



A.I.U. 45 – “AGIRIALAI”

ANDOAIN(GIPUZKOA)

BALFER NORTE S.L.

PLAN PARCIAL

DOCUMENTO 1.- MEMORIA

ABRIL 2016

Iñaki Tanco Hualde - Alejandro Sainz de la Encina - Imanol C. García de Albéniz Martínez
Arquitectos

José María Abad Urruzola – Ana Goñi Agudo
Abogados Urbanistas

MEMORIA

1.- ANTECEDENTES

- 1.1.- PROMOTOR
- 1.2.- EQUIPO REDACTOR
- 1.3.- OBJETO DEL PLAN PARCIAL

2.- NORMATIVA DE APLICACIÓN

3.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

- 3.1.- DELIMITACIÓN Y CARACTERÍSTICAS TERRITORIALES
- 3.2.- CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS, GEOLOGÍA Y GEOTÉCNIA
- 3.3.- ESTADO ACTUAL, ACCESOS, VIALIDAD, EDIFICACIONES Y SERVICIOS
- 3.4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO
- 3.5.- NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

4.- DESCRIPCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

- 4.1.- ALTERNATIVAS CONSIDERADAS
- 4.2.- DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA PROPUESTA
- 4.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

5.- ORDENACIÓN PROPUESTA. DESCRIPCIÓN

- 5.1.- DELIMITACIÓN
- 5.2.- ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA
- 5.3.- RED VIARIA
- 5.4.- PROGRAMA EDIFICATORIO RESIDENCIAL
- 5.5.- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y ESPACIOS LIBRES
- 5.6.- URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS
 - 5.6.1.- Movimiento de tierras
 - 5.6.2.- Red viaria general (bidegorri, peatonal, aparcamientos y urbanización)
 - 5.6.3.- Red general de instalaciones
- 5.7.- RESTAURACIÓN AMBIENTAL
- 5.8.- ZONAS DE PRESUNCIÓN ARQUEOLÓGICA
- 5.9.- PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD
- 5.10.- ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO

6.- GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN

ANEJO CUMPLIMIENTO DE ACCESIBILIDAD

MEMORIA

1.- ANTECEDENTES

El sector al que hace referencia el presente Plan Parcial se encuentra situado en el municipio de Andoain (Gipuzkoa).

El Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) actualmente vigente en dicho municipio, aprobado definitivamente con fecha 19 de mayo de 2011, contiene y concreta, tanto en su Normativa Urbanística Particular como en la Documentación Gráfica correspondiente, la ficha urbanística y delimitación del ámbito A.I.U 45 – “AGIRIALAI” objeto del presente documento.

Dicho ámbito está clasificado como SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO – ZONA DE USO RESIDENCIAL, y comprende una superficie de 43.730m².

La edificabilidad urbanística proyectada sobre rasante, según la Normativa Particular, es de 15.650m² para uso residencial, además de otros 5200m² para equipamiento comunitario; teniendo como objeto principal el documento que nos ocupa el de proceder a su desarrollo y ordenación pormenorizada, conforme a las determinaciones particulares del vigente P.G.O.U., así como con lo dispuesto al efecto en el artículo 67 y concordantes de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

1.1.- PROMOTOR

El promotor del presente documento es BALFER NORTE S.L., con CIF:----- y domicilio a efectos de notificación en -----

1.2.- EQUIPO REDACTOR

El equipo redactor del presente documento lo conforman D. Iñaki Tanco Hualde, D. Alejandro Sainz de la Encina, y D. Imanol C. García de Albéniz Martínez, Arquitectos colegiados Nº 2412, 2478, y 3606 respectivamente del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro; así como el Abogado Urbanista D. José María Abad Urruzola.

1.3.- OBJETO DEL PLAN PARCIAL

El presente expediente tiene por objeto proceder a la ordenación pormenorizada del Sector de Suelo Urbanizable Residencial A.I.U. 45-“AGIRIALAI”, en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Andoain, y más concretamente a los criterios y objetivos generales de ordenación contenidos en su Normativa Particular.

Así, y de acuerdo también con la Normativa supramunicipal de aplicación al efecto actualmente en vigor, el presente Plan Parcial tiene por objeto desarrollar, mediante la ordenación detallada del sector que nos ocupa, el Plan General de Ordenación Urbana de Andoain; a fin de dar continuidad al suelo urbano de la localidad, para posibilitar la construcción de nuevas viviendas y equipamientos comunitarios, y fomentar así el desarrollo del municipio.

El alcance del presente documento se fija además en que sirva de base para la tramitación y aprobación de posteriores proyectos de gestión urbanística y urbanización, así como para la ejecución de las obras, tanto de urbanización e infraestructuras generales de instalaciones, como de las futuras edificaciones resultantes.

2.- NORMATIVA DE APLICACIÓN

El presente Plan Parcial se ha realizado bajo la siguiente referencia normativa:

- Plan General de Ordenación Urbana de Andoain.
- Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.
- Decreto 123/2012 de 3 de julio, de Estándares Urbanísticos en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo.
- Decreto 105/2008 de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.
- Ley 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.
- 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.
- Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco.
- Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la promoción de la accesibilidad.
- Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.
- Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.
- Directrices de Ordenación del Territorio.

Independientemente de la anterior relación, y aun no teniendo, por diferentes causas rango de normativa, se han tenido en cuenta también:

- “Ordenanza de Urbanización Municipal”, documento a modo de borrador pendiente de próxima aprobación.
- *“Manual de las vías ciclistas de Gipuzkoa, recomendaciones para su planificación y proyecto”*, de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

3.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

La información urbanística inherente al ámbito que nos ocupa emana fundamentalmente del propio documento de información del PGOU, así como de la constatación in-situ de la realidad física a día de hoy, reflejada además en el plano topográfico levantado ad-hoc por los promotores del presente Plan Parcial.

3.1.- DELIMITACIÓN Y CARACTERÍSTICAS TERRITORIALES

El A.I.U. 45 – “AGIRIALAI”, con una superficie aproximada según su normativa particular de 43.730m², se ubica al noroeste del núcleo urbano de la localidad, más concretamente en la periferia del mismo entre este y la agrupación de caseríos de la zona alta del barrio Buruntza, ocupando estos últimos la franja de Suelo No Urbanizable colindante con la GI-131, siendo sus linderos:

- Norte: A.I.U. 48 - “ILLARRAMENDI” y Suelo No Urbanizable (Bº Buruntza)
- Este: Suelo No Urbanizable y A.I.U. – 34 “MARTÍN UGALDE”
- Sur: A.I.U. 25 – “IRIGOIEN AZPIKOA” (Residencia de San Juan) y A.I.U. 26 – “BERROZPE”
- Oeste: A.I.U. 33 – “INDUSTRIAL AMA KANDIDA” y A.I.U. 48 – “ILLARRAMENDI”

3.2.- CARACTERÍSTICAS TOPOGRÁFICAS, GEOLOGIA Y GEOTÉCNIA

La topografía del ámbito que nos ocupa se caracteriza por el desarrollo longitudinal, ascendente, e irregular de su planta, además de por el más que considerable desnivel entre el punto más bajo del mismo, colindante con el Suelo Urbano y coincidente con la esquina este de la edificación correspondiente a la residencia “San Juan” con una cota aproximada de 52m, con respecto a la más alta ubicada a pie del camino de acceso a los últimos caseríos del barrio “Buruntza”, justo debajo de los mismos, con una cota de 83m y colindante con el Suelo No Urbanizable.

Así, y no obstante lo anterior, concretar que la mitad inferior del citado ámbito es la que dispone de un mayor desnivel, también en el sentido transversal de su desarrollo conformándose a modo de colina entre el camino actualmente existente de acceso al barrio que delimita el ámbito por el noroeste, y el talud que salva el desnivel hacia la zona zaguera de las viviendas del ámbito denominado “Berrozpe” y el polígono industrial “Martín Ugalde”, hasta la altura de la vivienda correspondiente al N°111 de dicho barrio “Buruntza”, denominada también “Gure Atsegina”.

