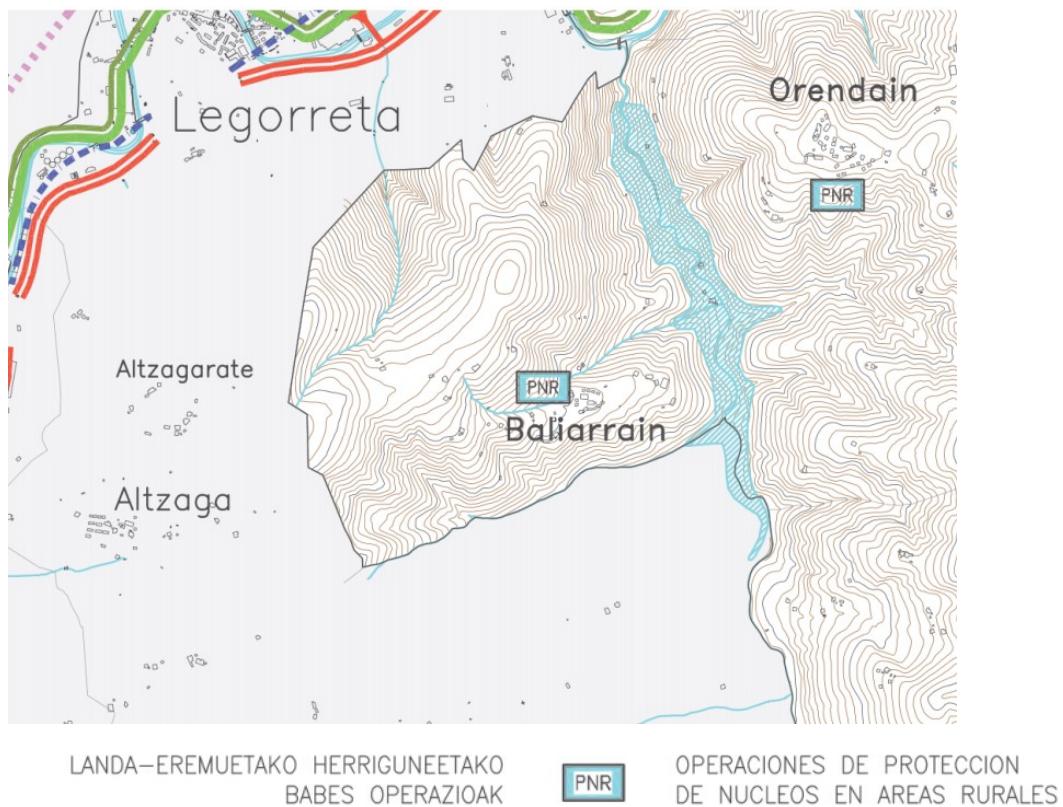


RED BASICA DE DISTRIBUCION DE GAS

PLANO O.2.2

INFRAESTRUCTURAS BÁSICAS DE SERVICIOS.

- Criterios generales para la planificación.



PLANO O.5

CRITERIOS GENERALES DE PLANIFICACIÓN E INTERVENCIONES ESTRATÉGICAS DE DESARROLLO URBANO.

1.5.- VIGENCIA Y DIMENSIÓN DEL PGOU.

Aunque la vigencia del Plan General desde su condición de documento jurídico es indefinida (Supeditada a la formulación y aprobación de las posibles modificaciones puntuales y la revisión de sus determinaciones), el dimensionamiento de su "capacidad" se referencia a un periodo de diez años.

Los actuales mecanismos de cuantificación de la oferta de vivienda que debe de ordenar el Plan General de Baliarrain (aspecto regulado con carácter vinculante por las D.O.T.) se someten al periodo aproximado de los diez próximos años, a contar desde la aprobación definitiva del Plan y su entrada en vigor, para hacer frente a las necesidades de la demanda social estimada para este uso urbanístico.

En este contexto en el que el uso residencial es el elemento de necesidad básica determinante de la función del municipio, el resto de dotaciones y servicios quedan vinculados (mediante la aplicación de las "formulas" vigentes de cuantificación de los diferentes estándares) al desarrollo y ejecución de las diferentes propuestas de ordenación contenidas en el Plan General.

II. DEFINICIÓN DE CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. TÉRMINO MUNICIPAL.

II.1.- INTRODUCCIÓN.

La ordenación urbanística del término municipal se circumscribe, en esta fase previa de la elaboración del PGOU de Baliarrain, a la propuesta de clasificación del suelo en alguna de las clases establecidas en la legislación urbanística vigente, la zonificación del suelo no urbanizable en las distintas categorías de protección o vocación de usos agropecuarios y forestales establecidas en las DOT y a la ordenación de los sistemas generales de infraestructuras y servicios que deben implantarse en el suelo no urbanizable del territorio municipal.

La redacción del Documento Inicial Estratégico que complementa el documento urbanístico del Plan General y las consideraciones al respecto que establezca el Documento de Alcance del Estudio Ambiental Estratégico del Plan General de Ordenación Urbana de Baliarrain, que deberá emitir el órgano ambiental, determinarán las condiciones de zonificación que se incorporen al documento de aprobación inicial del Plan General.

Además, de acuerdo con lo establecido en el artículo 90.1 de la Ley 2/2006 de suelo y urbanismo, se ha solicitado a los órganos del Gobierno Vasco y de la Diputación Foral de Gipuzkoa con competencias sobre protección civil, el medio ambiente, el patrimonio cultural y el medio natural, la información sobre riesgos existentes y los condicionantes medioambientales, de protección del patrimonio cultural y del medio natural que deban ser respetados por su ordenación.

Se han recibido los siguientes informes (su contenido se adjunta como anexo II), y sus determinaciones serán tenidas en cuenta, en la redacción del Plan General:

- Informe de la Dirección de Patrimonio Cultural, Propiedad Intelectual y Depósito Legal, del Departamento de Cultura y Política Lingüística del Gobierno Vasco, de 27 de mayo de 2025.
- Informe del Servicio de Patrimonio Histórico-Artístico, Colecciones y Museos de la Dirección General de Patrimonio Cultural del Departamento de Cultura, Cooperación, Juventud y Deportes de la Diputación Foral de Gipuzkoa, de * de junio de 2025.
- Informe del Servicio de Desarrollo Rural y Equilibrio Territorial, del Departamento de Equilibrio Territorial Verde de la Diputación Foral de Gipuzkoa, de 6 de junio de 2025.

II.2.- ZONIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE.

El Avance del Plan General adapta la zonificación del suelo no urbanizable a la zonificación establecida por el Plan Territorial Parcial de Tolosaldea optando por la propuesta más reciente y de rango superior en las figuras que regulan la ordenación territorial de la zona.

La zonificación del suelo no urbanizable propuesta se estructura en las categorías establecidas por las DOT y el PTP de Tolosaldea, que la desarrolla, para someterlas a las condiciones de uso y edificación de cada una de ellas, mediante la normativa urbanística que se elabore en el Plan General definitivo.

Sobre esta zonificación, se han reflejado superpuestos, aquellos condicionantes medioambientales establecidos por las diferentes disposiciones normativas de carácter ambiental que se han ido aprobando en los últimos años.

ZONIFICACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE

ZONAS RURALES 246,34 Ha

FORESTAL

FORESTAL DE CONSERVACIÓN	47,63 Ha
FORESTAL PRODUCTIVO	22,18 Ha

AGROGANADERA Y CAMPIÑA

PAISAJE RURAL DE TRANSICIÓN	123,12 Ha
-----------------------------------	-----------

MEJORA AMBIENTAL

AREAS DE MEJORA DE ECOSISTEMAS	53,39 Ha
--------------------------------------	----------

SISTEMAS GENERALES 23,79 Ha

EMBALSE DE IBIUR	14,67 Ha
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	
ESPACIOS LIBRES RURALES	8,80 Ha (IBIUR)
	0,30 Ha (S JUAN)
CEMENTERIO MUNICIPAL	0,02 Ha

SUELO NO URBANIZABLE 270,13 Ha

SUELO URBANO-URBANIZABLE (ALTERNATIVA 4) 5,03 Ha

TERMINO MUNICIPAL 275,16 Ha

La delimitación zonal descrita se somete igualmente a la zonificación, superpuesta a ellas, de los condicionantes medioambientales que se establecen.

CONDICIONANTES SUPERPUESTOS

CORREDORES ECOLÓGICOS	99,34 Ha
AREAS EROSIONABLES	9,26 Ha
CUENCAS VISUALES	200,13 Ha
PROTECCIÓN DE AGUAS SUPERFICIALES	14,67 Ha



II.3.- SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS

SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES. RED VIARIA

En el suelo no urbanizable del municipio se sitúan las infraestructuras habituales de la red viaria destinada al tráfico de vehículos en las categorías de; carretera local GI-3851 (conecta la GI-2131 en Ikaiztegieta y con un breve tramo que transcurre en el término municipal de Legorreta, da acceso al núcleo urbano de Baliarrain) y la carretera municipal que da acceso desde el casco de Baliarrain a la zona de San Juan.

ITINERARIOS RURALES PEATONALES PRINCIPALES

A la red de caminos rurales que completa el sistema de comunicación y transporte del municipio se le asigna También la función de itinerarios peatonales proponiendo el desarrollo; ampliación y mejora de nuevos circuitos de accesibilidad peatonal:

- Circuito perimetral entorno de Astotagaña, con la unión de Lopetedi en el casco y Abaliagoena.
- Conexión S.Juan-Bostaitzeta (en Altzaga)
- Circuito perimetral embalse de Ibiur.

GASEODUCTO (Tramo Irún-Bergara)

Por el término municipal de Baliarrain transita un tramo de gaseoducto subterráneo en alta, del tramo Irún-Bergara.

Su trazado impone las servidumbres de acueducto propias de estas infraestructuras (edificación, plantaciones,....

TENDIDOS DE TRANSPORTE DE ENERGÍA ELECTRICA

Quedan señaladas las líneas del tendido eléctrico aéreo que ocupan el término municipal de Baliarrain y que condicionan, por las servidumbres reglamentarias vigentes, la edificación y plantación en el suelo sometido a protección de las instalaciones.

III. DEFINICIÓN DE CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA. ESTRATEGIA URBANA.

III.1.- INTRODUCCIÓN.

Una vez expuestas las circunstancias y los argumentos que evidencian la necesidad de acometer la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Baliarrain por el nuevo Plan General de Ordenación Urbana y configurar así, el instrumento que deberá de coordinar la transformación y mejora del municipio, vamos a tratar de describir los criterios y objetivos urbanísticos adoptados por el equipo técnico encargado de su elaboración, para su materialización en esta fase de Avance necesaria para someterse a la opinión de los ciudadanos mediante su exposición pública.

III.2.- URBANISMO SOSTENIBLE.

III.2.1-OBJETIVOS DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.

El PGOU debe tener en cuenta el contexto actual (cambio climático, declive de los combustibles fósiles, etc.) y responder de manera adecuada y en la medida de la capacidad y trascendencia de un municipio de la dimensión de Baliarrain, al ahorro energético y del consumo de recursos naturales.

El objetivo principal es el de conseguir un sistema eficiente y habitable. El modelo de ciudad que mejor responde a los criterios del Urbanismo Sostenible es aquel que es compacto, complejo, que hace un uso eficiente de los recursos y que cuenta con una sociedad cohesionada

Las características principales de la ciudad ecológica serán por tanto:

- Compacidad
- Complejidad
- Eficiencia
- Cohesión social

Se propone una ciudad compacta estructurada por la centralidad de los espacios públicos y los equipamientos comunitarios como núcleo del perímetro de uso residencial actual y futuro. La compactidad favorece al metabolismo urbano reduciendo el consumo de recursos y el mayor rendimiento de las infraestructuras de servicio.

La movilidad del recinto urbano actual se prolonga hacia los nuevos desarrollos corrigiendo los tramos actuales sin continuidad. Se priorizan los recorridos peatonales, de manera que los ciudadanos tengan los servicios básicos y el espacio público conectados por recorridos accesibles en todo el ámbito de ordenación.

Los recorridos de los vehículos se gestionarán de manera racional, promoviendo el esquema de tráfico actual de sentido único y calzada compartida.

Se propone una intervención viaria en el acceso al núcleo urbano de Baliarrain que resuelva la accesibilidad, maniobrabilidad y servicio de estancia del transporte público.

Todas estas medidas pretenden preservar la forma y función compacta del municipio.

La "Complejidad" urbana, como concepto de riqueza de actividades relacionadas, es una cualidad inherente a la concentración de todos los usos y servicios en un espacio reducido y abarcable para los habitantes de Baliarrain.

Aunque se trata de una complejidad incompleta y con grandes carencias de actividad y servicio (comercio, trabajo, educación, sanidad,...), las posibilidades de vida, ocio, esparcimiento, cultura y bienestar, lo compensan.

La revisión urbanística que se propone debe preservar estas condiciones y a ser posible mejorarlas con iniciativas que puedan conseguir la disminución de alguna de las carencias; comercio básico, actividad laboral (uso terciario) y la mejora en los servicios de transporte público.

La "Eficiencia" está relacionada con la mejor utilización de los recursos evitando la dispersión de las infraestructuras y alcanzando la mayor intensidad posible de servicio, las mejoras en las condiciones de aislamiento y generación de energía doméstica, la implantación de sistemas de alumbrado público eficiente, la ejecución de obras de urbanización de fácil conservación y mantenimiento, etc. Son medidas de escasa trascendencia en la ocupación y ordenación del suelo y que se determinan a través de las Normas Urbanísticas que dispondrá el documento de aprobación inicial del PGOU.

La cohesión social se basa en la convivencia de los ciudadanos. La dimensión del espacio público y de los servicios comunitarios de Baliarrain, garantizan una alta integración de su población.

El uso libre del espacio público por parte de ciudadanos de diferente género, edad, identidad, raza, capacidad y/o nivel económico impulsará la interacción entre estos.

La "calidad" de la convivencia y el impulso de la identidad y colaboración ciudadana se someten a medidas de organización y gobierno municipal.

El urbanismo sostenible habrá de garantizar los espacios, el marco de convivencia, pero será la participación, la cultura y la tradición social las que determinen la mutua colaboración y la consecución del orgullo de pertenencia al municipio.

III.2.2-OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE.

En 2015, la ONU aprobó la Agenda 2030 sobre el Desarrollo Sostenible, una oportunidad para que los países y sus sociedades emprendieran un nuevo camino con el que mejorar la vida de todas las personas, sin dejar a nadie atrás. La Agenda cuenta con 17 Objetivos de Desarrollo Sostenible, que establecen que la erradicación de la pobreza debe ir de la mano de estrategias que fomenten el crecimiento económico y aborden una serie de necesidades sociales como la educación, la sanidad, la protección social y las perspectivas de empleo, al tiempo que se combate el cambio climático y se protege el medio ambiente.

El Objetivo 11 CIUDADES Y COMUNIDADES SOSTENIBLES

Aquí se relacionan las metas principales que caracterizan este objetivo y que en la medida de su capacidad el Plan General pretende cumplir.

11.1 De aquí a 2030, asegurar el acceso de todas las personas a viviendas y servicios básicos adecuados, seguros y asequibles y mejorar los barrios marginales.

11.2 De aquí a 2030, proporcionar acceso a sistemas de transporte seguros, asequibles, accesibles y sostenibles para todos y mejorar la seguridad vial, en particular mediante la ampliación del transporte público, prestando especial atención a las necesidades de las personas en situación de vulnerabilidad, las mujeres, los niños, las personas con discapacidad y las personas de edad

11.3 De aquí a 2030, aumentar la urbanización inclusiva y sostenible y la capacidad para la planificación y la gestión participativas, integradas y sostenibles de los asentamientos humanos en todos los países.

