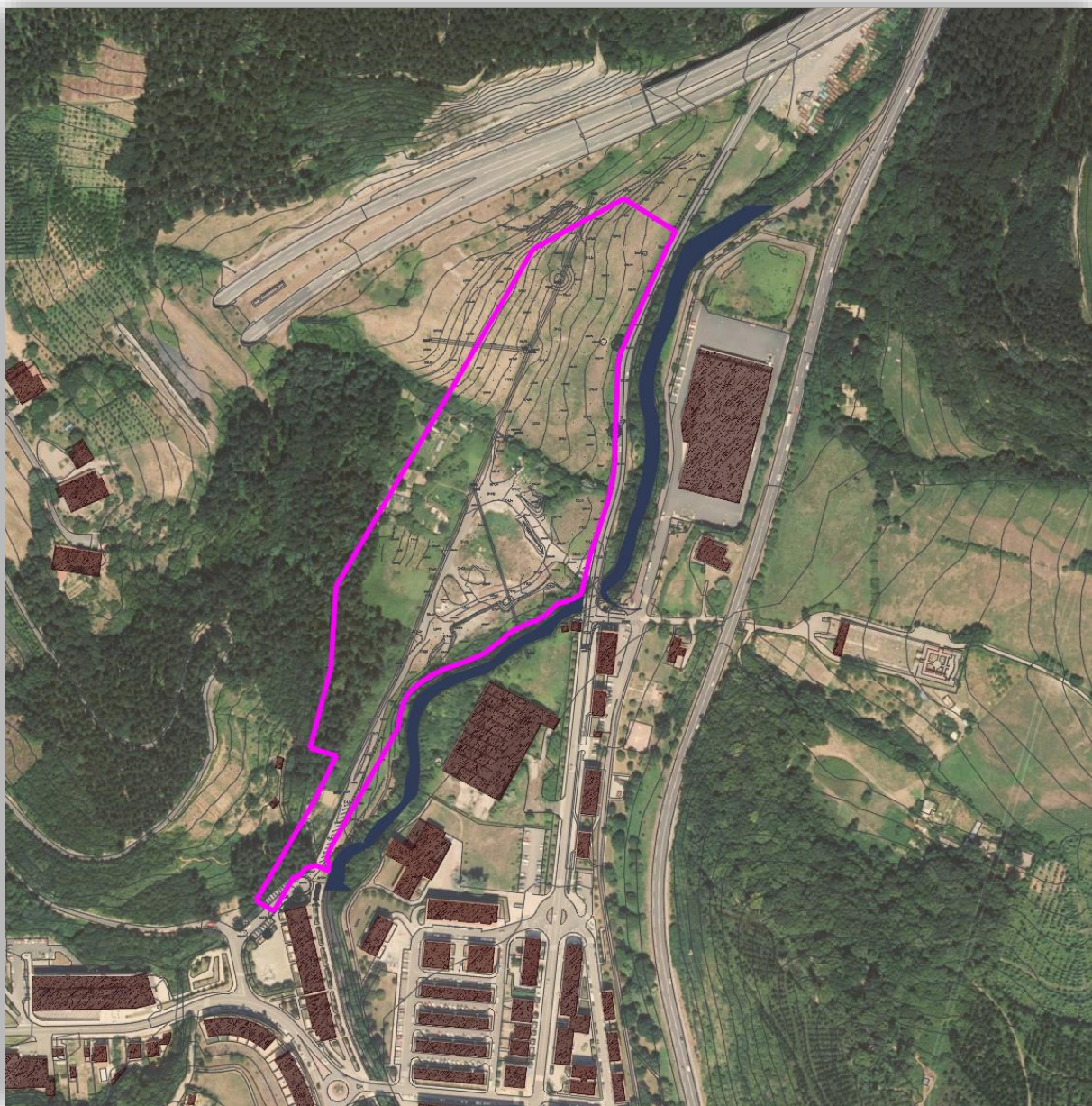


PLAN PARCIAL

SECTOR S-1b SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL ARETXABALETA - GIPUZKOA



PROMOTOR:

EKIDE SL.

AUTORES PLAN PARCIAL:

RICARDO ORTEGA GOITIA. Arquitecto
AITOR ARGUINXONA DELGADO. Abogado
IÑAKI SAN MILLAN DIAZ DE CORCUERA. Arquitecto Técnico

INDICE GENERAL.

1 MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA	5
1.1 OBJETO DEL DOCUMENTO	6
1.2 INICIATIVA Y REDACCIÓN DEL DOCUMENTO	7
1.3 TRAMITACIÓN SEGUIDA POR EL DOCUMENTO	8
1.4 DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN.....	9
1.4.1 Delimitación y características del territorio	9
1.4.2 Características orográficas	10
1.4.3 Características geotécnicas.	11
1.4.4 Usos, edificaciones actuales.	12
1.4.5 Infraestructuras existentes.	13
1.5 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS	14
1.6 CONDICIONANTES LEGALES.	15
1.7 CONDICIONANTES SECTORIALES.....	16
1.8 CONDICIONANTES URBANÍSTICOS.....	19
1.9 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.....	21
1.10 AJUSTE DE LA DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO Y SU ENTORNO	22
1.11 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.....	23
1.11.1 Acceso a las parcelas rústicas.	24
1.12 ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.	25
1.12.1 Alternativa “cero”.	25
1.12.2 Alternativas de ordenación	25
1.13 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA.....	27
1.13.1 Descripción de la ordenación adoptada.....	27
1.13.1.1 Ordenación Pormenorizada: Parcelas de uso industrial.	28
1.13.1.2 Ordenación Pormenorizada: Espacios Libres Públicos.	29
1.13.1.3 Ordenación: Alineaciones y Rasantes.	29
1.13.2 Justificación del cumplimiento de los condicionantes urbanísticos de ordenación. Cumplimiento de los estándares urbanísticos.	31
1.13.2.1 Consideraciones Previas.	31
1.13.2.2 Justificación Normas Subsidiarias Aretxabaleta	31
1.13.2.3 Tabla resumen justificación parámetros urbanísticos.	35
1.13.3 Análisis de la posibilidad edificatorias asignadas por el planeamiento urbanístico.	36
1.13.4 Justificación del cumplimiento del CTE DB-SI5.	37
1.13.5 Justificación del cumplimiento de la normativa de accesibilidad.	39
1.13.6 Justificación de la Evaluación Ambiental.	43
1.13.7 Justificación del Estudio de Impacto Acústico.	44
1.13.8 Justificación del cumplimiento del informe de impacto de género o su innecesaridad.	45
1.13.9 Justificación del cumplimiento del Estudio de Impacto Sociolingüístico.	45
1.13.10 Justificación del cumplimiento de los condicionantes sectoriales.	46
1.13.10.1 Ordenación: Carreteras.....	46
1.13.10.2 Ordenación: Afecciones del Río Deba.	47
1.13.10.3 Ordenación: Pequeño Regato.	48
1.13.11 Justificación del cumplimiento de la suficiencia de las redes de servicios existentes. 49	
1.14 DOCUMENTACIÓN QUE CONSTITUYE EL PLAN PARCIAL.....	50

2	NORMAS URBANÍSTICAS (ORDENANZAS REGULADORAS).	51
2.1	GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS.....	52
2.2	REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO	54
2.2.1	Calificación del suelo	54
2.2.2	Estudios de detalle	55
2.2.3	Parcelaciones.....	56
2.2.4	Proyectos urbanización	56
2.3	NORMAS DE EDIFICACIÓN	58
2.3.1	Condiciones técnicas de las obras en relación a las vías públicas	58
2.3.2	Condiciones comunes a todas las subzonas en cuanto a edificación, volumen y uso	60
3	DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTION DE LA EJECUCION	63
3.1	GENERALIDADES.....	64
3.2	AMBITO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA.....	64
3.3	PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA.....	64
3.4	REGIMEN DE EJECUCIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN.....	64
3.5	EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES	65
3.6	EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN	65
3.7	EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR	65
3.8	OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DEL AMBITO	65
3.9	PLAZOS DE EJECUCIÓN	66
4	MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	67
4.1	ANÁLISIS DEL IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS.	68
4.1.1	Implantación infraestructuras previstas.	68
4.1.2	Mantenimiento de Viales y Espacios Libres Públicos	68
5	ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA	70
5.1	ASPECTOS PREVIOS.....	71
5.1.1	Exigibilidad y contenido	71
5.1.2	Grado de precisión.....	71
5.1.3	Coeficientes de ponderación de usos.....	72
5.1.4	Marco legal vigente y de aplicación	72
5.2	CALCULO VALOR DEL SUELO URBANIZADO (VS)	74
6	DOCUMENTACIÓN GRÁFICA	75
6.1	PLANOS DE INFORMACIÓN.....	76
6.2	PLANOS DE ORDENACIÓN.	76
7	RESUMEN EJECUTIVO	77
7.1	OBJETO DEL DOCUMENTO	78
7.2	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.....	78
7.3	DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA.....	79

8	DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA.....	81
8.1	DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.....	82
8.2	ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO.....	83
8.3	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE GÉNERO.	84
8.4	ESTUDIO DE IMPACTO LINGÜÍSTICO.....	87

1 MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1.1 OBJETO DEL DOCUMENTO

La Revisión de las Normas Subsidiarias de Aretxabaleta publicadas el 21 de mayo del 2001, actualmente en vigor, establecen un Sector industrial de nueva creación denominado "Sector S-1b", que según su norma particular debe ser desarrollado pormenorizadamente mediante un Plan Parcial. El objeto de este plan parcial es por tanto el establecer la ordenación pormenorizada del Sector S-1.b industrial de Aretxabaleta.

La calificación general es la Industrial, especificando para los Sectores 1a y 1b un planteamiento de áreas compactas, cercanas al tipo "industrialdea", implicando actividades productivas de cierto nivel tecnológico y valor añadido, limpias y diversas.

Estos terrenos han estado bloqueados durante años por la previsión de un nudo de la autopista Málzaga-Gasteiz, aspecto ya resuelto y que ahora ya permite el desarrollo industrial de este Sector.

Las NN.SS. no prevén en este Sector la inclusión de ningún Sistema General. Como único condicionante de diseño la ficha urbanística del Sector prevé la creación de un "by-pass" que resuelva movimientos del tráfico rodado hacia Aramaio y evite la utilización del centro de Aretxabaleta por vehículos de paso.

En consecuencia, es objeto del presente documento de Plan Parcial (PP) del Sector S-1B, el desarrollo de la ordenación pormenorizada de acuerdo a los parámetros urbanísticos estructurales definidos por las vigentes NN.SS. de Aretxabaleta para este suelo urbanizable.

1.2 INICIATIVA Y REDACCIÓN DEL DOCUMENTO

El presente Plan Parcial delimitado en las Normas Subsidiarias de Aretxabaleta como Sector S-1b, se redacta por encargo de EKIDE SL con CIF: B20330429 y dirección en Tellería 2, 20500-Arrasate (Gipuzkoa)

Se redacta por iniciativa privada en base al artículo 95.1. de la "Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo" y al artículo 31.1 del "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"

La redacción del presente documento es responsabilidad del arquitecto D. Ricardo Ortega Goitia, del abogado D. Aitor Arguintxona Delgado y del Arquitecto Técnico D. Iñaki San Millán Díaz de Corcuera.

Para la elaboración de la documentación medioambiental y acústica se ha contado con la colaboración de la empresa EKOLUR Asesoría Ambiental SL.

1.3 TRAMITACIÓN SEGUIDA POR EL DOCUMENTO

En varias reuniones entre el equipo redactor y el personal del área de Urbanismo del Ayuntamiento de Aretxabaleta, realizadas entre Mayo y Junio de 2021, se fueron presentando y entregando planos con diferentes opciones de ordenación.

Como consecuencia de estas reuniones entre el equipo redactor y el personal del área de Urbanismo del Ayuntamiento de Aretxabaleta, el 1 de julio del 2021 se presentó, a modo de borrador, la primera versión del Plan Parcial de fecha Julio 2021.

Con fecha de 27 de julio del 2021, el área de Urbanismo del Ayuntamiento de Aretxabaleta emitió un informe con las correcciones y/o documentación complementaria que debía contener el Plan Parcial para poder iniciar con su tramitación. Este documento no analizaba los aspectos de las Normas Urbanísticas.

Con fecha de 2 de agosto del 2021, el área de Urbanismo del Ayuntamiento de Aretxabaleta emitió un informe con las correcciones y/o documentación complementaria que debía contener el Plan Parcial respecto de las Normas Urbanísticas.

Esta versión del Plan Parcial de 9 de AGOSTO del 2021 se ha redactado para dar respuesta al mencionado informe.

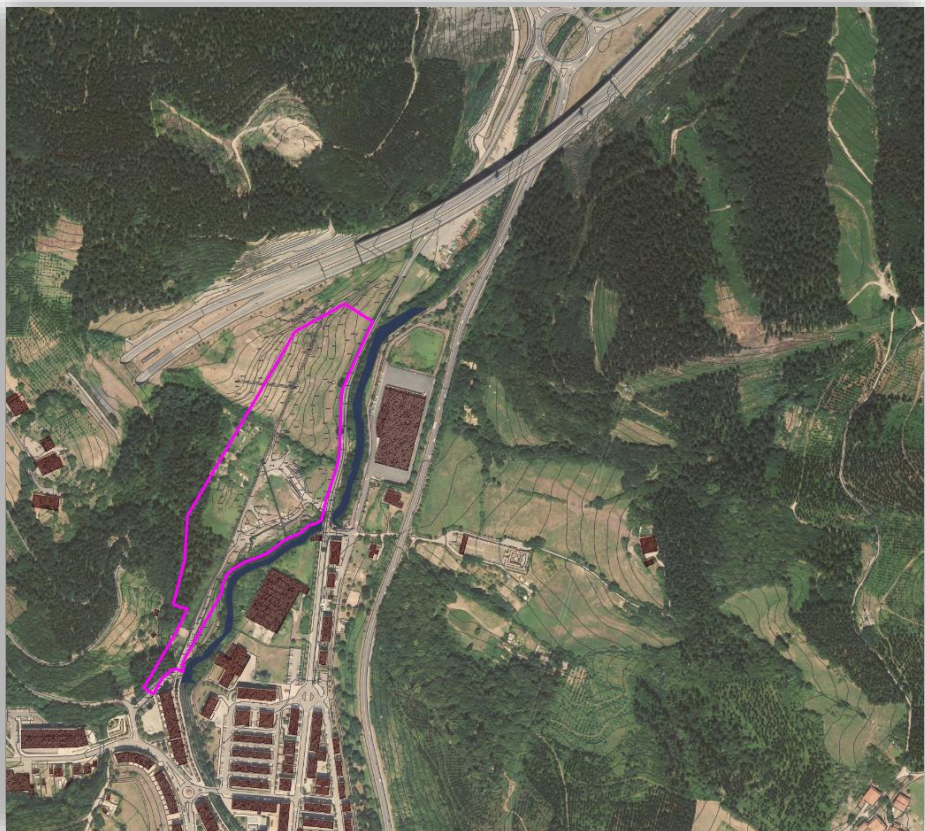
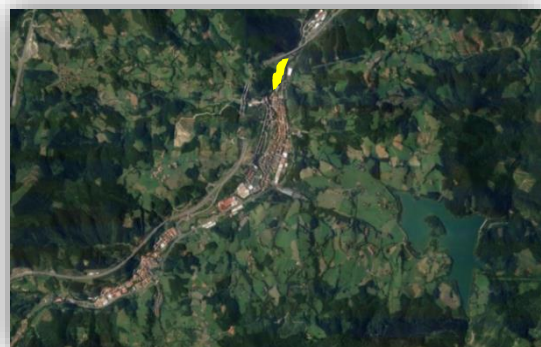
1.4 DESCRIPCIÓN DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

1.4.1 Delimitación y características del territorio

El sector S-1B se sitúa al Norte del núcleo urbano de Aretxabaleta, separado de la trama urbana por el río Deba en sus límites Este y sur y limitando al Norte y Oeste con la ladera de la autopista AP-1 y el propio monte.

El ámbito se sitúa en la margen izquierda del río Deba, en el extremo septentrional de la trama urbana de Aretxabaleta. Parte del Sector limita con la carretera local GI-3920 en su orientación Este, siendo la ladera del monte el límite natural del Norte y del Oeste. En una cota superior, en el límite Norte, discurre la AP-1. En el Este y el Sur, el río Deba limita el área.

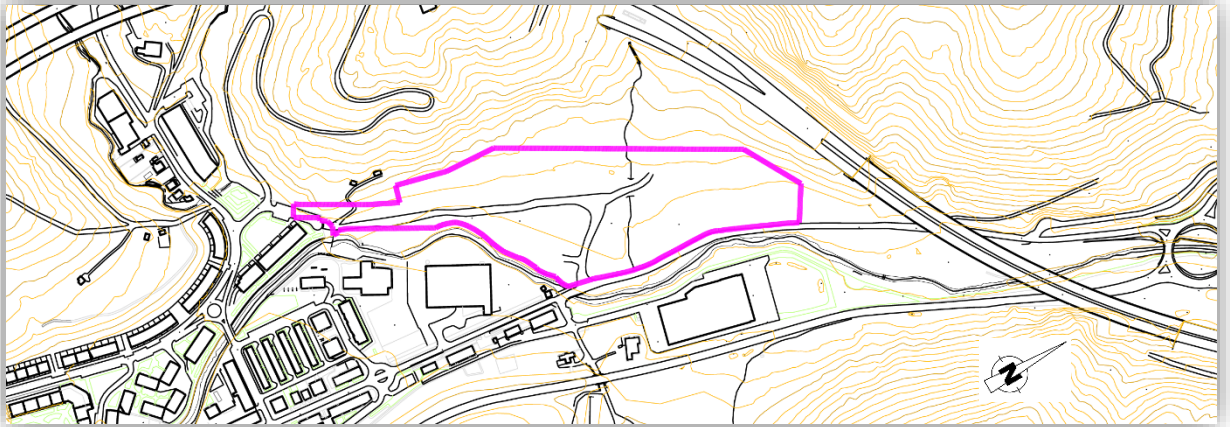
Cuenta con una superficie aproximada de 5 hectáreas donde no existen edificaciones preexistentes (salvo alguna pequeña estructura auxiliar de las huertas sin licencia de obras), ni actividad económica reseñable.



1.4.2 Características orográficas

El sector tiene una ligera pendiente descendente del Sur hacia el Norte, en consonancia al descenso del río Deba.

En su sección transversal, la de orientación Este Oeste, la pendiente sí es más pronunciada, comenzando con un suave desnivel desde el río y la carretera GI-3920 para aumentar la pendiente en el último tramo, donde la ladera del monte empieza a coger protagonismo.

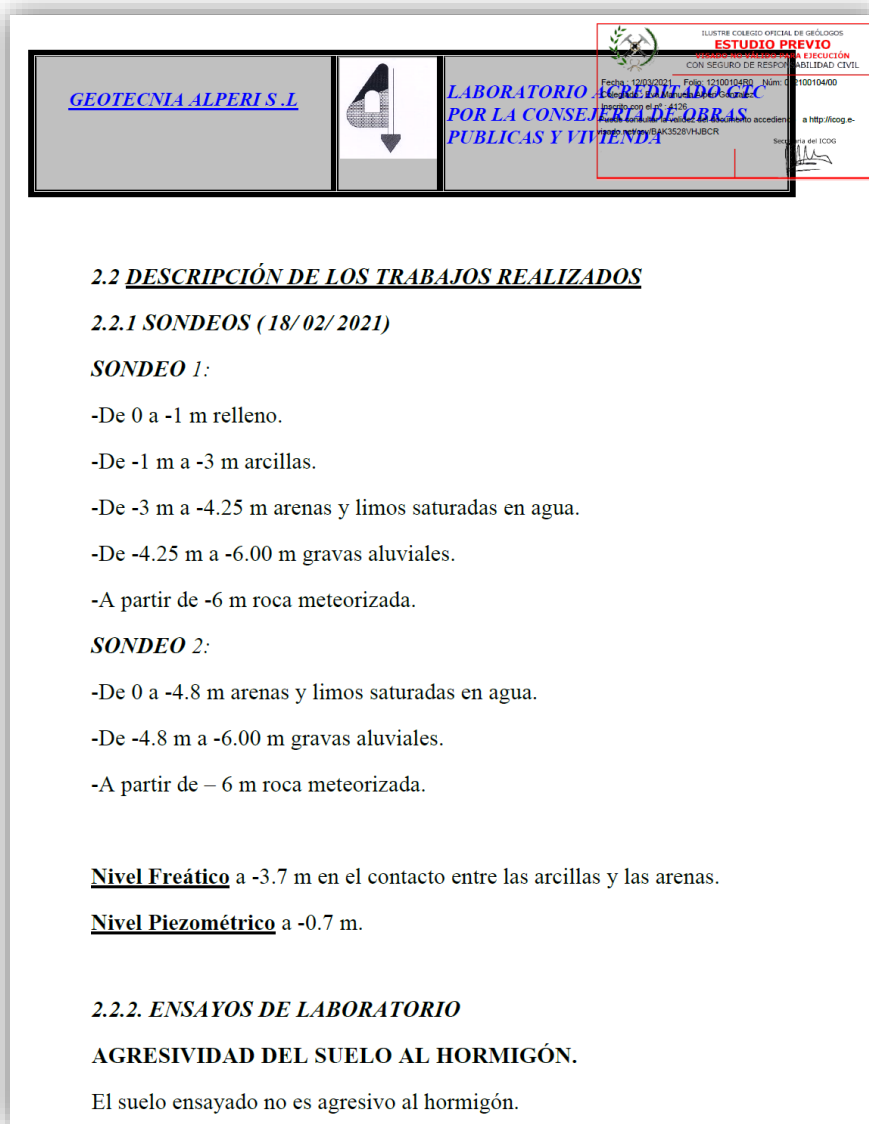


En cualquier caso, estamos hablando de suaves desniveles con relación a la dimensión del Sector, con una superficie aproximada de 5 hectáreas.