Es a partir de este punto desde donde el ámbito no solo suaviza su pendiente hasta su punto final ya referido, si no que se ensancha también considerablemente conformando en su mitad superior una zona de topografía más amable, amplia, y adecuada a los efectos.

La composición geológica y geotécnica de los suelos que nos ocupan, compuestos casi en su totalidad de huertas, plantaciones de árboles frutales, parcelas de pasto, y sin afloramientos rocosos evidentes, denotan en superficie una primera capa de tierras relativamente blandas o compactas a los efectos de su excavación. Capa que no obstante no tendría mucha potencia o profundidad, en función de los resultados obtenidos por los resultados de campo y ensayos de penetración dinámica realizados en los terrenos inmediatamente colindantes pertenecientes al ámbito A.I.U. 58.- “ILLARRAMENDI”. Resultados que indican la presencia de un terreno de naturaleza más resistente o rocosa en capas relativamente superficiales, por lo que los medios a utilizar para su excavación pasarían casi con toda probabilidad por la utilización de martillo rompedor o incluso voladuras.

3.3.- ESTADO ACTUAL, ACCESOS, VIALIDAD, EDIFICACIONES, Y SERVICIOS

A día de hoy el ámbito considerado dispone de un único acceso, tanto rodado como peatonal denominado también "Luberritzako bidea", que da servicio al barrio de Buruntza. Dicho acceso se articula a modo de vial asfaltado de dimensiones reducidas para el cruce de los vehículos que lo utilizan, y que, partiendo desde su intersección con la calle "Ama Kandida", arranca en sentido ascendente paralelamente a la fachada norte de la residencia "San Juan", desarrollándose con una pendiente considerable hasta los últimos caseríos del barrio ubicados junto a la variante GI-131, más allá del extremo opuesto y superior del ámbito.

Así, dentro del ámbito en cuestión se ubican únicamente tres edificaciones, todas ellas de carácter residencial, correspondientes con los números: 111, 111X y 111W del citado Bº Buruntza, para un total de 11 viviendas.

La primera de ellas está situada a pie del citado vial principal de acceso al barrio en su margen derecha en sentido ascendente, conformando un pequeño núcleo rural junto con otras edificaciones incluida la sidrería "Gaztañaga", estando estas últimas no obstante en la margen izquierda del vial, y por lo tanto dentro del ámbito colindante A.I.U. 48 – "ILLARRAMENDI".

Las otras dos edificaciones, levantadas en parcelas contiguas, se ubican, junto a otras pequeñas construcciones asociadas a modo de anejos tipo trastero y/o garaje, en la zona inferior del ámbito colindante con el Suelo Urbano, justo encima de la residencia "San Juan", de las que les separa un pequeño vial, de carácter peatonal y de servicio de dicha residencia, con origen también en "Ama Kandida" en el entorno de la casa "Irigoyen".

Las redes de instalaciones presentes en el ámbito: abastecimiento de agua potable, saneamiento de aguas residuales, abastecimiento de energía eléctrica, gas y telecomunicaciones, son las propias de las edificaciones ubicadas en el mismo y las colindantes pertenecientes todas ellas al citado barrio de "Buruntza".

No obstante, e independientemente de lo anterior, se ubican así mismo dentro del ámbito que nos ocupa varias torretas de estructura metálica que soportan diferentes líneas de alta y media tensión, procedentes de la estación de transformación y distribución que la empresa "Iberdrola" tiene en terrenos del ámbito colindante A.I.U. 48 – "ILLARRAMENDI", justo a pie del anteriormente citado vial de acceso al barrio.

3.4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

Con excepción de los viales públicos existentes en la actualidad dentro del ámbito, la totalidad de los terrenos que lo componen es de propiedad privada, con la siguiente relación:

PARCELA	REF. CATASTRAL	PROPIETARIO	SUPERFICIE
1	7986100	Bastarrica Labaca, José Luís	78,75M2
2	7986211	Arruarte Lasa, Mikel	2.104,13M2
3	7986209	Agirre Brit, José	709,47M2
4	7986236	Urbistondo Jauregui, Antonio	533,70M2
5	7986178	Varios propietarios (Bº Buruntza Nª 111X)	195,93M2
6	7986015	Varios propietarios (Bº Buruntza Nª 111W)	646,56M2
7	7986210	Maiz Usandizaga, Luciano	105,61M2
8	7986212	Azpillaga Elustondo, Benito	52,72M2
9	7986208	Grupo de empresas DENAK 01	468,56M2
10	7986228	Arruarte Echeverria, Mª Aranzazu	9,60M2
11	7986215	Arruarte Echeverria, Mª Aranzazu	136,93M2
12	7986239	Carasusan Madrazo, Ángel	1.604,26M2
13	7986213	Residencial Eguskitza S.L.	7.331,35M2
14	7986214	Improbol Norte S.L.	5.769,63M2
15	7986216	Bastarrica Tapia, Mª! Asunción y Hnos.	4.031,84M2
16	7986172	Varios propietarios (Bº Buruntza Nª 111)	120,61M2
17	7986217	Gaztañaga Lizarralde, Herederos de	155,27M2
18	7986237	Iturralde Santa Cruz, Herederos de	16.546,71M2
19	7986219	Gorostidi Barrutia, Pablo	872,08M2
20		Camino público (Ayto. Andoain)	1.645,16M2
21		Camino público (Ayto. Andoain)	510,13M2
TOTAL			43.629,00M2

La diferencia de la superficie total resultante (43.629,00M2) con respecto a la contenida en la Normativa Particular del ámbito que nos ocupa contenida en el PGOU (43.730,00M2), se justifica después de realizar los ajustes del ámbito y parcelarios catastrales contenidos en la delimitación topográfica realizada in-situ, reflejada en la documentación gráfica correspondiente (Ver Documentación Gráfica I.03.- "INFORMACIÓN CATASTRO – TOPOGRÁFICO").

3.5.- NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR

El presente Plan Parcial procederá a la ordenación pormenorizada del Sector de Suelo Urbanizable Residencial A.I.U. 45-“ARGIRIALAI”, en desarrollo del Plan General de Ordenación Urbana de Andoain, y más concretamente a los criterios y objetivos generales de ordenación contenidos en su Normativa Particular.

A continuación se reproduce el documento que concreta la Normativa Urbanística Particular del citado ámbito contenida en el PGOU de Andoain:

A.I.U. 45.- AGIRIALAI

I.- SUPERFICIE

43.730 m²

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

Sector de nueva creación que ocupa el territorio colindante con el barrio residencial Berrozpe y la Residencia San Juan.

Se propone su calificación como suelo de uso residencial con una tipología de edificación abierta y bajo desarrollo, adecuándose la ordenación a la topografía del ámbito; incorporando a la ordenación las edificaciones residenciales existentes con una parcela libre ligada a cada una, a determinar en el planeamiento pormenorizado.

La ordenación pormenorizada deberá concretarse en el Plan Parcial a redactar, teniendo en cuenta las siguientes premisas:

- Ordenación de la edificabilidad urbanística determinada en parcelas “a.2.- parcelas residenciales de edificación abierta” y “a.3.- parcelas residenciales de edificación de bajo desarrollo”, reservando un mínimo de superficie en plantas bajas con un uso terciario, estudiándose su localización teniendo en cuenta criterios de oportunidad, posibilitando la creación de un núcleo que aglutine la vida del barrio. Se podrán ordenar aproximadamente 137 viviendas, 7 de las cuales serán realojos de aquellas que quedan fuera de ordenación y 97 unidades estarán sometidas a régimen de protección pública.