11.4 Redoblar los esfuerzos para proteger y salvaguardar el patrimonio cultural y natural del mundo.

11.6 De aquí a 2030, reducir el impacto ambiental negativo per cápita de las ciudades, incluso prestando especial atención a la calidad del aire y la gestión de los desechos municipales y de otro tipo

11.7 De aquí a 2030, proporcionar acceso universal a zonas verdes y espacios públicos seguros, inclusivos y accesibles, en particular para las mujeres y los niños, las personas de edad y las personas con discapacidad

III.3.- LA TRANSFORMACIÓN URBANA DE BALIARRAIN

El núcleo histórico de Baliarrain se fundamenta en uno de los nudos o enclaves geográficos de naturaleza rural que caracterizan el territorio que configuran las laderas de los montes que delimitan el valle del río Oria y sus afluentes.

La configuración urbana actual es el resultado de la iniciativa municipal desarrollada en el periodo 1997-2011 que tras la consecución de su retorno a la independencia administrativa de su territorio (1987) promovió la transformación urbana más relevante para el municipio.

En este periodo de quince años además de la construcción de los edificios residenciales del núcleo urbano se han ordenado y ejecutado la totalidad de los equipamientos previstos en el planeamiento, dotando al municipio de una

importante red de dotaciones al servicio de sus ciudadanos.

La configuración del núcleo de Baliarrain ha adquirido una morfología urbana de ciudad, relativamente “compacta”, que garantiza el adecuado aprovechamiento del suelo ocupado y un alto rendimiento de las infraestructuras y servicios que necesita la “ciudad” para su funcionamiento.

La ordenación futura del municipio deberá de continuar con este criterio de compacidad y unidad proponiendo la implantación de los nuevos desarrollos edificatorios necesarios en continuidad y proximidad con los existentes.

IV. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN DEL DESARROLLO RESIDENCIAL DEL MUNICIPIO

IV.1.-INTRODUCCIÓN.

En esta fase de elaboración del Plan General de Baliarrain (Avance) se proponen, como alternativas para la ordenación urbanística del municipio, las cuatro opciones que progresivamente se han ido estructurando hasta alcanzar este momento de elaboración de la ordenación urbanística general.

La concreción de las alternativas de ordenación que se plantean, tratan más de determinar las necesidades de crecimiento y ampliación de la oferta de vivienda necesaria, y su secuencia de ejecución progresiva, que de ordenar de manera alternativa el futuro del núcleo urbano municipal.

La edificación pendiente de desarrollo de las Normas Subsidiarias vigentes, el convenio urbanístico adoptado por la corporación municipal y la ocupación del suelo perteneciente al patrimonio municipal del suelo, determinan el inicio de las alternativas (alternativa 1), que dispone de la condición de propuesta de mínimos en base a las condiciones de dimensión de la oferta residencial establecida por las DOT.

La alternativa "2" trata igualmente de ampliar la oferta de vivienda con la incorporación al desarrollo urbano de la ampliación de la iniciativa pública anterior y el criterio de prioridad de la gestión pública del suelo para garantizar la oferta de vivienda habitual en el municipio y evitar en lo posible la vivienda de segunda residencia.

Las alternativas "3" y "4" son las que adquieren un cierto grado de opción por la posición de sus delimitaciones pero que desde la función formal y funcional que pueden desempeñar en el crecimiento y la mejora de la estructura urbana del núcleo son complementarias y acumulativas.

La dimensión residencial de la alternativa "4" (que engloba la suma de todas las anteriores) no supera la dimensión máxima de viviendas que establece la "oferta" territorial establecida para Baliarrain en las DOT.

Las alternativas planteadas se limitan a proponer las distintas opciones de desarrollo de las necesidades de vivienda del municipio. El resto de características de la ordenación del municipio (equipamientos, red viaria, espacios libres...) se ha considerado adecuada para cualquiera de las opciones residenciales planteadas.

La ordenación propuesta en las alternativas "2" y "3" tienen cierta incidencia en la gestión de la propuesta de mejora del sistema general viario en el acceso al núcleo urbano al tener que ser considerado como una intervención de ejecución de dotación que en la alternativa "4" queda adscrita al desarrollo residencial de las viviendas de dicha zona.

IV.2.-DESCRIPCIÓN DE LAS ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN RESIDENCIAL.**Alternativa 1**

La presente alternativa propone:

- Consolidar la edificación y usos existente
- Incluir el desarrollo de la parcela residencial a.10.15 prevista en NNSS – pendiente de ejecutar en la actualidad-, así como mantener la posibilidad de subdivisión de las edificaciones Lopetedi, Garate y Etxeberri prevista en NNSS.
- Permitir, además, el aumento del número de viviendas del resto de edificaciones residenciales en suelo urbano, mediante la subdivisión interior (tamaño promedio mínimo 120m²/viv.), manteniendo la edificabilidad actual.
- Clasificar como suelo urbano, el desarrollo previsto junto al edificio Kantina-Txiki, en el “Convenio que recoge los detalles del acuerdo para la mejora de la curva en el acceso al municipio”, extendiéndolo también el edificio Kantina-Txiki y los terrenos situados al oeste del mismo.
- En estos terrenos, se propone la ejecución de 4 nuevas viviendas (2 bifamiliares), además de la propia vivienda Kantina-Txiki a la que se le permite una ampliación.
- Clasificar como suelo urbano, parte de los terrenos adyacentes al edificio Muñoa, actualmente clasificados como suelo rural, quedando unidos a la

parcela del edificio actual, en los términos establecidos en el “Convenio urbanístico entre Miguel Angel Echeberría, María Dolores Balerdi Sagastume y el Ayuntamiento de Baliarrain”, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de fecha 28/02/2023.

- Incluir como suelo urbano, los terrenos situados inmediatamente al oeste del edificio Muñoa, propiedad del Ayuntamiento de Baliarrain, en desarrollo del Convenio citado, para la ejecución de una edificación residencial, de tipología en pequeño bloque (PS+PB+2), que pudiera albergar 6 nuevas viviendas (2 viviendas por planta).
- El número de viviendas resultante de la alternativa 1 es:

Suelo urbano

- o Viviendas existentes.....35 viv.
- o Viviendas nuevas ya contempladas en las NNSS pero no ejecutadas:
 - De nueva construcción.....2 viv.
 - Por subdivisión de las existentes6 viv.
- o Viviendas propuestas por el PGOU
 - De nueva construcción zona Kantina txiki4 viv.
 - De nueva construcción zona Muñoa6 viv.
 - Por subdivisión de existentes (no contempladas en NNSS)31 viv.
- Total viviendas nuevas previstas (incluye subdivisión de existentes) 49 viv.
- **Total viviendas a efectos del cumplimiento de la capacidad residencial a prever por el planeamiento según las DOT (6-32 viv.)..... 10 viv.**

ALTERNATIVA	ÁMBITO	SUPERFICIE	CLASIFICACIÓN	ZONIFICACIÓN GLOBAL								EDIFICABILIDAD		
				RESID.	RES. MIXTO	S.G. EQUIP.	S.G. ESP. LIBRES	S.G. INFR.	S.G. RED VIAL.	EXIST.	PROP.	m2	EDIFICABILIDAD PROP. (s/ras)	
		m2		m2	m2	m2	m2	m2	m2					
1	CONSOLIDADO	35.249	URBANO	22.659	301	2.135	4.379	94	5.681	34	2	360	-	
	KANTINA TXIKI	2.577	URBANO	1.946	0	0	0	0	631	1	4	700	0,36	
	MUÑOA	1.398	URBANO	1.094	0	0	0	0	304	0	6	675	0,62	
	TOTAL	39.224		25.699	301	2.135	4.379	94	6.616	35	12	1.735		



La presente alternativa propone:

- Consolidar la edificación y usos existente
- Incluir el desarrollo de la parcela residencial a.10.15 prevista en NNSS – pendiente de ejecutar en la actualidad-, así como mantener la posibilidad de subdivisión de las edificaciones Lopetedi, Garate y Etxeberri prevista en NNSS.
- Permitir, además, el aumento del número de viviendas del resto de edificaciones residenciales en suelo urbano, mediante la subdivisión interior (tamaño promedio mínimo 120m²/viv.), manteniendo la edificabilidad actual.
- Clasificar como suelo urbano, el desarrollo previsto junto al edificio Kantina-Txiki, en el “Convenio que recoge los detalles del acuerdo para la mejora de la curva en el acceso al municipio”, extendiéndolo también el edificio Kantina-Txiki y los terrenos situados al oeste del mismo.

En estos terrenos, se propone la ejecución de 4 nuevas viviendas (2 bifamiliares), además de la propia vivienda Kantina-Txiki a la que se le permite una ampliación.

- También en suelo urbano, se propone una actuación pública para la reordenación del acceso de vehículos al Casco Urbano, con los siguientes objetivos (actuación de ejecución de dotaciones públicas):

- Mejorar las condiciones de accesibilidad del casco urbano, dotando de un itinerario accesible que comunique la calle Malkor con el centro del municipio.
- Crear una zona libre a modo de rotonda, entre la actual GI-3851 y la prolongación de la calle Malkor, que organiza el tráfico (pasa de dos sentidos en la Carretera a sentido único en el interior del casco urbano) y permite el cambio de sentido de vehículos pesados sin necesidad de atravesar el municipio.
- Trasladar la parada de autobús a esta rotonda.
- Clasificar como suelo urbano, parte de los terrenos adyacentes al edificio Muñoa, actualmente clasificados como suelo rural, quedando unidos a la parcela del edificio actual, en los términos establecidos en el “Convenio urbanístico entre Miguel Angel Echeberría, María Dolores Balerdi Sagastume y el Ayuntamiento de Baliarrain”, aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de fecha 28/02/2023.
- Incluir como suelo urbanizable, un nuevo desarrollo Residencial, al noroeste del casco urbano de Baliarrain, junto a la carretera GI-3851; entre las edificaciones Muñoa y Mimendi. En parte, sobre terrenos actualmente propiedad del Ayuntamiento de Baliarrain.

Se propone que el Plan General contemple la ordenación pormenorizada del ámbito, ordenando 2 edificaciones plurifamiliares de PS+PB+II (6 viviendas/bloque), a continuación de la edificación Muñoa. Este desarrollo permite:

- Dotar al municipio de una tipología de vivienda en pequeños bloques, de dimensiones coherentes con la edificación tradicional existente en el entorno, que posibilite unas viviendas económicamente asequibles (incluso en régimen de promoción pública) y con parcela privada adyacente.
- Crear una zona de espacios libres/equipamiento al noroeste del municipio, entre la GI-3851 y el antiguo camino de acceso a Mimendi.

- El número de viviendas resultante de la alternativa 2 es:

Suelo urbano

- o Viviendas existentes.....35 viv.
- o Viviendas nuevas ya contempladas en las NNSS pero no ejecutadas:
 - De nueva construcción.....2 viv.
 - Por subdivisión de las existentes6 viv.
- o Viviendas propuestas por el PGOU
 - De nueva construcción zona Kantina txiki4 viv.
 - Por subdivisión de las existentes (no contempladas en NNSS) 31 viv.

Suelo urbanizable

- o Viviendas propuestas por el PGOU
 - De nueva construcción zona Muñoa-Mimendi.....12 viv.
- Total viviendas nuevas previstas (incluye subdivisión de existentes) 55 viv.
- **Total viviendas a efectos del cumplimiento de la capacidad residencial a prever por el planeamiento según las DOT (6-32 viv.)..... 16 viv.**

ALTERNATIVA	ÁMBITO	SUPERFICIE	CLASIFICACIÓN	ZONIFICACIÓN GLOBAL							EDIFICABILIDAD		
				RESID.	RES. MIXTO	S.G. EQUIP.	S.G. ESP. LIBRES	S.G. INFR.	S.G. RED VIAR.	EXIST.	PROP.	m2	m2(t)/m2(s)
2	CONSOLIDADO	35.140	URBANO	22.659	301	2.135	4.379	94	5.572	34	2	360	-
	KANTINA TXIKI	1.946	URBANO	1.946	0	0	0	0	0	1	4	700	0,36
	MEJORA ACCESO	1.494	URBANO	0	0	0	509	0	985	0	0	0	-
	MUÑOA	3.062	URBANIZABLE	2.558	0	0	0	0	504	0	12	1.350	0,53
	TOTAL	41.642		27.163	301	2.135	4.888	94	7.061	35	18	2.410	



La presente alternativa propone:

- Consolidar la edificación y usos existente
- Incluir el desarrollo de la parcela residencial a.10.15 prevista en NNSS – pendiente de ejecutar en la actualidad-, así como mantener la posibilidad de subdivisión de las edificaciones Garategoikoa y Etxeberri prevista en NNSS.
- Permitir, además, el aumento del número de viviendas del resto de edificaciones residenciales en suelo urbano, mediante la subdivisión interior (tamaño promedio mínimo 120m²/viv.), manteniendo la edificabilidad actual.
- Mantener el uso residencial actualmente asignado a la edificación Lopetedi permitiendo el aumento del número de viviendas mediante subdivisión interior; o bien posibilitar sustituir este uso por un uso terciario. En este 2º caso, permitir una ampliación a nivel de semisótano que permita relacionar la edificación con la calle situada al este; y ordenar una zona de aparcamiento que dé servicio tanto a esta actividad, como al resto del municipio.
- Incluir como suelo urbano, el desarrollo previsto junto al edificio Kantina-Txiki, en el "Convenio que recoge los detalles del acuerdo para la mejora

de la curva en el acceso al municipio", extendiéndolo también el edificio Kantina-Txiki y los terrenos situados al oeste del mismo.

En estos terrenos, se propone la ejecución de 4 nuevas viviendas (2 bifamiliares), además de la propia vivienda Kantina-Txiki a la que se le permite una ampliación.

- También en suelo urbano, se propone una actuación pública para la reordenación del acceso de vehículos al Casco Urbano, con los siguientes objetivos (actuación de ejecución de dotaciones públicas):
 - o Mejorar las condiciones de accesibilidad del casco urbano, dotando de un itinerario accesible que comunique la calle Malkor con el centro del municipio.
 - o Crear una zona libre a modo de rotonda, entre la actual GI-3851 y la prolongación de la calle Malkor, que organiza el tráfico (pasa de dos sentidos en la Carretera a sentido único en el interior del casco urbano) y permite el cambio de sentido de vehículos pesados sin necesidad de atravesar el municipio.
 - o Trasladar la parada de autobús a esta rotonda.
- Clasificar como suelo urbano, parte de los terrenos adyacentes al edificio Muñoa, actualmente clasificados como suelo rural, quedando unidos a la parcela del edificio actual, en los términos establecidos en el "Convenio urbanístico entre Miguel Angel Echeberría, María Dolores Balerdi Sagastume y el Ayuntamiento de Baliarrain", aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de fecha 28/02/2023.
- Incluir como suelo urbanizable, un nuevo desarrollo Residencial, al noroeste del casco urbano de Baliarrain, junto a la carretera GI-3851; entre las edificaciones Muñoa y Mimendi. En parte, sobre terrenos actualmente propiedad del Ayuntamiento de Baliarrain.

Se propone que el Plan General contemple la ordenación pormenorizada del ámbito, ordenando 2 edificaciones plurifamiliares de PS+PB+II (6 viviendas/bloque), a continuación de la edificación Muñoa. Este desarrollo permite:

- o Dotar al municipio de una tipología de vivienda en pequeños bloques, de dimensiones coherentes con la edificación tradicional existente en el entorno, que posibilite unas viviendas económicamente asequibles (incluso en régimen de promoción pública) y con parcela privada adyacente.