1.4.3 Características geotécnicas.

Se ha realizado un estudio geotécnico preliminar para conocer las profundidades de las futuras cimentaciones, las capacidades mecánicas del suelo en sus distintos estratos y establecer de este modo con mayor criterio las rasantes del Plan Parcial.

Se ha analizado la resistencia y composición de los terrenos en función de su profundidad para descartar cimentaciones especiales en la edificación y evaluar las características de los terrenos para su excavación y su relleno.



Su análisis minucioso se incorporará en el Proyecto de Urbanización que desarrolle constructivamente el presente Plan Parcial, no obstante, adjuntamos una muestra de dos sondeos realizados que definen los sustratos encontrados. Estos se corresponden con los obtenidos en los dos penetrómetros y las siete calicatas abordadas.

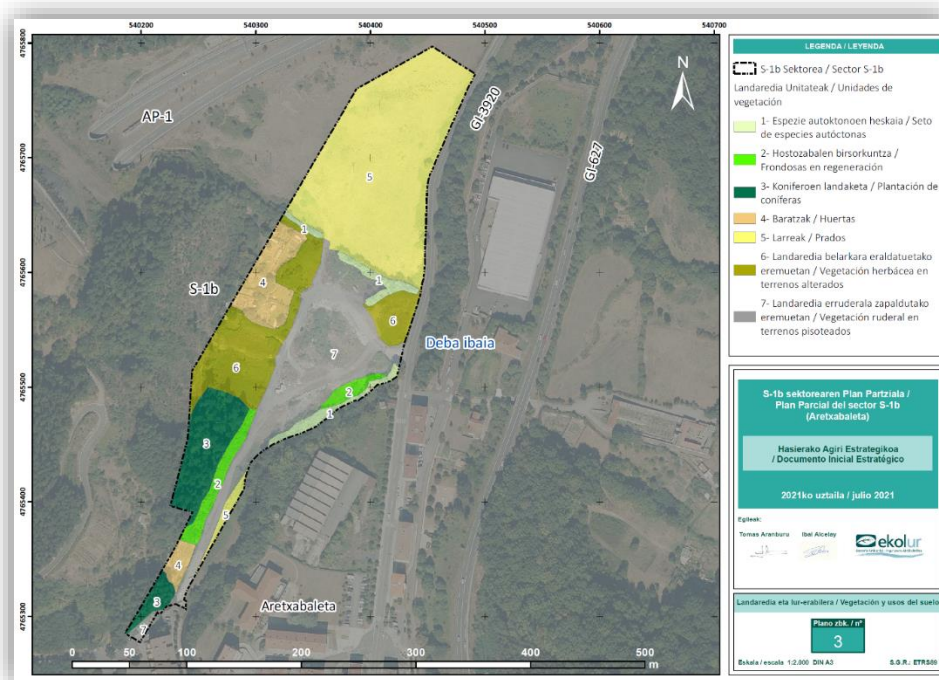
Podemos concluir que las características geotécnicas del sector son adecuadas al fin del mismo, la construcción de instalaciones industriales.

1.4.4 Usos, edificaciones actuales.

Dentro del ámbito del Sector no existe edificación alguna, a excepción de una pequeña estructura auxiliar de poca entidad (chabola) de apoyo a las pequeñas huertas, ejecutadas sin licencia urbanística.

Existe dentro del ámbito una pequeña explotación forestal y cuatro pequeñas huertas coincidiendo con las parcelas catastrales de menor superficie. Por otro lado, ocupando un pequeño espacio del Sector existen materiales de construcción, piedras de escollera, todo sin uso actual. Estos usos se especifican y desarrollan dentro del Documento Inicial Estratégico, incorporado en este Plan Parcial.

Dentro de los terrenos existen varios tendidos eléctricos y de telefonía que deberán ser soterrados conforme a las indicaciones y proyectos técnicos de las compañías propietarias de las instalaciones.



Plano 3 del documento inicial estratégico.

El plano "1.5 - Usos del suelo, edificaciones e instalaciones existentes." recoge este punto de modo pormenorizado.

1.4.5 Infraestructuras existentes.

Estas parcelas no cuentan con ningún tipo de infraestructura para uso propio. No obstante, sí discurren por el Sector varias líneas de redes que detallamos a continuación:

SANEAMIENTO DE ALTA

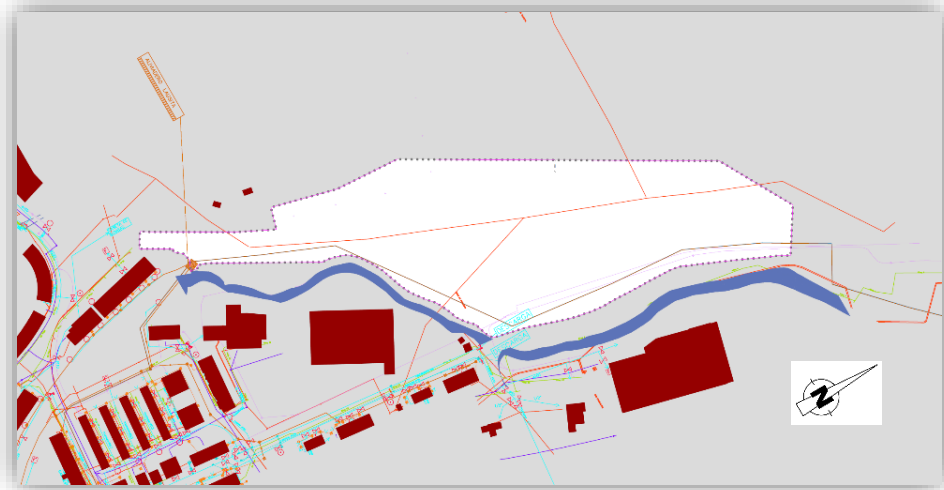
El consorcio de aguas de Gipuzkoa cuenta con una línea de ALTA que discurre por el Este de la Parcela, paralela al Río Deba en primer término y paralela a la carretera GI-3920, conduciendo las aguas fecales río abajo.

TELEFÓNICA

Cuenta con una conducción de distribución que discurre enterrada paralela a la GI-3920.

IBERDROLA

Existen varios tendidos aéreos de distribuciones locales.



REDES EN EL ENTORNO

Todas las instalaciones cuentan con redes urbanas de suministros en la conexión con el barrio situado al Sur, en la calle Lausitta, donde comienza la trama urbana de viviendas. De igual forma, al otro lado del puente, al comienzo de la calle Otalora, también existen suministros de estas redes urbanas, esto es, Telefónica, Euskaltel, Iberdrola, Norgas, Acometida, ...

En el Proyecto de Urbanización se analizarán las redes urbanas existentes en mayor medida, tanto en trazado como en capacidad de servicio, no obstante, el presente documento recoge en el plano I6 un esquema de estas instalaciones.

1.5 ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

El 21 de mayo de 2001 se publicó la aprobación definitiva de la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento del municipio de Aretxabaleta, vigentes en la actualidad.

El municipio de Aretxabaleta está ordenado urbanísticamente por el documento de "Revisión de las Normas Subsidiarias de Aretxabaleta", en adelante NNSS, aprobado definitivamente mediante el acuerdo del Consejo de Diputados de 2 de Mayo de 2000 de la Diputación Foral de Gipuzkoa y su normativa está publicada en el Boletín Oficial de Gipuzkoa nº96 del 21 de Mayo del 2001.

Durante la vigencia de algo más de 20 años de las NNSS, se han aprobado ocho modificaciones puntuales de ese documento sin que ninguna de ellas afectara al ámbito de este Plan Parcial.

Las NNSS, establece dos nuevos sectores cuyo uso característico es el industrial (I-1) al norte de la trama urbana actual en suelo clasificado como suelo urbanizable: El sector S-1a y el S-1b. De este modo se aumenta la reserva de suelo de actividades económicas ante el agotamiento de las ya existentes y el cambio de uso de las áreas industriales 21-b y 24 a residencial (problema acrecentado con las modificaciones de las áreas 4-a y 16).

Se plantean como áreas industriales compactas implicando actividades productivas de cierto nivel tecnológico y valor añadido, limpias y diversas.

El Sector 1-a ya ha sido ejecutado y consolidado y ahora se pretende hacer lo mismo con el sector 1-b, para el que hasta la fecha no se ha presentado ningún plan que lo desarrolle pormenorizadamente".

1.6 CONDICIONANTES LEGALES.

El Plan Parcial es el instrumento de ordenación urbanística que tiene por objeto la ordenación pormenorizada de sectores de suelo clasificado como urbanizable, lo que, para el suelo objeto de este plan, se produjo con la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias de Aretxabaleta que están en vigor.

El ámbito, contenido y documentación del Plan Parcial están regulados en los artículos 67 y 68 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo y desarrollados en los artículos 32 y 43 a 64 del Reglamento de Planeamiento para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto 2159/1978, de 23 de junio.

Además, el artículo 22 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, establece la obligación de ponderar, en el informe de sostenibilidad económica, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes.

Por otra parte, el artículo 6 de la ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, establece la obligación de someter a evaluación ambiental estratégica los planes que establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y referidos a la industria, entre otras actividades.

Esta tramitación urbanística requerirá de un Estudio de Impacto Acústico, que incluya la elaboración de mapas de ruido y evaluaciones acústicas que permitan prever el impacto acústico global de la zona, conforme a lo establecido en el artículo 37 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de Contaminación Acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Así mismo la disposición adicional segunda del Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, sobre la Ordenación de los Aeropuertos de Interés General y su Zona de Servicio, modificado por Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, establece la obligación, en este caso municipal, de remitir al Ministerio de Fomento los proyectos de Planes o instrumentos de ordenación urbanística o territorial, que incluyan en su ámbito espacios sujetos a servidumbres aeronáuticas, antes de su aprobación inicial, para su informe preceptivo.

1.7 CONDICIONANTES SECTORIALES.

Legislación en materia de carreteras. Departamento para Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

El presente Plan Parcial linda con la carretera local GI-3920 y define un único vial de nueva configuración que hará las veces de "by-pass" entre dos tramos de esta GI-3920.

Las alineaciones para las edificaciones previstas están dentro de la zona de construcciones aun cuando mantienen unas distancias adecuadas a estas.

La zona de protección de la autopista AP-1 toca ligeramente límite del sector en su zona Norte.

El Plan Parcial se someterá a informe del departamento para infraestructuras viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa, quedando sujeto al cumplimiento de las condiciones que establezca el citado informe.

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 (BOG de 21 de junio de 2006).

La GI-3920 es una carretera convencional, de la Diputación Foral de Gipuzkoa, perteneciente a la Red Local (Red amarilla).

La AP-1 es una autopista, de la Diputación Foral de Gipuzkoa, perteneciente a la Red de interés preferente (Red Roja).

¿Qué distancia deben guardar las construcciones desde el borde o línea exterior de la explanación de la carretera y qué documentos se deben presentar para obtener la autorización?

La distancia que deben guardar las construcciones desde el borde o línea exterior de la explanación es función del tipo de carretera y del tipo de construcción. En el siguiente cuadro se especifican tanto las distancias como las zonas de dominio público y de protección de la carretera:

DISTANCIAS	AUTOPISTAS AUTOVIAS VIAS RAP.	RED PREFERENTE (roja)	RED BÁSICA (naranja)	RED COMARCAL (verde)	RED LOCAL (amarilla)	RED LOCAL (gris)
DOMINIO PÚBLICO	8	8	3	3	3	3
ZONA DE PROTECCIÓN	100	50	50	30	30	30
CONSTRUCCIONES	50	25	25	18	18	12

Los documentos que se deben presentar para obtener la autorización son los siguientes: Los documentos que se deben presentar para obtener la autorización son los siguientes:

Otros documentos (plano de situación, plano descriptivo de los trabajos a realizar, plano de ordenación del Planeamiento Urbanístico, licencia municipal de obras, fotografías, etc.)

- Datos del solicitante
- Obra, uso o actividad a realizar
- Carretera y punto kilométrico
- Duración estimada
- Proyecto (caso de ser necesario)

¿Te ha servido de ayuda? Sí No

Legislación en materia de aguas. Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos. Dominio Público Hidráulico. Ur Agentzia – Agencia Vasca del Agua.

En cumplimiento de la normativa vigente, respecto del Río Deba, se respetará un retiro mínimo de 5 metros para la urbanización y de 16 metros para la edificación.

El Plan Parcial se someterá a informe de UR Agentzia, quedando sujeto al cumplimiento de las condiciones que establezca el citado informe.

El marco normativo vigente en materia de aguas sería:

- Real Decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas
- Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas
- Ley 1/2006, de 23 de junio, de Aguas de la CAPV
- Real Decreto 20/2016, de 15 de enero, por el que se aprueban los Planes de gestión del riesgo de inundación de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Occidental y de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental
- Decreto 449/2013, de 19 de noviembre, por el que se aprueba definitivamente la Modificación del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV (Vertientes Cantábrica y Mediterránea).

En base al PTS, el río Deba a su paso por el perímetro del sector, se tramifica en función de la componente hidráulica como "Tramo II" por tener una superficie de cuenca afluente entre 50 km² y 100 km² y en función de la componente urbanística como "Márgenes con potencial de nuevos desarrollos urbanísticos". En base a esto se indicarán los retiros de la urbanización y la edificación, la zona de servidumbre (5m) y la zona de policía de aguas (100m).

Por último, e indicará que el sector es atravesado por un curso de agua discontinuo y que tras reunión mantenida con "URA Ur Agentzia-Agencia Vasca del Agua" el 24 de junio del 2021, está determino que NO es dominio público hidráulico.

Legislación referida a las Servidumbres Aeronáuticas.

El municipio de Aretxabaleta está dentro de la lista de municipios afectados por servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Vitoria.

El Plan Parcial se someterá a informe de la Dirección General de Aviación Civil, quedando sujeto al cumplimiento de las condiciones que establezca el citado informe. más concretamente por las servidumbres de la operación de

aeronaves aprobadas por el Real Decreto 1031/2020, de 17 de noviembre, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria (BOE nº335 de 24 de diciembre del 2020)

Legislación y Afecciones Acústicas.

El Decreto 213/2012 de Gobierno Vasco sobre ruido establece los condicionantes en materia de ruido ambiental para futuros desarrollos, dentro del marco legislativo que establecen la Directiva Europea 47/CE/2002 y la Ley 37/2003 del ruido.

El citado Decreto en su artículo 37 señala lo siguiente:

Las áreas acústicas para las que se prevea un futuro desarrollo urbanístico, incluidos los cambios de calificación urbanística, deberán incorporar, para la tramitación urbanística y ambiental correspondiente, un Estudio de Impacto Acústico que incluya la elaboración de mapas de ruido y evaluaciones acústicas que permitan prever el impacto acústico global de la zona

Este Plan Parcial incorpora un estudio de impacto acústico con mapas de ruido y evaluaciones acústicas que permiten prever el impacto acústico global de la zona.

Legislación Ambiental. Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental.

La normativa en materia de evaluación ambiental estratégica (en adelante EAE) se encuentra recogida en la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y en el Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación estratégica de planes y programas.

El presente Plan Parcial incorpora una Evaluación Ambiental Estratégica que deberá ser informada por la autoridad ambiental, quedando sujeto al cumplimiento de las condiciones que establezca el citado informe. El 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, en su artículo 31, establece que los planes parciales incorporen un Documento Ambiental Estratégico para que se proceda a la tramitación de la evaluación Ambiental estratégica simplificada

1.8 CONDICIONANTES URBANÍSTICOS.

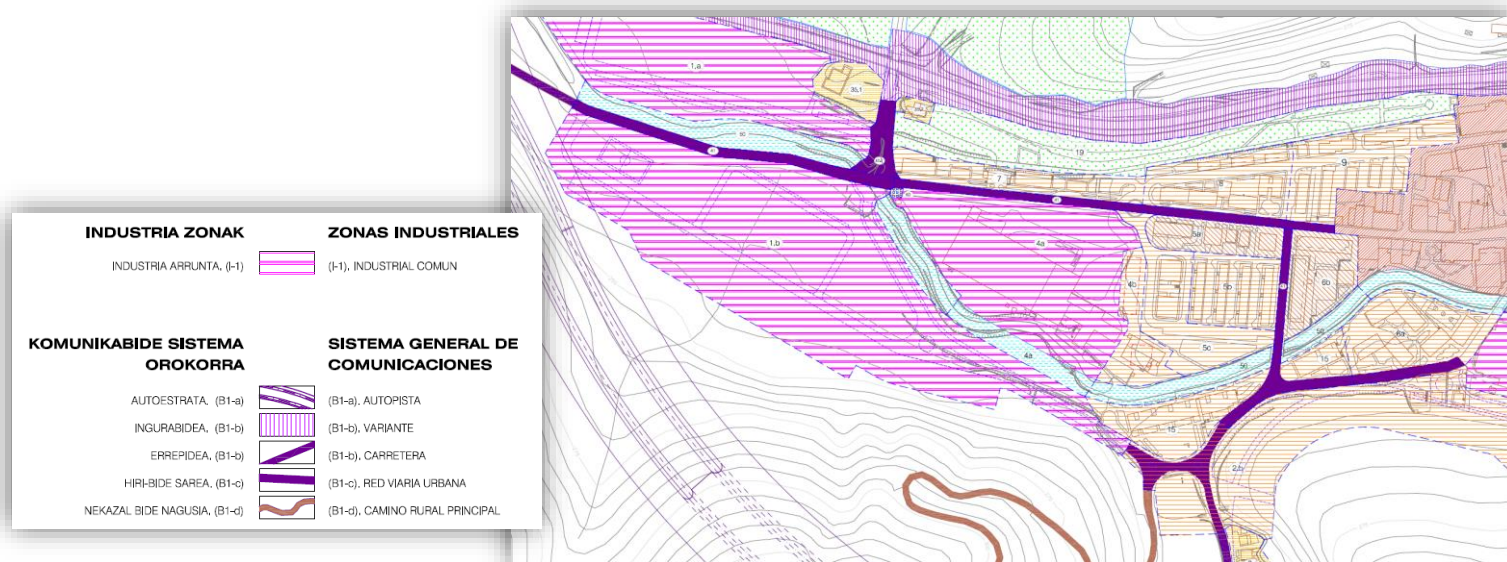
Las NN.SS. clasifican como suelo urbanizable de uso industrial un ámbito que cuenta con una superficie de 48.763,39 m².

La norma particular del ámbito establecida en las NN.SS. establecen los siguientes criterios y objetivos de ordenación:

Desarrollo de un área industrial necesaria ante el agotamiento de suelo de actividades económicas, en un terreno bloqueado durante años por la previsión de un nudo de la autopista Maltzaga-Gasteiz.

Previsión de un vial de “by-pass” que resuelva movimientos hacia Aramaio y evite la utilización del centro de Aretxabaleta.

Este vial, aun cuando no aparece grafiado como Sistema General, enlazará en dos puntos



Extracto Plano 4 NN.SS. Aretxabaleta. Estructura General y Usos Globales.

Protección del Cauce del Río Deba de Nivel II, con un retiro de la edificación de 16 metros y de la urbanización de 6 metros.

Se establece la carretera local GI-3920 como un Sistema General.

Las NN.SS. establecen que el ámbito se desarrollará mediante un Plan Parcial y sus posteriores documentos de ejecución, Proyectos de Urbanización y Proyecto de Reparcelación., si bien la legislación urbanística actual, posterior a las NNSS, establece que para las actuaciones integradas como esta, con posterioridad o conjuntamente con el Plan Parcial, debe aprobarse su Programa de Actuación Urbanizadora (PAU).

Los artículos de las normas urbanísticas de las NNSS que pueden influir en la ordenación del sector son fundamentalmente:

Título primero	"Régimen urbanístico de aplicación general"
Capítulo tercero	"Régimen de calificación del suelo":
Artículo 1.3.2.	"Relación y contenido de los usos urbanísticos. Listado"
Artículo 1.3.4.	"Código de calificación general y estructura general y orgánica"
Artículo 1.3.6.	"Idoneidad y compatibilidad de usos"
Artículo 1.3.7.	"Detalle de compatibilidades de los usos globales"
Artículo 1.3.13.	"Código de pormenorización"
Título tercero	"ordenanzas generales de uso y edificación"
Capítulo primero	"condiciones de uso aplicables a las parcelas de calificación pormenorizada"
Artículo 3.1.5.	"Usos en Sótanos y Semisótanos de todas las parcelas Industriales"
Artículo 3.1.7.	"Usos en Plantas Bajas y Altas de las parcelas de Industria Común"
Artículo 3.1.11.	"Usos en Sótanos y Semisótanos de parcelas de Equipamiento y de Servicio Público"
Artículo 3.1.12.	"Usos en Plantas Bajas en parcelas de Equipamiento y de Servicio Público"
Artículo 3.1.13.	"Usos en Plantas Altas en parcelas de Equipamiento y de Servicio Público"
Artículo 3.1.14.	"Opcionalidad de usos en parcelas de uso público"
Artículo 3.1.15.	"Usos en las parcelas libres privadas o de acceso restringido"
Artículo 3.1.16	"Usos en las parcelas libres públicas"
Capítulo segundo	"condiciones específicas de uso aplicables a las edificaciones":
Artículo 3.2.13.	"condiciones de edificación de las industrias (i)"
Artículo 3.2.14.	"condiciones de composición y estética de las industrias"
Artículo 3.2.19.	"Usos y condiciones de los edificios y locales para almacén"
Artículo 3.2.20.	"Usos y condiciones de los edificios y locales de oficinas"
Artículo 3.2.2.	"Usos y condiciones de los edificios y locales de equipamiento público"
Artículo 3.2.23.	"Condiciones de los espacios libres":
Artículo 3.2.24.	"Condiciones de los edificios y locales de uso de garaje"
Artículo 3.2.25.	"Condiciones de los espacios y edificios vinculados al sistema viario y los transportes."
Artículo 3.2.26.	"Condiciones de los espacios y edificaciones destinadas a infraestructuras de servicios"
Capítulo quinto	"Ordenanzas del espacio urbano exterior"
Artículo 3.5.4.	Barreras urbanísticas y arquitectónicas

1.9 CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

El presente Plan Parcial se redacta por el interés del grupo empresarial EKIDE GROUP para implantar su sede principal. Sus necesidades se ajustan a la totalidad del suelo, por lo que ha sido necesario desarrollar una alternativa con una única parcela edificable, además de la del 15% de cesión.