Las nuevas edificaciones deberán ser estudiadas cuidadosamente teniendo en cuenta la topografía accidentada y los desniveles existentes, favoreciendo la integración de lo construido con el terreno disponible.

El planeamiento pormenorizado concretará las parcelas privadas que quedarán ligadas a las edificaciones residenciales que se consolidan expresamente, Buruntza auzona nº 111X y 111W, contando con 8 unidades de viviendas.

- El ámbito deberá resolver el realojo de Ikutza zaharra, localizada en Buruntza auzoa nº 106 y que queda fuera de ordenación; esta edificación residencial cuenta con 4 unidades de viviendas y está situada en el ámbito de actividades económicas A.I.U. 32 Ikutza.

- Ordenación de los equipamientos necesarios que se derivan de la aplicación de la legislación urbanística vigente, usos y localización que deberá ser concretada por el Ayuntamiento. Se reservará con este uso la zona más baja, en contacto con la Residencia San Juan.

- Implantación de un equipamiento de carácter asistencial y titularidad privada en la zona alta del ámbito; este equipamiento deberá resolver en el interior de su parcela, la superficie necesaria destinada a aparcamientos, en la medida en que sea necesaria para su correcto funcionamiento.

- Reserva de espacios libres urbanos suficientes, con un mínimo de 6.120 m², en respuesta a lo determinado en la legislación urbanística vigente, en parte localizados en la zona alta en contacto con el suelo no urbanizable.

- La dotación de espacios libres de sistema general que se derivan de la aplicación de la legislación urbanística vigente para el ámbito, se localizan en el A.I.U. 545 Parque Erroitz, con una superficie mínima de 6.120 m², donde se prevé la ordenación de un gran parque urbano; mediante el procedimiento de aportación de los terrenos suficientes de forma directa –cesión al Ayuntamiento- o al abono económico correspondiente, que permita al Ayuntamiento gestionar los terrenos en este futuro parque urbano.

- En cuanto al viario, se plantea el acceso desde Ama Kandida etorbidea a través del vial que deberá ser mejorado, existente entre la Residencia y la zona industrial; se deberán estudiar las conexiones con los nuevos ámbitos colindantes, planteando continuidades en los circuitos.

Este vial de acceso general deberá ser resuelto por la actuación prevista en el A.I.U. 48 Illarramendi. Disposición del viario necesario interno del ámbito para dar servicio a los nuevos desarrollos, creando anillos de circulación y evitando la disposición de fondos de saco.

Disposición en todos los casos del aparcamiento en superficie necesario para satisfacer la demanda prevista.

- Modificación de las infraestructuras aéreas existentes en la zona.

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1.- Ordenación/Calificación global

1.1.-Zona "A zonas de uso residencial"

A.- Superficie de la zona global:..... 40.730 m²

B.- Condiciones de edificación:

a) Edificabilidad urbanística

- Edificabilidad urbanística consolidada: la edificabilidad normativa será la resultante de la forma de las edificaciones existentes con los parámetros actuales.

- Edificabilidad urbanística proyectada:¹

* Edificabilidad residencial total ordenada:

Sobre rasante: 15.650 m²(t)

Bajo rasante: 75% edificabilidad sobre rasante

* Edificabilidad preexistente uso residencial: 723 m²(t)

* Nueva edificabilidad residencial –incremento-: 14.927 m²(t)

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación

* Perfil de edificación:

Perfil máximo tipología edificación abierta: IV/III

Este perfil máximo se aplicará a la totalidad de las fachadas principales de la edificación. Podrán disponerse elementos singulares con una ocupación máxima del 20% de la superficie ocupada sobre rasante, en aquellas edificaciones que requieran especial significación.

Perfil máximo tipología edificación de bajo desarrollo -comunes-: III/III

Este perfil máximo se aplicará a la totalidad de las fachadas principales de la edificación. Podrán disponerse elementos singulares con una ocupación máxima del 20% de la superficie ocupada sobre rasante, en aquellas edificaciones que requieran especial significación.

* Altura de edificación:

Aplicación de la Norma general.

C.- Condiciones de uso:

* Edificaciones consolidadas: uso exclusivo de vivienda.

* Las nuevas edificaciones contemplarán los usos generales permitidos en la tipología ordenada.

- Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:

* Edificabilidad total ordenada 15.650 m²(t)

Edificabilidad preexistente uso residencial 723 m²(t)

Nueva edificabilidad residencial –incremento- 15.840 m²(t)

* Edificabilidad total uso residencial 15.300 m²(t)

Vinculada al régimen de VPO -55%- 8.415 m²(t)

Vinculada al régimen VT -20%- 3.060 m²(t)

Promoción libre -25%- 3.825 m²(t)

* Resto nueva edificabilidad residencial –uso terciario- 350 m²(t)

La edificabilidad existente se refiere a los datos de Catastro, que deberán ser contrastados por el planeamiento de desarrollo a redactar. Este documento deberá concretar tanto la edificabilidad existente, como aquellas que se derivan de la aplicación de los estándares legalmente vigentes; respetando en cualquier caso la edificabilidad total ordenada.

1.2.-Zona "G Zonas de equipamiento comunitario"

A.- Superficie de la zona global: 3.000 m²

Esta superficie se incluye con carácter indicativo, debiendo el Plan Parcial concretar la parcela asignada a equipamiento y por tanto la delimitación de la zona global.

B.- Condiciones de edificación:

a) Edificabilidad urbanística

* Edificabilidad residencial total ordenada:

Sobre rasante: 5.200 m²(t)

Bajo rasante 75% edificabilidad sobre rasante

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación

* Perfil máximo IV/II

El perfil indicado deberá respetarse en ambas fachadas principales de cada una de las edificaciones.

¹ La edificabilidad urbanística deberá ajustarse en el planeamiento a desarrollar a la realidad topográfica del ámbito de actuación.

La edificabilidad existente se refiere a los datos que constan en Catastro, por tanto, es un dato que habrá que contrastar en el momento de la redacción del planeamiento de desarrollo.

El perfil sobre rasante podrá ser incrementado hasta un máximo de cuatro (V) plantas en una superficie máxima equivalente al 20% de la ocupación sobre rasante, con la adopción de elementos singulares.

* Altura de edificación:

Aplicación de la Norma general.

C.- Condiciones de uso:

Equipamiento comunitario asistencial –titularidad privada-

2.- Clasificación urbanística

SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

3.- Régimen de desarrollo de la ordenación general

El Plan Parcial a redactar deberá contemplar la ordenación del ámbito y de todas aquellas porciones fuera de él y que se verán modificadas para la resolución del viario y planteamiento de la continuidad con el que deberá trazarse en los nuevos ámbitos colindantes.

4.- Régimen general de programación y ejecución

A.- Régimen de programación general

Plan Parcial de la totalidad del ámbito, que deberá coordinarse con los correspondientes a los A.I.U. 48 y A.I.U. 49 en cuanto a la resolución y continuidad del viario.

El pequeño vial entre Irigoyen y la Residencia San Juan no deberá contemplarse en ningún caso como acceso rodado, puesto que pasará en un futuro a ser únicamente acceso peatonal y zona de expansión de la casa Irigoyen.

Desarrollo de ámbito, resolviendo las conexiones con el viario existente y las peatonales con la parte alta del suelo rural, de acceso a los caseríos existentes.

Las reservas para dotaciones de carácter local serán las que se contemplan en la normativa urbanística vigente y reglamentación que la desarrolla, debiendo resolverse en el propio ámbito. Se reservará la zona baja en contacto con la Residencia San Juan, para ser destinada a equipamiento comunitario.

La parcela de equipamiento privado, deberá resolver en su interior la dotación necesaria de aparcamientos en la medida que sea necesaria para el correcto funcionamiento de la actividad.

