



VII. LA REGULACIÓN DEL SUELO NO URBANIZABLE



VII.01. DEFINICIÓN Y ÁMBITO

De conformidad con lo establecido en el artículo 9 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, tendrán la condición de suelo no urbanizable, a los efectos de esa Ley, los terrenos en que concurran alguna de las circunstancias siguientes:

1. Que deban incluirse en esta clase por estar sometidos a algún régimen especial de protección incompatible con su transformación de acuerdo con los planes de ordenación territorial o la legislación sectorial, en razón de sus valores paisajísticos, históricos, arqueológicos, científicos, ambientales o culturales, de riesgos naturales contemplados en el planeamiento sectorial, o en función de su sujeción a limitaciones o servidumbres para la protección del dominio público.
2. Que el planeamiento general considere necesario preservar por los valores a que se ha hecho referencia en el punto anterior, por su valor agrícola, forestal, ganadero o por sus riquezas naturales, así como aquellos otros que considere inadecuados para un desarrollo urbano.

Asimismo, el suelo no urbanizable incluye determinados elementos de la Estructura General y Orgánica de acuerdo con lo establecido en el artículo 26.2 del Reglamento de Planeamiento.

Gráficamente, el suelo no urbanizable se representa en los planos de "Clasificación del suelo": O.III.01.I; O.III.01.A y O.III.01.B.



VII.02. CATEGORÍAS DEL SUELO NO URBANIZABLE

VII.02.01. Cuestiones generales

En el artículo 1 de la Ley 5/1998, de 6 de mayo, de Medidas Urgentes en Materia de Reforma del Suelo y Ordenación Urbana, se distinguen en el suelo no urbanizable las tres categorías siguientes:

- a. Suelo no urbanizable protegido: es el suelo al que el planeamiento otorgue esta calificación en razón de su excepcional valor agrícola, forestal o ganadero, de las posibilidades de explotación de sus recursos naturales, de sus valores paisajísticos, históricos o culturales, o para la defensa de la fauna, la flora o el equilibrio ecológico.
- b. Suelo no urbanizable de núcleo rural: es el suelo al que el planeamiento otorgue esta calificación por constituir agrupaciones de seis o más caseríos en torno a un espacio público que los aglutina y confiere su carácter.
- c. Suelo no urbanizable común: Es el suelo no incluido en ninguna de las categorías anteriores, que se preserva del desarrollo urbano, y no susceptible de otros aprovechamientos que los agropecuarios o los relacionados con los mismos.

Por las características propias de este término municipal, en el Avance del Plan General, únicamente se prevén las categorías a) y c).

De conformidad con lo establecido en el apartado 2 de ese mismo artículo. "En las categorías de suelo no urbanizable protegido y no urbanizable común queda prohibida la construcción de nuevas edificaciones destinadas a vivienda no vinculada a explotación agropecuaria. No obstante, en estas categorías de suelo podrán autorizarse las construcciones o instalaciones vinculadas a la ejecución y entretenimiento de las obras públicas, así como las edificaciones o instalaciones de utilidad pública o interés social que requiera el suelo no urbanizable como requisito necesario para su desenvolvimiento.

VII.02.02. Caracterización del suelo no urbanizable protegido

El suelo no urbanizable protegido previsto en este término municipal se caracteriza por contener elementos valiosos desde el punto de vista de la ecología, la cultura, el paisaje y la geomorfología, por desempeñar un papel importante en la protección de los suelos y la recarga de acuíferos, y por poseer hábitats naturales que, dado su reconocido valor, requieran protección, yacimientos arqueológicos, paleontológicos o minerales y otros semejantes relacionados con el medio no urbano.



Las Areas de Especial Protección se localizan en los tres ámbitos siguientes:

A. Area de Especial Interés Naturalístico de Aiako Harria.

B. Area de Interés Paisajístico y Cultural de Lau Haizeta.

C. Area de Interés Recreativo de Listorreta.

A. Area de Especial Interés Naturalístico de Aiako Harria.

El Área está regulada por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Área de Aiako Harria (Decreto 240/1995). El Área, a su vez se subdivide en:

- A.1. de Reserva
- A.2. de Protección
- A.3. de Conservación Activa
- A.4. de Restauración
- A.5. de Potenciación Ganadero – Forestal
- A.6. de Protección de Cumbres
- A.7. de Zona de Campiña
- A.8. Zona periférica de protección
- A.9. Condicionantes superpuestos
 - A.9.1. protección de aguas superficiales

B. Area de Interés Paisajístico y Cultural de Lau Haizeta.

El Área está regulada por el Plan Especial del Parque de Lau Haizeta (A.D. 11.05.99). En esta Área se disponen los módulos siguientes:

- B.1. Módulo de San Marcos
- B.2. Módulo de Txoritokieta
- B.3. Módulo de Zuñalorreta