- Crear una zona de espacios libres/equipamiento al noroeste del municipio, entre la GI-3851 y el antiguo camino de acceso a Mimendi.
- Incluir como suelo urbanizable, un nuevo desarrollo Residencial, al noroeste del casco urbano de Baliarrain, junto al caserío Mimendi, a ambos lados de la carretera GI-3851.

Se propone que el Plan General remita la ordenación pormenorizada del ámbito a un Plan Parcial, entre cuyos objetivos deberá de incluirse:

- Nuevo desarrollo residencial de 8 viviendas, de tipología bifamiliar.



Ordenación orientativa para el sector urbanizable junto a Mimendi
(a definir por el Plan Parcial)

- Continuar con la tipología de baja densidad llevada a cabo hasta ahora en el municipio, incrementando su intensidad al pasarla a la tipología de viviendas bifamiliares.

- El número de viviendas resultante de la alternativa 3 es:

Suelo urbano

- o Viviendas existentes.....34 viv.
- o Viviendas nuevas ya contempladas en las NNSS pero no ejecutadas:
 - De nueva construcción.....2 viv.
 - Por subdivisión de las existentes4 viv.
- o Viviendas propuestas por el PGOU
 - De nueva construcción zona Kantina txiki4 viv.
 - Por subdivisión de las existentes (no contempladas en NNSS) 31 viv.

Suelo urbanizable

- o Viviendas existentes.....2 viv.
- o Viviendas propuestas por el PGOU
 - De nueva construcción zona Muñoa12 viv.
 - De nueva construcción zona Mimendi.....8 viv.
 - Por subdivisión de las existentes (no contempladas en NNSS).2 viv.
- Total viviendas nuevas previstas (incluye subdivisión de existentes) 65 viv.
- **Total viviendas a efectos del cumplimiento de la capacidad residencial a prever por el planeamiento según las DOT (6-32 viv.)..... 24 viv**

ÁMBITO	SUPERFICIE	CLASIFICACIÓN	ZONIFICACIÓN GLOBAL							EDIFICABILIDAD		
			RESID.	RES. MIXTO	S.G. EQUIP.	S.G. ESP. LIBRES	S.G. INFRA.	S.G. RED VIAR.	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD PROP. (s/ras)	m2	m2(t)/m2(s)
	m2		m2	m2	m2	m2	m2	m2				
CONSOLIDADO	35.841	URBANO	19.124	3.908	2.135	4.379	94	6.201	34	2	360	-
KANTINA TXIKI	1.946	URBANO	1.946	0	0	0	0	0	1	4	700	0,36
MEJORA ACCESO	1.494	URBANO	0	0	0	509	0	985	0	0	0	-
MUÑOA	3.221	URBANIZABLE	2.678	0	0	0	0	543	0	12	1.350	0,50
MIMENDI	5.588	URBANIZABLE	5.384	0	0	0	0	204	2	8	1.200	0,27
TOTAL	48.090		29.132	3.908	2.135	4.888	94	7.933	37	26	3.610	



La presente alternativa propone:

- Consolidar la edificación y usos existente
- Incluir el desarrollo de la parcela residencial a.10.15 prevista en NNSS – pendiente de ejecutar en la actualidad-, así como mantener la posibilidad de subdivisión de las edificaciones Garate y Etxeberri prevista en NNSS.
- Permitir, además, el aumento del número de viviendas del resto de edificaciones residenciales en suelo urbano, mediante la subdivisión interior (tamaño promedio mínimo 120m²/viv.), manteniendo la edificabilidad actual.
- Mantener el uso residencial actualmente asignado a la edificación Lopetedi permitiendo el aumento del número de viviendas mediante subdivisión interior; o bien posibilitar sustituir este uso por un uso terciario. En este 2º caso, permitir una ampliación a nivel de semisótano que permita relacionar la edificación con la calle situada al este; y ordenar una zona de aparcamiento que dé servicio tanto a esta actividad, como al resto del municipio.
- Incluir como suelo urbano, el desarrollo previsto junto al edificio Kantina-Txiki, en el "Convenio que recoge los detalles del acuerdo para la mejora

de la curva en el acceso al municipio", extendiéndolo también el edificio Kantina-Txiki y los terrenos situados al oeste del mismo.

En estos terrenos, se propone la ejecución de 4 nuevas viviendas (2 bifamiliares), además de la propia vivienda Kantina-Txiki a la que se le permite una ampliación.

- Clasificar como suelo urbano, parte de los terrenos adyacentes al edificio Muñoa, actualmente clasificados como suelo rural, quedando unidos a la parcela del edificio actual, en los términos establecidos en el "Convenio urbanístico entre Miguel Angel Echeberría, María Dolores Balerdi Sagastume y el Ayuntamiento de Baliarrain", aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de fecha 28/02/2023.
- Incluir como suelo urbanizable, un nuevo desarrollo Residencial, al noroeste del casco urbano de Baliarrain, junto a la carretera GI-3851; entre las edificaciones Muñoa y Mimendi. En parte, sobre terrenos actualmente propiedad del Ayuntamiento de Baliarrain.

Se propone que el Plan General contemple la ordenación pormenorizada del ámbito, ordenando 2 edificaciones plurifamiliares de PS+PB+II (6 viviendas/bloque), a continuación de la edificación Muñoa. Este desarrollo permite:

- Dotar al municipio de una tipología de vivienda en pequeños bloques, de dimensiones coherentes con la edificación tradicional existente en el entorno, que posibilite unas viviendas económicamente asequibles (incluso en régimen de promoción pública) y con parcela privada adyacente.
- Crear una zona de espacios libres/equipamiento al noroeste del municipio, entre la GI-3851 y el antiguo camino de acceso a Mimendi.
- Incluir como suelo urbanizable, un nuevo desarrollo Residencial, al noroeste del casco urbano de Baliarrain, junto al caserío Mimendi, a ambos lados de la carretera GI-3851.

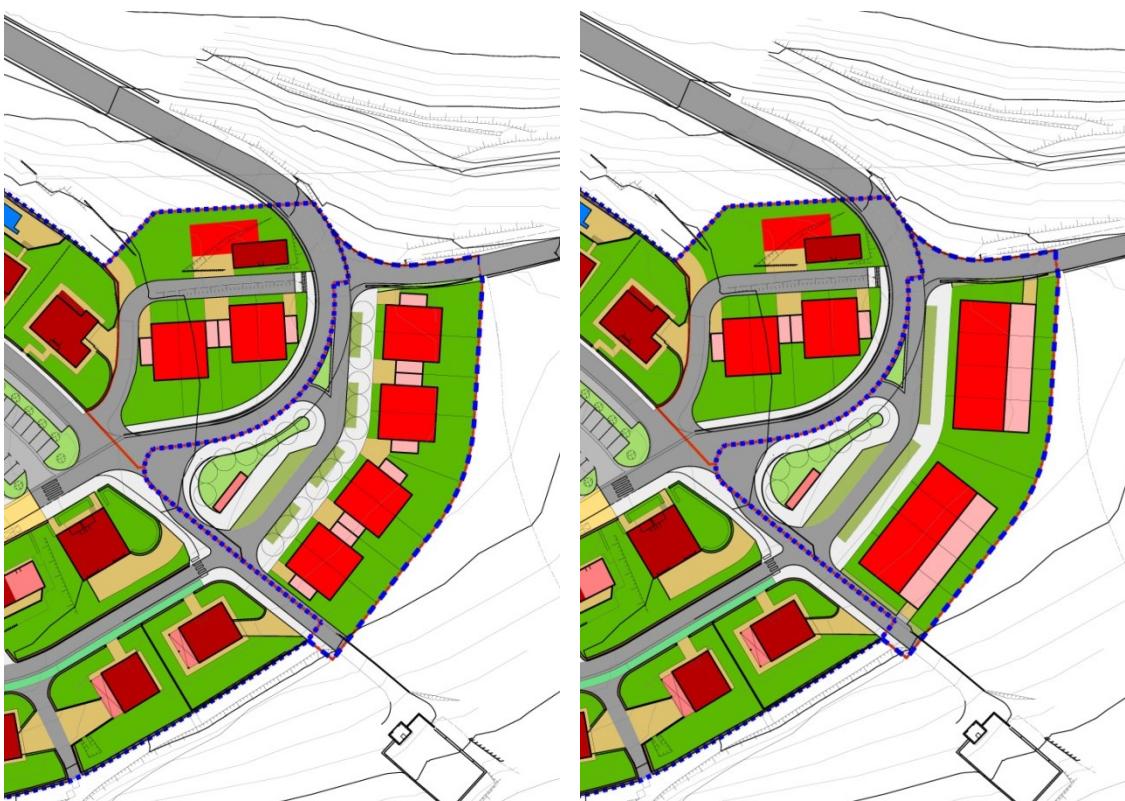
Se propone que el Plan General remita la ordenación pormenorizada del ámbito a un Plan Parcial, entre cuyos objetivos deberá de incluirse:

- Nuevo desarrollo residencial de 8 viviendas, de tipología bifamiliar.
- Continuar con la tipología de baja densidad llevada a cabo hasta ahora en el municipio, incrementando su intensidad al pasarla a la tipología de viviendas bifamiliares.

- Incluir como suelo urbanizable, un nuevo desarrollo Residencial, al este de la carretera GI-3851, en su entrada al casco urbano de Baliarrain.

Se propone que el Plan General remita la ordenación pormenorizada del ámbito a un Plan Parcial, entre cuyos objetivos deberá de incluirse:

- o Nuevo desarrollo residencial de 8 viviendas, en tipología bifamiliar o de vivienda adosada.



Ordenaciones orientativas para el sector urbanizable en el acceso al pueblo
(a definir por Plan Parcial)

- o Mejorar las condiciones de accesibilidad del casco urbano, dotando de un itinerario accesible que comunique la calle Malkor con el centro del municipio.
- o Crear una zona libre a modo de rotonda, entre la actual GI-3851 y la prolongación de la calle Malkor, que organiza el tráfico (pasa de dos sentidos en la Carretera a sentido único en el interior del casco urbano) y permite el cambio de sentido de vehículos pesados sin necesidad de atravesar el municipio.
- o Trasladar la parada de autobús a esta rotonda.

- El número de viviendas resultante de la alternativa 4 es:

Suelo urbano

- Viviendas existentes.....34 viv.
- Viviendas nuevas ya contempladas en las NNSS pero no ejecutadas:
 - De nueva construcción.....2 viv.
 - Por subdivisión de las existentes4 viv.
- Viviendas propuestas por el PGOU
 - De nueva construcción zona Kantina txiki4 viv.
 - Por subdivisión de las existentes (no contempladas en NNSS) 31 viv.

Suelo urbanizable

- Viviendas existentes.....2 viv.
- Viviendas propuestas por el PGOU
 - De nueva construcción zona Muñoa12 viv.
 - De nueva construcción zona Mimendi.....8 viv.
 - De nueva construcción entrada pueblo, al este de GI-3851....8 viv.
 - Por subdivisión de las existentes (no contempladas en NN.SS).2 viv.

- Total viviendas nuevas previstas (incluye subdivisión de existentes) 73 viv.
- **Total viviendas a efectos del cumplimiento de la capacidad residencial a prever por el planeamiento según las DOT (6-32 viv.)..... 32 viv**

ALTERNATIVA	ÁMBITO	SUPERFICIE	CLASIFICACIÓN	ZONIFICACIÓN GLOBAL							EDIFICABILIDAD		
				RESID.	RES. MIXTO	S.G. EQUIP.	S.G. ESP. LIBRES	S.G. INF.R.	S.G. RED VIAR.	EXIST.	PROP.	m2	EDIFICABILIDAD PROP. (s/ras)
4	CONSOLIDADO	35.841	URBANO	19.753	3.908	2.135	4.379	94	5.572	34	2	360	-
	KANTINA TXIKI	1.946	URBANO	1.946	0	0	0	0	0	1	4	700	0,36
	MUÑOA	3.221	URBANIZABLE	2.678	0	0	0	0	543	0	12	1.350	0,50
	MIMENDI	5.588	URBANIZABLE	5.384	0	0	0	0	204	2	8	1.200	0,27
	ALDAPE	3.756	URBANIZABLE	2.189	0	0	509	0	1.058	0	8	1.200	0,55
	TOTAL	50.352		31.950	3.908	2.135	4.888	94	7.377	37	34	4.810	

V. ORDENACIÓN PORMENORIZADA DEL NÚCLEO URBANO.

V.1- INTRODUCCIÓN.

Una vez desarrollada la descripción detallada de las alternativas residenciales de la posible ordenación del núcleo urbano de Baliarrain, trataremos de describir las condiciones de implantación y servicio del resto de los elementos que caracterizan el ordenamiento urbanístico del suelo urbano.

V.2.- ACTIVIDADES ECONÓMICAS

El Plan General de Baliarrain no contempla la ordenación de nuevas superficies de suelo destinados al desarrollo de posibles actividades económicas (industrial, terciario...) como calificación de uso global.

Teniendo en cuenta los actuales indicadores de actividad por sectores y la relativa poca capacidad de intervención del planeamiento urbanístico en estos aspectos, consideramos que la dimensión del territorio destinado a los sectores de actividad económica están adecuadamente organizados y convenientemente preservados en el caso del sector primario (agricultura y ganadería).

Se estima en todo caso conveniente y de interés incidir en la promoción de la vitalidad turística y comercial del municipio (alojamientos turísticos, hostelería...) como importante núcleo de acceso al territorio de la subcomarca de Tolosaldea y punto de acceso al territorio natural de la Sierra de Aralar (Parque Natural, etc.).

V.3.- SISTEMAS GENERALES. ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO.

La dotación de espacios libres existentes en el núcleo urbano de Baliarrain alcanza la superficie de 4.379 m² y un ratio actual de 26,2 m²/habit. (167 habitantes).

La mejora de las condiciones de acceso viario al núcleo de Baliarrain supone (Alternativa 3 y 4) la incorporación de otros 509 m² asignados al Sistema General de espacios libres lo que supone una superficie total de 4.888 m² y un estándar de 23,72 m²/habit. (206 habitantes). Cantidad muy superior al mínimo legal establecido de 5 m²/habit.

Por iniciativa del obispado San Sebastián, con la conformidad del Ayuntamiento, se propone eliminar el uso exclusivo de equipamiento religioso de la Iglesia de Santa María de la Asunción, integrándolo en la red de equipamiento comunitario, sin un uso específico. La regulación de los usos admitidos se establecerá en las siguientes fases del Plan General.

A continuación se enumeran los distintos equipamientos contemplados en el planeamiento municipal vigente y que el Plan General consolida sin que se incorporen mayores previsiones con carácter de sistema general al prever la incorporación de mayores dotaciones como sistemas locales de los nuevos desarrollos previstos. La cuantía y uso de los mismos queda regulada por las condiciones que establece el Decreto 45/2025, de 18 de febrero, de regulación de estándares urbanísticos.