La reserva para dotación de carácter de sistema local –espacios libres- se localizará en un punto que dé servicio tanto a este nuevo barrio como a los preexistentes que sufren carencia de este tipo de espacios.

La reserva para dotación de carácter de sistema general –espacios libres- se localiza en el ámbito A.I.U. 54. Parque Erroitz.

B.- Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo

Se prevén dos (2) años para la redacción del planeamiento de desarrollo previsto.

C.- Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales

Aportación de los terrenos pertenecientes al A.I.U. 54 Parque Erroitz con una superficie mínima de 6.120 m², para la ordenación de un parque urbano.

El equipamiento previsto –asistencial de titularidad privada- tendrá el carácter de sistema general.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

1.- Ordenación / Calificación pormenorizada

A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada

La zonificación pormenorizada será la definida en el Plan Parcial a redactar, que se ajustará a lo determinado en el régimen urbanístico estructural, pudiendo ordenarse edificaciones “a.2.- parcelas residenciales de edificación abierta” y “a.3.- parcelas residenciales de edificación de bajo desarrollo”.

El planeamiento de desarrollo deberá tener en cuenta unas premisas básicas que se incluyen como mínimas:

- Reserva de dotaciones con carácter de sistema local:

* f.1.1.- Espacios libres urbanos..... 6.120 m²

La localización de este espacio deberá dar servicio al nuevo ámbito y a los preexistentes colindantes, además de reservar la zona alta, en colindancia con el suelo no urbanizable.

- La reserva para equipamiento comunitario será la que se derive de la aplicación de la legislación urbanística vigente.

B.- Condiciones de edificabilidad y uso de las parcelas ordenadas

Las condiciones de las edificaciones serán las ordenadas en el Plan Parcial a redactar; el uso se estipulará de acuerdo a las determinaciones de la Norma general.

C.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas

A determinar en planeamiento de desarrollo, de acuerdo a las tipologías planteadas.

D.- Condiciones particulares de dominio

Las condiciones de dominio serán las que se determinen desde el Plan Parcial a redactar.

E.- Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares

No existen.

2.- Categorización del suelo urbano

Suelo urbanizable sectorizado. Plan Parcial.

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

No existen.

VI.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

1.- Régimen de urbanización

El régimen de urbanización de la totalidad del ámbito y porciones fuera de él que se verán afectadas, será el definido por el Plan Parcial a promover y por los proyectos a formular en su desarrollo, en particular:

* Urbanización general del ámbito.

* Ejecución del viario interno y externo dando servicio a este nuevo ámbito y a los colindantes, tal como se describe precedentemente.

* Ordenación de los espacios libres urbanos necesarios dando servicio a este barrio y a los colindantes.

* Reposición de las infraestructuras existentes en la zona y que deberán ser modificadas.

2.- Edificaciones disconformes con el planeamiento

* Se sugiere dejar fuera de ordenación la casa Gure Atsegina. Buruntza auzona nº 111, que cuenta con 3 viviendas y 431 m²(t). El Plan Parcial valorará la conservación e integración de esta edificación en la nueva ordenación o podrá concretar el fuera de ordenación aquí sugerido.

* El ámbito resuelve el realojo de Ikutza zaharra localizada en Buruntza auzoa nº 106 en el A.I.U. 32 Ikutza, contando con 4 viviendas y 292 m²(t).

* Se dejan expresamente fuera de ordenación las edificaciones anejas a las principales que se consolidan, y que se declaran disconformes con la nueva ordenación.

* Igualmente quedarán fuera de ordenación la totalidad de las infraestructuras aéreas que deberán ser modificadas.

* En principio se consolidan las siguientes edificaciones residenciales: Buruntza auzoa nº 111W y 111X en buen estado de conservación y ocupadas en su totalidad; siendo el planeamiento pormenorizado el que determinará este extremo y la porción de parcela privada ligada a estas preexistencias.

3.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución

3.1.- Condiciones de actuación

Serán las definidas por el Plan Parcial a formular, así como en los restantes documentos a promover para su ejecución.

Actuación integrada, con una superficie de 43.730 m² -Al.45-, a la que se agregarán los terrenos pertenecientes a los ámbitos colindantes y que serán necesarios para la resolución de la ordenación. A esta actuación se adscribe una superficie de 6.120 m² para destinarlo a sistema general de espacios libres -porción 54.2 del A.I.U. 54 Parque Erroitz-.

3.2.- Coeficientes de ponderación de usos

Se estará a lo establecido en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

3.3.- Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización

Serán a cargo de los titulares de derechos, los costes de urbanización de la totalidad de los espacios públicos de cesión obligatoria del ámbito y de los terrenos de ámbitos colindantes que quedan afectados por la ordenación, así como la reposición y/o modificación de las infraestructuras generales existentes y que deberán adecuarse.

Aportación directa o mediante la correspondiente compensación económica de los terrenos destinados a parque urbano de sistema general -porción 54.2 del A.I.U. 54 Parque Erroitz-.

4.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

Los criterios y objetivos generales considerados para el análisis de las diferentes alternativas de ordenación del Sector de Suelo Urbanizable, han tenido como referente los contenidos al efecto en la Normativa Particular del PGOU ya citada, así como la realidad física y particularidades del ámbito, y su relación, tanto formal como visual y paisajística, con el resto del núcleo urbano de la localidad, ya descrita.

Independientemente de lo anterior se han tenido en cuenta también, como no podía ser de otra manera, las consideraciones y soluciones recogidas en el documento de desarrollo (Plan Parcial) del Sector A.I.U. 48 – “Illarramendi” colindante al noroeste, y su más que evidente interacción a todos los efectos con el que nos ocupa.

Cabe señalar con respecto a esto último punto las siguientes consideraciones concretas contenidas en el documento de Aprobación Inicial de dicho Sector A.I.U 48, y que condicionan o tienen especial incidencia en las determinaciones finalmente consideradas en el presente documento:

- Se propone la redelimitación del ámbito del Sector contenido en el PGOU en la zona colindante entre ambos, incorporando una franja de terreno longitudinal paralela al vial de acceso al barrio de Buruntza o “Luberritzako bidea”, con objeto de resolver adecuadamente las aceras y accesos derivados desde dicho vial a las parcelas, tanto residenciales como de equipamiento comunitario, a las que da frente.
- Se reconsideran los accesos principales al Sector con la creación de una rotonda en el vial de acceso a “Ama Kandida” desde la rotonda existente en la GI-131, así como un nuevo vial de acceso al polígono en el extremo noroeste paralelo a la citada GI-131. Circunstancias estas que, obvia señalar, restan importancia como acceso, a los efectos del Sector industrial, al vial señalado en el punto anterior.
- Se concreta el punto de conexión y sus particularidades de cotas, sección tipo, etc, del vial principal que articula la comunicación, tanto interna del Sector A.I.U 48 como la de este con el que nos ocupa A.I.U. 45 y los industriales ubicados en la zona este de la localidad: A.I.U. 34 , A.I.U 49, etc.

4.1.- ALTERNATIVAS CONSIDERADAS

Alternativa N°1:

Se propone como punto de partida y elemento articulador del Sector la habilitación de un nuevo vial que, con origen en el entronque con el vial principal que atraviesa la zona baja del ámbito derivado del Sector A.I.U. 48, justo por encima de las viviendas correspondientes a los números 111X y 111W del barrio, que se consolidan, y recorriendo perimetralmente el extremo este del ámbito, salva el desnivel existente conectando en la zona superior del mismo con el vial actual de acceso al barrio, asegurando así además una circulación con disposición en anillo.

Se propone además el encaje de la edificabilidad a ordenar en varias parcelas (6) residenciales de edificación abierta, que contendrán pequeños bloques, todos ellos de viviendas de protección oficial, con objeto de articularlos adaptados, tanto a la pendiente existente en el terreno como a la de los viales a los que dan frente.