Se han buscado alternativas para poder albergar otras parcelas, pero no era posible debido a las necesidades de la empresa. Todo el suelo industrial debía estar en una única parcela que fuera capaz de albergar una gran nave inicial de unos 14.500,00m² más oficinas y con la posibilidad de ampliarse en el futuro.

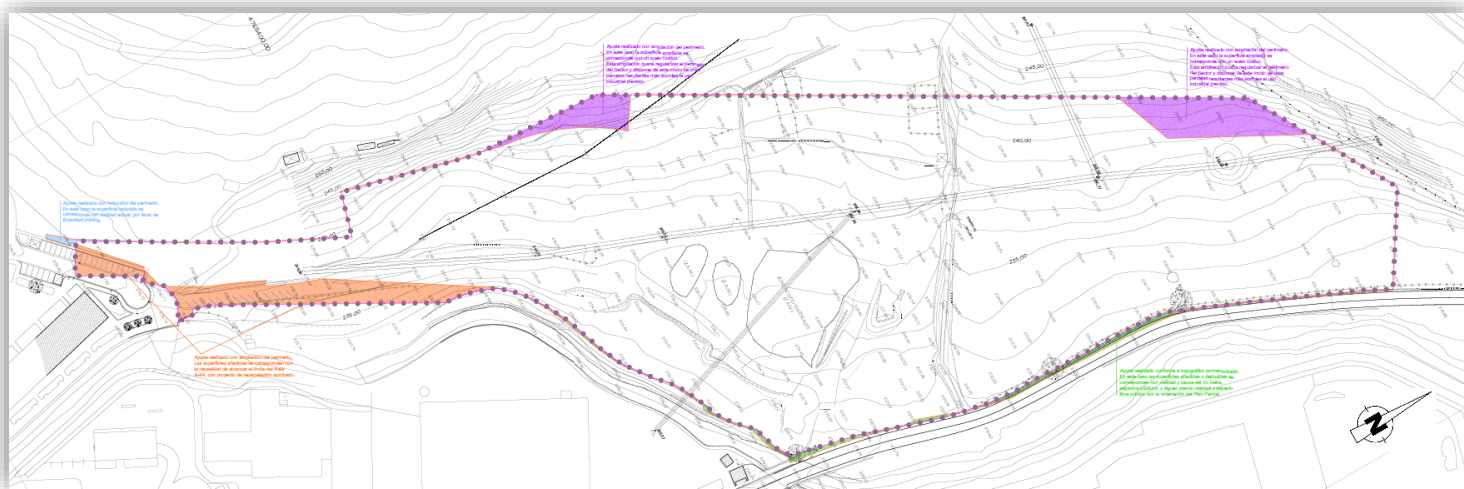
Respecto de la ordenación de la vialidad y espacios libres, el objetivo siempre ha sido claro, ejecutar un nuevo vial paralelo al río donde se concentrarán los espacios verdes y así mejorar la relación de la trama urbana de Aretxabaleta con el río Deba.

Se incorpora un carril bici que recorre todo el Plan Parcial de Norte a Sur, discurriendo por las zonas verdes, siguiendo las directrices del municipio, que tienen esta infraestructura como una de sus prioridades actuales.

1.10 AJUSTE DE LA DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO Y SU ENTORNO

Atendiendo a las directrices de las Normas Subsidiarias, a las características propias de un desarrollo industrial y al uso específico de las parcelas colindantes se ha optado por ajustarse a la realidad topográfica pormenorizada y a regularizar ciertos puntos que únicamente respondían a una estructura de propiedades.

En cualquier caso, el Límite final del Plan Parcial y la estructura de la propiedad han sido aportadas por el Ayuntamiento de Aretxabaleta.



Extracto Plano "A.1 Ajuste de la delimitación del ámbito y su entorno"

La estructura de la propiedad pormenorizada con los nombres de los titulares se incorporará en el Proyecto de Reparcelación correspondiente.

Las pequeñas ampliaciones del ámbito del Sector, señaladas en color en el plano superior, pasan a calificarse como Suelo Urbanizable Industrial I-1, igual que el resto de las superficies. No se ha eliminado ninguna parcela o porción de esta respecto de la superficie original de las NN.SS.

El Plan Parcial puede disponer, dentro de sus atribuciones, el ajustar los límites del mismo conforme a criterios objetivos de adecuación al entorno físico y adecuación al uso previsto. Este aspecto menor, en ningún caso genera afecciones nuevas de ningún tipo, al ser una superficie reducida que limita con el monte y la autovía.

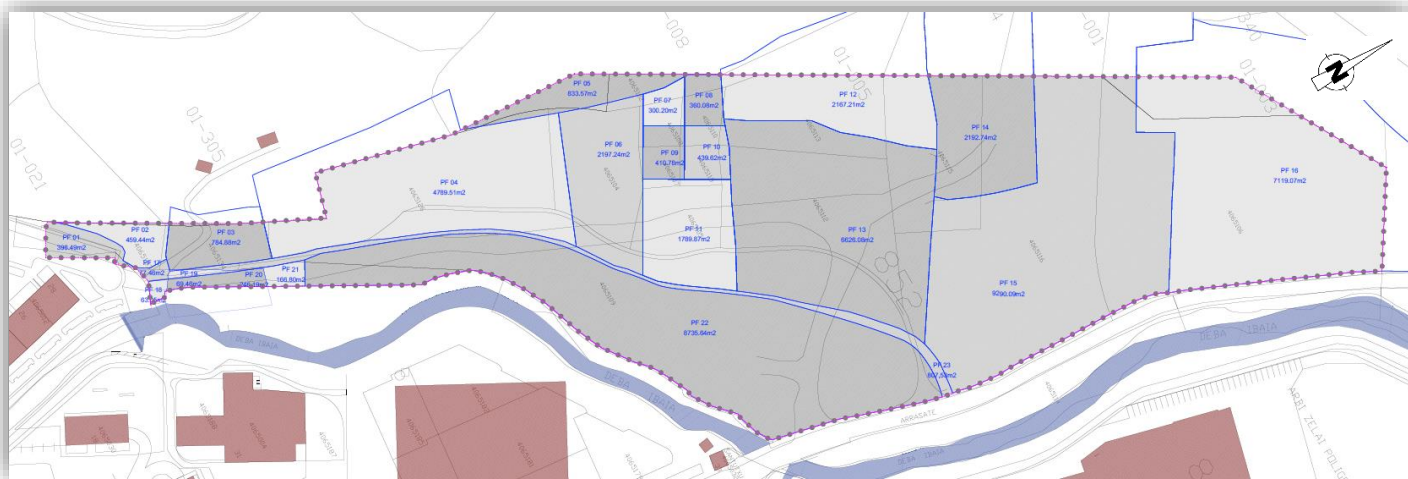
Las dos pequeñas ampliaciones del Oeste permiten un mejor desarrollo industrial en las parcelas resultantes. Las dos porciones del SurEste únicamente regogen unas parcelas que quedaron "en tierra de nadie" tras la aprobación del límite del Área A-4ª.

1.11 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

Recientemente el ayuntamiento ha sabido que en los años 2003-2004, una promotora que pretendía ejecutar el sector, realizó un levantamiento topográfico de la estructura de la propiedad hablando y consensuándola con las diferentes propiedades afectadas.

Dicha estructura de la propiedad, que ha facilitado el Ayuntamiento en el archivo denominado "Aranaren lurjabetzak 2003.08.01- mugetara egokitua.dwg", es la que se ha tomado como referencia válida.

No obstante, para los límites con el Río Deba y de la Carretera Autonómica GI-3920, se ha tomado como referencia el topográfico pormenorizado realizado en la parcela, recogiendo de modo muy concreto los límites reales de estos.



Extracto Plano "I.4.1 Estructura de la Propiedad"

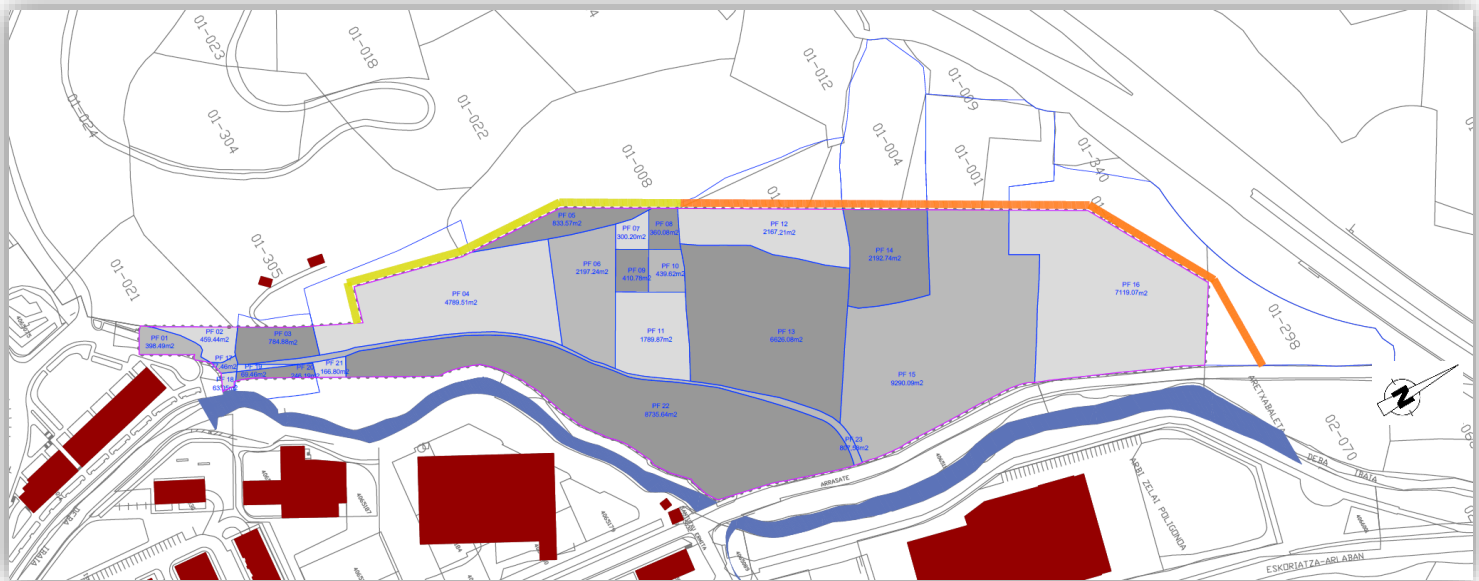
En las intervenciones de configuración de accesos y resolución de acometidas, se afectan suelos públicos exteriores al ámbito, cuya delimitación e identificación se realizará con mayor precisión en la elaboración del Proyecto de Urbanización.

Los datos sobre las titularidades de las parcelas quedarán reflejados en el Proyecto de Reparcelación

1.11.1 Acceso a las parcelas rústicas.

Las parcelas rústicas que se enclavan al Oeste del Sector S-1b se quedan ahora sin el acceso desde el ámbito del plan parcial. Se regularizará unas nuevas servidumbres de paso desde la carretera local GI-3920, aprovechando un acceso que existe en la actualidad.

Partiendo de este punto, se dispondrá de un paso que desde el Norte discurra paralelo al límite oeste del Sector, hacia el Sur, dando acceso a todas las parcelas.



Superposición Catastro, Parcelas Aportadas por el Ayuntamiento y Camino de Servidumbre

Se ha señalado el paso en dos colores, uno naranja en la orientación NorOeste, que parece será el mínimo necesario para garantizar el acceso a todas las parcelas rústicas. El otro tramo, marcado en verde-amarillo, se indica por si finalmente fuera necesaria su ejecución.

Este paso se ejecutará con un camino de todo-uno o similar, sobre el terreno actual, de acuerdo con la concreción pormenorizada que el proyecto de reparcelación determine.

En cualquier caso, **será el proyecto de reparcelación el encargado de definir y abordar en detalle este aspecto, fijando las servidumbres necesarias.**

1.12 ANÁLISIS DE ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS.

1.12.1 Alternativa “cero”.

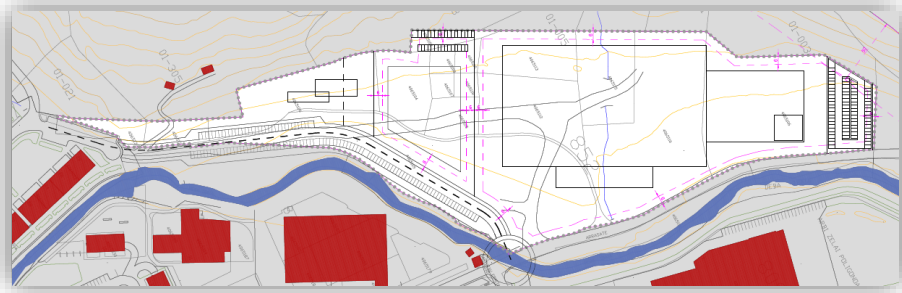
La alternativa “cero” o de ‘no actuación’, se correspondería con el mantenimiento del estado actual del ámbito, un terreno artificializado e infrutilizado que no alberga características ambientales destacables.

Teniendo en cuenta que las NNSS de Aretxabaleta ya incluyen la previsión de desarrollo del sector con objeto de ejecutar un nuevo área industrial necesaria ante el agotamiento de suelo de actividades económicas en el municipio, así como desarrollar un nuevo vial de “by pass” que asimile el tráfico rodado actual de la GI-3920 y evite dicho tráfico en el centro de Aretxabaleta, se considera que la alternativa 0 no se adecúa a las previsiones del planeamiento municipal aprobado ni responde a las necesidades identificadas. Por lo tanto, se rechaza esta alternativa.

1.12.2 Alternativas de ordenación

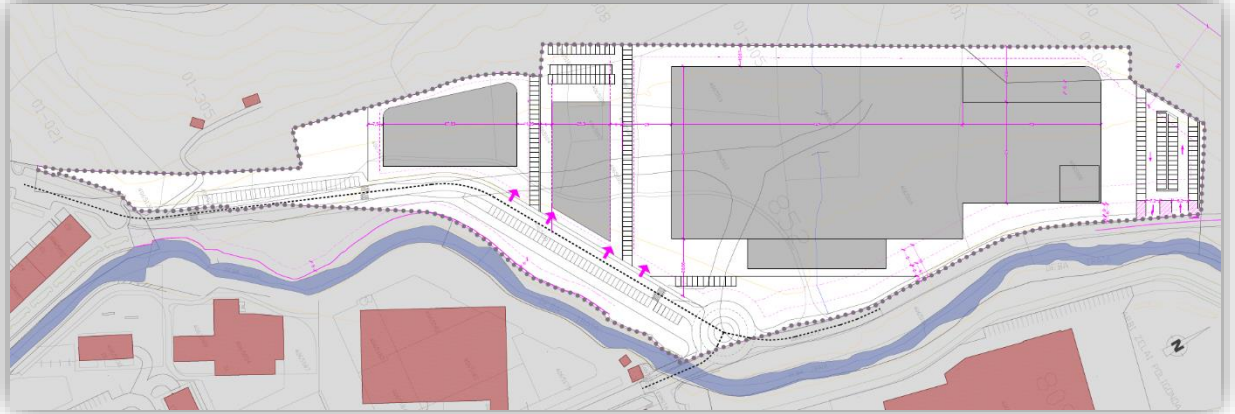
El Plan Parcial adopta las determinaciones urbanísticas de las NNSS para el sector S-1b y define la ordenación pormenorizada del mismo, adaptándolo a realidad topográfica existente y las necesidades de las nuevas instalaciones del grupo empresarial Ekide Group que prevén implantarse.

Estos condicionantes, junto con la propia configuración de la parcela limitan de manera importante las posibles alternativas de ordenación del sector. Por un lado, de acuerdo con las necesidades de la empresa citada, todo el suelo industrial debía estar en una única parcela que fuera capaz de albergar una gran nave inicial de 16.500 m² con posibilidad de ampliarse en el futuro. Por otro lado, la necesidad de ejecución del vial de “by pass” de la GI-3920, respetando los retiros reglamentarios al cauce del río Deba, supone ocupar gran parte de la mitad meridional del sector. En este sentido, la única zona que podría albergar una parcela industrial con las características descritas es la mitad oeste y norte del sector.



En esta alternativa vemos como los espacios libres se concentran al Oeste del nuevo vial, realizando la rotonda de conexión encima del río Deba. Se perdía relación con el río, algo que no parecía adecuado, por lo que se descartó esta configuración.

Las propuestas barajadas difieren fundamentalmente en la configuración de las naves dentro de las parcelas industriales. También se valoró disponer del suelo industrial en varias parcelas privativas, de modo que fuera más flexible su desarrollo. Finalmente se vio que no resultaba adecuado por el incremento de accesos al nuevo vial y por limitar la implantación y futuro crecimiento de la industria principal.



Una de las propuestas barajadas para la ordenación pormenorizada de las naves industriales.

Finalmente, atendiendo al conjunto de necesidades y objetivos, se ha diseñado el Sector de modo que colmate los espacios libres públicos en la franja Este, discurriendo en paralelo al río Deba. Esto permitirá implantar un paseo que recorra, de modo amable y en conexión con el río, todo el Sector.



1.13 DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA.

1.13.1 Descripción de la ordenación adoptada.

La propuesta de ordenación parte de la creación de un vial que resuelve los movimientos rodados desde la entrada a Aretxabaleta desde Mondragón hacia Aramaio, eliminando de este modo el tráfico rodado de paso del centro del municipio.

Este vial nuevo discurre paralelo al río Deba, albergando entre estos los espacios libres públicos y potenciando la relación del municipio con el río a su paso.

En paralelo a la carretera local GI-3920 y después de los 3 metros de dominio público viario, se dibuja otra zona longitudinal de espacios libres públicos de 6 metros de anchura que se encargará de recoger los desniveles entre la playa principal de la parcela industrial y el vial.

Todos estos espacios verdes son vertebrados por un paseo que los recorre de Norte a Sur.



Extracto Plano "A.8 Imagen orientativa, ordenación NO vinculante".

De este modo, vemos como la futura edificación industrial se situará al Oeste de la vialidad, carretera GI-9320 y nuevo vial, y de los espacios verdes, que forman un espacio público continuo que discurre paralelo al río Deba.

El monte, como se aprecia en las curvas topográficas, es el límite natural de las parcelas edificables en su límite Oeste.

A través del nuevo vial, se articula toda la reserva de aparcamientos en espacio público

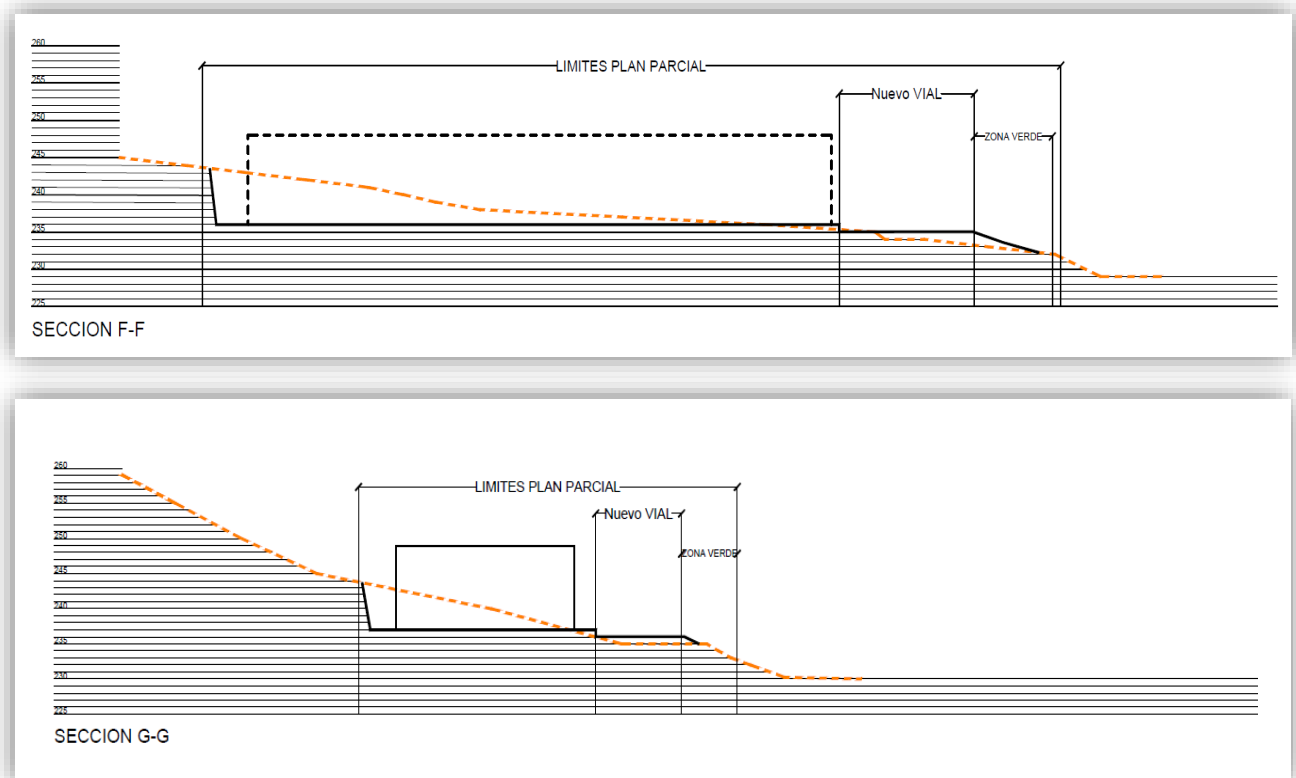
1.13.1.1 Ordenación Pormenorizada: Parcelas de uso industrial.