RELACIÓN DE LOS SISTEMAS GENERALES DE EQUIPAMIENTO DE BALIARRAIN

SUELO URBANO

E 20 E 40 e.70	EQUIPAMIENTO: ADMINISTRATIVO. CULTURAL. SANITARIO. SOCIAL AYUNTAMIENTO
-------------------	---

Dirección: ANDRA MARI ZERURATZEAREN ENPARANTZA Nº9

Servicios:

- Consulta médica
- Ludoteca
- Aseo
- Salón de Plenos
- Oficinas Administrativas
- Archivo
- Biblioteca
- Almacén
- Vivienda

E30 E40 e70	EQUIPAMIENTO: SOCIO CULTURAL. DEPORTIVO ANTIGUO AYUNTAMIENTO
----------------	---

Dirección: ANDRA MARI ZERURATZEAREN ENPARANTZA Nº7

Servicios:

- Servicios
- Almacén
- Archivo
- Gimnasio

E 40	EQUIPAMIENTO SOCIO CULTURAL CENTRO POLIVALENTE
------	---

Dirección: MALKOR KALEA Nº 15,16,17

Servicios:

- Sociedad cultural-gastronómica
- Sala polivalente
- Salón de actos
- Sala de reuniones
- Ludoteca
- Servicios
- Almacén
- Peluquería-podología

Documento 1.

MEMORIA

E 10	EQUIPAMIENTO DEPORTIVO
	FRONTÓN

Dirección: ANDRA MARI ZERURATZEAREN ENPARANTZA N°2A

Servicios:

- Frontón
- Vestuarios
- Servicios
- Almacén

E 50	EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
	IGLESIA

Dirección: ANDRA MARI ZERURATZEAREN ENPARANTZA 1

Servicios:

- Equipamiento comunitario sin definir.

SUELO NO URBANIZABLE.

E 80	EQUIPAMIENTO CIVICO
	CEMENTERIO

Servicios:

- Acceso cubierto
- Espacio de enterramiento
-

V.4.- SISTEMA GENERAL DE RED VIARIA E INFRAESTRUCTURAS

V.4.1.- RED VIARIA Y APARCAMIENTOS.

La propuesta del Plan General referente a la red viaria se centra en los objetivos de lograr un modelo de movilidad sostenible a través de una red viaria continua que incluya los diferentes modos de desplazamiento dando su lugar al peatón y al transporte en bicicleta, y en la generación de espacios públicos más habitables y accesibles. Para ello se propone la transformación y ampliación de los tramos y elementos de la red existente.

La superficie destinada a red viaria se adapta a las previsiones de los nuevos desarrollos adquiriendo una superficie cambiante en cada una de las alternativas planteadas.

Se propone una importante intervención, reflejada en las alternativas 3 y 4, que propone la remodelación del acceso principal al núcleo de Baliarrain y la creación de una “rotonda” viaria que resuelva la salida directa del viario actual y el cambio de sentido de la entrada.

V.4.2.- INFRAESTRUCTURAS.

Se delimita la pequeña parcela destinada a la instalación del transformado de energía eléctrica en baja tensión que da servicio a todo el núcleo.

En caso de requerirse mayores espacios para este tipo de servicios se deberán de situar, como sistema local, en los ámbitos de nuevo desarrollo.

VI. CATÁLOGO DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO Y ARQUEOLÓGICO DE BALIARRAIN

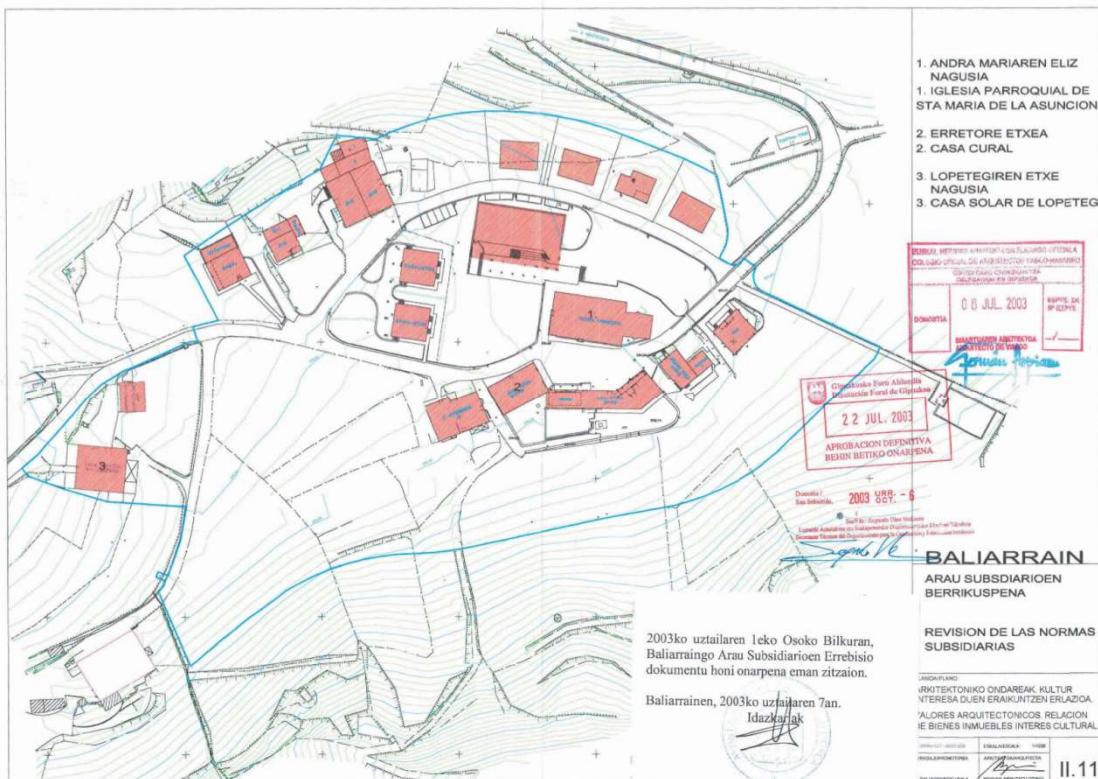
La actual relación de bienes culturales de interés arquitectónico y arqueológico de Baliarrain recogido en las NN.SS. vigentes se resume en la siguiente relación:

PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO

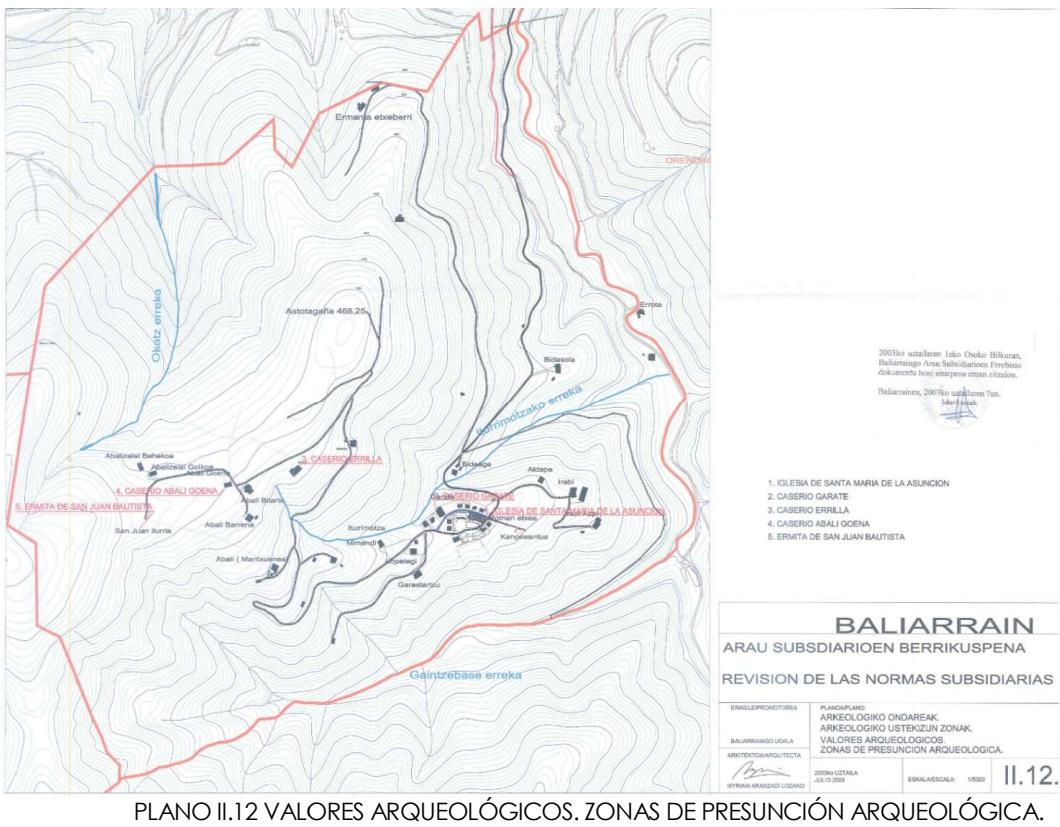
- Iglesia de Santa María de la Asunción Nivel de conservación:Estricta
 - Erretoretxe..... Nivel de conservación: Básica
 - Lopetedi.....Nivel de conservación: estricta
- Monumento (Orden de 23 de septiembre de 2005. BOPV nº 198, 18-10-2005)

PATRIMONIO ARQUEOLÓGICO (Zonas de Presunción Arqueológica)

- Iglesia de Santa María de la AsunciónB
- Caserío GarateA
- Caserío Errilla (Erregillaga)A
- Caserío Abali GoenaA
- Ermita de San Juan BautistaE



PLANO II.11 RELACIÓN DE BIENES INMUEBLES DE INTERÉS CULTURAL.



En las respuestas obtenidas a las consultas realizadas a los Departamentos de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa y Del Gobierno Vasco se han citado los siguientes elementos de patrimonio arquitectónico y arqueológico.

ARQUITECTÓNICO

- Iglesia de Santa María de la Asunción
- Apaizetxe
- Caserío Abalizalai Bekoa
- Lopetedi
- Borda del Caserío Mimendi
- Casa Consistorial
- Frontón Zimitorioa
- Frontón Atari Soro

ZONAS DE PRESUNCIÓN ARQUEOLÓGICA

- Iglesia de Santa María de la Asunción
- Caserío Garate
- Caserío Errilla
- Caserío Abali Goena
- Ermita de San Juan Bautista

En el desarrollo del Catálogo definitivo del PGOU de Baliarrain se establecerá la relación definitiva de bienes a proteger y los grados de protección que se consideren más adecuados.

VII. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

Además de los aspectos referidos a la ordenación física y cuantitativa del municipio ya citados, el Plan General de Ordenación Urbana debe de concretar el régimen jurídico del suelo y las condiciones de gestión y ejecución de las propuestas, sin las cuales resulta imposible su materialización.

A continuación se exponen a modo de avance, los criterios en base a los cuáles se determinará en fases posteriores los mecanismos de desarrollo y ejecución del planeamiento.

- Ámbitos Consolidados: el Plan General consolida expresamente la Ordenación Pormenorizada vigente, haciéndola suya.
- Ámbitos de Ejecución Directa: el Plan General determina la Ordenación Pormenorizada.
- Ámbitos de Ordenación Pormenorizada Diferida: La Ordenación Pormenorizada se remite a la formulación y aprobación del correspondiente planeamiento de desarrollo (Plan Especial/Plan Parcial).

Salvo la posibilidad de redacción de los Estudios de Detalle para ámbitos inferiores a las áreas delimitadas y las posibilidades de delimitación de unidades de actuación urbanísticas y polígonos, para su gestión; la totalidad de ellas se desarrollarán, bien de forma directa, (Actuaciones Integradas y Actuaciones Aisladas.), a partir de la aprobación definitiva del Plan General, o previa la redacción y aprobación de los documentos (Planes y Proyectos) que a continuación se señalan, iniciándose en cada caso el sistema de gestión que se considera más oportuno para su mayor eficacia.

La Actuación de Ejecución de Dotaciones Públicas de las Redes de Sistemas Generales y Locales (A.E.D.), para la mejora de la red viaria, se desarrollará por el sistema de expropiación en el caso de la alternativa 3

Consideramos en todo caso que la delimitación de unidades de ejecución y la determinación del sistema de actuación (así como la modificación de los ya delimitados y determinados), se podrán acoger al procedimiento establecido en lo previsto en la legislación vigente.

Las condiciones de urbanización, se remiten al tipo de proyecto a redactar y al ámbito que se le asigna con carácter orientativo.

La elaboración del documento definitivo en base a los criterios, objetivos y soluciones generales que se adopten matizará y ajustará en detalle los aspectos aquí mencionados.

	AMBITO URBANÍSTICO	PLANEAMIENTO	PROGRAMACIÓN	GESTIÓN Y URBANIZACIÓN
SUELO URBANO	CONSOLIDADO	ACT. DIRECTA		OBRAS. COMPL. URBANIZ.
	KANTINA TXIKI	EST. DE DETALLE	PAU	Pr. REPARC.-Pr. URBANIZ.
	MUÑOA 1	ACT. DIRECTA		OBRAS. COMPL. URBANIZ.
SUELO URBANIZABLE	MUÑOA 2-3-4		PAU	Pr. REPARC.-Pr. URBANIZ.
	MIMENDI	PLAN PARCIAL	PAU	Pr. REPARC.-Pr. URBANIZ.
	ALDAPE	PLAN PARCIAL	PAU	Pr. REPARC.-Pr. URBANIZ.

BALIARRAIN, Junio de 2025

Fdo.: Nikolas Barandiaran Contreras. Arkitektoa.

ANEJO I: CUADRO RESUMEN

ZONIFICACIÓN USOS GLOBALES SEGÚN LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO POR ÁMBITOS URBANÍSTICOS Y ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN RESIDENCIAL

**ZONIFICACIÓN USOS GLOBALES SEGÚN LA CLASIFICACIÓN DEL SUELO
POR ÁMBITOS URBANÍSTICOS Y ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN RESIDENCIAL**

ALTERNATIVA	ÁMBITO	SUPERFICIE m ²	CLASIFICACIÓN	ZONIFICACIÓN GLOBAL						EDIFICABILIDAD			
				RESID.	RES. MIXTO	S.G. EQUIP.	S.G. ESP. LIBRES	S.G. INFR.	S.G. RED VIAR.	Nº VIVIENDAS	EXIST.	PROP.	
				m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²				
1	CONSOLIDADO	35.249	URBANO	22.659	301	2.135	4.379	94	5.681	34	2	360	-
	KANTINA TXIKI	2.577	URBANO	1.946	0	0	0	0	631	1	4	700	0,36
	MUÑOA	1.398	URBANO	1.094	0	0	0	0	304	0	6	675	0,62
	TOTAL	39.224		25.699	301	2.135	4.379	94	6.616	35	12	1.735	
2	CONSOLIDADO	35.140	URBANO	22.659	301	2.135	4.379	94	5.572	34	2	360	-
	KANTINA TXIKI	1.946	URBANO	1.946	0	0	0	0	0	1	4	700	0,36
	MEJORA ACCESO	1.494	URBANO	0	0	0	509	0	985	0	0	0	-
	MUÑOA	3.062	URBANIZABLE	2.558	0	0	0	0	504	0	12	1.350	0,53
	TOTAL	41.642		27.163	301	2.135	4.888	94	7.061	35	18	2.410	
3	CONSOLIDADO	35.841	URBANO	19.124	3.908	2.135	4.379	94	6.201	34	2	360	-
	KANTINA TXIKI	1.946	URBANO	1.946	0	0	0	0	0	1	4	700	0,36
	MEJORA ACCESO	1.494	URBANO	0	0	0	509	0	985	0	0	0	-
	MUÑOA	3.221	URBANIZABLE	2.678	0	0	0	0	543	0	12	1.350	0,50
	MIMENDI	5.588	URBANIZABLE	5.384	0	0	0	0	204	2	8	1.200	0,27
	TOTAL	48.090		29.132	3.908	2.135	4.888	94	7.933	37	26	3.610	
4	CONSOLIDADO	35.841	URBANO	19.753	3.908	2.135	4.379	94	5.572	34	2	360	-
	KANTINA TXIKI	1.946	URBANO	1.946	0	0	0	0	0	1	4	700	0,36
	MUÑOA	3.221	URBANIZABLE	2.678	0	0	0	0	543	0	12	1.350	0,50
	MIMENDI	5.588	URBANIZABLE	5.384	0	0	0	0	204	2	8	1.200	0,27
	ALDAPE	3.756	URBANIZABLE	2.189	0	0	509	0	1.058	0	8	1.200	0,55
	TOTAL	50.352		31.950	3.908	2.135	4.888	94	7.377	37	34	4.810	

ANEJO II: INFORMES SECTORIALES**(art. 90.1 Ley 2/2006)**

-
- INFORME DE LA DIRECCIÓN DE PATRIMONIO CULTURAL, PROPIEDAD INTELECTUAL Y DEPÓSITO LEGAL, DEL DEPARTAMENTO DE CULTURA Y POLÍTICA LINGÜÍSTICA DEL GOBIERNO VASCO, DE 27 DE MAYO DE 2025.
 - INFORME DEL SERVICIO DE PATRIMONIO HISTÓRICO-ARTÍSTICO, COLECCIONES Y MUSEOS DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE PATRIMONIO CULTURAL DEL DEPARTAMENTO DE CULTURA, COOPERACIÓN, JUVENTUD Y DEPORTES DE LA DIPUTACIÓN FORAL DE GIPUZKOA, 6 DE JUNIO DE 2025.
 - INFORME DEL SERVICIO DE DESARROLLO RURAL Y EQUILIBRIO TERRITORIAL, DEL DEPARTAMENTO DE EQUILIBRIO TERRITORIAL VERDE DE LA DIPUTACIÓN FORAL DE GIPUZKOA, DE 6 DE JUNIO DE 2025.