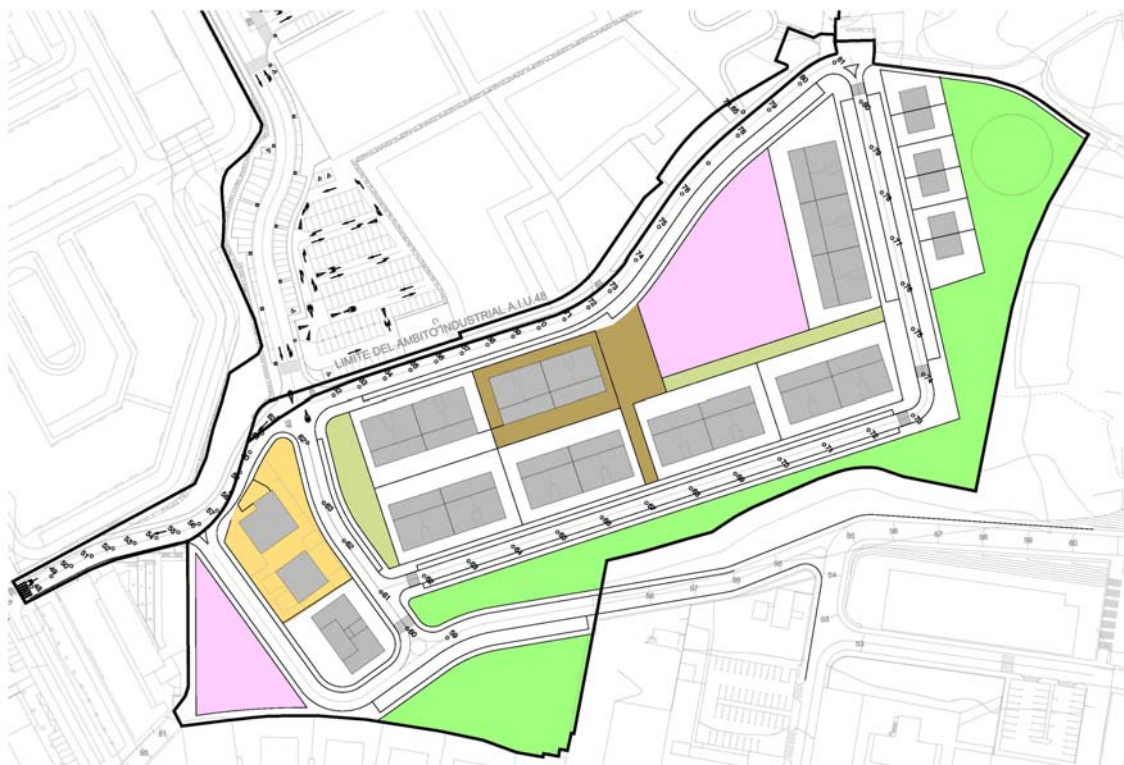
Es en la planta baja de una de estas edificaciones, concretamente la que ubicada a pie del vial de acceso al barrio actualmente existente justo enfrente de los caseríos y

sidrería "Gaztañaga" del Sector colindante, donde se propone la implantación del uso terciario; asociado además a una zona perimetral a modo de plaza pública.

En la zona superior del Sector, de mayor superficie y menor desnivel, se ubican las edificaciones, tanto de edificación abierta a modo de bloque de viviendas libres y alineaciones mayores que los anteriores, como de bajo desarrollo a modo de viviendas bifamiliares en parcelas al efecto, estando estas en contacto con la zona principal de espacios libres o zona verde de transición con el Suelo No Urbanizable.

Es también en esta zona superior del Sector donde se propone la ubicación, a pie del vial actual de acceso, de la parcela de equipamiento de carácter asistencial; todo ello independientemente de la parcela prevista, también de equipamiento, en la zona inferior del ámbito colindante con la residencia "San Juan".

Señalar por último que se considera fuera de ordenación la edificación correspondiente al N° 111 del barrio Buruntza, así como la creación de una edificación de carácter residencial de viviendas libres en parcela al efecto y edificación abierta colindante con las correspondientes a los números 111X y 111W, edificación de dimensionamiento y volumen edificado acorde con estas últimas, criterios estos por otra parte recurrentes en todas las alternativas consideradas.



La presente alternativa tiene el gran inconveniente del volumen y características de los movimientos de tierra asociados, tanto de excavación en la zona de parcelas y nuevo vial, como de relleno y contención en determinados tramos de este último.

Además, el hecho de que los bloques de viviendas planteados den frente y se ajusten necesariamente a dos viales que, aunque salven el mismo desnivel tienen distintas pendientes por su diferente longitud, hace que se produzcan en la zona central del sector, tanto en las parcelas privadas como en los suelos públicos, puntos de difícil, coherente, y correcto encaje y resolución por las diferencias de cota resultantes.

Por otra parte consideramos que, dado el similar carácter del uso asistencial de la parcela de equipamiento planteada en la zona alta del Sector, con la residencia "San Juan" y la otra parcela reservada asociada en la parte baja del ámbito, así como la relación con el núcleo urbano de la localidad, no resulte la ubicación y el entorno más adecuado a los efectos.

Obvia señalar por último el impacto visual que tendría desde la ladera opuesta al sur del Sector, al otro lado de "Ama Candida" desde el propio núcleo urbano de Andoain, el impacto visual que supondría la edificación de 5.200m² construidos sobre rasante asociada a dicha parcela de equipamiento ubicada en la zona alta del Sector.

Alternativa N°2:

La presente alternativa comparte con la anterior los criterios de viabilidad ya expresados.

Se propone no obstante como elemento más significativo y en consecuencia con las reflexiones anteriormente expuestas también en el punto anterior, el traslado de ubicación de la parcela correspondiente al equipamiento asistencial, desde la zona superior del ámbito hacia la zona baja, justo encima de las dos edificaciones existentes y que se consolidan en ese punto.



Resultando obvio por tanto la concurrencia también en esta alternativa de los mismos inconvenientes asociados en lo que a el carácter, volumen de movimientos de tierras, y tensiones por diferencia de cotas se refiere, ya comentados en la alternativa n°1, consideramos además que la nueva ubicación concreta de la parcela de equipamiento, rompe e impide de facto la necesaria y conveniente fluidez y continuidad de la trama urbana a desarrollar con respecto a la actual de la localidad, convirtiéndose a los efectos en una agrupación de edificaciones aisladas.

Alternativa 3:

Paralelamente a la anterior alternativa se desarrolló la presente que, compartiendo con las anteriores el planteamiento del nuevo vial reproduciendo la circulación en anillo, difiere no obstante por su traza coincidente con el eje longitudinal del ámbito; así como por su relación con las diferentes parcelas y sus potenciales edificaciones todas ellas articuladas entorno y dando frente a el mismo.

Se ajusta también la presente propuesta a los criterios y objetivos generales de ordenación en lo que a ubicación y reserva de parcelas de equipamiento se refiere, así como a la disposición y reserva de los espacios libres, todo ello independientemente del cambio de ubicación, en este caso anecdótico, de las parcelas bifamiliares de bajo desarrollo en la zona baja del Sector, a pie del vial principal procedente del A.I.U-48.



Cabe manifestar que dicho planteamiento viario solventa los problemas derivados, ya explicitados, de propuestas anteriores, reduce significativamente los movimientos de tierra resultantes, optimiza el espacio y la relación del suelo objeto de urbanización con respecto a los espacios libres o zonas verdes a favor de estas últimas, y traslada a las zonas perimetrales del ámbito las irregularidades; siendo estas zonas donde menos afección producen, y más fácil son de absorber y solucionar los ajustes a realizar por diferencia de cotas, pendientes, etc.