Se crean dos únicas parcelas de uso industrial. Una de grandes dimensiones para albergar la actividad de la promotora de este plan parcial y la segunda, de dimensiones más reducidas al sur de la primera, destinada al ayuntamiento de Aretxabaleta para albergar la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística

Cada parcela cuenta con la posibilidad de acceder desde el nuevo vial, que en este frente no cuenta con aparcamientos, facilitando el acceso a las parcelas industriales.

Para el desarrollo de estas parcelas se ha previsto ejecutar un desmante en el límite Oeste y así poder ejecutar dos grandes plataformas acordes al uso industrial.

Las secciones transversales permiten apreciar la disposición planteada, resultando muy integrada en el frente a los viales y zonas verdes y ejecutando un talud al fondo de la edificación que es ocultado por las propias construcciones.



Extracto Plano "A-5 Secciones de la ordenación"

En cualquier caso, serán los proyectos de edificación los que definan con precisión los niveles y desmontes en las parcelas privadas.

1.13.1.2 Ordenación Pormenorizada: Espacios Libres Públicos.

Los espacios libres públicos del SurOeste proponen un ámbito donde se ajustarán los desniveles de las parcelas rústicas del Oeste y el nuevo vial. Se tratará de dotar a las mismas de algún paso que permita el disfrute de estas áreas.

En el Sur- Este, en el margen del río Deba, nos encontramos con una superficie que habrá que recuperar de los residuos existentes, donde el principio general será el proporcionar al municipio una aproximación al río amable, recuperando el cauce como parte de las zonas públicas.

El último espacio libre público, paralelo a la carretera local GI-3920, nos ayudará a integrar de modo adecuado y amable los pequeños desniveles entre los 3 metros de servidumbre de vialidad que se dejan sin alterar y la plataforma de la Nave principal fijada en la cota 236.

1.13.1.3 Ordenación: Alineaciones y Rasantes.

El criterio general para establecer las alineaciones máximas de la edificación ha sido el de fijar una distancia de 6 metros a colindantes y 3 metros a vial o espacio público.

En la zona de influencia de la GI-3920 las alineaciones son mayores conforme hemos detallado en los puntos anteriores del presente documento. Respecto de la AP-1, se sitúan a 50 metros de la línea blanca.

Las alineaciones respecto del río Deba se fijan en 5 metros para la urbanización del nuevo vial y más de 20 respecto de la edificación.

Respecto de las rasantes, se han fijado unas para el vial de nueva ejecución, que podrán modificarse conforme a la pormenorización del Proyecto de Urbanización y las necesidades que este establezca.

Las rasantes indicadas en las parcelas edificables serán desarrolladas y complementadas por los proyectos de edificación correspondientes, los encargados de establecer las mismas con detalle, conforme la actividad industrial requiera.

Se establece un margen para estas funciones de los proyectos constructivos de 3 metros ascendentes, de modo que si quieren subir la cota establecida en este plan parcial en más de 3 metros será necesario un Estudio de Detalle previo.

El Plan Parcial califica la carretera local GI-3920 como Sistema General. El límite del Sector empieza justamente en la cabeza del talud de dicho vial, por lo que no está el trazado actual dentro del ámbito del Sector. Sin embargo, los 3 metros de dominio público que en la ordenación del plan parcial se ceden para vialidad, al estar intrínsecamente relacionados con la GI-3920, se fijan como Sistema General, incluida la nueva rotonda.

Sistema General Vialidad GI-3920 1.490,93 m²

De esta forma las superficies del Ámbito serían:

Suelo Urbanizable:	48.834,07 m ²
Edificabilidad Urbanística:	0,60 m ² / m ²
Sobre rasante	29.300,44 m ²

La edificabilidad bajo rasante se limita al área dentro de las alineaciones máximas y a la ocupación máxima permitida.

Régimen de Uso:

Según establecen las Normas Subsidiarias municipales el Uso Característico sería el INDUSTRIAL / I-1, que de modo pormenorizado exponen:

“Los sectores 1a y 1b se plantean como áreas industriales compactas – cercanas al tipo “industrialdea” – implicando actividades productivas de cierto nivel tecnológico y valor añadido, limpias y diversas, que, por cierto, tienen cierta tradición en la comarca”.

1.13.2 Justificación del cumplimiento de los condicionantes urbanísticos de ordenación. Cumplimiento de los estándares urbanísticos.

1.13.2.1 Consideraciones Previas.

Tras ajustar la delimitación del ámbito S-1b, el Sector alcanza una superficie total de 50.325m². Dado que los 3 metros de dominio público de la GI-3920 y la rotonda de nueva creación se califican como "Sistema General de Comunicaciones-Red Viaria Urbana (B1-c)", para el cálculo de los parámetros y estándares urbanísticos se descontará su superficie (1.490,93 m²), considerándose una superficie del sector descontados los sistemas generales de 48.834,07 m²

1.13.2.2 Justificación Normas Subsidiarias Aretxabaleta

Las NN.SS. establecen un máximo de edificabilidad del 0,60m²/m², fijando el máximo en 29.300,44m². El Plan Parcial propone 29.300,44m², por lo que cumple lo establecido en la normativa municipal.

Las NN.SS. fijan la ocupación sobre rasante en un 33%, no obstante, este plan parcial modifica dentro de sus atribuciones este parámetro. La implantación propuesta por la empresa del grupo EKIDE GROUP necesitaba una gran nave que, por razones de logística y la propia actividad a desarrollar, no permitían la implantación en varias plantas. Únicamente las oficinas se desarrollan en un edificio de plantas, pero el resto no. En este caso, el Plan Parcial establece un 49% sobre la superficie total del sector descontada la de los sistemas generales, es decir, 23.928,69m² en total.

El plan parcial propone una parcela dotacional de 1.063,35 m², enclavada entre la parcela industrial municipal correspondiente al 15% de cesión y el espacio público libre del SurOeste. De este modo el Ayuntamiento dispone de una superficie continua, y la flexibilidad para adaptar la mejor solución constructiva e integrada resulta optima.

Las normas particulares del sector S-1.b establecen que su reserva de suelo para equipamientos y dotaciones será la establecida en el "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":

- Sistema de espacios libres de dominio y uso público. Jardines (sup .no inferior a 1.000m² e inscribirse una circunferencia de 30m de diámetro mínimo). 10% de la superficie del sector.
- Servicios de interés público y social. 2% parque deportivo, 1% equipamiento comercial y 1% equipamiento social.
- Aparcamientos: Solo el 50% aneja a la red viaria.1 plaza/100m²c

Así, en base a la superficie total de 43.000m² de las normas particulares, en el punto “3.6.Las Dotaciones Públicas” de la memoria de las NNSS, se establece la siguiente reserva de equipamientos:

b). OTROS EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS.

Existentes:

- Público Institucional (E2 / e-2):2.170 m2 (A-10)
- Socio-Cultural (E5 / e-5):2.855 m2 (A-10, A-18, A-22 y S-33)
- Otros equipamiento sociales (e-3).....2.000 m2c (A-14)
- Equipamiento religioso (E-9).....840 m2 (A-10), no contabilizados los rurales.

Ordenado por la NNSS-99 (e-5 / e-8 / e-10).

- Sector 2-b1.380 m2c.
- Sector 1-a400 m2
- Sector 1-b860 m2
- Sector 34280 m2
- Dotaciones locales A-21-b y A-24.....800 m2 c.

REVISIÓN DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ARETXABALETA. Texto Refundido. APROBACIÓN DEFINITIVA.
Acuerdo del Consejo de Diputados de 2 de Mayo de 2000. DIPUTACIÓN FORAL DE GIPUZKOA.
Documento A. MEMORIA.

El dimensionado total del suelo destinado a equipamientos de interés público y social en las NNSS, supone unos 10.000 m2.

El equipamiento comercial se resuelve, dado el tamaño de la aglomeración, en las pequeñas tiendas urbanas, sin olvidar la oferta comarcal de una gran superficie localizada en Arrasate.

c). EQUIPAMIENTO DEPORTIVO.

Existente:

El existente constituye una oferta de un nivel relativamente alto:

- Área 30-2 (E-7)26.120 m2 (+ río: 2.680) m2
- Área 31-2b (E-7)4.680 m2
- TOTAL30.800 m2 (10 m2/vivienda).

Ordenado por la NNSS-99 (e-5 / e-8 / e-10).

A pesar de la superficie existente, los sectores de SAU deben reservar suelo con objeto de dar cumplimiento al Reglamento de Planeamiento:

- Sector 2-b2.100 m2
- Sector 1-a860 m2
- Sector 1-b860 m2
- Sector 34280 m2

Extracto Punto “3.6 Las Dotaciones Públicas” Revisión NN.SS. Aretxabaleta

Si consideramos la superficie del sector una vez ajustada y descontados los sistemas generales de 48.834,07 m², se deberían de reservar:

- Sistema de espacios libres de dominio y uso público: 5.860,09 m².

Para cumplir con este estándar, el Plan Parcial ha creado el PF-1 de 1.198,55 m², el PF-6 de 2.824,21 m² y con la PF-8 de 2.239,70 m². Si bien no puede inscribirse una circunferencia de 30m de diámetro mínimo, en base al punto 7 del apartado “F.4. Normativa específica para márgenes en ámbitos con potencial de nuevos desarrollos urbanísticos” de la Normativa de la Modificación del Plan Territorial Sectorial de ordenación de ríos y arroyos de la CAPV (Vertientes cantábrica y mediterránea), se ha optado por esta solución lineal consensuada con el Ayuntamiento para ajustarnos mejor al sentido longitudinal del río Deba.

- Servicios de interés público y social: de parque deportivo de equipamiento comercial y social, se concentran en la PF-02 con 1.063,35m². Además, en cualquiera de los espacios libres públicos (PF-1, PF-6 y PF-8) se podrá destinar a equipamiento deportivo 400,00m².
- 293 plazas de aparcamiento y mínimo el 20% (59 plazas) dentro del viario público. El PTS y las NNSS coinciden en aplicar un parámetro de una plaza por cada 100m² de superficie. Las oficinas de la propia actividad industrial se incluyen en este parámetro.

El Plan Parcial propone 295 plazas, 87 en la vialidad y 208 en las parcelas industriales.

Justificación Plan Territorial Sectorial de creación pública de suelo para actividades económicas y de equipamientos comerciales.

Artículo 11.- Sistematización normativa.

Se dispone como una determinación vinculante del P.T.S., la adopción de los siguientes ratios genéricos de obligado cumplimiento para el desarrollo de los nuevos sectores de suelo urbanizable para actividades económicas en el territorio de la C.A.P.V. :

- a) Aprovechamiento Edificatorio Máximo de un Sector: un máximo del 65% para la Superficie Total de Ocupación en Planta y un máximo del 95% para la Superficie Total de Techo Edificable, respecto a la Superficie Neta del conjunto de las plataformas útiles sensiblemente horizontales del Sector una vez efectuados los movimientos de tierras y descontados, en consecuencia, la superficie de desmontes y terraplenes, configuradas como parcelas edificables, elementos de la red viaria, o zonas dotacionales en el planeamiento parcial del Sector.
- b) Dotación Mínima de Edificación para Servicios de Interés Público y Social de un Sector: un mínimo del 3% de la Superficie Total de Techo Edificable se destinará a Equipamiento Dotacional de servicios a las empresas (oficinas, hostelería, empresas auxiliares, servicios comunes, etc...), con titularidad pública o privada.
- c) Dotación Mínima de Aparcamiento de un Sector :1 plaza por cada 100 m2 de Techo Edificado, disponiéndose como mínimo el 20% de las plazas en la red viaria de acceso público.
- d) Reserva, en todo caso, de una superficie no inferior al 15% de la Superficie Bruta Total del Sector para dotaciones públicas locales de espacios libres y equipamientos.

Artículo 11 DTS Actividades Económicas.

El PTS establece un 95% máximo de edificabilidad sobre la plataforma sensiblemente horizontal, que en este caso hemos calculado en 36.850,00m², que permitirían 35.007,50m² máximos. El Plan Parcial dispone 29.300,44m² para esta función, por lo que cumple el PTS.

El PTS establece un 65% máximo de ocupación sobre la plataforma sensiblemente horizontal, que en este caso hemos fijado en 36.850,00m², que permitirían 23.952,50m² máximos. El Plan Parcial dispone 23.928,69m² para esta función, por lo que cumple el PTS

El PTS establece que el 3% de la edificabilidad se destine a servicios a las empresas. Esta exigencia está pensada para polígonos industriales con muchas parcelas de resultado en el que existen unos equipamientos privados para dar servicio a las mismas y su personal. Sin embargo, en este caso, la proximidad a los servicios del suelo residencial y el disponer de un número de parcelas de resultado muy reducido, hacen que no resulten viables. Por tanto, se considera más oportuno que sea cada una de las parcelas de resultado la que tenga en su interior un 3% de su edificabilidad destinada a estos equipamientos privados (oficinas, comedor etc.). Así, tal y como se establece en las Normas urbanísticas del presente Plan Parcial, serán los proyectos de edificación los encargados de justificar este parámetro"

El PTS establece una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de Edificabilidad de las cuales al menos el 20% debe estar en la red viaria de acceso público, que en este caso serían 293 plazas, de las cuales 59 deben ser públicas. El Plan Parcial dispone 295 plazas de las que 87 se sitúan en la vialidad pública, por lo que cumple el PTS.

El PTS establece un 15% de la Superficie Bruta para dotaciones públicas, lo que suponen 7.325,11m². El Plan Parcial para estos conceptos destina 7.325,81m², por lo que cumple el PTS.

Justificación Ley 2/2006 y Decreto 123/2012.

2.– **Para vegetación:** plantación o conservación de **1 árbol** por cada nueva vivienda en suelo de uso residencial y por cada incremento de **100 metros cuadrados de construcción en suelo industrial** o terciario dentro del correspondiente ámbito objeto de incremento de edificabilidad urbanística.

3.– La ordenación pormenorizada de sectores de **suelo urbanizable** cuyo **uso** predominante sea el **industrial** o el terciario deberá establecer, con el carácter de mínima, una reserva de **terrenos para dotaciones públicas de la red de sistemas locales en cuantía no inferior al 12% de la superficie total del sector**, deducidos los terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales, **destinándose la mitad de dicha reserva a zonas verdes**.

Dentro de la **mitad destinada a zonas verdes**, podrán desarrollarse usos tales como **jardines, áreas ajardinadas, itinerarios peatonales**, estanques, áreas deportivas al aire libre, zonas verdes especiales como huertas, viveros y similares, zonas verdes de protección como espacios arbolados y de vegetación arbustiva, parques lineales y otras que la ordenación pormenorizada establezca justificadamente, con especial consideración al uso productivo del sector y al cumplimiento de la finalidad del citado estándar legal. **La mitad restante, podrá comprender usos de equipamiento colectivo u otros como el de aparcamiento y similares**.

Apartados 2 y 3 del Artículo 9 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

El Decreto establece un árbol por cada 100 m² de suelo industrial, lo marca un mínimo según el Decreto 123/2012 de 293 unidades. El Plan Parcial propone 295 unidades, por lo que cumple el decreto.

El Decreto establece una reserva de terrenos dotacionales del 12%, lo marca un mínimo según el Decreto 123/2012 de 5.860,09m². El Plan Parcial dispone 6.262,46m² para esta función repartidas en tres subzonas, por lo que cumple el decreto.

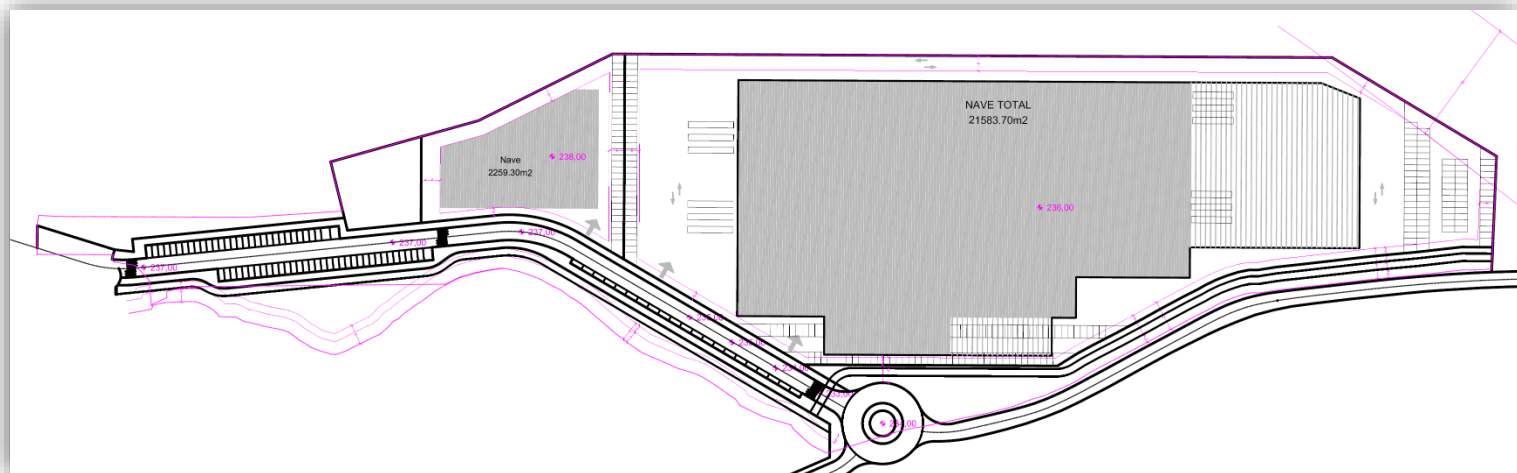
El Decreto establece una reserva del 50% de estos terrenos dotacionales con tratamiento de áreas ajardinadas, lo que resultarían 2.930,04m². El Plan Parcial dispone 3.488,27m² para esta función repartidas en tres subzonas, por lo que cumple el decreto.

1.13.2.3 Tabla resumen justificación parámetros urbanísticos.

SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL I-1 Sector S-1b ARETXABALETA			
Superficie BRUTA Parcelas Plan Parcial	Suma superficies parcelas CATASTRALES delimitadas en planos NN.SS.(pequeña ampliación en esquina Nor-Oeste para regularizar los límites)	43.000,00 m2	50.325,00 m2
Cesión Sistemas Generales Viales (PF-07)	Nueva Rotonda y 3m Dominio Público Vial Carretera GI-3920	m2	1.490,93 m2
RESERVA	LEY 2/2006 - DECRETO 123/2012 - DTS		PLAN PARCIAL
Superficie del Ámbito Plan Parcial	Superficie BRUTA excluidos Sistemas Generales	m2	48.834,07 m2
Cesión Sistemas Locales Viales (PF-05)	Vial "by-pas" conexión Aramaio según NN.SS. y 3m Dominio Público Vial Carretera GI-3920	m2	3.970,92 m2
Cesión Zonas Verdes (PF-01 PF-06 PF-08)	12% de la superficie Bruta	5.860,09 m2	6.262,46 m2
Espacio Libre Público PF- 01	Espacio entre nuevo vial y el monte	m2	1.198,55 m2
Espacio Libre Público PF- 06	Espacio entre nuevo vial y el río	m2	2.824,21 m2
Espacio Libre Público PF- 08	Espacio sobre la nueva rotonda	m2	2.239,70 m2
Zonas Ajardinadas dentro de las anteriormente descritas	Zonas Ajardinadas (mínimo 50% Zonas Verdes)	2.930,04 m2	3.488,27 m2
Plantación Árboles	1 árbol por cada 100 m2 de construcción	293,00 ud	295,00 ud
Superficie Parcelas Industriales (PF-04 PF03)	Superficie Actividad Industrial	m2	37.537,34 m2
	Parcela PRIVADA (PF-04)		33.520,37 m2
	Edificabilidad Parcela PRIVADA		24.800,44 m2
	Ocupación Parcela PRIVADA		21.678,69 m2
	Parcela Cesión 15% Aprovechamiento (PF-03)		4.016,97 m2
	Edificabilidad Parcela CESION = 15% Total	4.395,07	4.500,00 m2
	Ocupación Parcela CESION	No vinculante	2.250,00 m2
RESERVA	NN.SS. Aretxabaleta		PLAN PARCIAL
Edificabilidad Urbanística	Parámetro establecido en NN.SS parcela BRUTA	0,60% m2/m2	60,00% m2/m2
	Edificabilidad máxima respecto Superficie Bruta	29.300,44 m2	29.300,44 m2
	Parámetro Edificabilidad respecto Superficie NETA	m2/m2	0,78% m2/m2
Ocupación Urbanística	Parámetro establecido en NN.SS. (Este parámetro se modifica en este Plan Parcial para capacitar el desarrollo industrial óptimo.)	0,33% m2/m2	49,00% m2/m2
	Superficie resultante	m2/m2	23.928,69 m2
	Parámetro Ocupación respecto Superficie NETA	m2/m2	0,64% m2/m2
Cesion Equipamientos (PF-02)	Equipamientos a definir en Plan Parcial 2%	976,68 m2/m2	1.063,35 m2
RESERVA	PTS Actividades Económicas		PLAN PARCIAL
Superficie Máxima Total Techo Edificable	Superficie sensiblemente horizontal del sector, una vez efectuados los movimientos de tierras y descontadas las superficies de desmontes y terraplenes. Calculado sobre 36.850,m2	0,95 m2/m2 35.007,50 m2	29.300,44 m2
Ocupación Máxima Total Techo Edificable	Superficie sensiblemente horizontal del sector, una vez efectuados los movimientos de tierras y descontadas las superficies de desmontes y terraplenes. Calculado sobre 36.850,m2	0,65 m2/m2 23.952,50 m2	23.928,69 m2
Equipamiento Dotacional Servicios Empresas	Se debe destinar un 3% de la superficie total edificada que se ubicará proporcionalmente en cada parcela final	879,01 m2	879,01 m2
Espacios Libres y Equipamientos	15% de la superficie del ámbito (PTS Actividades Económicas) Se deberá establecer un 15% de la superficie del sector para dotaciones públicas locales de espacios libres y equipamientos.	7.325,11 m2	7.325,81 m2
Aparcamiento de Vehículos	1 plaza por cada 100m2 de techo edificable (PTS Actividades Económicas) 20% mínimo en la red viaria de acceso público Plazas en Parcela (PF-04) Plazas en Parcela (PF-03)	293,00 plazas 58,60 plazas	295,00 plazas 87,00 plazas 173,00 plazas 35,00 plazas

NOTA: Las nomenclaturas de las parcelas se corresponden con el Plano A.2.1 del presente Plan Parcial

1.13.3 Análisis de la posibilidad edificatorias asignadas por el planeamiento urbanístico.



En el esquema superior se muestra un análisis individualizado para cada una de las dos parcelas industriales resultantes donde la edificación posible se acomoda dentro del ámbito de su propiedad.