GAIA: Baliarraingo Kultura Ondareari buruzko informazioa igortzea, Hiri Antolamenduko Plan Orokorra egiteko.

Jaun hori:

Baliarraingo Hiri Antolamenduko Plan Orokorra idazteko lanak direla eta, egin duzuen kontsultari Baliarraingo Kultura Ondarearen baldintzaren eta babesteari buruzkoa, ekainaren 30eko 2/2006 Legea, Lurzoru eta Hirigintzari buruzkoak xedatzen duenaren araberakoa erantzuteko, honekin batera bidaltzen dizuet txosten teknikoa. Halaber, elementuen informazio kartografikoa Shape formatuan erantsi da.

Hala ere, gogorarazten dizuegu Kultura Ondarearen Katalogoak berrikusten ari direla eta baliteke izatea analisian detektatu Gabeko elementuak edo etorkizunean ager litezkeen elementu berriak.

Vitoria-Gasteiz, sinadura elektronikoaren egunean eta orduan.

Urkiri Salaberria Gracia

KULTURA ONDAREAREN, JABETZA INTELEKTUALAREN ETA LEGE GORDAILUAREN ZUZENDARIA



GAIA: Balarraingo udalerriko kultura ondareari buruzko informazioa.

2025eko maiatzaren 20an, Balarraingo Udalak bere udalerriko kultura-ondarearen zerrenden informazio egeneratua eskatu zion Kultura Ondarearen Zuzendaritza honi, geolokalizazioa barne, udalerriko Hiri Antolamenduko Plan Orokorra berrikusteko.

Dokumentu honek jasotzen duen informazioa hiru eranskinetan banatzen da:

1. eranskinean, arkitektura eta arkeologia intereseko elementu higiezinen banakako zerrenda jasotzen da, hainbat zerrendatan sailkatuta, eskema honen arabera:

1. ONDARE ARKITEKTOKOA

1.1. Babes ertaineko kultura-ondasun deklaratutako higiezinak, Euskal Kultura Ondarearen EAEko Erregistroan inskribatutako higiezinak.

1.2. «6/2019 *Legearen ondorioetarako oinarrizko babes-ondasun*» gisa katalogoa sartzenko proposatutako higiezinak; zehazki, 8.1.c eta 21. artikuluak, 14/2023 Legeak aldatuak (EHAA, 238. zk., 2023-12-15).

1.3. Udal intereseko ondasun gisa udal hirigintza-plangintzaren bidez babesteko proposatutako higiezinak, Euskal Kultura Ondareari buruzko 6/2019 Legearen 8.2 artikuluaren arabera, zeina 14/2023 Legeak aldatu baitzuen (EHAA, 238. zk., 2023-12-15).

2. ONDARE ARKEOLOGIKOA

2.1. Balizko arkeologia-eremutzat jotako eremuak.

2. eranskinean, Euskal Autonomia Erkidegoko kultura-ondasun deklaratutako elementuetarako indarrean dauden arau-preskripzioei buruzko informazioa jasotzen da, bai eta katalogoa «6/2019 *Legearen ondorioetarako oinarrizko babes-ondasun*» gisa edo udal-mailan sartzenko proposatutako elementuetarako gomendatutako babes-irizpideei buruzkoa ere.

Era berean, txosten honekin batera doa zerrendetako elementuen eta mugaketa-eremuuen informazio geoerreferentziatua (Shape fitxategia). Ez dira kontuan hartuko planoetan agertzen diren, baino zerrenda honetan ez dauden, beste elementu batzuk.

Elementu horien fitxak eta kokapena **ONDAREA** + web aplikazioaren bidez ere kontsulta daitezke. Aplikazio hori honako helbide honetan dago eskuragarri, Kultura Ondarearen Zentroari erabiltzaileari alta emateko eskaera egin ondoren (posta elektroniko bidez, zentroa@euskadi.eus helbidean).

<https://www.euskadi.eus/web01-apintegr/eu/y47aIntegraWar/inicio?locale=eu>

3. **Eranskina 6/2019** Legearen aldaketak dakartzan berrikuntzei buruzkoa da. Berrikuntza horiek zuzenean eragiten diote kultura-ondarearen babesari, udaleko hirigintza-plangintzaren bidez.

Vitoria-Gasteiz, sinadura elektronikoaren egunean eta orduan.

EUSKAL KULTURA ONDAREAREN EAEKO ZENTROKO ARDURADUNA



1. ERANSKINA

1. ONDARE ARKITEKTOKOIA

1.1. Euskal Kultura Ondarearen EAeko Erregistroan inskribatutako higiezinak.

Fitxa zk	Izena	Babes Maila	EHAA
3	Lopetedi baseria	Ertaina	EHAA 198 zk (2005-10-18) ¹

1.2. «6/2019 Legearen ondorioetarako Oinarrizko babes duen Kultura-ondasun» deklaratzeko proposatutako higiezinak (art. 6/2019 Legearen 8.1.c eta 21. artikuluak, 14/2023 Legeak aldatuak).

Fitxa zk	Izena	Auzoa	Esku-hartzeko araubidea
1	Santa María de la Asunción eliza	Baliarrain	Zaharberritze kontserbatzailea

1.3. Udal hirigintza-plangintzan udal-babeseko kultura-ondasun gisa sartu eta tratatzeko proposatutako elementu arkitektonikoak (14/2023 Legeak aldatutako 6/2019 Legeko art. 8.2).

Fitxa zk	Izena	Auzoa
2	Apaizetxe	Baliarrain
4	Zimitorioa pilotalekua	Hirigune historikoa
5	Atari Soro pilotalekua	Hirigune historikoa

¹AGINDUA, 2005eko irailaren 23ko, Kultura sailburuarena, Baliarraingo (Gipuzkoa) Lopetedi baseria, Kultura Ondasun gisa, Monumentu izendapenaz, Euskal Kultura Ondarearen Zerrenda Orokorean sartzeko dena.



2. ONDARE ARKEOLOGIKOA

2.1. Deklaratutako balizko arkeologia-eremuak.

ERABAKIA, 1997ko urriaren 31koa, Kultura, Gazteria eta Kirol sailburuordearena, Baliaarraingo (Gipuzkoa) Balizko Arkeologia Guneen Izendapena egiten duena (EHAA, 233. zk., 1997-12-04).

Fitxa zk	Izena	Mugaketaren gakoa
1	Santa María de la Asunción eliza	B
2	Garate baseria	A
3	Errilla baseria	A
4	Abali Goiena baseria	A
5	San Juan Bautista baseliza (ez zaio egituraik ikusten)	E



2. ERANSKINA

ESKU HARTZEKO JARRAIBIDEAK ETA IRIZPIDEAK

1. ONDARE ARKITEKTONIKOA

1.1. Euskal Kultura Ondarearen EAEko Erregistroan inskribatutako higiezinak.

1. eranskineko 1.1. atalean jasotzen dira, Babes Ertaineko (lehen “inventariatuta”) Kultura Ondasun deklaratutako elementu arkitektonikoak, *Euskal Kultura Ondareari buruzko maiatzaren 9ko 6/2019 Legearen* esparruan babestuak. Halaber, EHAAn kultura-ondasun horiek babesteko Dekretu edo Aginduak noiz argitaratu diren zehazten da.

Plan Orokorraren araudia eta hala badagokio, elementu horietarako ezartzen diren babes-araubidea edo esku hartzeko irizpideak Dekretu eta Agindu horietan ezarritako babes-araubideetara egokitu beharko dira. Esku hartzeko araubide eta irizpide horiek lotesleak dira udalaren hirigintza-plangintzarako.

Gainera, kontuan hartu beharko ditu Babes Ertaineko kultura ondasun deklaratutako elementuetarako 6/2019 Legean ezarritako babes-irizpideak.

1.2. Katalogoa «6/2019 Legearen ondorioetarako oinarrizko babes duten ondasun» gisa sartzeko proposatutako higiezinak, zehazki, 8.1.c eta 21. artikuluak, 14/2023 Legeak aldatuak (EHA, 238. zk., 2023ko abenduaren 15eko).

1. eranskineko 1.2 atalean, Euskal Kultura Ondareari buruzko maiatzaren 9ko 6/2019 Legearen 8.1.c eta 21. artikuluetan aurreikusitako mekanismoen bidez babestu beharreko kultura-balioak dituzten elementuak jasotzen dira.

Elementu horietarako gomendatzen da, oro har, egin beharreko esku-hartzea **Zaharberritze Kontserbatzailekoia** izatea, Ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzko 317/2002 Dekretuaren I. eranskinean “Birgaitzeko esku-hartzeak” zehazten den bezala.

Era berean, hirigintza-dokumentuaren katalogoa “6/2019 Legearen² ondorioetarako oinarrizko babes duten kultura-ondasunak” izeneko babes-talde espezifikoaren barruan sartzea gomendatzen da.

²14/2023 Legea, azaroaren 30ekoa, Euskal Kultura Ondarearen maiatzaren 9ko 6/2019 Legea aldatzekoa. 21. Artikulua aldatuta



Ondare hori badaezpadako babes-ingurune batez hornitzeko, eraikuntza, instalazio edo hesirik gabe gutxienez 15 metroko tarta errespetatzea gomendatzen da, eta, nolanahi ere, ingurunearen ingurumen-ezaugarriak ahulduko dituzten aldaketak saihestea.

1.3. Udal-babeseko kultura-ondasun gisa babesteko proposatutako higiezinak (6/2019 Legearen 8.2 artikulua, 14/2023 Legeak aldatua), udalaren hirigintza-plangintzaren bidez.

Baliarraingo udalerriko arkitektura-ondasunen inventarioan hainbat elementu ditugu, udal-babeseko kultura-ondasun gisa tratatzeko proposamena dutenak, eskala horri balioa aitortzen baitiote.

Plan Orokorreko kultura-ondare babestuaren katalogoa sartzea gomendatzen da, eta, oro har, babesteko eta esku hartzeko irizpide gisa, egiten diren obrek haien bolumetria, kanpoko irudia eta oinarrizko banaketa tipologikoa eta egiturazkoa errespetatzea, egituraren material generikoa mantenduz eta esku-hartze kategoriak erreferentziatzat hartuta "Sendotza" eta/edo "Kontserbazioa eta Apaindura", Ondare urbanizatu eta eraikia birkaitzeko jarduketa babestuei buruzko 317/2002 Dekretuaren I. Eranskinean "Birkaitzeko esku-hartzeak" definitzen diren bezala.

2. ONDARE ARKEOLOGIKOA

2.1. Balizko arkeologia guneak

Baliarraingo Balizko Arkeologia Guneak hurrengo Erabakiaren bidez izendatu zen: Baliarraingo (Gipuzkoa) Balizko Arkeologia Guneen Izendapena egiten duena, 1997ko abenduaren 4ko Erabakia (EHAA, 233. zk., 1997-12-04).

Adierazpen horretan, elementu horiek mugatzeko gako alfabetikoak adierazten dira:

- (A) Eraikineko hormen arteko aldea.
- (B) Eraikinaren hormen arteko eremua + 15 metro eraikinaren inguruan, kanpoko ertzetatik hasita.
- (C) Elementuak hartzen duen eremua + 5 metro haren inguruan, kanpoko ertzetatik abiatuta.
- (D) Eraikinak eta erantsitako instalazioek hartzen duten eremua.
- (E) Planoan zehaztutako eremua.

Deklarazioan adierazitakoaren arabera, ustezko eremu horietarako adierazitako eremuan edozein obra-proiekturen aurretik, azterketa arkeologiko bat egin beharko da, eta Gipuzkoako Foru Aldundian arkeologia-arloko eskumena duen organoari aurkeztu beharko zaio. Azterketa horretan oinarrituta, honek erabakiko du proiektu arkeologiko bat gauzatu behar den ala ez, dagokion hirigintza-lizentzia eman aurretik (Euskal Kultura Ondarearen 6/2019 Legearen 65. artikulua).



3. ERANSKINA

EUSKAL KULTURA ONDAREARI BURUZKO LEGEAREN ALDAKETAREN ONDORIOZKO HIRIGINTZA-PLANEN KATALOGOAK FORMULATZEKO BERRIKUNTZAK (14/2023 LEGEA, azaroaren 30ekoa, Euskal Kultura Ondareari buruzko maiatzaren 9ko 6/2019 Legea aldatzekoa. EHAA, 238. zk., 2023-12-15).

6/2019 Legearen aldaketak funtsezko eragina du oinarrizko babes duten ondasunen deklarazioaren ondorioak deklaratzeko eta azkentzeko definizioan eta prozeduran, **«6/2019 Legearen ondorioetarako oinarrizko babes duten kultura-ondasun»** izena hartzen baitute (8.1.c, 14/2023 Legearen 1. artikuluak aldatua).

Aldaketa hori egin ondoren, izendapen hori modu murriztaileagoan aplikatzen zaie, zehazki, Euskal Kultura Ondareari buruzko Legearen 2.1 artikuluan ezarritako balioak aurkezten dituzten ondare-katalogoetan sartutako higiezinei, **baldin eta udalek hala zehazten badute udal hirigintza-plangintzan une bakoitzean indarrean dauden katalogoetan.**

Era berean, kultura-ondasunen babes-mailaren araberako sailkapena, 8. artikulukoa, "udal-babeseko kultura-ondasunak" izenekoekin osatzen da (8.2). Azken horiek udal-katalogoetan ere zehaztuko dira, eta tresna horietan ezarritako babes-araubidearen mende baino ez dira egongo.

Oinarrizko babes duten kultura-ondasunen deklarazioa udalaren hirigintza-plangintzan une bakoitzean indarrean dauden katalogoetan babes-maila hori esleitze hutsaren ondorioz egiten da (6/2019 Lege aldatuaren 21. artikulua).