No obstante lo anterior consideramos que, al igual que en la primera propuesta, la ubicación planteada para la parcela de equipamiento comunitario asistencial en la zona alta del sector no es la más idónea, tanto desde un punto de vista formal, por su más que evidente relación con la residencia "San Juan" y la otra parcela de equipamiento de carácter similar colindante, como desde el punto de vista de funcionamiento interno del ámbito, por la circulación y afluencia de tráfico rodado asociada con la edificación de carácter asistencial a desarrollar en la misma y su afección a la zona residencial; así como desde el punto de vista de impacto visual de una edificación de esa entidad, ya comentada en puntos anteriores.

Creemos además, presenta la ordenación propuesta cierta rigidez en el planteamiento y disposición de la totalidad de las edificaciones residenciales a lo largo del tramo largo del nuevo vial, así como en la relación y comunicación con los espacios libres circundantes e intersticiales, estimando francamente mejorable dicha disposición con un aprovechamiento mayor de la zona superior del ámbito; siendo esta además la más favorable a los efectos.

Alternativa 4:

La presente alternativa, al igual que la anterior, adopta la distribución de la circulación en anillo con la traza del nuevo vial en la zona central del ámbito, articulando a lo largo de todo su desarrollo, entorno y frente a él, todas y cada una de las parcelas tanto residenciales de viviendas protegida, en parcelas de edificación abierta con pequeños bloques que se conforman adaptándose a la pendiente desde la zona baja del sector hasta la plataforma superior más llana, como de viviendas libres, tanto en parcela/bloque de edificación abierta como bifamiliares en parcelas de bajo desarrollo en transición con el Suelo No Urbanizable y el resto de caseríos del barrio en esa zona.

Se plantea así mismo la reubicación de la parcela de equipamiento asistencial a pie del citado vial en la zona baja del ámbito, justo en el margen derecho del mismo en su intersección con el principal que atraviesa el Sector procedente del A.I.U. 48.

Se conforma una distribución perimetral de espacios libres a modo de zonas verdes, así como interior del ámbito a modo de zonas urbanizadas peatonales con continuidad entre los Sectores colindantes y plaza; abierta esta última al vial actual de acceso al barrio, justo enfrente de la agrupación de caseríos entorno a la sidrería "Gaztañaga". Es en ese punto además donde se propone, en planta baja de la edificación de viviendas libres, la correspondiente reserva de edificabilidad de uso terciario.



Así, e independientemente de las virtudes del planteamiento de la circulación en anillo con la disposición central del nuevo vial, ya comentadas en la anterior alternativa, la presente solución articula las edificaciones de carácter residencial previstas, fluidamente, sin discontinuidades, desde la zona baja del Sector inmediato al Suelo Urbano y las edificaciones consolidadas, hasta la zona alta del mismo en transición con el Suelo No Urbanizable y el resto de las edificaciones existentes del Bº Buruntza.

Además, la disposición de los espacios libres considerados, tanto zonas verdes como peatonales urbanizadas, que articulan el conjunto del Sector, potencian la relación de conjunto o barrio también con los ámbitos colindantes; en especial la disposición de la plaza abierta al vial de acceso existente al barrio como rótula o punto de referencia del conjunto de la ordenación, también con respecto al resto de edificaciones del citado barrio ubicadas en ámbitos o suelos colindantes al que nos ocupa.

Por otro lado la disposición propuesta para la parcela de equipamiento comunitario de carácter asistencial se ubica y agrupa, en coherencia con su carácter predeterminado, en la zona baja del Sector aledaña tanto a la residencia "San Juan" como a su parcela colindante también de equipamiento.

Dicha ubicación libera además al resto del Sector de los tráficos e inercias generadas por el desarrollo de la futura actividad; optimizando su inmediatez con el centro urbano de la localidad y compartiendo además una amplia zona de espacios libres y aparcamientos en superficie en los suelos públicos existentes entre los equipamientos existentes y las parcelas de carácter similar.

Independientemente de lo anterior y desde un punto de vista puramente arquitectónico, la parcela de equipamiento asistencial prevista, con frentes a viales de diferentes altura y pendientes, permitirá el encaje y la articulación de múltiples soluciones proyectuales para una edificación del volumen como la prevista con una edificabilidad de 5.200m² construidos; integrando en la topografía del terreno y minimizando además el impacto visual de dicha edificación.

Es por todo lo anterior que consideramos la presente alternativa como la más adecuada y acorde, no solo con los criterios y objetivos generales de ordenación de la Normativa Particular del Sector A.I.U. 45 – "Agirialai" contenida en el PGOU de Andoain, sino también con la realidad física y particularidades del ámbito que nos ocupa y colindantes, a los que se adecua y adapta conformando el desarrollo de la trama urbana del municipio en ese punto.

4.2.- DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA PROPUESTA

La propuesta de ordenación finalmente adoptada y contenida en el presente documento actúa sobre la superficie total del ámbito considerado, de una superficie a de 43.629,00 m².

Además, y como descripción general, cabe destacar primero que se ordenan 14 parcelas privadas de uso residencial/terciario; tanto de viviendas libres como protegidas, bien de protección oficial o tasadas.

Señalar que dos de estas parcelas(a3.1-01 y a3.1-02) se corresponden con las finalmente asociadas a las edificaciones que, existiendo actualmente dentro del ámbito del Sector, se consolidan, correspondientes a los números 111X y 111W del Bº Buruntza; considerando finalmente fuera de ordenación, tal y como sugiere la Normativa Particular, la correspondiente al Nº 111 del citado barrio, así como todas las edificaciones anejas de las anteriores.

Parcela	Viviendas	Superficie
a3.1-01	Libres	954,99m2
a3.1-02	Libres	664,10m2
a2-03	Libres	929,12m2
a2-04	V.P.O.	1.003,92m2
a2-05	V.P.O.	968,00m2
a2-06	V.P.O.	968,00m2
a2-07	V.P.O.	968,00m2
a2-08	V.P.O.	968,00m2
a2-09	V.T.	990,00m2
a2-10	V.T.	990,00m2
a2-11	Libres/Terc.	1.286,05m2
a3.2-12	Libres	830,00m2
a3.2-13	Libres	830,00m2
a3.2-14	Libres	830,00m2
Total		13.180,18m2

Independientemente de las parcelas de uso residencial, la propuesta que nos ocupa ordena y define dos parcelas de equipamiento; tanto la correspondiente a la dotación de carácter local del Sector, como la de carácter privado asistencial derivada de la aplicación directa de la Normativa Particular.

Parcela	Superficie
g-01	775,00m2
g-02	3.066,08m2
Total	3.841,08m2

La ordenación propuesta define así mismo la superficie correspondiente a la reserva de espacios libres urbanos en otras ocho parcelas, tanto de zonas verdes como urbanizados peatonales.

Parcela	Superficie
f-01	2.311,69m2
f-02	6.456,31m2
f-03	1.582,96m2
f-04	952,41m2
f-05	211,15m2
f-06	854,54m2
f-07	88,00m2
f-08	352,00m2
f-09	163,02m2
Total	12.972,08m2

Finalmente, se contempla en una única referencia o parcelala superficie restante que, junto con las anteriores, conforma la total del ámbito que nos ocupa; y que es la correspondiente al sistema viario interno del mismo, tanto rodado, como aparcamientos en superficie, aceras, bidegorri, etc.