Parcela I-1 correspondiente al 15% cesión.

Se ha dibujado una edificación que cuenta con 2.259,30 m² de ocupación, por encima de los 2.250,00 m² máximos permitidos en esta parcela.

Se ha dejado un espacio libre de 10 metros en la fachada Norte para poder albergar los aparcamientos necesarios.

La superficie dentro de alineaciones es de 2.760,39m², tal y como se detalla en el plano "A.7 Ordenación de las Parcelas a Edificar"

Parcela Privativa I.2

Se ha dibujado una edificación que cuenta con 21.583,70 m² de ocupación, muy cerca de los 21.678,69m² que establece el Plan Parcial.

La superficie dentro de alineaciones es de 29.622,91m², tal y como se detalla en el plano "A.7 Ordenación de las Parcelas a Edificar"

Parcela Dotacional E.1

No se ha limitado la edificabilidad por ser una parcela que desarrollará el Ayuntamiento conforme a las necesidades del municipio. Únicamente la ocupación al perímetro marcado por las alineaciones máximas.

La superficie dentro de alineaciones es de 551,71m², tal y como se detalla en el plano "A.7 Ordenación de las Parcelas a Edificar"

Por tanto, podemos concluir que en las parcelas propuestas por el Plan Parcial para el desarrollo industrial se pueden ejecutar unas naves industriales que colmaten los parámetros de edificabilidad y ocupación asignados.

1.13.4 Justificación del cumplimiento del CTE DB-SI5.

El Documento Básico SI en caso de Incendio del Código Técnico de la Edificación (CTE DB-SI5), ordena las condiciones mínimas de las urbanizaciones de cara a permitir una correcta intervención de los bomberos.

Divide sus condiciones en Aproximación y entorno, ligadas a la propia urbanización de cada parcela, y la Accesibilidad por la fachada, específica del diseño de cada futuro edificio.

No obstante, se indicará brevemente las condiciones mínimas.

Sección SI 5 Intervención de los bomberos

1 Condiciones de aproximación y entorno

1.1 Aproximación a los edificios

1 Los viales de aproximación de los vehículos de los bomberos a los espacios de maniobra a los que se refiere el apartado 1.2, deben cumplir las condiciones siguientes:

- a) anchura mínima libre 3,5 m;*
- b) altura mínima libre o gálibo 4,5 m;*
- c) capacidad portante del vial 20 kN/m².*

2 En los tramos curvos, el carril de rodadura debe quedar delimitado por la traza de una corona circular cuyos radios mínimos deben ser 5,30 m y 12,50 m, con una anchura libre para circulación de 7,20 m.

El nuevo vial generado por el desarrollo del presente Plan Parcial cumple sobradamente con estas condiciones. Se trata de un vial de doble sentido, con carriles de 3,5 metros de anchura, con radios de curvatura superiores a los 16 metros y sin puentes o elementos que limiten el gálibo de ningún modo.

Dentro de cada parcela privativa se justificará este apartado en cada proyecto de ejecución que desarrolle dicha actividad.

1.2 Entorno de los edificios

1 Los edificios con una altura de evacuación descendente mayor que 9 m deben disponer de un espacio de maniobra para los bomberos que cumpla las siguientes condiciones a lo largo de las fachadas en las que estén situados los accesos, o bien al interior del edificio, o bien al espacio abierto interior en el que se encuentren aquellos:

- a) anchura mínima libre 5 m*
- b) altura libre la del edificio*
- c) separación máxima del vehículo de bomberos a la fachada del edificio*
 - edificios de hasta 15 m de altura de evacuación 23 m
 - edificios de más de 15 m y hasta 20 m de altura de evacuación 18 m
 - edificios de más de 20 m de altura de evacuación 10 m
- d) distancia máxima hasta los accesos al edificio necesarios para poder llegar hasta todas sus zonas 30 m*
- e) pendiente máxima 10%*
- f) resistencia al punzonamiento del suelo 100 kN sobre 20 cm □*

2 La condición referida al punzonamiento debe cumplirse en las tapas de registro de las canalizaciones de servicios públicos situadas en ese espacio, cuando sus dimensiones fueran mayores que 0,15m x 0,15m, debiendo ceñirse a las especificaciones de la norma UNE-EN 124:2015.

3 El espacio de maniobra debe mantenerse libre de mobiliario urbano, arbolado, jardines, mojones u otros obstáculos. De igual forma, donde se prevea el acceso a una fachada con escaleras o plataformas hidráulicas, se evitarán elementos tales como cables eléctricos aéreos o ramas de árboles que puedan interferir con las escaleras, etc.

4 En el caso de que el edificio esté equipado con columna seca debe haber acceso para un equipo de bombeo a menos de 18 m de cada punto de conexión a ella. El punto de conexión será visible desde el camión de bombeo.

5 En las vías de acceso sin salida de más de 20 m de largo se dispondrá de un espacio suficiente para la maniobra de los vehículos del servicio de extinción de incendios.

6 En zonas edificadas limítrofes o interiores a áreas forestales, deben cumplirse las condiciones siguientes:

a) Debe haber una franja de 25 m de anchura separando la zona edificada de la forestal, libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio del área forestal así como un camino perimetral de 5 m, que podrá estar incluido en la citada franja;

b) La zona edificada o urbanizada debe disponer preferentemente de dos vías de acceso alternativas, cada una de las cuales debe cumplir las condiciones expuestas en el apartado 1.1;

c) Cuando no se pueda disponer de las dos vías alternativas indicadas en el párrafo anterior, el acceso único debe finalizar en un fondo de saco de forma circular de 12,50 m de radio, en el que se cumplan las condiciones expresadas en el primer párrafo de este apartado.

Dentro de cada parcela privativa se justificará este apartado en cada proyecto de ejecución que desarrolle dicha actividad.

2 Accesibilidad por fachada

1 Las fachadas a las que se hace referencia en el apartado 1.2 deben disponer de huecos que permitan el acceso desde el exterior al personal del servicio de extinción de incendios. Dichos huecos deben cumplir las condiciones siguientes:

a) Facilitar el acceso a cada una de las plantas del edificio, de forma que la altura del alféizar respecto del nivel de la planta a la que accede no sea mayor que 1,20 m;

b) Sus dimensiones horizontal y vertical deben ser, al menos, 0,80 m y 1,20 m respectivamente. La distancia máxima entre los ejes verticales de dos huecos consecutivos no debe exceder de 25 m, medida sobre la fachada;

c) No se deben instalar en fachada elementos que impidan o dificulten la accesibilidad al interior del edificio a través de dichos huecos, a excepción de los elementos de seguridad situados en los huecos de las plantas cuya altura de evacuación no exceda de 9 m.

2 Los aparcamientos robotizados dispondrán, en cada sector de incendios en que estén compartimentados, de una vía compartimentada con elementos EI 120 y puertas EI 60-C5 que permita el acceso de los bomberos hasta cada nivel existente, así como de un sistema mecánico de extracción de humo capaz realizar 3 renovaciones/hora.

Dentro de cada parcela privativa se justificará este apartado en cada proyecto de ejecución que desarrolle dicha actividad.

1.13.5 Justificación del cumplimiento de la normativa de accesibilidad.

Se adjuntan Fichas Justificativas del cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad en el entorno urbano del ámbito del Sector S-1b de Aretxabaleta..

- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero (BOE 11/03/2010):
- Real Decreto 173/2010, de 19 de febrero (BOE 11/03/2010):
- Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo (BOE 28/3/2006):
- Ley 20/1997, de 4 de diciembre (BOPV 24/12/1997):
- Decreto 68/2000, de 11 de abril (BOPV 12/06/2000):
- Guía de aplicación de la normativa técnica vigente en materia de accesibilidad en la Comunidad Autónoma del País Vasco (julio del 2012)"

NORMATIVA SOBRE ACCESIBILIDAD EN EL ENTORNO URBANO

F.ACC/URB.A.II

AMBITO DE APLICACIÓN: El diseño de planos y la redacción de determinaciones de los instrumentos de planeamiento, y la redacción y ejecución de proyectos de Urbanización, así como el diseño, características y colocación de mobiliario urbano.

ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN: Se considerarán como tales: La pavimentación, abastecimiento y distribución de aguas, saneamiento y alcantarillado, distribución de energía eléctrica, gas, telefonía y telemática, alumbrado público, jardinería y aquellas otras que materialicen las indicaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico.



APARTADO	NORMATIVA. Decreto 68/2000 de 11 de Abril. Anejo II	PROYECTO
ITINERARIOS PEATONALES (Anejo II, Art.3.2) Públicos y Privados de uso comunitario.	ANCHO Min. General Si densidad. $d \leq 12 \text{ viv/ha}$ $A \geq 200 \text{ cm}$ $A \geq 150 \text{ cm}$, con rellanos intermedios $\varnothing = 180 \text{ cm/20m máx.}$ PENDIENTE Longitudinal $P \leq 6\%$ Transversal $P \leq 2\%$. Recomend. 1,5% ALTURA Libre de paso $h \geq 2,20 \text{ m}$ BORDILLO acera Altura máxima. $h \leq 12 \text{ cm}$ Excepcionalmente, cuando en la construcción de itinerarios peatonales aparezcan contradicciones con la normativa urbanística o sectorial concurrente en el área o sean de difícil materialización por razones topográficas, será preciso justificar la solución en un informe de los Servicios Municipales, previo a la concesión de licencia.	$A = 200 \text{ cm}$ $P = 6\%$ $P = 1,5\%$ $h =$ $h = 12 \text{ cm}$
PAVIMENTO (Anejo II, Art.3.3.)	Pavimentos Duros. Antideslizante y sin resaltos. Pavimentos Blandos. Suficientemente compactados, que impidan deslizamientos y hundimientos. Rejas y registros de los itinerarios y pasos peatonales, enrasados con el pavimento circundante de material antideslizante aún en mojado, serán de cuadrícula de apertura $\leq 1,0 \times 1,0 \text{ cm}$, si invade el ancho mínimo. del itinerario peatonal y sino de $2,5 \times 2,5 \text{ cm}$. Alcorques. Serán elementos enrasados al pavimento y no deformables. De ser enrejados cumplirán con lo anteriormente dispuesto para Rejas y registros. SEÑALIZACIÓN Anejo IV: De Desniveles, Depresiones y Cambios de Cota, mediante Franjas Señalizadoras , Perpendiculares al sentido de marcha, de Anchura $\geq 1 \text{ m}$ y con Pavimento de textura y color diferentes.	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Rejilla = 1×1
VADOS DE VEHÍCULOS (Anejo II, Art.3.4)	El itinerario peatonal que atraviesen no debe verse afectado por pendientes superiores a las definidas para los itinerarios peatonales. Cuando lo anteriormente expuesto no pueda darse, al menos 150cm de acera respetarán dichas pendientes. Si la acera fuese de 150cm, se deberá rebajar el bordillo.	
PASO DE PEATONES (Anejo II, Art.3.5)	VADO PEATONAL. Planos inclinados: ANCHO mínimo a cota de calzada $= \text{Paso peatones}$ PENDIENTE Longitudinal $P \leq 8\%$ Transversal $P \leq 1,5\%$ ACERA a respetar de anchura $A \geq 150 \text{ cm}$ En aceras estrechas rebajar la acera en todo el ancho del paso peatonal con planos inclinados que respeten las pendientes fijadas ISLETA ANCHO A nivel de calzada $A \geq 2 \text{ m}$, en viales con doble sentido y tres o más carriles: SEÑALIZACIÓN Anejo IV: El pavimento en las isletas y en el ancho del vado peatonal ampliado en un metro en todo su perímetro será igual a la franja señalizadora , materializado a través de baldosas u otro tipo de material con protuberancias o tetones de 25mm de \varnothing , 6mm de altura y 67mm de separación entre centros, antideslizantes y contrastadas en color.	$A = 200 \text{ cm}$ $P = 6\%$ $P = 1,5\%$ $A = 200 \text{ cm}$ $A =$
PARQUES, JARDINES, PLAZAS (Anejo II, Art.3.6)	ANCHO (CAMINOS y SENDAS) $A \geq 2,00 \text{ m}$ DESNIVELES Mediante Itinerario Peatonal DESNIVELES $\geq 0,40 \text{ m}$ Elementos continuos de protección	$A = 2,00 \text{ m}$ $A =$ $P =$
ESCALERAS (Anejo II, Art.3.7)	DIRECTRIZ recta Directriz caracol o abanico, si huella mínima $\geq 35 \text{ cm}$ ANCHO $A \geq 200 \text{ cm}$ HUELLA $h \geq 35 \text{ cm}$ CONTRAHUELLA $t \leq 15 \text{ cm}$ Prohibido sin contrahuellas Nº PELDAÑOS mínimo -máximo $3 \leq N^\circ \leq 12$ Extremo libre escalón resalto $h \geq 3 \text{ cm}$ DESCANSILLO, FONDO $B \geq 150 \text{ cm}$ PASAMANOS Para cualquier ancho Obligatorio a ambos lados Para ancho $\geq 240 \text{ cm}$ Además intermedio $H = 100 \pm 5 \text{ cm}$ $H = 70 \pm 5 \text{ cm}$ $L = 45 \text{ cm}$ Prolongación en los extremos $H \geq 220 \text{ cm}$ ALTURA LIBRE bajo escalera Cerrarlo hasta 220cm Intrados del tramo inferior Antideslizante PAVIMENTO $A = 5-10 \text{ cm}$, antideslizantes y de BANDAS en borde peldaño textura y color diferentes	Directriz = $A =$ $h =$ $t =$ $N^\circ =$ $h =$ $B =$ $H =$ $H =$ $L =$ $H =$ $A =$

	SEÑALIZACIÓN Anejo IV: Se dispondrá señalización táctil en los accesos, y mediante franja señalizadora en los itinerarios peatonales. Se dispondrán placas de orientación en los pasamanos de los edificios públicos de interés general y vestíbulos con varias opciones		
RAMPAS (Anejo II, Art.3.8)	ACCESOS PENDIENTE Longitudinal Transversal ANCHURA BORDILLO LATERAL LONGITUD máxima sin rellano RELLANO INTERMEDIO . Fondo PASAMANOS : Para cualquier ancho uno a otro a Prolongación en los extremos PAVIMENTO SEÑALIZACIÓN	$\varnothing \geq 180\text{cm}$ $P \leq 8\%$ $P \leq 1,5\%$ $A \geq 200\text{ cm}$ $H \geq 5\text{ cm}$ $L \leq 10\text{m}$ $B \geq 200\text{ cm}$ Obligatorio a ambos lados $H = 100 \pm 5\text{ cm}$ $H = 70 \pm 5\text{ cm}$ $L = 45\text{ cm}$ Antideslizante	$\varnothing = 180\text{cm}$ $P = 8\%$ $P = 1,5\%$ $A = 200\text{cm}$ $H = 5\text{cm}$ $L = 10\text{m}$ $B = 200\text{cm}$ Ambos lados $H =$ $H =$ $L =$
los pasamanos de los edificios públicos de interés general y vestíbulos con varias opciones. Se dispondrán placas de orientación en			
ESCAL. MECANICAS, TAPICES RODANTES Y ASCENSORES (Anejo II, Art.3.9)	Cuando se instalen en los espacios públicos este tipo de elementos se estará a lo dispuesto en esta ficha en cuanto a accesibilidad y señalización y en cuanto a construcción ficha referente al Anejo III.		
APARCAMIENTOS (Anejo II, Art.3.11)	RESERVA 1 cada 40 plazas o fracción Recorrido peatonal entre dos reservas $\leq 250\text{m}$ Situación junto a accesos y cerca itinerarios peatonales Si reserva próxima a paso peatones. Espacio libre $A \geq 200\text{ cm}$ ANCHO de plaza LARGO de plaza	$A \geq 360\text{ cm}$ $L \geq 600\text{ cm}$	N° de plazas = 3 $R =$ $A =$ $A = 360\text{cm}$ $L = 500\text{cm} + \text{Acera}$ Tipo = B
En BATERÍA, si no es posible $L = 600\text{cm}$ se admite $L=500\text{cm}$. En LINEA si no es posible $A = 360\text{m}$ se admite la del resto de vehículos manteniendo el largo establecido debiendo ser las reservadas colindantes al paso peatonal..			
SEÑALIZACIÓN: Mediante símbolo internacional de accesibilidad en el plano vertical y horizontal y prohibición de aparcar al resto de vehículos.			
ASEOS PÚBLICOS (Anejo II, Art.3.12)	RESERVA Si se instalan aislados Si hay agrupación DISTRIBUIDOR ASEOS PUERTAS , De distribuidor y cabina adaptada. Zócalo protector en ambas caras de la hoja BATERÍA URINARIOS : Al menos uno a CABINA INODORO ADAPTADA ESPACIO LIBRE LAVABO , contará al menos con uno a INODORO Separación de exterior a pared Espacio libre lateral Barras laterales Distancia barras al eje inodoro PAVIMENTO Antideslizante en seco y mojado SUMIDEROS Enrasados. Rejillas de ranuras ACCESORIOS Espejos borde inferior a Perchas, toalleros, etc ALARMA Tipo cordón o similar a	Accesibles Minusválidos 1 por sexo por /10 o fracción. $\varnothing \geq 180\text{cm}$ $A \geq 90\text{cm}$ $h = 45\text{ cm}$, sin pedestal $\varnothing \geq 150\text{cm}$, recomen. $\varnothing \geq 180\text{cm}$ $h = 80\text{cm}$ $h = 45-50\text{cm}$ $d \geq 70\text{cm}$ $a \geq 80\text{cm}$ $h = 80 \pm 5\text{cm}$ $L = 80-90\text{cm}$ $d = 30-35\text{cm}$ $r \geq 1,0\text{cm} \times 1,0\text{cm}$ $h \leq 90\text{cm}$ $h = 90-120\text{cm}$ $h = 40\text{cm}$	N° Baños = N° reservas= $\varnothing =$ $A =$ $N^{\circ} =$ $h =$ $\varnothing =$ $h =$ $h =$ $e =$ $a =$ $h =$ $L =$ $d =$ <input type="checkbox"/> $r =$ $h =$ <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
SEÑALIZACIÓN: Mediante símbolo internacional de accesibilidad colocado en la puerta de la cabina del inodoro.			
MOBILI. URBANO (Anejo II, Art.4)	Se entiende como tales, al conjunto de objetos a colocar en los espacios exteriores superpuestos a los elementos de urbanización; Semáforos, Señales, Paneles Informativos, Carteles, Cabinas telefónicas, Fuentes públicas, Servicios Higiénicos, Papeleras, Marquesinas, Asientos y otros de análoga naturaleza. NORMAS GENERALES Se dispondrán de forma que no interfieran la accesibilidad Se diseñarán y ubicarán de forma que puedan ser utilizados por personas con dificultad en la accesibilidad. En las aceras se colocaran en el borde exterior, sin invadir los 200cm de itinerario peatonal o 150cm en densidades de 12viv/ha, ni invadir vados y pasos peatonales. Se dispondrán alineados longitudinalmente en el itinerario peatonal Elementos salientes de fachada fijos o móviles que interfieran un itinerario peatonal, Marquesinas, etc Elemento fijo o móvil a $h < 220\text{cm}$, se prolongará hasta el suelo. Elementos Transparentes		
2 Bandas de colocadas $a = 20\text{cm}$, una a $h = 90\text{cm}$ otra a $h = 150\text{cm}$			$h =$ <input type="checkbox"/>