Horretarako, udalaren hirigintza-plangintzaren katalogoetan babes-maila espezifiko bat jaso beharko da, «6/2019 Legearen ondorioetarako oinarrizko babes duten kultura-ondasunak» izenekoa, eta bertan sartuko dira lege horren 8.1.c artikuluan aurreikusitako baldintzak betetzen dituzten intereseko ondasun higiezinak.

Udalek Kultura Ondarearen EAEko Zentroari jakinarazi beharko diote «oinarrizko babes duten kultura-ondasun higiezin berrien deklarazioa, 6/2019 Legearen ondorioetarako». Deklarazio hori oinarrizko babes duten ondasunen erregistroan inskribatuko da.

Oinarrizko babes duten kultura-ondasunen deklarazioa azkentzeari buruzko 6/2019 Legearen 22. artikulua ere aldatu da: desagertu egin da Kultura Ondarearen Aholku Batzordearen aldez aurreko aldeko nahitaezko txostenaren izapidea.



45. artikulu aldatuak, oinarrizko babesa duten ondasunen babes-araubideari buruzkoak, zehazten du ondasun horiei aplikatuko zaizkiela abenduaren 30eko 317/2002 Dekretuak, ondare urbanizatu eta eraikia birgaitzeko jarduketa babestuei buruzkoak, aurreikusitako **zaharberritze zientifikoko edo zaharberritze kontserbatzaileko irizpideak**.

Aldatutako testuak **eutsi egiten dio oinarrizko babesa duten kultura-ondasun gisa udalaren hirigintza-plangintzaren katalogoa sartzea erabaki duten kultura-balioak dituzten higiezineko elementuak osorik edo partzialki eraisteko ezintasunari.**

Era berean, Euskal Kultura Ondareari buruzko 6/2019 Legeari seigarren xedapen iragankorra erantsi zaio. **Bertan ezartzen da hirigintza-plan eta udal-katalogo berrieik oinarrizko babes-araubidea arautzen duten aurreikuspenak aplikatu beharko dituztela**, eta sei urteko epea ematen da udalek indarrean dauden plangintzak aurreikuspen horietara egokitutako ditzaten. Egokitzapen hori egiten ez den bitartean, indarrean dauden plangintza eta katalogoak horietan ezarritako baldintzetan mantenduko dira.

Sei urteko epe horretan bertan, udalek foru-aldundieei eta Eusko Jaurlaritzan kultura-ondarearen arloko eskumena duen sailari jakinarazi beharko diete udalaren hirigintza-plangintzaren dagokion katalogoan sartutako higiezinen zerrenda, «6/2019 Legearen ondorioetarako oinarrizko babesa duten kultura-ondasunak» izeneko babes-maila espezifikoaren barruan.



GAIA: Baliarraingo Hiri Antolamenduko Plan orokorra.

Honekin batera bidaltzen dizut Kultura Ondareko Zuzendaritza Nagusi honetako Ondare Historiko-Artistikoko, Bildumetako eta Museoetako Zerbitzuak goiburuan adierazitako gaiari buruz egindako txostena.

Adeitasunez,

Donostian, sinaduraren datan

Gipuzkoako Foru Aldundia
Kultura Ondareko Zuzendari Nagusia

Sinaduren laburpena / Resumen de firmas

Titulua / Título:

HBD 2025-PH-0012 Baliarrain



ONDARE HISTORIKOA

PATRIMONIO HISTÓRICO

Abali Goena

Abali Goena



Kodea: 850007

Código:

Helbidea: Herriz gora, 3

Dirección:

Udalerrria BALIARRAIN

Municipio:

Multzoa: Ez/No

Conjunto:

Eraikitzetako data: XIX - XIX

F. Edificación:

Ondare Zibila - Etxebizitza - Baserria

Tipo: Civil - Vivienda - Caserío

Kultur sailkapena / Interés cultural

Arkitektura:

Arquitectura:

Arkeología: 1997-10-31 Balizko eremu arkeologikoa-A Mota

Arqueología: 1997-10-31 Zona de presunción arqueológica-Tipo A

Oinplano angeluzuzena eta bi isurietako estalkia duen eraikuntza da. Hormak kareztaturik daude, eskantzu hasieretan harlandua duten harlangaitzezkoak direlarik.

Baoak ugariak dira eta fatxada guztietan erregularki banaturik daude. Multo guztiak XIX. mendeko baserri baten ezaugarriak agertzen ditu.

Hala ere, LOPE MARTINEZ DE ISASTIren arabera, 1625ean Baliarraineko "Abaligoiena" Gipuzkoako oinetxeetako bat da (Martinez de Isasti, 1972: 108). Gainera, 1588ko dokumentazioan Yosoko Abalia etxea aitaten da (Badator).

Se trata de un caserío de planta rectangular con cubierta a dos aguas. Los muros están encalados, y son de mampostería con sillería en el inicio de los esquinales.

Los vanos son numerosos y están regularmente distribuidos por todas las fachadas. Todo el conjunto presenta características propias de un caserío del siglo XIX.

Sin embargo, según LOPE MARTINEZ DE ISASTI, en 1625 "Abaligoiena" de Baliarrain es una de las casas solares de Gipuzkoa (Martinez de Isasti, 1972: 108). Además, en documentación de 1588 se cita la casa Abalia de Yuso (Badator).



Abalizalai Bekoa

Abalizalai Bekoa



Kodea: 850010

Código:

Helbidea:

Dirección:

Udalerria BALIARRAIN

Municipio:

Multzoa: Ez/No

Conjunto:

Eraikitze data:

F. Edificación:

Ondare Zibila - Etxebizitza - Baserria

Tipo: Civil - Vivienda - Caserío

Kultur sailkapena / Interés cultural

Arkitektura: Aldundiaren Katalogoa-Definitu gabe

Arquitectura: Catálogo Diputación-Sin definir

Arkeología:

Arqueología:



Andre Mariaren Jasokundea

Ntra. Señora de la Asunción



Kodea: 850004

Código:

Helbidea: Hirigunea, 7

Dirección:

Udalerría: BALIARRAIN

Municipio:

Multzoa: Ez/No

Conjunto:

Eraikitze data: XIV - XIV

F. Edificación:

Ondare Erliejozkoa - Eliza - Eliza

Tipo: Religioso - Iglesia - Iglesia

Kultur sailkapena / Interés cultural

Arkitektura: 1990-07-03 Aldundiaren Katalogoa-EJ-k babesteko proposatua

Arquitectura: 1990-07-03 Catálogo Diputación-Propuesto protección por GV

Arkeología: 1997-10-31 Balizko eremu arkeologikoa-B Mota

Arqueología: 1997-10-31 Zona de presunción arqueológica-Tipo B

Baliarrain parroquia bezala 1374 urtean ageri da, hain zuen Tolosarekin batzea eskatzen duen urtean. Urte horretan eliza bazuen, 1350 urtean Iruñea Gotzaitegiko Errenta Liburuan aipatuta ageri bait da.

Beste dokumentu daturik eta bere lementu arkitektonikoen azterketa sakonagorik ez dagoenez, egungo eliza misterioso samarra azaltzen zaigu.

Tenplu hau nola eraiki zen aztertzen hasitakoan, lehenik esango dugu bere zatirik antzinakoena aldamenetako kaperei dagokiena dela. Zehatzago esanda, ebangeloaren aldean dagoena, bere puntudun arkuarekin; mentsula tailatuak abereen irudiekin eta hauek lau Ebangelisten sinboloei dagozkiela dirudite eta azkenik bere kapitelak aingeru handi eta barazki irudi tailatuekin. Guzti hau kontuan izanda eliza gutxienez XIV mendean koka daiteke.

Beste aldean dagoen kapera antzekoa da estruktura aldetik, baina elementu apaingarria ez dauka.

Kapera nagusiak, anagrama arraroekin tailatutako gurutzaduradun gangarekin, XVI mendean berrikuntzak nozituko zituen.

Mende horren haserokoak izan daitezke arku trilobulatu edo konopialean, mainelekin egindako leihate erdibituak. Garai berean koka daitezke aldamenetako hormetan irekitako gezileihoa, gaur itxita dauden baoak, eraikuntza erlijioso batentzat baino egokiagoak direlarik dorretxe edo jauregi batentzat.

Nabearen lehen hiru zatiak, korua eta dorrea XVII eta XVIII mendeetan egindako berrkuntza obra importanteen eta geroagoko urteetan egindako erreforma handien ondorioak dira.

Elizari erantsita dagoen eraikuntzan, elizaren oinetan bertan, latineko klaseak eman zituen Luis Antonio Sarasola parroko jaunak, bere ikasleen artean Joxemiel Barandiaran eta Manuel de Lekuona jauank aurkitzen zirelarik. Fatxadan dagoen eguzkierlojuak ezarri zuteneko data darama: 1781 urtea.

Oinplano angeluzuzeneko tenplua, hiru nabekoa, hauetatik erdikoa, alboetakoak baino zabalago eta altuagoa, abside zuen batean luzatzen dela. Albo-nabeak, presbiterio ondoko partean, ezaugarri desberdinak arkuz mugatutako oinplano lauangeluareko kapera banatan amaitzen dira.

Erdiko nabearen lau atalak, eta orobat presbiterioa, gurutze gangekin estaliak aurkitzen dira, modernoagoak hiru lehen atalenak eta gotikoak laugarren atal eta presbiterioarena.

Albo-nabeen gangak, berriz, kanoi-erdikoak dira ilargiskekin.

Kanpoko itxidurak harlangaitzezkoak dira, eta kontrahormen aztarnak nabaritzen dira tenpluaren burualdean.

Harritzekoa da eliz ataririk ez edukitzea, oso gauza bitxia bait da hori Gipuzkoako elizetan.

Baliarrain aparece como colación o parroquia cuando en el año 1374 solicita su anexión a la de Tolosa. Para esas fechas sabemos que disponía de iglesia ya que se la cita en el Libro de Rentas del Obispado de



Pamplona en el año 1350.

A falta de otros datos documentales y de un estudio más profundo de sus elementos arquitectónicos, la iglesia actual se presenta a nuestros ojos un tanto enigmática.

En un primer intento de descifrar el proceso constructivo de este templo, diremos que su parte más antigua es la correspondiente a las dos capillas laterales. Concretamente, la situada en el lado del evangelio, con su arco apuntado, sus ménsulas talladas con figuras de animales que parecen corresponder a los símbolos de los cuatro Evangelistas y sus capiteles con figuras esculpidas de angelotes y motivos vegetales, nos sitúan como mínimo en el siglo XIV.

La capilla del otro lado es de características similares en cuanto a su configuración, pero carece de motivos ornamentales.

La capilla mayor, con las claves de su bóveda de crucería talladas con extraños anagramas, pudo sufrir transformaciones en el siglo XVI.

De comienzos del citado siglo podrían ser los ventanales geminados con parteluz en arco trilobulado o conopial, así como las múltiples saeteras abiertas en los muros laterales, vanos hoy cegados, que parecen corresponder más a una casa-torre o a un palacio, que a un edificio religioso.

Los tres primeros tramos de la nave, el coro y la torre son consecuencia de importantes obras de construcción efectuadas en los siglos XVII y XVIII y de reformas introducidas en épocas más recientes.

En la edificación que está adosada a la iglesia, a los pies de la misma, impartió sus clases de Latín el párroco D. Luis Antonio Sarasola, contando entre sus alumnos a D. José Miguel de Barandiarán y D. Manuel de Lecuona. El reloj de sol que adorna su fachada, lleva marcada la fecha de su implantación: año 1781.

El templo es de planta rectangular dividida en tres naves, de las que la central, más ancha y alta que las laterales, se prolonga en un ábside recto. Las naves laterales, terminan en la zona más próxima al presbiterio, en sendas capillas de planta cuadrangular delimitadas por arcos de características diversas.

Los cuatro tramos de la nave central, así como el presbiterio, se hallan cubiertos por bóvedas de crucería, más modernas las de los tres primeros tramos y góticas las del cuarto tramo y el presbiterio.

Las bóvedas de las naves laterales son de medio cañón con lunetos.

Los cierres exteriores son de mampostería con restos de contrafuertes en la cabecera del templo.

Llama la atención la ausencia del pórtico, caso insólito en las iglesias guipuzcoanas.

Apaizetxe

Casa Cural



Kodea: 850003

Código:

Herbidea:

Dirección:

Udalerría: BALIARRAIN

Municipio:

Multzoa: Ez/No

Conjunto:

Eraikitze data:

F. Edificación:

Ondare Zibila - Etxebizitza - Etnea

Tipo: Civil - Vivienda - Casa

Kultur sailkapena / Interés cultural

Arkitektura: 1990-07-03 Aldundiaren Katalogoa-Definitu gabe

Arquitectura: 1990-07-03 Catálogo Diputación-Sin definir

Arkeología:

Arqueología:

Oinplano errektangularra duen eraikina. Hormak harlangaitzezkoak dira, harlanduak dituztela izkinetan, bao ertzetan eta bi frisotan ere. Fatxada nagusian bi balkoi eta hego-mendebaldekoan beste bat dauzka.

Edificio de planta rectangular. Los muros son de mampostería con sillares en las esquinas, recero de vanos y dos cenefas. Presenta dos balcones en el desván de fachada principal y uno en la fachada SW.



Errilla

Errilla



Kodea: 850006

Código:

Helbidea: Herriz gora, 6

Dirección:

Udalerría: BALIARRAIN

Municipio:

Multzoa: Ez/No

Conjunto:

Eraikitze data:

F. Edificación:

Ondare Zibila - Etxebizitza - Baserria

Tipo: Civil - Vivienda - Caserío

Kultur sailkapena / Interés cultural

Arkitektura:

Arquitectura:

Arkeología: 1997-10-31 Balizko eremu arkeologikoa-A Mota

Arqueología: 1997-10-31 Zona de presunción arqueológica-Tipo A

Oinplano angeluzuzena eta bi isurietako estalkia duen eraikuntza da. Hormak zarpeaturiko harlangaitzezkoak dira, eskantuetan harlandua dutela.

Hainbat zabalkuntzen aztarnak ditu eraikuntzak, Hegoa kialdeko fatxadan bi hormatal banatzen dituen aintzinako eskantu bateko harlanduan, eta Iparmendebaldeko fatxadan bi gorputzen arteko zabalera ezberdinean. Hegoa aldeko fatxadan leihozangoan harlandu berrerabilia duten bi leihoa eta Hegomendebaldekoan aintzinako baoei dagozkien harlandu batzuk izan ezik, ez da elementu arkitektoniko nabarmenik ikusten.

Barneko zurezko egiturari dagokionez, solairu bakoitzeko zapatetan oinarritzen diren zutikoz eraturik dago.

LOPE MARTINEZ DE ISASTIK, 1625ean, Balaraineko "Erreguillaga" aipatzen du Gipuzkoako oinetxeen artean (Martinez de Isasti, 1972: 108), nahiz eta urte batzuk lehenago dokumentatzea lortu dugun, 1612an (B.d.d.T.), Regillaga izenarekin.

Se trata de un edificio de planta rectangular con cubierta a dos aguas. Los muros son de mampostería raseada con sillería en esquinales.

Nos hallamos ante un edificio en el que son visibles las huellas de varias ampliaciones, gracias a la sillería de un antiguo esquinal que separan dos lienzos de muro en la fachada Sureste, y al diferente ancho apreciable entre estos dos cuerpos en la fachada Noroeste. A excepción de las dos ventanas con sillares reutilizados en sus jambas de la fachada Sur y algunos sillares pertenecientes a antiguos vanos en la fachada Suroeste, no se ve ningún elemento arquitectónico destacable.