Parcela	Superficie
e-01	13.635,66m2
Total	13.635,66m2



Dicho todo lo anterior, concretar que los parámetros generales resultantes de la ordenación planteada para el desarrollo del Sector A.I.U. 45 – “Argirialai” son:

- Superficie total ordenada del Sector.....**43.629,00m2(s)**(100,00%)
- Superficie total parcelas uso residencial/terciario.....**13.180,18m2(s)**(30,21%)
- Superficie total edificable de uso residencial s/r.....**16.380,00m2(t)**
- Superficie total edificable de uso terciario s/r.....**350,00m2(t)**
- Superficie total edificable de uso residencial b/r.....**12.547,50m2(t)**
- Superficie total parcelas de equipamiento comunitario..**3.841,08m2(s)**(8,80%)
- Superficie total edificable de equipamiento comunitario sobre rasante.....**5.200,00m2(t)**
- Superficie total edificable de equipamiento comunitario bajo rasante.....**3.900,00m2(t)**
- Superficie total parcelas de espacios libres urbanos.....**12.972,08m2(s)**(29,73%)

Señalar por último que se consideran públicos el total de la superficie correspondiente a la red viaria, tanto rodada como peatonal, de la propuesta que nos ocupa y que asciende a.....**13.635,66m2(s)**(31,26%)

4.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

El ámbito adscrito al Sector ordenado en el presente Plan Parcial se ajusta básicamente, con modificaciones de escasa cuantía en superficie pero importantes desde el punto de vista funcional, a la delimitación y determinaciones contenidas tanto en la normativa general como particular del PGOU de Andoain.

Así, dichas modificaciones consisten y se justifican en:

- Redelimitación del Sector colindante A.I.U.-48 "Illarramendi" que incorpora una franja de terreno longitudinal paralela al vial de acceso al Bº Buruntza, también denominado "Luberritzako bidea", con objeto de resolver adecuadamente las aceras y accesos derivados desde dicho vial a las parcelas, tanto residenciales como de equipamiento comunitario a las que da frente.
- Redelimitación del Sector colindante A.I.U.-48 "Illarramendi" que prescinde de un área de terreno, equivalente a la del punto anterior en superficie, y que contiene el primer tramo del camino también citado en el punto anterior; tramo comprendido entre el entronque con Ama Kandida y el punto de intersección con el futuro vial que articula la ordenación de dicho Sector y su conexión con los colindantes, justo encima de la edificación consolidada correspondiente al N° 111X del Bº en cuestión. Dicha redelimitación se fundamenta en la reconsideración de los accesos principales de dicho Sector, que hacen prescindible la utilización del tramo citado, además de las más que evidentes dificultades de su incorporación directa a su sistema viario por ser necesario para ello no solo su ensanchamiento, sino también el incremento de su ya más que considerable pendiente. Así, dicho área de terreno pasa a formar parte del Sector que nos ocupa y objeto del presente Plan Parcial, que, planteando también no obstante como acceso del mismo su adecuación y ensanchamiento, con requisitos de dimensiones inferiores, mantiene e incluso reduce su pendiente modificando parcialmente su trazado, integrándolo en su sistema viario.
- Reajustes de poca entidad en todo el perímetro del ámbito, adecuándolo a la realidad parcelaria reflejada en el levantamiento topográfico realizado ad-hoc.

Visto por tanto la interacción que, a todos los niveles, se produce entre el desarrollo de ambos Sectores colindantes, hasta el punto de poder considerarlos en muchos aspectos como complementarios, la solución adoptada en el que nos ocupa A.I.U.45- "Argirialai" resuelve además con solvencia los criterios y objetivos particulares de ordenación contenidos en el PGOU; permitiendo así mismo su desarrollo al objeto de, dando continuidad y rematando la trama urbana del municipio en ese punto, posibilitar el nuevo desarrollo residencial y de equipamientos comunitarios fomentando a su vez el del municipio en general.

Así, no solo se ordena la ubicación concreta de las parcelas residenciales que acogerán las edificaciones de viviendas, tanto libres como de protección pública, así como las asociadas al equipamiento comunitario requerido, si no que su disposición se adapta y ajusta a la particular topografía del ámbito, desniveles y pendientes, favoreciendo su integración en el paisaje y terreno; permitiendo además, junto con los viales y espacios públicos planteados, el desarrollo continuo y fluido de la trama urbana desde la zona inferior del ámbito, integrando las edificaciones residenciales existentes que se consolidan, y creando un núcleo que articula y aglutina, junto con el resto de edificaciones aledañas ubicadas en ámbitos colindantes, la vida del nuevo barrio.

Se plantea un sistema general viario y de accesos en coordinación tanto con la trama urbana existente, mejorando el actual vial de acceso desde Ama Kandida, como con

el previsto en el Sector colindante A.I.U.-48 "Illarramendi", planteando y facilitando además su continuidad en otros ámbitos por desarrollar.

El viario interno del Sector que nos ocupa no solo permite dar servicio de una manera correcta a los nuevos desarrollos residenciales, si no que sigue habilitando, con una sustancial mejora con respecto a sus condiciones actuales, el acceso a la zona alta del Bº Buruntza y entorno de la sidrería Gaztañaga; siendo su disposición en anillo, de doble sentido de circulación, y sin fondo de saco alguno.

Es en este viario interno donde se ubican y resuelven las necesidades de plazas de aparcamiento públicas previstas en el desarrollo del sector, siendo su distribución uniforme y a su vez acorde con los requerimientos puntuales del mismo.

Se plantea además la disposición interna del trazado de una red de bidegorri que conecte y posibilite también su desarrollo, tanto con el centro urbano como con los ámbitos colindantes. En este sentido, se prevé la habilitación del vial que, partiendo desde Ama Kandida, discurre circundando la residencia San Juan por su lindero oeste entre esta y la edificación denominada "Irigoien"; y para lo cual deberán de ejecutarse las obras que lo adapten, fundamentalmente en lo que a sus pendientes hace referencia, estando parte de su trazado no obstante fuera del ámbito del Sector, aunque serían costeadas en su totalidad en el desarrollo del mismo e incluidas en el presupuesto total de las obras a redactar.

Las acometidas de los diferentes servicios de infraestructuras e instalaciones se plantean como derivaciones o en continuación, bien de las ya existentes en el núcleo urbano en la zona de Ama Kandida, o bien de las planteadas en el Sector colindante A.I.U.-48 "Illarramendi" a desarrollar, siendo evidente la interacción también en este aspecto particular de ambos ámbitos. Cabe señalar en este punto la necesidad de soterrado de las diferentes líneas de media y alta tensión que discurren en la actualidad aéreas sobre torretas metálicas ubicadas dentro del ámbito que nos ocupa.

Independientemente de todo lo anterior se cumplen, como no podía ser de otra manera, los estándares urbanísticos que, en aplicación de la normativa al efecto en vigor (Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo y Decreto 123/2012 de Estándares Urbanísticos) resultan del desarrollo concreto del Sector que nos ocupa.

- **Estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales:**

- 5m² por habitante o cada 25m² construidos de uso residencial, con destino a espacios libres y parques urbanos de titularidad pública:

$$(16.730,00/25) \times 5 = 3.346,00\text{m}^2$$

Siendo 6.120,00m² los reservados para este fin en la porción 54.2 del A.I.U.-54 "Parque Erroitz", tal y como se recoge en la Normativa Particular del PGOU.

- **Estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales:**

- **Dotaciones públicas de la red de sistemas locales**

10m² de suelo por cada 25m² de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas:

$$(21.930,00/25) \times 10 = 8.772,00\text{m}^2$$

Siendo 12.972,08m² la reservada para este fin en la propuesta de ordenación del ámbito, y superior además al 15% de la superficie total del Sector considerado (6.544,35m²).

En este punto cabe señalar además la reserva de una parcela destinada a equipamiento comunitario en la zona más baja del ámbito, colindante con la residencia "San Juan", con una superficie de 775,00m²; tal y como se recoge en la Normativa Particular del PGOU.

- **Aparcamientos de vehículos**

0,15 plazas por cada 25m² de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas, de acceso público y libre:

$$(21.930,00/25) \times 0,15 = 132 \text{ plazas}$$

0,35 plazas por cada 25m² de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas, en parcelas de titularidad privada:

$$(21.930,00/25) \times 0,35 = 307 \text{ plazas}$$

De las cuales 73 se resolverán dentro de la parcela de equipamiento privado asistencial "g.02", y el resto dentro de las diferentes parcelas de uso residencial.