C. Area de Interés Recreativo de Listorreta.

Para la regulación de este ámbito se deberá formular, en desarrollo de las previsiones del Plan general un Plan Especial de Protección. Esta área está compuesta por:

C.1. Parque rural de Listorreta

C.2. Parque rural de Barrengoloia

VII.02.03. Caracterización del suelo no urbanizable común

Las DOT, proponen unas "Categorías de Ordenación" en el apartado correspondiente a las Directrices Particulares de las categorías de Ordenación del medio físico: Modelo territorial". Teniendo en cuenta la problemática concreta que se presenta en este término municipal se propone la siguiente caracterización del suelo no urbanizable común:

D. Agroganadera y Campiña

E. Sin vocación de uso definido

F. Zona de Protección de Aguas Superficiales

D. Agroganadera y Campiña

El objetivo fundamental para este suelo no urbanizable es el de preservación del territorio para evitar su incorporación a áreas urbanas, regulando al efecto la actividad agrícola y ganadera que se considera como prioritaria y predominante. Se distinguen, a su vez, las dos subcategorías siguientes:

D.1. Agroganadera y campiña común.

D.2. Agroganadera y campiña rural de Lau Haizeta

La subcategoría Agroganadera y campiña común se corresponde con la Zona que en las NNSS se denomina ZUP/4: Agrícola ganadera común. La subcategoría Agroganadera y campiña rural de Lau Haizeta se regula en el Plan Especial del Parque de Lau Haizeta.

En la exposición de motivos del Decreto 168/1997, de 8 de julio, por el que se regulan las Explotaciones Agrarias prioritarias de la CAPV y se determinan las unidades Mínimas de Cultivo en los distintos Territorios Históricos se señala:

"La explotación agraria vasca tradicional se ha visto sometida a profundos cambios estructurales en las últimas décadas. El paso a un modelo de explotación basado en la tecnología y, más recientemente, la integración en la Unión Europea ha supuesto un difícil proceso de adaptación y un reto de



los que, en líneas generales, ha sabido salir airosa, incorporándose con normalidad a un mercado más amplio, complejo y exigente.

No obstante, el modelo agrario dominante ha mantenido el carácter básicamente familiar de las explotaciones que, si bien constituye una garantía de colonización del territorio y de mantenimiento del tejido rural, implica la pervivencia de deficiencias estructurales que hay que tratar de corregir. La insuficiente dimensión de muchas explotaciones, el envejecimiento de sus titulares, la rigidez en el mercado de la tierra, la insuficiencia de la capacitación profesional de algunos de sus titulares o la ausencia de organizaciones y agrupaciones asociativas que articulen los diversos sectores de la producción y comercialización agrarias, son algunas de esas deficiencias que condicionan su viabilidad futura.

Es preciso, por tanto, atajar esas deficiencias estructurales y modernizar las explotaciones agrarias a fin de mejorar su eficacia y competitividad. Modernización que no sólo consiste en aumentar la capacidad de producción, sino también en mejorar la calidad y las condiciones de la producción, reducir sus costes, abordar reestructuraciones y diversificaciones de la producción y, al fin, mejorar las condiciones de vida y trabajo de los que se dedican a la actividad agraria por una parte y responder, por otra, a las demandas sociales de conservación del medio natural y de ocio en el medio rural, consagrando así su multifuncionalidad."

Por su parte en el artículo 2 del Decreto 168/1997, se define como "Explotación agraria" a *"El conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por su titular o cotitulares para la producción agraria, primordialmente con fines de mercado, y que constituyen en sí mismos una unidad técnico-económica caracterizada generalmente por la utilización de unos mismos medios de producción y una única gestión"*.

Igualmente se definen los conceptos "titular de la explotación", "Agricultor profesional", "Agricultor a título principal", "unidad de trabajo agrario", "Renta unitaria de trabajo" y "Renta de referencia". Por otra parte, en lo que se refiere a las "Unidades mínimas de cultivo" para el Territorio Histórico de Gipuzkoa se establece la superficie de 1 Hectárea. Lógicamente, estos conceptos serán tenidos en cuenta en la normativa que regule el régimen urbanístico correspondiente a esta clase de suelo.

E. Sin Vocación de uso definido

El objetivo fundamental para este suelo es la preservación edificatoria de terrenos alrededor del área urbana y de ámbitos clasificados como urbanizables en los que son previsibles en el futuro actividades edificatorias. Con esta calificación se impide la ocupación de esta porción de territorio por nuevas edificaciones. Se corresponde con la Zona que en las NNSS se denominó ZUP/1: Protección del área urbana.



F. Zona de Protección de Aguas Superficiales

El objetivo fundamental para este suelo es el de preservar los terrenos colindantes con los ríos y arroyos. En las márgenes de las regatas que transcurren por suelo no urbanizable, se establece un retiro al borde exterior de la orla de vegetación de ribera de diez (10) metros.