SEMAFOROS (Anejo II, Art.4.2.2.1)	Contarán con señal acústica, con emisores orientados hacia el otro lado de la calzada, recomendable emisor de activación a distancia por el discapacitados. h = 90-120cm Semáforos manuales , pulsador h = 90-120cm	<input type="checkbox"/>
TELEFONOS (Anejo II, Art.4.2.2.2)	RESERVA Si se instalan aislados Accesibles Minusválidos Si hay agrupación 1 /10 o fracción. En los Locutorios Un teléfono adaptado (a personas con problemas de comunicación) Cabinas y Locutorios Cumplirán parámetros accesibilidad en los edificios TELEFONO ACCESIBLE Acceso frontal a su uso, espacio libre $\varnothing \geq 180\text{cm}$ Diales y Monederos h = 90cm Repisa h = 80cm Bajo libre h = 70cm Baterías Teléfonos Laterales primero y último hasta el suelo	Nº reservas = $\varnothing =$ h = <input type="checkbox"/>
MAQUINAS EXPENDEDORAS (Anejo II, Art.4.2.2.4)	Incorporarán sistema Braille, altorrelieve y macrocaracteres Diales y Monederos h = 90cm Recogida de billetes o productos h = 70cm	<input type="checkbox"/>
CONTEDORES, PAPELER., BUZON, o análogos (Anejo II, Art.4.2.2.5)	BOCAS h = 90cm CONTENEDORES Fuera del itinerario peatonal	h = 90 <input type="checkbox"/>
FUENTES y BEBED. (Anejo II, Art.4.2.2.6)	Aproximación a cota Rejillas antideslizantes en seco y mojado $\geq 2,5\text{cm} \times 2,5\text{cm}$ Si el accionamiento es manual h $\leq 90\text{cm}$	<input type="checkbox"/>
BANCOS (Anejo II, Art.4.2.2.7)	Asiento con respaldo y reposabrazos h = 40-50cm Reposabrazos h = 20-25cm Distancia máxima entre varios bancos d = 50m Complementariamente a los anteriores y ajustándose a las condiciones ergonómicas para sentarse y levantarse se podrán utilizar otros.	<input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> d =
BOLARDOS (Anejo II, Art.4.2.2.8)	Los Bolardos o Mojones serán visibles por color y volumen, no susceptibles de enganches.	
P. INFORMACION (Anejo II, Art.4.2.2.9)	Sistemas de Información Interactivo (Anejo IV) Acceso con espacio libre $\varnothing \geq 180\text{cm}$ Teclado, ligeramente inclinado h = 90-120cm Pantalla entre 30-40° inclinación h = 100-140cm	$\varnothing =$ <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
PARADA AUTOBUS MARQUESINA (Anejo II, Art.4.2.2.10)	En zona de espera y andén un lateral de ancho libre 180cm Si tiene asientos h = 40-50cm Si tiene elementos transparentes: 2 Bandas señal colocadas a = 20cm, una a h = 90cm otra a h = 150cm Parada por plataforma desde la acera, tendrá mismo pavimento que esta y podrá tener bordillo a 20cm.	A = <input type="checkbox"/>
MOSTARDOS y VENTANILLAS (Anejo II, Art.4.2.2.11)	Altura máxima h $\leq 110\text{cm}$ Dispondrá de un tramo de mostrador de: L = 120cm h = 80cm F = 50cm h = 70cm con hueco libre inferior de	h = <input type="checkbox"/>
ELEMENTOS PROVISIONALES. Protección y Señalización (Anejo II, Art.4.3)	La protección será mediante vallas estables y continuas que no tengan cantos vivos, no sean autodeslizantes y resistan al vuelco. Prohibido la sustitución de vallas por mallas, cuerdas, cables o similares Distancia del vallado a zanjas, acopios, etc d $\geq 50\text{cm}$ Luces Rojas , deberán tener los elementos de protección y permanecerán encendidas en horarios de iluminación insuficiente. Itinerario peatonal garantizado a $\geq 150\text{cm}$ Si la acera fuese menor de 150cm a = Acera Elementos de andamiaje arriostrando a h $\leq 220\text{m}$, deberán ser señalizados y protegidos adecuadamente hasta el suelo en longitudinal al itinerario.	d = 50cm a = 150cm
OBSERVACIONES		

Fdo. EL ARQUITECTO:

1.13.6 Justificación de la Evaluación Ambiental.

La evaluación ambiental estratégica de planes y programas es un instrumento preventivo especialmente adecuado para preservar los recursos naturales y proteger el medio ambiente. Mediante este instrumento se introduce la variable ambiental en la toma de decisiones sobre planes y programas con incidencia importante en el medio ambiente.

La normativa en materia de evaluación ambiental estratégica (en adelante EAE) se encuentra recogida en la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación ambiental, en la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de protección del medio ambiente del País Vasco, y en el Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación estratégica de planes y programas.

De acuerdo con la Ley 21/2013, se ha considerado que el Plan Parcial del Sector S-1-b. Suelo Urbanizable Industrial de Aretxabaleta debe someterse a EAE ordinaria por establecer el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y referirse a ordenación del territorio urbano (artículo 6.1 a).

El presente Plan Parcial, en el punto 8.1, incluye el Documento Inicial Estratégico del Plan Parcial y responde al contenido marcado por el artículo 18 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre. Este documento, acompañado de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, el borrador del Plan Parcial y la documentación exigida por la legislación sectorial, servirá para que el órgano sustantivo (Ayuntamiento de Aretxabaleta) solicite al órgano ambiental (Dirección de Calidad Ambiental y Economía Circular del Gobierno Vasco) el inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria.

El documento cumple con el contenido marcado por el artículo 18 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre y por el artículo 8.1 del Decreto 211/2012, de 16 de octubre; asimismo, incluye como anexo II el anexo V exigido por el artículo 8.2 del citado Decreto.

1.13.7 Justificación del Estudio de Impacto Acústico.

El presente Plan Parcial, en el punto 8.2, incluye el Estudio acústico del Plan Parcial del Sector S-1.b de las NN.SS de Aretxabaleta (Gipuzkoa).

El estudio se ha realizado de acuerdo con lo establecido en la legislación y normativa vigente en materia de ruido:

- Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- La Guía Metodológica para la Realización de Mapas de Ruido del Gobierno Vasco, de Mayo de 2005.
- La Guía de Buenas Prácticas para la Realización de Mapas de Ruido y la Producción de Datos Asociados a la Exposición al Ruido del Grupo de Trabajo Asesor sobre Exposición al Ruido de la Comisión Europea, en su Segunda Versión de 13 de agosto de 2007.

El estudio acústico adjunto, tiene por objeto analizar la situación acústica esperada en el sector S-1.b en Aretxabaleta, precisando los niveles acústicos esperados por planta y fachada. Se determinará el grado de cumplimiento esperado en fase de explotación de los objetivos de calidad acústica.

Se ha modelizado el nivel de ruido global del área en cuestión, tomando como referencia el escenario previsto para la ordenación planteada en el Plan Parcial.

La metodología aplicada en la realización del Estudio Acústico presentada para la obtención de los niveles de emisión de los focos de ruido ambiental es la detallada en la Directiva Europea 2002/49/CE sobre Evaluación del Ruido Ambiental, así como en la 'Guía Metodológica para la elaboración de Mapas de Ruido' publicado por el Gobierno Vasco.

1.13.8 Justificación del cumplimiento del informe de impacto de género o su innecesaridad.

Este aspecto está desarrollado en el punto 8.3 del presente Plan Parcial.

La ordenación final propuesta, en relación al impacto de género, aporta los siguientes aspectos desarrollados más adelante:

- En este concreto aspecto, la ordenación planteada repercute positivamente en la trama urbana respecto de los objetivos de género. Por un lado, al crear un nuevo vial que hará las veces de "by-pass" se unifica la trama urbana uniendo de modo directo dos barrios que antes tenían el río y un área degradada como barrera física.
- Se elimina el "fondo de saco", el paseo sin rematar de Lausitta Kalea, que ahora tiene continuidad hacia la calle Otalora. Este aspecto, unido a la creación de una vialidad que permite el tráfico rodado, repercute en una seguridad de esta zona de la ciudad que estaba un poco "apartada".
- El tránsito de vehículos, del paseo generado y del propio carril bici, repercute en una seguridad intrínseca de los nuevos espacios generados.
- El diseño del vial, sin espacios oscuros y con visibilidad casi completa desde cualquier punto, apuntalan este concepto de seguridad del nuevo vial.
- Los espacios libres públicos generados se desarrollan longitudinalmente al vial y comparten los beneficios de seguridad y visibilidad anteriormente expuestos.

1.13.9 Justificación del cumplimiento del Estudio de Impacto Sociolingüístico.

Detallado en la Documentación Complementaria de este Plan Parcial, punto "8.4 Estudio de Impacto Lingüístico".

1.13.10 Justificación del cumplimiento de los condicionantes sectoriales.

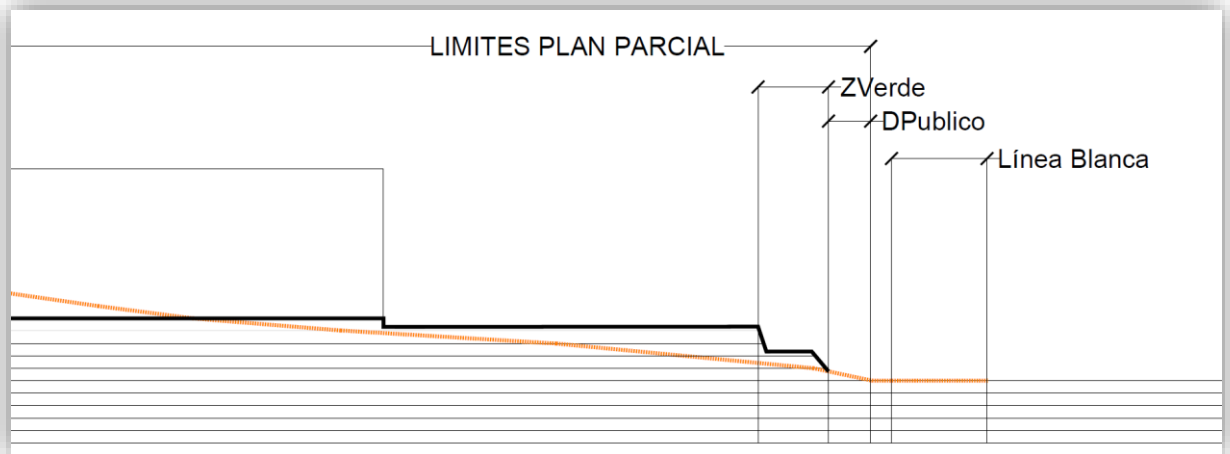
1.13.10.1 Ordenación: Carreteras.

El sector S-1b está afectado por dos carreteras forales, la GI-3920 y la AP-1. En base al 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 (BOG de 21 de junio de 2006), la GI-3920 es una carretera convencional, de la Diputación Foral de Gipuzkoa, perteneciente a la Red Local (Red amarilla) y la AP-1 es una autopista, de la Diputación Foral de Gipuzkoa, perteneciente a la Red de interés preferente (Red Roja)

GI-3920

Respecto de la Gi-3920, que enlaza el municipio con Arrasate-Mondragón, el Plan Parcial toma como límite el borde exterior de la explanación y cede los 3 metros de Dominio Público que se mantendrán sin alteración alguna. La cota que tiene ahora el terreno, dentro de estos tres metros, se mantendrá en el Proyecto de Urbanización.

A continuación, se establece una banda de 6 metros de zona verde, que permitirá absorber los posibles desniveles entre el dominio público y la rasante de la parcela industrial. De este modo esas diferencias se absorberán de un modo natural, de un modo amable.



Extracto Plano 07 del presente Plan Parcial. Sección transversal C-C.

En base a este principio, se ha establecido una alineación a las edificaciones de 12 metros a lo largo del vial, en lugar de los 18 genéricos. En la concreta zona de la rotonda, se ha fijado la alineación a las edificaciones en 8 metros.

Autopista AP-1

En este caso se establece una alineación de 50 metros a la línea blanca de la autopista, que solo influye en una pequeña zona residual del límite Norte del sector.

1.13.10.2 Ordenación: Afecciones del Río Deba.

La ordenación ha partido de un topográfico pormenorizado, realizado en Junio-Julio de 2021 por el Ingeniero Técnico en Topografía, Geodesia y Cartografía Jon Candaudap Guinea. A partir de este levantamiento que incluye la cabeza de talud del río Deba se ha propuesto un margen de 5 metros mínimo de zona verde. Así pues, la primera zona urbanizada sería el carril bici que se sitúa a una distancia mínima puntualmente de 5 metros, manteniendo una distancia superior en casi todo el trazado.

Los espacios intermedios entre dicho carril bici, límite del vial nuevo, y la cabeza de talud del río Deba, serán tratados como espacios libres, recuperando medioambientalmente el margen del río en este punto.



La alineación propuesta en el Plan Parcial hasta la primera edificación está por encima de los 21 metros, mayor de lo establecido por URA.

Las aguas pluviales recogidas por el nuevo vial y por las edificaciones municipales, se llevarán directamente al cauce del río Deba unos metros antes del puente existente de la GI-3920. Estas aguas pasarán por un separador de grasas. En cualquier caso, la pormenorización de esta red será objeto del proyecto de urbanización que desarrolle el presente plan parcial.

En la zona del puente, las NN.SS. proponían una gran rotonda encima del río. Este Plan Parcial ha desplazado la misma desligándola del río y eliminando cualquier afección hacia este. El puente se queda exactamente como está en la actualidad.

1.13.10.3 Ordenación: Pequeño Regato.

Existe un pequeño regato que URA identifica con jerarquía 4 y 483,00 metros en total, de los cuales casi 100 discurren entubados bajo la autopista AP-1. De igual modo, más adelante, está entubado en el paso de un pequeño camino dentro de la propia parcela del Plan Parcial (fotografía anexa) y en su último tramo vuelve a entubarse bajo la carretera GI-3920, hasta su salida directa al río Deba.

En este caso, resulta absolutamente necesario realizar igualmente un entubado del mismo bajo la nueva nave industrial a ejecutar.

La concreción dimensional y su justificación hidráulica correrán a cargo del proyecto de edificación que desarrolle la construcción de la parcela privada industrial.

En la zona pública verde del Este, paralela a la GI-3920, se dejará este regato como está en la actualidad, recuperando y potenciando el cauce del mismo.

Todas las aguas pluviales de la parcela industrial privada se llevarán a este regato que dispone en la actualidad de un paso directo al río Deba por debajo de la GI-3920.

El proyecto de urbanización y el de edificación cumplirán con el apartado "E.4.- Normativa específica sobre drenaje en nuevas áreas a urbanizar" de la "Modificación del Plan Territorial Sectorial de ordenación de los ríos y arroyos de la CAPV (vertientes cantábrica y mediterránea)"

Tras consulta realizada a URAREN EUSKAL AGENTZIA nos informaron que esta regata no presenta la suficiente entidad para ser considerada cauce público (=Dominio Público Hidráulico).



1.13.11 Justificación del cumplimiento de la suficiencia de las redes de servicios existentes.

No es objeto de este Plan Parcial determinar con exactitud el trazado y dimensionado de las redes de infraestructuras urbanas.

En el punto A.2.4. de la presente memoria ya se ha tratado la ubicación y existencia de las redes actuales. Todas las instalaciones cuentan con redes urbanas de suministros en la conexión con el barrio situado al Sur, en la calle Lausitta, donde comienza la trama urbana de viviendas. Por otro lado, al otro lado del río, al comienzo de la calle Otalora también existen suministros de estas redes urbanas, esto es, Telefónica, Euskaltel, Iberdrola, Norgas, Acometida, ...

Los tramos de redes nuevas a realizar desde los puntos de conexión que indiquen los suministradores se ejecutarán por el vial desde donde se dispondrán conexiones a cada una de las parcelas resultantes.

El objetivo en este Plan Parcial se ciñe a comprobar que existen redes de infraestructuras en el entorno, que son suficientes y que el trazado nuevo es posible y viable.

Las consultas realizadas con el Ayuntamiento, con el Consorcio de Aguas, con Telefónica y Euskaltel, con Iberdrola, resultan determinantes. Existe capacidad de todas las redes para dar servicio al nuevo desarrollo de este Plan Parcial.

Se ha solicitado detalle a dichas compañías para que nos indiquen con exactitud donde realizar las conexiones de la nueva red, canalizada por el vial de nuevo desarrollo.

De este modo, será el Proyecto de Urbanización correspondiente quien determine finalmente, conforme a las directrices municipales y de las empresas suministradoras, el trazado y dimensionado de las concretas infraestructuras a ejecutar.

Respecto a los tendidos de la Red Eléctrica que existen por la parcela, deberán ser soterrados y distribuidos según el diseño y proyecto que establezca la compañía Iberdrola, propietaria de las redes.

1.14 DOCUMENTACIÓN QUE CONSTITUYE EL PLAN PARCIAL

El presente Plan Parcial consta de la siguiente documentación:

- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA
- NORMAS URBANÍSTICAS (Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial)
- DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN.
- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA
- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA
 - Planos de información.
 - I.1) Localización.
 - I.2) Ordenación vigente según NNSS.
 - I.3) Topografía
 - I.4.1) Estructura de la propiedad
 - I.4.2) Estructura de la propiedad con ortofoto.
 - I.5) Usos del suelo, edificaciones e instalaciones existentes.
 - I.6) Redes e infraestructuras existentes.
 - I.7) Afecciones sectoriales.
 - Planos de ordenación.
 - A.1) Ajuste de la delimitación del ámbito y su entorno
 - A.2.1) Parcelas computadas a efectos de cálculo de parámetros urbanísticos
 - A.2.2) Subzonificación y usos pormenorizados sobre topográfico
 - A.3) Subzonificación y usos pormenorizados
 - A.4) Alineaciones y rasantes. Definición geométrica de las parcelas
 - A.5.) Secciones de la ordenación
 - A.6) Afecciones sectoriales con ordenación propuesta.
 - A.7.) Ordenación de las parcelas a edificar
 - A.8.) Imagen orientativa, ordenación NO vinculante.
 - A.9) Revegetación de los espacios públicos
 - A.10) Movimiento de tierras
 - A.11) Esquema de las redes de instalaciones y servicios
- RESUMEN EJECUTIVO
- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA
 - Documento Ambiental Estratégico
 - Estudio de Impacto Acústico
 - Justificación del cumplimiento de la normativa de género.
 - Estudio de Impacto Lingüístico.

2 NORMAS URBANÍSTICAS (ORDENANZAS REGULADORAS).

2.1 GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

Disposiciones de carácter general referentes a la aplicación del plan parcial del Sector S-1b de Aretxabaleta

Artículo 1. Ámbito territorial de aplicación

Las determinaciones de la presente normativa incluida dentro del Plan Parcial del Sector 1-b tendrán carácter normativo en este ámbito. Su objetivo es complementar o desarrollar la normativa contenida en las Normas Subsidiarias municipales de Aretxabaleta.

La delimitación del citado sector queda definida en los planos A.1 y A.4 de este Plan Parcial.

Artículo 2. Vigencia

Estas ordenanzas entrarán en vigor el día siguiente al de la publicación de su texto íntegro en el Boletín Oficial de la Provincia y regirán hasta que sean derogadas por otras posteriormente.

La nulidad, anulación o modificación de algunas de las determinaciones del presente documento no afectarán a la validez de las restantes prescripciones, salvo en el supuesto de que alguna de éstas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquéllas.

Artículo 3. Fuentes y jerarquía normativa

Sin perjuicio de su subordinación a las Leyes, Reglamentos Generales y otras Disposiciones de mayor rango, estas ordenanzas deberán ser respetadas en los Proyectos de Urbanización y Edificación.

También se respetarán en los Programas de Actuación Urbanizadora o Estudios de Detalle que, en su caso, fuera conveniente o preciso redactar.

La validez y vigencia del presente Plan Parcial, redactado a nivel de planeamiento pormenorizado, se remite al cumplimiento de las determinaciones de las Normas Subsidiarias, por lo que resultan inaplicables aquellas determinaciones de carácter pormenorizado que pudieran contradecir dicho documento de superior rango jerárquico.

Con carácter complementario, y para regular aspectos no previstos en las presentes ordenanzas, será de aplicación la Normativa Urbanística para los ámbitos de actividades económicas contenidas en las Normas Subsidiarias de Aretxabaleta.

Artículo 4. Documentación del Plan Parcial

El presente Plan Parcial consta de la siguiente documentación:

- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA
- NORMAS URBANÍSTICAS (Ordenanzas reguladoras del Plan Parcial)
- DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN.
- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA
- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA
- RESUMEN EJECUTIVO
- DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA
 - Documento Ambiental Estratégico
 - Estudio de Impacto Acústico
 - Justificación del cumplimiento de la normativa de género.
 - Estudio de Impacto Lingüístico.

Artículo 5. Documentos normativos

Si bien el contenido normativo del presente proyecto queda definido por el conjunto de documentos señalados en el párrafo anterior, son los planos definidos como tales en el "*Punto 6 - Documentación Gráfica*" y el "*Punto 2 - Normas urbanísticas (ordenanzas reguladoras)*" de desarrollo los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad urbanística y, por tanto, ésta se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente informativo o ilustrativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquellos los que prevalezcan.

Si se advirtiera discordancia respecto de una determinación urbanística concreta entre planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerán los planos redactados a una escala más amplia, salvo que la discrepancia responda a un manifiesto error material en el contenido de estos últimos.

En todo lo no regulado por el presente Plan Parcial, serán de aplicación las normas urbanísticas de las vigentes Normas Subsidiarias

Artículo 6. Terminología de conceptos

Se asume la terminología de la legislación urbanística actual. En concreto, el artículo 1.1.1. Definición de conceptos urbanísticos de las Normas Subsidiarias de Aretxabaleta.