En cuanto a la estructura interna de madera, es a base de pies derechos y zapatas por planta.

LOPE MARTINEZ DE ISASTI, en 1625, cita la casa "Erreguillaga" de Balarain entre las casas solariegas de Gipuzkoa (Martinez de Isasti, 1972: 108), si bien ya hemos podido documentarla algunos años antes, en 1612 (B.d.d.T.) como Regillaga.



Garate

Garate



Kodea: 850005

Código:

Helbidea: Hirigunea, 1

Dirección:

Udalerria: BALIARRAIN

Municipio:

Multzoa: Ez/No

Conjunto:

Eraikitze data:

F. Edificación:

Ondare Zibila - Etxebizitza - Baserria

Tipo: Civil - Vivienda - Caserío

Kultur sailkapena / Interés cultural

Arkitektura:

Arquitectura:

Arkeología: 1997-10-31 Balizko eremu arkeologikoa-A Mota

Arqueología: 1997-10-31 Zona de presunción arqueológica-Tipo A

Dirudienez baserria nafar jatorria duen Garate familiari loturik dago (Silván, 1974: 74).

LOPE MARTINEZ DE ISASTIK, 1625ean, Biliaraineko Garate aitaten du Gipuzkoako oinetxeen artean (Martinez de Isasti, 1972: 108).

Egun bi etxebizitzetan banaturik dagoen eraikuntza da, oinplano angeluzuzena eta bi isurietako estalkia duelarik. Etxebizitzetako batek berrikuntza sakon bat jasan zuen duela 8 bat urte, barnekalde guztia hustu eta hormigoiez berreraiki zelarik. Besteak zurezko egitura mantentzen du oraindik ere, nahiz eta ez duen elementu nabarmenik aurkezten.

Hormak harlangaitzezkoak dira, eskantzueta bigarren solairura soilik iristen diren harlanduekin, estalkipeko solairua harlangaitzezkoak delarik.

Eskantzu eta hormen ezaugarrieta ikusten denez, eraikuntzak berrikuntza sakon bat jasan zuen bere garaiera handitzeko, eta egungo bi etxebizitzetan antolatzeko ere banatua izan zela dirudi.

Hegoekialdeko fatxadan ateburua duen aintzinako sarrera bat, gaur leihoa bat duena, eta harlanduzko azpadura duen bao bat, egun itxutua, nabamentzen dira, Hegomendebaldekoan harlanduzko azpadura duen bao batekin batera. Gainontzeko bao ugariak erregularki banatzen dira eta egurrezko leihoburuak dituzte.

Al parecer, este caserío está vinculado a la familia de hidalgos de los Garate, de origen navarro (Silván, 1974: 74). LOPE MARTINEZ DE ISASTI, en 1625, cita Garate de Biliarain entre las casas solariegas de Gipuzkoa (Martinez de Isasti, 1972: 108).

Hoy en día es un edificio que está dividido en dos viviendas, es de planta rectangular y posee cubierta a dos aguas. Una de las viviendas sufrió una importante reforma hace unos 8 años, en la que se vació todo el interior y se reconstruyó en cemento. La otra mitad aún mantiene la estructura interior de madera, aunque no presenta elementos destacables.

Los muros son de mampostería con esquiniales de sillería que llegan tan sólo hasta la segunda planta, siendo todo de mampostería en la planta bajocubierta.

Tal y como se aprecia a través de diferentes elementos como los esquiniales y las características de los muros, este edificio fue reformado aumentándose su altura, y parece que también fue dividido para albergar las dos viviendas actuales.

En la fachada Sureste destacan un antiguo acceso adintelado que hoy alberga una ventana, y un antiguo vano con recero de sillería hoy cegado, y la Suroeste un vano con recero de sillería. El resto de los numerosos vanos se distribuyen regularmente y tienen dinteles de madera.



Al parecer, este caserío está vinculado a la familia de hidalgos de los Garate, de origen navarro (Silván, 1974: 74). LOPE MARTINEZ DE ISASTI, en 1625, cita Garate de Baliarrain entre las casas solariegas de Gipuzkoa (Martinez de Isasti, 1972: 108).

Hoy en día es un edificio que está dividido en dos viviendas, es de planta rectangular y posee cubierta a dos aguas. Una de las viviendas sufrió una importante reforma hace unos 8 años, en la que se vació todo el interior y se reconstruyó en cemento. La otra mitad aún mantiene la estructura interior de madera, aunque no presenta elementos destacables.

Los muros son de mampostería con esquiniales de sillería que llegan tan sólo hasta la segunda planta, siendo todo de mampostería en la planta bajocubierta.

Tal y como se aprecia a través de diferentes elementos como los esquiniales y las características de los muros, este edificio fue reformado aumentándose su altura, y parece que también fue dividido para albergar las dos viviendas actuales.

En la fachada Sureste destacan un antiguo acceso adintelado que hoy alberga una ventana, y un antiguo vano con recero de sillería hoy cegado, y la Suroeste un vano con recero de sillería. El resto de los numerosos vanos se distribuyen regularmente y tienen dinteles de madera.



Lopetedi

Lopetegi



Kodea: 850002

Código:

Helbidea:

Dirección:

Udalerría BALIARRAIN

Municipio:

Multzoa: Ez/No

Conjunto:

Eraikitze data: XVI - XVI

F. Edificación:

Ondare Zibila - Etxebizitza - Etxea

Tipo: Civil - Vivienda - Casa

Kultur sailkapena / Interés cultural

Arkitektura: 2005-09-23 Ertaina-Bakarkako monumentua - Ebatzia

Arquitectura: 2005-09-23 Media-Monumento individual - Resuelto

Arkeología:

Arqueología:

Baliarraingo landagunetik hurbil dagoen bizkar batean kokatzen da baserria. Oin angeluzuzeneko eraikin bat da (18 m x 16 m), harlangaitz zarpeatuko perimetro-pareta ditu, eta gris zurixka kolorekoa da; era berean, harlanduzko eskantzuak eta lau isurkiko estalkia ditu.

Fatxada nagusiak (ipar orientazioa), puntu erdiko bi arku dobelatu ditu, harlanduzko inpostek inguratutik. Behe-solairuaren eta lehenengo solairuaren artean platabanda ikus daiteke, fatxadaren horma osoa hartuz. Horren gainean lau hutsune daude (leihoak), harlanduz inguratuak eta, horien gainean, lehen aipatu den platabandaren antzeko beste bat dago; ganbara bereizteko balio du. Platabanda horren gainean dago armarria, fatxadaren ardatzean eta horma piko laburraren erdian

hain zuzen. Armarriaren bi alboetara daude ganbarako lau leiho txikiak; leiho horiek harlanduz inguratuta daude eta lehen aipatu diren lehenengo solairuko leihoen parean eta ardatzetan daude kokatuta. Teilitupeko teilitu-hegalak kasetoiz apainduta daude. E fatxadaren behe-solairuan bi leiho daude; lehen solairuan lau leiho; eta ganbaran hiru leiho txiki eta estu daude, teilitupean.

Albo honetako teilitu-hegalak ere kasetoiz apainduta daude. S-ko fatxadan bi ate daude, dinteldua eta harlanduz inguratuta. Lehen solairuan lau leiho daude, harlanduz inguratuta eta karel txikiekin, lehen solairuan kokatuta dauden antzekoak. Ganbaran lau hutsune txiki ikus daitezke (leihoak), teilitupean, eta leiho berrien arteko espazioak ixteko oholtza bat dago; lehen deskribatu diren hutsuneekin ilaran daude eta lehengo ardatzarekin bat dator. W-ko fatxadan ez da behe-solairuko pareta ikusten, baina simetrikoki kokatutako hiru kuku-leiho ikus daitezke. Lehen solairuan bi orriko egurrezko ate bat duen ate handi bat ikus daiteke, eta bina leiho daude albo bakoitzean, S-ko eta Eko fatxadetan deskribatu direnen antzekoak. Ganbara sartzeko hormigoizko arrapala bat dago. Teilitupean ere oholtza bat ikus daiteke. N-ko fatxada nagusitik sartzen da eraikinera, karrerape bat zeharkatuz; karrerape hori eraikinaren lehenengo hormarteraino iristen da. Erdialdean arku beheratu bat dago, karrerapea bi zati berdineta bereizten duena. Behe-solairuaren barruko bi alboetara sartzeko bi ate dinteldu ikus daitezke, harlanduz inguratua, hain zuzen lehenengo hormartea amaitzen den hormaren gainean. Albo bakoitzean pilare bana daude, harlanduzkoak eta sekzio karratua dutenak.

Lopetedi baserriaren barrualdean karga-horma bat dago, N-S noranzkoan; karga-horma horrek bereizten du eraikina bi zati berdineta. Eraikinaren zati bakoitzean, lehen solairutik estalkiraino, bina osoko zutabe daude. Mihiztaduretan sartutako besoek laguntzen diete zutabeei eta arotzeria-ukituak ikus daitezke. Egurrezko estalkia perimetro-pareten gainean dago, zenbait habe handik eusten dutelarik. Habe horiek XVI. mendeko baserri gotiko zaharraren habeak dira eta habe etzan gisa erabili dira. Teilituan, lau angeluetan, gapiroak eta goihabeak ikus daitezke.

E-ko, S-ko eta W-ko fatxadetara itsatsitako zatiak eta baserriaren N5E noranzkoan dagoen eraikin-etxebizitza ez dira monumentuaren zati gisa ulertu.



Situado sobre una suave loma cercano al casco rural de Baliarrain. Edificio de planta rectangular, 18 m x 16 m, muros perimetrales de mampostería raseada y pintada de color gris blanquecino, esquiniales de sillar, cubierta a cuatro aguas. La fachada principal, de orientación N posee dos arcos de medio punto dovelados y recercados de sillar con impostas. Entre planta baja y primera posee platabanda a lo largo de todo el paño de la fachada. Sobre ésta se encuentran cuatro huecos de ventana recercados de sillar y, sobre ellas, una platabanda similar a la anterior señala el desván. Sobre dicha platabanda se sitúa el escudo de armas ubicado en el eje de la fachada y en el centro del corto hastial. A ambos lados del escudo se sitúan las cuatro pequeñas ventanas del desván que se hallan recercadas de sillar y están situadas en línea y en los ejes de las anteriormente citadas ventanas de la primera planta. Los aleros del bajo cubierta se hallan artesonados. La fachada E posee en la planta baja dos ventanas; en la primera, cuatro y en el desván, tres ventanucos situados bajo cubierta. Los aleros de este lado también están artesonados. En la fachada S posee dos puertas de acceso dinteladas recercadas de sillar. En la primera planta cuatro ventanas recercadas de sillar con pequeños antepechos son similares a las anteriores situadas en el primer piso. En el desván cuatro pequeños huecos de ventana en el bajo cubierta -que termina con tablazón que cierra espacios entre nuevas ventanas- están situados en línea y guardan ejes con las anteriormente descritas. En la fachada W no es visible el muro de la planta baja, pero existen tres troneras simétricamente dispuestas. Es visible en la primera planta un portón con puerta de madera de dos hojas con dos ventanas a ambos lados similares a las descritas en las fachadas S y E. Al desván se accede por una rampa de hormigón. En el bajo cubierta presenta también tablazón.

Se accede al edificio desde la fachada N principal a través de un soportal que alcanza hasta la primera crujía del edificio. En la parte central de éste hay un arco rebajado que divide en dos partes iguales el soportal. Se accede a los dos lados interiores de la planta baja por dos puertas dinteladas y recercadas de sillar que se hallan abiertas sobre el muro en donde termina la primera crujía. En el interior de cada lado existe un pilar de sillería de sección cuadrada. Lopetedi presenta en su interior un muro de carga que discurre en sentido N-S y que divide el edificio en dos partes iguales. Cada parte del edificio posee dos postes enterizos que se elevan desde la primera planta hasta la cubierta. Están reforzados por tornapuntas ensambladas en cajas de espiga y poseen marcas de carpintería. La cubierta de madera se apoya sobre los muros perimetrales en grandes vigas reutilizadas como durmientes del antiguo caserío gótico del siglo XVI que aquí existía. La techumbre presenta cabrios, enlatado y caballetes en los cuatro ángulos. Los anejos adosados a las fachadas E, S y W no se incluyen en el monumento así como tampoco el edificio vivienda exento situado al NE del caserío.



Mimendi

Mimendi



Kodea: 850001

Código:

Helbidea:

Dirección:

Udalerría BALIARRAIN

Municipio:

Multzoa: Ez/No

Conjunto:

Eraikitze data:

F. Edificación:

Ondare Etnografikoa - Azpiegitura - Borda

Tipo: Etnográfico - Infraestructura - Borda

Kultur sailkapena / Interés cultural

Arkitektura: Aldundiaren Katalogoa-Definitu gabe

Arquitectura: Catálogo Diputación-Sin definir

Arkeología:

Arqueología:

Borda del caserío Mimendi. Granero adosado a la pared norte del caserío. Totalmente en madera. Compuesto de planta baja y primera. Forma rectangular de 10 m x 4 m en planta baja y altura 6 m aproximadamente. Planta baja totalmente abierta. Primera, recubierta en tablazón.

El caserío se cita como existente en 1702*.

Muñogain 4

Muñogain 4



Kodea: 850011

Código:

Helbidea:

Dirección:

Udalerría BALIARRAIN

Municipio:

Multzoa: Ez/No

Conjunto:

Eraikitze data:

F. Edificación:

Ondare Zibila - Etxebizitza - Baserria

Tipo: Civil - Vivienda - Caserío

Kultur sailkapena / Interés cultural

Arkitektura: 2017-08-30 Aldundiaren Katalogoa-Definitu gabe

Arquitectura: 2017-08-30 Catálogo Diputación-Sin definir

Arkeología: 2017-08-30

Arqueología: 2017-08-30



San Joan Bataiatzailea

San Juan Bautista



Kodea: 850008

Código:

Herbidea:

Dirección:

Udalerria: BALIARRAIN

Municipio:

Multzoa: Ez/No

Conjunto:

Eraikitze data:

F. Edificación:

Ondare Erlziejoxko - Baseliza - Baseliza

Tipo: Religioso - Ermita - Ermita

Kultur sailkapena / Interés cultural

Arkitektura:

Arquitectura:

Arkeología: 1997-10-31 Balizko eremu arkeologikoa-E Mota

Arqueología: 1997-10-31 Zona de presunción arqueológica-Tipo E

Nahiz eta MURUGARREN eta PEÑA SANTIAGO adierazi erortzear degoela eta iada ez dela gurtzerako erabiltzen (Murugarren, 1992, 339 eta Peña Santiago, 1995: 110), ARKEOLANek 1991ean burututiko prospeksiōetan (prospekzio bisuala eta dokumentazio historikoa) ez dira erakuntzaren aztarnak ez eta bere jatorrizko kokapena aurkitu. Teila eta beste elementu batzuk besterik ez dira berreskuratu harraskaren ondoan (Arkeokuska, 1992: 194). Emaitzia hauek ez dira harritzeoak, kontuan izaten badugu eraikuntza materialen parte bat 1874ean Luis Antonio Sarasolak, elizako parrokoak, organistaren etxea altsatzeko erabili omen zituela, eta ondoren, geratu ziren harriak herriko frontoia eraikitzeo erabili omen zirela (Aguirre Sorondo eta Lizarralde, 2000: 98).

AGUIRRE SORONDO eta LIZARRALDEk (Aguirre Sorondo eta Lizarralde, 2000: 98) 1641 adierazten dute baseliza aipatzen den data zaharrena bezala. Ez dituzte obre garrantzitsuak jasotzen, 1699an kanpai berri baten ezarketa edo 1816ean ate nagusiaren konponketa izan ezik.

1833an iada, guda dela eta, erortzear dago, 1874 urterarte horrela jarraitzen duelarik, adierazi duguen bezala parrokoak organistarentzako etxe berria altsatzeko bertako harriak erabiltzen dituen arte.

A pesar de que tanto MURUGARREN como PEÑA SANTIAGO afirman en época reciente que se encuentra en ruinas y ya no se emplea para el culto (Murugarren, 1992: 339 y Peña Santiago, 1995: 110), las prospecciones llevadas a cabo por ARKEOLAN en 1991 (prospección visual y documentación histórica) no han dado resultados positivos en cuanto a la localización exacta del emplazamiento, ni de sus restos. Únicamente se han recogido algunas tejas y otros elementos cerca del lavadero (Arkeokuska, 1992: 194). Estos resultados no son de extrañar si tenemos en cuenta que al parecer parte del material de construcción fue empleado ya en 1874 por el párroco de la iglesia, Luis Antonio Sarasola, para la construcción de la casa del organista, y en épocas posteriores la piedra que quedaba sirvió al parecer para levantar parte del frontón del pueblo (Aguirre Sorondo y Lizarralde, 2000: 98).

AGUIRRE SORONDO y LIZARRALDE (Aguirre Sorondo y Lizarralde, 2000: 98) señalan la fecha más antigua en que la ermita es citada el año 1641. No recogen obras importantes, a no ser la colocación de una nueva campana en 1699 o el arreglo de su puerta principal en 1816.

Ya en 1833 su estado es de ruina, debido a la guerra, y así continúa hasta que en 1874, como hemos señalado, el párroco decide aprovechar la piedra para levantar una casa nueva para el organista.



Udalerria

Udalerria



Kodea: 850000

Código:

Helbidea:

Dirección:

Udalerria BALIARRAIN

Municipio:

Multzoa: Ez/No

Conjunto:

Eraikitzetako data:

F. Edificación:

Ondare Zibila - Zibila - Zibila

Tipo: Civil - Civil - Civil

Kultur sailkapena / Interés cultural

Arkitektura: 2016-09-06 Aldundiaren Katalogoa-Definitu gabe

Arquitectura: 2016-09-06 Catálogo Diputación-Sin definir

Arkeología: 2016-09-06

Arqueología: 2016-09-06



Udaletxea

Casa Consistorial



Kodea: 850009

Código:

Helbidea: Andra Mari Zeruratzearen plaza, 9

Dirección:

Udalerría BALIARRAIN

Municipio:

Multzoa: Ez/No

Conjunto:

Eraikitze data: 1993 - 1993

F. Edificación:

Ondare Zibila - Eraikin publikoak - Udaletxea

Tipo: Civil - Edificios públicos - Casa Consistorial

Kultur sailkapena / Interés cultural

Arkitektura: Aldundiaren Katalogoa-Definitu gabe

Arquitectura: Catálogo Diputación-Sin definir

Arkeología:

Arqueología:

Pilar Amenabar Zabalak diseinatu zuen eta 1993an jaso zuten. Bere oin-plano irregularrak plazara ematen du eta hau ere zabaldu egin zuten eraikuntzaren kariaz. Lerro zuzeneko geometria du nagusi, eta bere ezaugarririk originalena da fatxada kikoitza edo pantaila-fatxada duela. Fatxada nagusia kare-harrizko losetekin estalia dago, horrela bere garrantzia areagotuz. Behesolairuan plaza ematen duen karrerapea dauka. Burdinsareria altzairuzko tutuz osatua dago. Eta armaria saihets baterantz alboratua du.

El diseño es de Pilar Amenabar Zabala y fue realizado en 1993. Su planta irregular se abre a la plaza que también fue ampliada. La geometría recta domina su estética y su característica más original es la doble fachada o fachada pantalla. La fachada principal está recubierta de loseta caliza, de este modo se acentúa su importancia. En su planta baja un espacio porticado se abre a la plaza. La rejería es en acero y de forma tubular. El escudo se sitúa lateralmente.



Baliarraingo Hiria Antolatzeko Plan Orokor berriaren dokumentazioa aztertu ondoren, Gipuzkoako Foru Aldundiko Landa Garapeneko eta Lurralde Orekako Zerbitzuak idatzi duen nekazaritzako sektorearengan duen eraginaren txostena helarazten du.

Donostia, 2025eko ekainaren 6a

Sin.: Xabier Arruti Olazabal
Lurralde Oreka Berdeko foru diputatua

BALIARRAINGO UDALA



EKS | CSV: SINA703a02af-09ab-4ed5-bda3-13ca67979846

Egiaztatu dokumentu honen osotasuna eta sinadura hurrengo URL edo QR kodean sartuz: <https://egoitza.gipuzkoa.eus/eks>
Compruebe la integridad y firma de este documento, accediendo a la siguiente URL o código QR: <https://egoitza.gipuzkoa.eus/csv>

Sinaduren laburpena / Resumen de firmas

Titulua / Título: PEAS_TXOS_0026 - Txosten teknikoa-ofizioa sinatzeko

CSV/EKS: SINA703a02af-09ab-4ed5-bda3-13ca67979846



ANTOLAMENDUAK ERRESPETATU BEHAR DITUEN NEKAZARITZA SEKTOREAREN GAINEKO ERAGINARI BURUZKO TXOSTENA

Aztertutako eskaera: Baliarraingo Hiria Antolatzeko Plan Orokor berria formulatzea (HAPO).

1. AURREKARIAK

Baliarraingo Udalak, 2023ko urriaren 24ean egindako ohiko bileran, besteak beste, Hiria Antolatzeko Plan Orokorra formulatzeko hasiera ematea adostu zuen.

Lurzoruan eta hirigintzari buruzkoa 2/2006 Legearen 90.1 artikulua eta Lurralde Antolameduko planak eta hirigintza-antolamenduko tresnak onartzeko prozedurak arautzen dituen 46/2020 Dekretuaren 26.3 artikuluari jarraituz, informazioa eskatuko zaie Eusko Jaurlaritzan eta dagokion Foru Aldundian babes zibilaren, ingurumenaren, kultura-ondarearen eta naturguneen alorreko eskumenak dituzten organoei, arriskuen berri izateko eta ingurumena, kultura-ondarearen babes eta naturguneak baldintzatzen dituzten faktoreak zeintzuk diren eta antolamenduak zeintzuk errespetatu behar dituen jakiteko.

Hori horrela, aipatutako araudian xedatutakoaren arabera Baliarraingo Hiria Antolatzeko Plan Orokorraren berrikustek, kontuan hartu beharko dituen baldintzen inguruko kontsulta egin zaio *Landa Garapeneko eta Lurralde Orekako Zerbitzuari*.

2. APLIKATU BEHARREKO ARAUDIA

Nekazaritza-abeltzaintza eremuko lurzorutzat jotzen dira oinarri naturaleko eboluzio prozesu luzeen ondorioz edo gizakiek historian zehar nekazaritzarako egokitu izanagatik emankortasun handia dutenak. Lurzoru horiek ondare komun berriztaezin funtsezko osatzen dute, ingurumeneko balio, balio sozial eta ekonomiko handiak baititu.

Funtsezkoak dira nekazaritzako sistemetarako, ekosistemak eta biodibertsitatea mantentzeko, baita haien lurraldeko antolakuntza eredurako ere. Lurzoru horiek lagundi egiten dute nekazaritzako jarduera mantentzen, lurzoru biziak baitira ikuspuntu biofisikotik, baita sozioekonomikotik ere. Azken finean, ingurumeneko funtzio, funtzio produktibo eta historiko-kultural garrantzitsuak betetzen dituzte; eta lagundi egiten dute nola elikagaien segurtasuna eta subiranotasuna lortzen, hala klima aldaketaren kontra borrokatzetan eta lurraldea era jasangarrian kudeatzen.

Lurzoru horiek babestea —egun nekazaritzarako erabiltzen direnak nahiz ez direnak— interes orokorrekozat jotzen da; eta nekazaritzakoa ez den beste edozein erabilerari gailendu behar zaio (17/2008 Legea, *Nekazaritza eta Elikagaigintza Politikakoa*).

Legeek nekazaritza lurrik defendatzea xedatzen dute; ez soilik balio agronomikoa dutelako, baita biodibertsitatearen eta paisaiaren euskarri eta berme direlako ere. Halaber, desertifikazio eta higadura prozesuak moteltzen edo saihesten dituzte; eta helburuen artean ezartzen dute nekazaritzako lurzorua babestea, bereziki egoera okerrenean daudenak edo hirigintzaren eraginpean daudenak.



Ildo horretan, nekazaritza.abeltzaintzako eremuak babestea oinarri duten hainbat lege ditugu; besteak beste:

- *Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak*, 97 bis artikuluan (Balio Agrologiko Handiko lurzoruen gaineko proiektuen Izapidea), eta *Nekazaritza eta Elikagaigintza Politikako abenduaren 23ko 17/2008 Legeak*, 16.2. artikuluan (*Balio Agrologiko Handiko lurzoruen babes berezia*) jasotzen dute, EAE-ko **Balio Agrologiko Handiko lurretan** aurreikusitako edozein proiektu edo egintzari behin betiko onarpena eman baino lehen nahitaezkoa dela nekazaritza gaietan eskumena duen foru-organoak txostena egitea. Txosten horrek proiektuak edo egintzak zenbaterainoko eragina duen neurako du.
- *177/2014 DEKRETUA, 2014ko irailaren 16koak, Euskal Autonomia Erkidegoko Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektoriala onartzetan duenak 61.2 artikuluan* jasotzen du, besteak beste, Balio Estrategiko Handia azpikategorian aurreikusitako proiektuen edo administrazio-baimenen kasuan, *Nekazaritza eta Elikagaigintza Politikako 17/2008 Legeak* 16. artikuluan ezartzen duen bezala, nekazaritza-arloko eskumena duen foru-organoak txostena egitea eskatuko dela, behin betiko onartu aurretik.
- Era berean, *177/2014 Dekretuaren 10e artikuluak jasotzen du **udal-plangintza, lurralte-plangintza, eta sektore-plangintza idazteko eta onartzeko izapideetan, Nekazaritza-Sektorearen Gaineko Eragina Ebaluatzeako Protokoloa (AAEP) erabiliko dela.***

3.- AZKEN BALORAZIOA

Kontutan hartuta *Lurzoruari eta Hirigintzari buruzko 2/2006 Legeak* zein *Nekazaritza eta Elikagaigintza Politikako 17/2008 Legeak* eskatzen dutela Balio Agrologiko Handiko lurretan aurreikusitako edozein proiektu edo egintzari **behin betiko onarpena eman baino lehen nahitaezkoa dela nekazaritza gaietan eskumena duen foru-organoak txostena egitea.**

Kontutan, hartuta era berean, *177/2014 Dekretuak* eskatzen duela **udal-plangintza onartzeko izapideetan, Nekazaritza- Sektorearen Gaineko Eragina Ebaluatzeako Protokoloa (AAEP) erabiliko dela planak nekazaritza sektorean izan dezaken eragina ebaluatzeo.**

Aurrekoak kontutan hartuta,, Baliarraingo Udalak, Hiria Antolatzeko Plan Orokorrari behin betiko onarpena eman baino lehen *Landa Garapeneko eta Lurralde Orekako Zerbitzura* dagokion dokumentazioa bidali beharko du, proiektuak edo egintzak nekazaritza sektorean zenbaterainoko eragina duen neurako eskatuz.

Horretarako, Nekazaritza eta Basogintzaren Lurralde Antolamenduko Gidalerreoa (LAG) eta Nekazaritza eta Basozaintzako Lurralde Plan Sektoriala (LPS) tresnatztat hartuta, Baliarraingo HAPOk ondorengo irizpideak jarraitu beharko ditu:

- Udalariaren ingurumen-diagnostiko egokia egitea, lurraltearen harrera-ahalmena, arrisku-eremuak, eremu hauskor edo kalteberak eta abar ebaluatzeo.
- Lurzoruaren sailkapen eta kalifikazio orokorra ezartzea udalerri osoan.



- Lurzoru urbanizazinean erabilera-araubidea ezartzea, dagoen lurraldeko natura- eta kultura-balioekin bat datorrena, lurzoruaren kontserbaziorako eta babeserako neurriak hartuz.
- Erabileren erregimenetik tokiko ekoizpena eta nekazal jarduerak (nekazaritza, abeltzaintza, basogintza, etab.) kontserbatzea eta/edo sustatzea
- Argi eta garbi ezartzea aisialdiko erabileren eta nekazal erabileren arteko bateragarritasun-aukerak eta mugak.

Ondorioz, Hiria Antolatzeko Plan Orokorrak lurzoru urbanizazinean:

- ✓ **Babes-helburu argiak** ezarri behar ditu (ingurumena, nekzaritza, paisaia, kultura).
- ✓ **Erabilera mugatuak eta baimenduak** zehazt behar ditu..
- ✓ **Eraikigarritasun baldintzak** zorrotz arautu behar ditu..
- ✓ **Ingurumen- eta paisaia-azterketak** aurreikusiko ditu.
- ✓ **Konektibitatea eta biodibertsitatea** kontuan hartuko ditu.

Azkenik, ondorengo araudia ere kontutan hartu beharko da HAPO berria formulatzerakoan:

- *45/2007 Legea, landa-ingurunearen garapen jasangarriari buruzkoa.*
- *168/1997 Dekretua, Euskal Autonomia Erkidegoko Lehentasuneko Nekazaritza Ustiategiak arautu eta E.H.A.E.ko Lurralde Historiko eta Eskualdeetako Laborantzako gutxieneko unitateak zehazten dituena.*
- *50/2025 Dekretua, Euskal Autonomia Erkidegoko abeltzaintzako ustiategietako arau teknikoak, higieniko-sanitarioak eta ingurumenekoak ezartzen dituena.*
- *82/1998 FORU DEKRETUA, Lurzoru hiritarrezineko baimen eta lizentzia kontuetan jarduketak koordinatzen dituena.*
- *199/2013 DEKRETUA, landa-inguruneko turismo-ostatuko establezimenduak arautzen dituena.*

Informazioa baliagarria izango zaizuelakoan eta bidezkoak diren ondorioetarako adierazten da hori.

Donostia, 2025eko ekainaren 6a

Sin.: Xabier Arruti Olazabal

Lurralde Oreka Berdeko foru diputatua



Sinaduren laburpena / Resumen de firmas

Titulua / Título:	PEAS_TXOS_0026 - Txosten teknikoa-ebazpena sinatzeko
CSV/EKS:	SINAaf76d0bb-b4ad-4afe-81e3-c0d011c2012d

Digitalki sinatua / Firmado digitalmente por:



Gipuzkoako
Foru Aldundia
Diputación Foral
de Gipuzkoa

ARRUTI OLAZABAL, Xabier

Foru Diputatua. Lurralde Oreka Berdeko Departamentua
Diputado Foral. Departamento de Equilibrio Territorial Verde

Data / Fecha: 2025/06/06 16:12:06



EKS | CSV: JAK1e3269708-9f52-40ca-8255-b3b635870c72

Egiaztatu dokumentu honen osotasuna eta sinadura hurrengo URL edo QR kodean sartuz: <https://egoitza.gipuzkoa.eus/eks>
Compruebe la integridad y firma de este documento, accediendo a la siguiente URL o código QR: <https://egoitza.gipuzkoa.eus/csv>