.

2.2 REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

Régimen urbanístico general aplicable en el área.

2.2.1 Calificación del suelo

Artículo 7. Subzonificación del ámbito de aplicación

Los terrenos del ámbito "Sector 1-b" quedan sometidos al régimen de calificación pormenorizada resultante de las determinaciones de subzonificación establecidas en el presente Plan Parcial, grafiadas en el plano "A.2.2 Subzonificación y usos pormenorizados sobre topográfico" y el plano "A.3 Subzonificación y usos pormenorizados"

Dichas determinaciones responden básicamente a la sistematización establecida en la Normativa Urbanística de las vigentes Normas Subsidiarias de Aretxabaleta.

Vialidad (V)
Espacios Libres de Uso Público (Z)
Equipamiento €
Industria (I)

Artículo 8. Sistematización de la calificación pormenorizada

En ese contexto, se diferencian en el área los siguientes tipos de zonas de uso global y pormenorizado:

ACTIVIDADES ECONÓMICAS

USOS PRINCIPALES
Parcela de Uso Industrial I-1, Común.
Categoría Uso II-a, Industria.
Uso II.a - Industria Categoría 2º-a
Uso II.a - Industria Categoría 2º-b
Usos Auxiliares del Uso II.a
Uso III-a Oficinas – Categoría 2ª

USOS AUTORIZADOS
Almacenes Categorías uso II-b
Almacén-Categoría 1ªa
Almacén-Categoría 1ªb
Almacén-Categoría 2º
Usos auxiliares del Uso II-b
Uso III-a Oficinas – Categoría 3ª

USOS PROHIBIDOS: Los usos no incluidos en la relación de autorizados.

ESPACIOS LIBRES DE USO PÚBLICO

USOS PRINCIPALES

Espacios libres Ordinarios(Va-1)

Parque urbano(Va-2)

Paseos(Va-3)

Espacios libres Territoriales(Va-4)

USOS PROHIBIDOS: Los usos no incluidos en la relación de autorizados.

EQUIPAMIENTO PÚBLICO

USOS PRINCIPALES:

Equipamiento Comunitario Docente (IV-a), exclusivamente al servicio de formación profesional de las empresas emplazadas en la zona.

Equipamiento deportivo (IV-b)

Equipamiento comercial de abastecimiento y mercado (IV-c), únicamente para Mercados Públicos.

Equipamiento Social-institucional (IV.d-1)

Equipamiento Socio Cultural (IV.e-1)

Equipamiento Socio Cultural (IV.e-2)

USOS AUTORIZADOS:

Espacios libres públicos (V-a)

Usos de Comunicaciones: Uso de Aparcamiento (VI-d)

USOS PROHIBIDOS: Los usos no incluidos en la relación de autorizados.

2.2.2 Estudios de detalle

Artículo 9. Estudios de detalle

La modificación, dentro de los límites y en las condiciones establecidas en la vigente legislación urbanística y en este proyecto, de la configuración física de las edificaciones, o de la ordenación de la urbanización, previstas en el planeamiento de rango superior, justificará la formulación de Estudios de Detalle.

No se podrán definir a través de esta figura de planeamiento determinaciones propias de planeamiento general, parcial o especial, si bien podrá completar o clarificar las determinaciones de ordenación urbanística que estuvieran fijadas ya por el planeamiento urbanístico. Los Estudios de Detalle en ningún caso podrán contener determinaciones vinculantes referentes al régimen de ejecución de planeamiento.

El ámbito espacial mínimo para redactar un Estudio de Detalle será la subzona, debiendo de abarcar la documentación gráfica la subzona afectada en su totalidad

2.2.3 Parcelaciones

Artículo 10. Parcelación

Una vez entrado en vigor el Plan Parcial del Sector 1-b, cada subzona definida en el plano "A.3 Subzonificación y usos pormenorizados", constituye una parcela, según lo establecido en el artículo 26.1.b) del "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, como definición de la parcelación propuesta con carácter inicial por la ordenación pormenorizada del presente Plan Parcial

Las parcelas resultantes de la ordenación son las grafiadas en el "A.3 Subzonificación y usos pormenorizados"

2.2.4 Proyectos urbanización

Artículo 11. Desmontes y Terraplenes

Los nuevos desmontes y terraplenes que se generen en los espacios libres públicos se absorberán mediante taludes naturales siempre que sea posible. Se intentará que dichas pendientes se ajusten al parámetro 3H-1V, sobre todo en las zonas del entorno del río Deba.

La subzona paralela al vial foral GI-3920 (Z04) ya aparece en las secciones del Plan Parcial con pendientes mayores, precisamente por ser el espacio encargado de recoger los desniveles entre el vial y la plataforma de las parcelas privadas. De igual forma, el espacio libre público del Sur-Oeste (Z01), al estar contra el monte y ser necesario realizar un corte para acomodar el vial, tendrá pendientes superiores. Igualmente, en algún punto concreto de la subzona Z03, donde el espacio entre el nuevo vial y el margen del río es más reducido, también se sobrepasarán dichos taludes.

Las parcelas edificables también necesitarán de fuertes pendientes, casi verticales, para salvar el desnivel del Oeste, contra el monte.

Se tratará de minimizar la salida de material, tratando de unificar volúmenes de desmontes y terraplenes.

Artículo 12. Materiales Acabados

Serán los servicios técnicos municipales los encargados de establecer los materiales y detalles constructivos tipo de los viales, aceras y carril bici.

En cualquier caso, se buscarán elementos permeables, que garanticen un funcionamiento adecuado a su uso permitiendo el filtrado de una parte del agua directamente al terreno.

Artículo 13. Iluminación Viales

Se ajustará a los parámetros establecidos por las NN.SS. vigentes.

En última instancia, será el criterio del Ayuntamiento el que prevalezca para la elección de los modelos de luminarias y los luxes mínimos a aplicar en cada punto de la vialidad.

2.3 NORMAS DE EDIFICACIÓN

Normas generales de edificación y uso aplicables a las parcelas edificables.

2.3.1 Condiciones técnicas de las obras en relación a las vías públicas

Artículo 14. Régimen general

El régimen jurídico para el desarrollo y la ejecución del presente documento – asignación del aprovechamiento urbanístico, ejecución, ejercicio de la facultad de edificar, etc.– se ajustará a las siguientes determinaciones:

- Régimen derivado de la clasificación de suelo urbanizable sectorizado, al amparo del artículo 14 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.
- Régimen establecido en las vigentes Normas Subsidiarias, con carácter general, en la Normativa Urbanística.
- Determinaciones de régimen jurídico establecidas en su propio contenido.

Artículo 15. Régimen de la edificación industrial

La edificación, de uso característico industrial, podrá ser una única construcción, construcciones adosadas entre sí o construcciones independientes según marquen las necesidades industriales.

Los límites máximos de la edificación, sobre y bajo rasante, quedan definidos en el plano *“A.4 Alineaciones y rasantes. Definición geométrica de las parcelas”*

Artículo 16. Condiciones de asignación de la edificabilidad y ocupación urbanística

La edificabilidad urbanística del Sector es de 29.300,44m², siendo 23.928,69m² la ocupación máxima.

Se proponen dos subzonas industriales, detallado en el plano *“A.7 Ordenación de las parcelas a edificar”*, con la siguiente edificabilidad y ocupación asignadas:

Subzona 1	Edificabilidad	24.800,44m ²
	Ocupación	21.678,69m ²
Subzona 2	Edificabilidad	4.500,00m ²
	Ocupación	2.250,00m ²

Artículo 17. Alineaciones.

La pormenorización y plasmación gráfica de todas las alineaciones quedan reflejadas en el plano 06. Alineaciones y Rasantes.

Los criterios establecidos en ellos son:

ALINEACIONES DE LA EDIFICACIÓN:

- Alineación a espacio público de 3 metros.
- Alineación entre parcelas privadas de 6 metros.
- Alineación de 50 metros a la línea blanca de la Autopista AP-1. Únicamente afecta tangencialmente en el límite Norte del Sector.
- Alineación de 12 metros a la cabeza de talud de la Carretera Foral GI-3920.
- Alineación de 18 metros a la cabeza de talud del río Deba para la edificación.

ALINEACIONES URBANIZACIÓN AL RÍO DEBA

- Alineación de 5 metros a la cabeza de talud del río Deba para la urbanización de los espacios libres públicos y la vialidad.

Artículo 18. Rasantes.

La pormenorización y plasmación gráfica de todas las rasantes quedan reflejadas en el plano "A6. Alineaciones y Rasantes. Definición geométrica de las parcelas."

En este caso, será el Proyecto de Urbanización el encargado de pormenorizar y detallar con el máximo rigor las mismas en los espacios públicos.

Las rasantes pormenorizadas finales de las parcelas privadas serán definidas en los proyectos de edificación correspondientes.

Estos documentos de desarrollo podrán modificar las mismas en +/- 3 metros respecto de lo indicado en este plan parcial. En caso de necesitar mayor diferencia será necesario tramitar un Estudio de Detalle.

2.3.2 Condiciones comunes a todas las subzonas en cuanto a edificación, volumen y uso

Artículo 19. Perfil de la edificación.

El perfil de la edificación es de dos plantas sobre rasante y una planta bajo rasante en la actividad industrial.

Las oficinas, laboratorios, instalaciones anexas a la actividad principal podrán desarrollarse en tres plantas sobre rasante y una bajo rasante, contando con la posibilidad de realizar una planta más, en ático retranqueado 3 metros sobre la fachada del edificio.

Este ático retranqueado únicamente se podrá ejecutar si se detalla su necesidad por aspectos ligados a espacios comunes y de disfrute de los trabajadores (comedor, área de descanso, zonas de actividades lúdicas, ...).

Se quiere dotar a la cubierta de una función lúdica, ligada al descanso y relación de los trabajadores. Se busca implementar en este punto una zona de comedor, estar, sala de descanso, huerto ecológico,... acompañado de grandes terrazas que potencien el encuentro entre todos los trabajadores

Los espacios bajo rasante, no computables, se destinarán exclusivamente a usos auxiliares de la actividad principal, como aparcamientos, vestuarios, cuartos de instalaciones o almacén.

Artículo 20. Altura de edificación

La altura de la edificación será de 12 metros contados desde la solera o forjado interior de planta baja hasta la parte inferior de la estructura de cubierta o alero si lo hubiera. Dicho forjado no podrá estar por encima del suelo exterior en más de 1,40 metros, suficientes para incorporar muelles de carga.

Por razones de adecuación al uso industrial fijamos la altura de edificación como la altura libre de trabajo en el interior de la nave industrial.

Esta altura podrá llegar a 15 metros en puntos concretos donde las necesidades de producción lo requieran, no pudiendo alcanzar la misma en más del 20% de la edificación.

Quedan exentas de esta norma limitadora de altura las chimeneas o cualquier dispositivo obligado por el proceso de fabricación o por sistemas de protección ambiental.

Las oficinas, laboratorios, instalaciones anexas a la actividad principal deberán ajustarse a los 12 metros de altura al alero de cubierta (parte inferior de la estructura de cubierta)

Por razones de diseño, ligadas a la imagen del edificio de oficinas, se podrá alcanzar los 15 metros de altura en un máximo de 10 metros de fachada.

Para los usos previstos en el ático retranqueado conforme al artículo del "*perfil de la edificación*" de estas normas, se pueden alcanzar los 15 metros

Artículo 21. Altura de planta.

Las alturas de las plantas se ajustarán al uso industrial. No obstante se disponen una limitaciones que son:

- La altura mínima libre en el sótano será de 2,10 metros. No se limita la altura máxima.
- La altura mínima libre en las plantas sobre rasante será de 3,00 metros, permitiendo bajar a 2,50 metros en puntos singulares por necesidades de la estructura (vigas de gran canto para eliminar pilares, conducción de instalaciones vistas, ...). No se limita la altura máxima.

Artículo 22. Accesos de carga y descarga.

Las zonas de carga y descarga deberán ser resueltas dentro de cada parcela industrial, no permitiendo la misma desde el vial público.

Artículo 23. Accesos a las parcelas.

El acceso rodado a las parcelas se realizará desde el nuevo vial desarrollado en el presente plan parcial. Cada subzona podrá tener un acceso por cada 10.000,00m² de superficie.

Además, se podrá realizar otro acceso peatonal independiente en cada parcela industrial.

Se permitirá en los puntos de acceso rodados o peatonales la ejecución de marquesinas o construcciones de entrada a la nave encaminadas a señalar y enmarcar los accesos, la imagen de marca y propiedad. Igualmente se permite la ejecución de garitas para el control de accesos. Estas construcciones ligeras no podrán invadir el espacio público, pero sí podrán llegar al límite de la parcela en el nuevo vial, no siendo necesario el guardar las alineaciones máximas en estas construcciones.

Artículo 24. Cierre de parcelas.

Las parcelas industriales privadas podrán contar con un cierre perimetral en la totalidad de los límites de la parcela.

El diseño y composición de dicho cierre será objeto de pormenorización en el proyecto de edificación correspondiente, siendo en todo caso el Ayuntamiento el que establezca sus limitaciones de altura y materiales.

En principio este cierre no superará los 2 metros de altura. Por razones de aislamientos acústicos bien justificadas, se podrá acomodar dicha altura a las necesidades concretas en cada área, conforme al criterio marcado por un estudio acústico específico.

Las construcciones ligeras y marquesinas de entrada permitidas en los accesos a las parcelas privadas podrán superar estas alturas, permitiendo el paso cómodo de peatones y vehículos bajo las mismas. En todo caso, el Ayuntamiento podrá matizar dichas construcciones o incluso rechazarlas por razones estéticas y de adecuación al entorno.

Artículo 25. Aparcamientos.

Se debe cumplir el estándar de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² (t). La ordenación propuesta prevé 295 plazas, ubicadas tanto en las parcelas privadas como en las parcelas públicas de viales y zonas verdes, según lo establecido en las fichas particulares y planos de ordenación.

Se prevén 35 plazas para la parcela correspondiente a la subzona industrial I-1, 87 plazas a desarrollar en el vial público nuevo y 173 en la subzona industrial I-2I, alcanzando un total de 295 plazas.

Se prevén 3 plazas de minusválidos en la vialidad pública.

Artículo 26. Condiciones de composición y estética.

Se regulará conforme al Artículo 3.2.14 de las NN.SS. de Aretxabaleta.

Artículo 27. Normas edificación para los equipamientos.

Se regulará conforme a la "Sección Cuarta. Condiciones de los equipamientos públicos" de las NN.SS. de Aretxabaleta. En concreto será de aplicación el "artículo 3.2.22. Usos y condiciones de los edificios y locales de equipamiento público E"

3 DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTION DE LA EJECUCION

3.1 GENERALIDADES

El presente Documento establece las condiciones de gestión y ejecución que han de regular el desarrollo y la ejecución de las determinaciones de ordenación pormenorizada previstas en el presente Plan Parcia.

3.2 AMBITO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

El ámbito objeto de este Plan Parcial es el conformado por la totalidad del Sector S-1b de las Normas Subsidiarias de Aretxabaleta.

Estas, clasifican la totalidad del ámbito como suelo urbanizable, según se refleja en el plano 3 de las NN.SS. "Clasificación del Suelo"

3.3 PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

Tratándose de una actuación integrada en un suelo urbanizable, el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora se tramitará simultánea o posteriormente al presente Plan Parcial, como plan urbanístico que legitima su ejecución, tal y como establece el artículo 152 de la ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Al tratarse de unas Normas Urbanísticas aprobadas con anterioridad a la Ley 2/2006 se tendrá la consideración de "suelo urbanizable sectorizado sin programa de actuación urbanizadora".

3.4 REGIMEN DE EJECUCIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

El desarrollo urbanístico proyectado se considera como actuación integrada, en los términos establecidos por el artículo 138 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo. Su desarrollo se engloba en la esfera de actuación privada (art. 140 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo).

El presente Plan Parcial propone que el régimen de ejecución de la actuación aislada sea privado (artículo 141 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo), y que el sistema de actuación sea el de concertación (artículos 159 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo).

3.5 EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES EXISTENTES

Dentro del ámbito del Sector no existe edificación alguna, a excepción de una pequeña construcción de poca entidad (chabola) de apoyo a la pequeña huerta. Se ejecutó sin licencia urbanística.

3.6 EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

En desarrollo y ejecución del presente documento, se redactará un único Proyecto de Urbanización, de una única fase que definirá, valorará y ejecutará dichas obras de urbanización.

Las obras de urbanización correrán a cargo de los propietarios del ámbito que sufragarán las mismas mediante el abono de las cuotas de urbanización que les corresponda.

3.7 EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR

Con carácter general, la ejecución de la edificabilidad urbanística proyectada en las parcelas privativas estará condicionada a la cumplimentación de los requisitos establecidos en la legislación urbanística vigente y más en concreto, a la aprobación del correspondiente Proyecto de Reparcelación, así como al cumplimiento de la normativa de carácter general.

Tal y como establece el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, se podrán simultanear las obras de urbanización y de edificación.

3.8 OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DEL AMBITO

Serán obligaciones de los propietarios del suelo, constituidos legalmente en Junta de concertación, al menos las siguientes:

- Sufragar la urbanización del ámbito a través de las cuotas de urbanización en base al reparto de beneficios y cargas establecido por el Proyecto de Reparcelación.
- Ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Aretxabaleta el suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización.
- Ceder gratuitamente al Ayuntamiento los espacios destinados a domo y uso público.
- Edificar los solares resultantes en los plazos legalmente establecidos.

- Dar una solución de acceso alternativa a aquellas fincas fuera del sector a las que se afecte.

De todo ello quedará debida constancia en el Proyecto de Reparcelación de manera que las obligaciones descritas se fijarán como carga de carácter real que gravará todas las fincas resultantes, de carácter privado y edificabilidad urbanística, salvo aquellas que hayan sido cedidas al Ayuntamiento como consecuencia del cumplimiento del deber de cesión del 15% de la edificabilidad urbanística a la Administración

3.9 PLAZOS DE EJECUCIÓN

Con carácter general, la ejecución de la edificabilidad urbanística cumplirá los siguientes plazos:

- Programa de Actuación Urbanizadora.
Se presentará conjuntamente con el Plan Parcial o en un plazo máximo de 1 mes.
- Constitución de la Junta de Compensación
Previa presentación al Ayuntamiento del Proyecto de Estatutos y Bases de la Junta de Compensación (en el plazo de 1 mes desde la aprobación definitiva del Plan Parcial), la Constitución de la Junta de Compensación se deberá producir en un plazo de 1,5 meses desde la notificación de la aprobación de los Estatutos y Bases.
- Proyecto de Compensación
Se deberá presentar en el Ayuntamiento en un plazo de 3 meses, desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- Proyecto de Urbanización
Se referirá al ámbito completo del Sector S-1B, y se deberá presentar en el Ayuntamiento en el plazo de 4 meses desde la aprobación definitiva del Plan Parcial.
- Ejecución de las obras de Urbanización
Se deberán iniciar antes de los 3 meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización. Su duración puede estimarse en 12 meses.
- Solicitud de licencia para edificación de las parcelas con edificabilidad urbanística industrial.
Plazo de 1 año desde la aprobación definitiva del Plan Parcial. Podrá tramitarse en paralelo al Proyecto de Urbanización. Las obras también podrán ejecutarse de modo simultáneo.

4 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

4.1 ANÁLISIS DEL IMPACTO DE LA ACTUACIÓN EN LAS HACIENDAS PÚBLICAS.

Análisis del impacto de la actuación en las haciendas públicas, en este caso Ayuntamiento Aretxabaleta, afectadas por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias y/o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes. Así:

4.1.1 Implantación infraestructuras previstas.

A medio plazo, la implantación de las infraestructuras previstas, sobre la parcela de equipamiento público identificadas como E-01, totalizan una inversión estimada de unos 650€/m² de construcción, que para una edificabilidad estimada de 225,00m² resultaría una inversión de 146.250,00€.

Dicha infraestructura podrá ser sufragada con los ingresos que pudieran obtenerse de la monetarización del incremento del patrimonio municipal de suelo, como consecuencia de la incorporación a este, de la participación de la administración en las plusvalías generadas por la actuación que se analiza.

Por otro lado, los ingresos generados durante la ejecución de las previsiones de la actuación, procedentes de las exacciones del I.C.I.O. e I.B.I., parecen más que suficientes para cubrir el gasto analizado.

Por tanto, con independencia del bien público generado por la presente ordenación, **el gasto extra del Ayuntamiento de Aretxabaleta** generado para la ejecución de los suelos equipamentales de los nuevos espacios generados **se compensa con los ingresos esperables** en la propia urbanización y edificación de las parcelas privadas.

4.1.2 Mantenimiento de Viales y Espacios Libres Públicos

Con respecto del mantenimiento del equipamiento público previsto a costa de la administración municipal, será sufragado por las tasas de los servicios que en ellos se presten, por lo que no supondrá financieramente, tras su puesta en marcha, un desequilibrio a largo plazo del presupuesto municipal.

La conservación y/o mantenimiento de las obras de urbanización, tras su recepción, será a cargo del Ayuntamiento de Aretxabaleta, dentro de los límites que establecen los artículos 197 y 198 de la Ley 2/2006. Es por ello que resulta necesario estimar en lo posible, el impacto que, sobre la hacienda pública municipal, supone dicha obligación en el período de vida útil de las edificaciones ordenadas (50 años).

Se entiende que durante los 10 primeros años no será necesario mantenimiento alguno de reparación, pero se compensa con el mayor gasto que los últimos años puedan suponer.

El gasto medio anual estimado para el mantenimiento de la vialidad y espacios libres públicos la fijamos en 61.637,61€, tal y como se detalla en la tabla siguiente.

		Superficie		Coste	Gasto
Espacio Libre Público	Z-01	771,22	m2	3,00 € /m2 x año	2.313,66 €
	Z-02	98,18	m2	3,00 € /m2 x año	294,54 €
	Z-03	1.999,04	m2	3,00 € /m2 x año	5.997,12 €
	Z-04	2.239,70	m2	3,00 € /m2 x año	6.719,10 €
Vialidad	V-01	6.616,17	m2	7,00 € /m2 x año	46.313,19 €
TOTAL GASTOS MANTENIMIENTO ANUAL					61.637,61 €

El gasto corriente como consecuencia del mantenimiento de los espacios públicos ordenados puede también ser presupuestariamente compensado, con el correlativo aumento de los ingresos corrientes generados por causa del nuevo desarrollo. Es decir, las nuevas instalaciones en concepto de I.B.I., plusvalías (IIVTNU), nuevos vehículos matriculados (IVTM), Impuesto de Actividades Económicas (IAE), supondrán unos ingresos estimados por encima de los gastos previstos.

Por tanto, con independencia del bien público generado por la presente ordenación, **el gasto extra del Ayuntamiento de Aretxabaleta** generado para el mantenimiento de los nuevos espacios generados **se compensa con los ingresos esperables** de la propia actividad generada en el polígono.

5 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICA

5.1 ASPECTOS PREVIOS

5.1.1 Exigibilidad y contenido

El artículo 68 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, dispone que el Estudio de Viabilidad Económico-financiera debe constituir una de las determinaciones y uno de los documentos de la Ordenación Pormenorizada es decir de los planes parciales.

El artículo 69.3 de la misma Ley, establece las mismas determinaciones en los contenidos de la documentación de los planes de desarrollo.

Este Estudio debe evaluar el coste de las obras de urbanización y de implantación de los servicios, de acuerdo con las especificaciones de la citada Ley.

En este proyecto se cumple la exigencia normativa y se completa con datos y cálculos reveladores de la viabilidad económica y financiera de la ordenación propuesta.

5.1.2 Grado de precisión

La valoración afinada de los costes inherentes a la ejecución de la urbanización es fruto de un proceso de elaboración de sucesivos documentos cada vez más meticulosos y próximos a los detalles: Plan Parcial, Proyecto de Reparcelación, Proyecto de Urbanización.

El presente documento, de nivel de ordenación pormenorizada, ofrece datos y cifras que se van ajustando más sensiblemente a la realidad económica, pero que serán perfilados con mayor exactitud, propia del nivel del trabajo, sobre cálculos y costes de los Proyectos de Ejecución del Planeamiento.

Por lo tanto, las valoraciones aquí contenidas han de interpretarse como aproximaciones al objeto de estudio y no tienen carácter normativo en ningún caso.

5.1.3 Coeficientes de ponderación de usos

En este caso, al tratarse de una única parcela privada, además de la correspondiente al 15% de cesión, y desarrollar un uso industrial unitario, se ha establecido un coeficiente de ponderación de 1. Por lo tanto, en este Plan Parcial el aprovechamiento y el aprovechamiento homogeneizado coinciden.

Para compensar el menor coeficiente de ocupación de la parcela de cesión que se queda en 2.300,00m² se ha incrementado la edificabilidad de la misma hasta los 4.600,00m² (de los 4.398,07 estrictos). De esta forma se compensa el valor de la parcela y podemos establecer un aprovechamiento homogeneizado de 1.

En este caso, el Ayuntamiento tiene pensada la implantación de una dotación que requerirá de planta baja, primera y segunda, llegando a aprovechar el bajocubierta, por lo que el parámetro de ocupación no será muy importante,

5.1.4 Marco legal vigente y de aplicación

Algunas de las disposiciones que conforman el marco legal de referencia de la valoración del suelo acometida en este documento son las siguientes:

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, modificada con posterioridad mediante Ley de 28 de noviembre de 2008 en lo referente a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

La determinación, en ese contexto, del valor de repercusión del suelo en el ámbito urbanístico afectado responde, entre otros, a los siguientes criterios:

- Por un lado, los establecidos en el artículo 22 del citado Reglamento de octubre de 2011; conllevan la fijación de dicho valor de repercusión de acuerdo con el método residual estático, y, en concreto, con la siguiente fórmula:

$$\mathbf{VRS: (Vv/K) - Vc}$$

Las distintas variables de esta fórmula son las siguientes:

- VRS: valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado de cada uso considerado.
- Vv: valor en venta del metro cuadrado de edificación de cada uso considerado, tomando como referente el producto inmobiliario acabado.
- K: coeficiente de ponderación de la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria. La determinación de ese coeficiente responde a los criterios establecidos en el citado Reglamento, siendo en general el de 1,40.

La determinación de ese coeficiente responde a los criterios establecidos en el citado Reglamento, siendo en general el de 1,40.

En este caso, introducimos un valor de 1,35 por entenderlo más adecuado a este concreto suelo.

5.2 CALCULO VALOR DEL SUELO URBANIZADO (VS)

En base a los parámetros anteriormente indicados, obtenemos los siguientes resultados:

1 Limpieza y Desbroce parcela a urbanizar (20cm superficiales)	15.362,30 m2	1,50 € / m2	23.043,45 €
2 Movimientos de Tierra, Explanación	43.014,44 m3	8,30 € / m3	357.019,85 €
3 Drenajes			55.652,50 €
4 Firmes, áreas Peatonales	6.616,17	98,60 € / m2	652.354,36 €
5 Zonas Verdes	4.515,61	23,50 € / m2	106.116,84 €
6 Infraestructuras Urbanas (incluido soterramiento tendidos)			196.630,00 €
7 Señalización y Balizamiento			26.350,50 €
8 Control de Calidad			15.960,00 €
PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL			1.433.127,50 €
Gastos Generales y Beneficio Industrial		19,00%	272.294,22 €
Seguridad y Salud		1,50%	21.496,91 €
Gestión de Residuos		3,50%	50.159,46 €
Proyectos Planeamiento + Urbanización + Topográfico + Geotécnico		8,00%	114.650,20 €
Dirección Obra y Ejecución + Coordinador SyS		3,00%	42.993,82 €
Licencias		5,00%	71.656,37 €
TOTAL CARGAS URBANIZACION			2.006.378,50 €
PRECIO VENTA NAVE INDUSTRIAL (Vv)	24.800,44 m2	805,00 € / m2	19.964.354,20 €
VALOR CONSTRUCCIÓN USO INDUSTRIAL (365,00x1,25)	24.800,44 m2	456,25 € / m2	11.315.200,75 €
VALOR DE REPERCUSIÓN DEL SUELO VRS= (Vv/K) - Vc			140,05
Valor de Venta Vv =	805,00 € / m2		
Coefficiente de Ponderación K=	1,35		
Valor de Construcción =	456,25 € / m2		
VALOR DEL SUELO URBANIZADO (Edificabilidad Ponderada x VRS)			3.473.209,77 €
VALOR REPERCUSIÓN DE LA CESIÓN LEGAL (15%)			520.981,47 €
COSTE DEL SUELO BRUTO			1.466.831,27 €
REPERCUSIÓN COSTE DEL SUELO BRUTO POR M2			29,15 €

De los datos obtenidos se deduce que **las propuestas del presente Plan Parcial son viables económica y financieramente**, tanto para el erario público municipal como para la iniciativa privada.

6 DOCUMENTACIÓN GRÁFICA

6.1 PLANOS DE INFORMACIÓN.

- I.1) Localización.
- I.2) Ordenación vigente según NNSS.
- I.3) Topografía
- I.4.1) Estructura de la propiedad
- I.4.2) Estructura de la propiedad con ortofoto.
- I.5) Usos del suelo, edificaciones e instalaciones existentes.
- I.6) Redes e infraestructuras existentes.
- I.7) Afecciones sectoriales.

6.2 PLANOS DE ORDENACIÓN.

- A.1) Ajuste de la delimitación del ámbito y su entorno
- A.2.1) Parcelas computadas a efectos de cálculo de parámetros urbanísticos.
- A.2.2) Subzonificación y usos pormenorizados sobre topográfico
- A.3) Subzonificación y usos pormenorizados
- A.4) Alineaciones y rasantes. Definición geométrica de las parcelas
- A.5.) Secciones de la ordenación
- A.6) Afecciones sectoriales con ordenación propuesta
- A.7.) Ordenación de las parcelas a edificar
- A.8.) Imagen orientativa, ordenación NO vinculante
- A.9) Revegetación de los espacios públicos
- A.10) Movimiento de tierras
- A.11) Esquema de las redes de instalaciones y servicios

7 RESUMEN EJECUTIVO

El Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en su artículo 25.- Publicidad y eficacia en la gestión pública urbanística, y apartado 3., establece que en los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un RESUMEN EJECUTIVO expresivo de los siguientes extremos:

- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación, y alcance de su situación.
- b) b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

En consecuencia, es objeto del presente apartado la redacción del correspondiente RESUMEN EJECUTIVO relativo a la propuesta de ordenación que recoge el presente documento de PP.

7.1 OBJETO DEL DOCUMENTO

La Revisión de las Normas Subsidiarias de Aretxabaleta publicadas el 21 de mayo del 2001, actualmente en vigor, establecen un Sector industrial de nueva creación denominado "Sector S-1.b", que según su norma particular debe ser desarrollado pormenorizadamente mediante un Plan Parcial. El objeto de este plan parcial es por tanto el establecer la ordenación pormenorizada del Sector S-1.b industrial de Aretxabaleta.

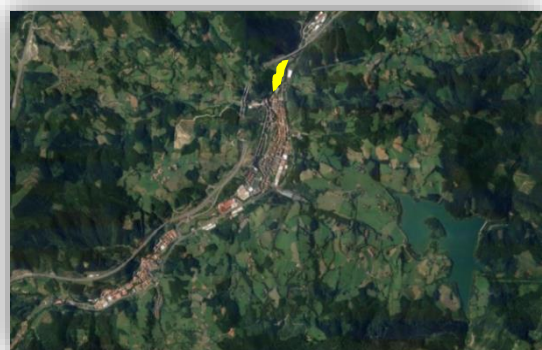
En consecuencia, es objeto del presente documento de Plan Parcial (PP) del Sector S-1B, el desarrollo de la ordenación pormenorizada de acuerdo a los parámetros urbanísticos estructurales definidos por las vigentes NN.SS. de Aretxabaleta para este suelo urbanizable.

7.2 DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO.

El sector S-1B se sitúa al Norte del núcleo urbano de Aretxabaleta, separado de la trama urbana por el río Deba en sus límites Este y sur y limitando al Norte y Oeste con la ladera de la autopista AP-1 y el propio monte.

El ámbito se sitúa en la margen izquierda del río Deba, en el extremo septentrional de la trama urbana de Aretxabaleta. Parte del Sector limita con la carretera local GI-3920 en su orientación Este, siendo la ladera del monte el límite natural del Norte y del Oeste. En una cota superior, en el límite Norte, discurre la AP-1. En el Este y el Sur, el río Deba limita el área.

Cuenta con una superficie aproximada de 5 hectáreas donde no existen edificaciones preexistentes ni actividad económica reseñable.



7.3 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN ADOPTADA.

La propuesta de ordenación parte de la creación de un vial que resuelve los movimientos rodados desde la entrada a Aretxabaleta desde Mondragón hacia Aramaio, eliminando de este modo el tráfico rodado de paso del centro del municipio. Este vial nuevo discurre paralelo al río Deba, albergando entre estos los espacios libres públicos y potenciando la relación del municipio con el río a su paso.



Extracto Plano 04 del presente Plan Parcial. La ordenación dentro de las parcelas edificables tiene un carácter meramente orientativo, sin carácter vinculante.

En paralelo a la carretera local GI-3920 y después de los 3 metros de dominio público viario, se dibuja otra zona longitudinal de espacios libres públicos de 6 metros de anchura que se encargará de recoger los desniveles entre la playa principal de la parcela industrial y el vial.

Todos estos espacios verdes son vertebrados por un paseo que los recorre de Norte a Sur.

De este modo, vemos como la futura edificación industrial se situará al Oeste de la vialidad, carretera GI-9320 y nuevo vial, y de los espacios verdes, que forman un espacio público continuo que discurre paralelo al río Deba.

El monte, como se aprecia en las curvas topográficas, es el límite natural de las parcelas edificables en su límite Oeste.

A través del nuevo vial, se articula toda la reserva de aparcamientos en espacio público

8 DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA

8.1 DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO.

Se incorpora Documento Inicial Estratégico

8.2 ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO.

Se incorpora Estudio Acústico

8.3 JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE GÉNERO.

La Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres establece, en su artículo 18.1, que “los poderes públicos vascos han de tener en cuenta de manera activa el objetivo de la igualdad de mujeres y hombres en la el

La Ley 4/2005, de febrero, para la Igualdad de las Mujeres y Hombres establece, en su artículo 18.1, que “los poderes públicos y vascos han de tener en cuenta de manera activa el objetivo de la igualdad de mujeres y hombres en la elaboración y aplicación de las normas, así como de los planes, programas y otros instrumentos de formulación de políticas públicas, de los programas subvencionales y de los actos administrativos”.

Con el fin de que dicho mandato se pueda hacer efectivo en los departamentos, organismos autónomos y entes públicos dependientes de las administraciones públicas vascas o vinculados a ellas la Ley 4/2005 prevé, en sus Arts. 19 a 22, un procedimiento que consta principalmente de cuatro tramites:

- a) La realización de una evaluación previa del impacto en función del género por parte del órgano que promueve la norma (Art. 19).
- b) La incorporación, en función de dicha evaluación, de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres, que ha de llevar a cabo el mismo órgano (Art.20)
- c) La emisión, por parte de Emakunde-Instituto Vasco de la Mujer, de un informe de verificación de la corrección de los dos tramites anteriores en la tramitación de los proyectos de normas que se elaboren en el ámbito de Administración de la Comunidad Autónoma (Art.22)
- d) La elaboración, por parte del órgano promotor de la norma, de una memoria explicativa de los tramites anteriores y la constancia de su realización en el documento final (Art. 22)

El Art. 19.2 Ley 4/2005 Señala que el Gobierno Vasco ha de aprobar, a propuesta de Emakunde-Instituto Vasco de la Mujer, normas o directrices en las que se indiquen las pautas que se deberían seguir para la realización de la evaluación previa del impacto y el resto de tramites previstos en los Arts. 19 a 22, así como las normas o actos administrativos que quedan excluidos de la necesidad de realizar tales tramites.

Con el objetivo de dar respuesta a ese mandato por lo que respecta el ámbito de la Administración General de la Comunidad Autónoma, sus organismos autónomos y los entes públicos adscritos o vinculados a aquella, se aprobaron por el Consejo de Gobierno, en su sesión celebrada el día 21 de agosto de 2012, las Directrices para la realización previa del impacto en función del genero y la incorporación de medidas para eliminar las desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres (BOPV nº 187 de 25 de septiembre de 2012).

De la misma manera, los trabajos del grupo técnico constituido en 2014 en el marco de la Comisión Interinstitucional para la Igualdad de Mujeres y Hombres y liderado por Emakunde-Instituto Vasco de la Mujer, han dado lugar a la publicación en 2018 de Guía para facilitar la implantación de este tipo de evaluaciones en los procesos de elaboración de normas y actos administrativos que dicten las administraciones locales establecido pautas o directrices para su desarrollo pero también para poder discriminar aquellas disposiciones o actos que carezcan de relevancia desde el punto de vista del género¹.

De acuerdo con las Directrices aprobadas por el Gobierno Vasco en 2012 y la Guía Emakunde-Eudel los proyectos de disposición de carácter general, a saber, proyectos de normas jurídicas, han de ir acompañados del informe de Impacto en Función del Género, con excepción de los siguientes:

- a) Aquellos que carezcan de relevancia desde el punto de vista del género, porque su incidencia en la situación de mujeres y hombres sea nula o mínima, entre los cuales se incluirán en todo caso los proyectos que no afecten a los derechos e intereses legítimos de los ciudadanos o ciudadanas.
En este caso el órgano competente para elaborar la norma deberá emitir, en lugar del Informe de Impacto en Función del Género, un informe donde se justifique debidamente la ausencia de relevancia desde el punto de vista del género.
- b) Los que tengan un carácter esencialmente organizativo.
- c) Aquellos cuyo objetivo sea refundir normas ya vigentes.
- d) Los que tengan como objetivo modificar otras normas ya vigentes, a menos que la modificación afecte de forma decisiva a la situación de mujeres y hombres y/o a los derechos e intereses legítimos de la ciudadanía.

En este sentido aun cuando este Plan Parcial tiene por objetivo modificar una norma vigente, no puede descartarse su relevancia desde la perspectiva de género en la medida en que su aprobación repercutirá en los intereses de los habitantes del municipio.

Es un hecho, en efecto, que el urbanismo influye directamente en la vida de las personas, en la medida en la que determina el acceso de individuos y grupos sociales a lugares de empleo, equipamientos y servicios, la mayor o menos comodidad de uso de estos, y la necesidad de transporte para acceder a ellos. Una influencia que se produce a partir de una serie de decisiones, que prescriben la división e interrelación entre espacio público y espacio privado, zonas verdes y zonas edificables, características de las viviendas, recorridos y tipologías de sistema de transporte.

En este sentido, uno de los factores para tener en cuenta al introducir la perspectiva de género en el urbanismo es el impacto de los roles de género,

del trabajo no reenumerado y de la división sexual del trabajo en el uso diferenciado de la ciudad por hombres y mujeres.

Las necesidades específicas en la ciudad derivadas de estas cadenas de tareas en la vida cotidiana de las personas que compaginan cuidado y empleo se manifiestan en los distintos campos sectoriales del urbanismo -la movilidad, las infraestructuras y equipamientos, los lugares de empleo y comercio, la vivienda y los espacios públicos - y deben ser tenidas en cuenta a la hora de la redacción de los instrumentos de ordenación urbana.

En cuanto al concepto de inclusión, éste debe facilitar tanto la movilidad como la accesibilidad de los diversos colectivos a distintos puntos de la ciudad. En este sentido, la presente ordenación realiza las aportaciones siguientes

- En este concreto aspecto, la ordenación planteada repercute positivamente en la trama urbana respecto de los objetivos de género. Por un lado, al crear un nuevo vial que hará las veces de "by-pass" se unifica la trama urbana uniendo de modo directo dos barrios que antes tenían el río y un área degradada como barrera física.
- Se elimina el "fondo de saco", el paseo sin rematar de Lausitta Kalea, que ahora tiene continuidad hacia la calle Oñalora. Este aspecto, unido a la creación de una vialidad que permite el tráfico rodado, repercute en una seguridad de esta zona de la ciudad que estaba un poco "apartada".
- El tránsito de vehículos, del paseo generado y del propio carril bici, repercute en una seguridad intrínseca de los nuevos espacios generados.
- El diseño del vial, sin espacios oscuros y con visibilidad casi completa desde cualquier punto, apuntalan este concepto de seguridad del nuevo vial.
- Los espacios libres públicos generados se desarrollan longitudinalmente al vial y comparten los beneficios de seguridad y visibilidad anteriormente expuestos.

8.4 ESTUDIO DE IMPACTO LINGÜÍSTICO.

El Decreto 179/2019, de 19 de noviembre, sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi (BOPV n.º 223, 22 de noviembre de 2019).

El artículo 7, párrafo 7, de la Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi, estableció que *"En el procedimiento de aprobación de proyectos o planes que pudieran afectar a la situación sociolingüística de los municipios se evaluará su posible impacto respecto a la normalización del uso del euskera, y se propondrán las medidas derivadas de esa evaluación que se estimen pertinente"*.

En desarrollo de dicha previsión legal, el Decreto 179/2019 dedica su Capítulo VI a la *"Evaluación del impacto lingüístico de planes y proyectos"*

Objetivos de la evaluación del impacto lingüístico

El preámbulo del Decreto afirma que *"a través de este instrumento se pretenden analizar y evaluar los eventuales impactos sobre el uso del euskera y del castellano que puedan tener los planes y los proyectos de competencia municipal (...) lo que permite anticiparse a los posibles impactos lingüísticos y proponer medidas para su corrección o la minimización de los eventuales impactos negativos, y buscar las opciones de ejecución más adecuadas en cada caso"*.

También del preámbulo: *"(...) se ha optado por garantizar un amplio margen de disponibilidad a cada municipio para que, a partir de unos criterios mínimos, ejerza como mejor crea conveniente su responsabilidad en materia de normalización lingüística. La evaluación de impacto lingüístico garantiza un margen de apreciación y valoración importante a los municipios, de tal manera que se posibilita un sistema flexible a aquellos municipios que deseen servirse de los beneficios de la evaluación del impacto lingüístico a la hora de planificar y programar"*, pero en cualquier caso *"el informe de evaluación del impacto lingüístico tiene naturaleza de informe preceptivo"*.

Los planes y programas que deben someterse a esta evaluación, **"cuando tengan efectos en el uso del euskera"**, se determinan en el artículo 50:

El artículo 51 recoge los supuestos que se excluyen de la evaluación del impacto lingüístico:

- a) Modificaciones no sustanciales de planes o proyectos
- b) **Aprobación de planes** y autorización o habilitación **de proyectos con nulo impacto lingüístico**
- c) Proyectos que deriven de un plan que hubiera sido sometido previamente a evaluación lingüística.

En el caso del Sector S-1b de Aretxabaleta, no parece haber impacto lingüístico por la tramitación del Plan Parcial, por lo que no será necesaria la redacción de un Estudio de Impacto Lingüístico.