Dentro de este punto, e independientemente de lo anterior, consideramos oportuno hacer las siguientes consideraciones en relación a la dotación de aparcamiento contenida en el PGOU:

El PGOU de Andoain indica en su artículo 72.2.C una dotación de 2 plzs./viv. en el interior de las parcelas de nuevos desarrollos, pudiendo el Ayuntamiento reducir dicho parámetro en condiciones debidamente justificadas. Así, dado que el Sector que nos ocupa es netamente residencial, con un 75% de las viviendas resultantes en régimen de protección oficial, su emplazamiento aislado y articulación interna independiente del núcleo urbano de la localidad, añadido a la previsión de

ubicación de dos grandes zonas de aparcamiento público en terrenos aledaños del Sector colindante A.I.U. 48, así como la dotación de aparcamiento público del propio ámbito ya señalada (132plzs.); circunstancias todas ellas que consideramos concurren en la práctica en una sobredotación de plazas de aparcamiento en el Sector que nos ocupa, entendemos se justificaría una reducción del citado parámetro para, por lo menos, aquellas viviendas que dispongan de algún régimen de protección oficial hasta una dotación de 1,4 plzs/viv., mientras que se mantendría la dotación prevista en el PGOU (2 plzs./viv.) para el resto de viviendas libres resultantes.

Obvia señalar que la aplicación de dichos parámetros, junto con el número total aproximado de viviendas a desarrollar (140), daría cumplimiento a los estándares de referencia indicados para el global del Sector ya señalados (307 plazas).

Por último, y en lo que a la parcela de equipamiento privado asistencial hace referencia, la dotación prevista ya señalada (73 plazas), excede con suficiencia lo previsto al efecto en el artículo 80.6 del PGOU de 1 plaza/100m²(t) (52 plazas).

- **Equipamientos privados de la red de sistemas locales**

1m² de superficie de techo por cada 25m² de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas.

$$(21.930,00/25) \times 1 = 877,20m^2$$

Señalar dentro de este punto los 350m²(t) contemplados en el presente Plan Parcial destinados a usos terciarios (comercial), así como la previsión de implantación de un "*equipamiento de carácter asistencial y titularidad privada*" contenida en la Normativa Particular del PGOU, con una edificabilidad máxima de 5.200m²(t).

- **Vegetación**

1 árbol por cada nueva vivienda en suelo de uso residencial (140) y por cada incremento de 100m² de construcción de suelo terciario (4): 144 árboles

Así, se prevé la plantación de 150 árboles.

5.- ORDENACIÓN PROPUESTA. DESCRIPCIÓN

5.1.- DELIMITACIÓN

Los límites del Plan Parcial comprenden el Sector delimitado en el PGOU del municipio de Andoain, denominado A.I.U.-45 "Agirialai", quedando claramente definido en la documentación gráfica correspondiente, tanto de información como de ordenación.

La superficie finalmente resultante del Sector es de 43.629,00m2, no siendo coincidente con los 43.730,00m2 reflejados en la normativa particular del sector contenida en el citado PGOU. Dicha variación, de una superficie de 101,00m2, supone el 0,23% de la superficie total del Sector; variación que, entendemos, pueda ser admitida por los ajustes topográficos y condicionantes al respecto derivados del desarrollo del Sector colindante A.I.U.-48 "Illarramendi", señalados y justificados en el capítulo anterior.

5.2.- ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

La ordenación propuesta concreta y define la zonificación pormenorizada de las diferentes parcelas y subzonas que se dividen en:

• Parcelas "a" de USO RESIDENCIAL/TERCIARIO.....	13.180,18m2
• Parcelas "g" de EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.....	3.841,08m2
• Parcelas "f" de ESPACIOS LIBRES.....	12.972,08M2
• Parcela "e" correspondiente al SISTEMA DE COMUNICACIÓN, VIALES, ACERAS, APARCAMIENTOS.....	<u>13.635,66M2</u>
Superficie total del Sector.....	43.629,00m2

A continuación se adjunta el cuadro resumen de características de todas y cada una de las parcelas que componen la anterior clasificación, y cuyos parámetros concretos se desarrollarán con mayor pormenorización en las fichas urbanísticas contenidas en la Normativa Particular de cada una de ellas.

UNIDAD U.I.45 "AGRIALAT"

SUPERFICIE TOTAL DE LA UNIDAD

43.629,00 m2

Subzonas	Uso y dominio	Condiciones generales edificación	Parte de edificación	Superficie de parcela (m²)	Eficiencia máxima s/r (m²)	Ocupación máxima s/r **	Eficiencia máxima b/r (m²)	Ocupación máxima b/r **
a2.01	Residencial VI Privado	a.3 "residencial bajo desarrollo"	III / III	956,10 m²	647,39 m²	Alineaciones	485,54 m²	Libre
a2.02	Residencial VI Privado	a.3 "residencial bajo desarrollo"	III / III	664,10 m²	432,14 m²	Alineaciones	324,11 m²	Libre
a3.03	Residencial VI Privado	a.2 "residencial edif. abierta"	III / III	929,12 m²	1.080,00 m²	Alineaciones	810,00 m²	Libre
a3.04	Residencial VPO Privado	a.2 "residencial edif. abierta"	IV / III	1.064,80 m²	1.683,00 m²	Alineaciones	1.262,25 m²	Libre
a3.05	Residencial VPO Privado	a.2 "residencial edif. abierta"	IV / III	1.064,80 m²	1.683,00 m²	Alineaciones	1.262,25 m²	Libre
a3.06	Residencial VPO Privado	a.2 "residencial edif. abierta"	IV / III	1.056,00 m²	1.683,00 m²	Alineaciones	1.262,25 m²	Libre
a3.07	Residencial VPO Privado	a.2 "residencial edif. abierta"	IV / III	1.078,00 m²	1.683,00 m²	Alineaciones	1.262,25 m²	Libre
a3.08	Residencial VPO Privado	a.2 "residencial edif. abierta"	IV / III	1.078,00 m²	1.683,00 m²	Alineaciones	1.262,25 m²	Libre
a3.09	Residencial VI Privado	a.2 "residencial edif. abierta"	IV / III	1.086,80 m²	1.530,00 m²	Alineaciones	1.147,50 m²	Libre
a3.10	Residencial VI Privado	a.2 "residencial edif. abierta"	IV / III	1.086,80 m²	1.530,00 m²	Alineaciones	1.147,50 m²	Libre
a3.11	Residencial VI Privado	a.2 "residencial edif. abierta"	IV / III	1.286,05 m²	1.545,00 m²	Alineaciones	1.198,75 m²	Libre
	Terciario				350,00 m²		262,50 m²	
a2.12	Residencial VI Privado	a.3 "residencial bajo desarrollo"	III / III	415,00 m²	200,00 m²	Alineaciones	150,00 m²	Libre
a2.13	Residencial VI Privado	a.3 "residencial bajo desarrollo"	III / III	415,00 m²	200,00 m²	Alineaciones	150,00 m²	Libre
a2.14	Residencial VI Privado	a.3 "residencial bajo desarrollo"	III / III	415,00 m²	200,00 m²	Alineaciones	150,00 m²	Libre
a2.15	Residencial VI Privado	a.3 "residencial bajo desarrollo"	III / III	415,00 m²	200,00 m²	Alineaciones	150,00 m²	Libre
a2.16	Residencial VI Privado	a.3 "residencial bajo desarrollo"	III / III	415,00 m²	200,00 m²	Alineaciones	150,00 m²	Libre
a2.17	Residencial VI Privado	a.3 "residencial bajo desarrollo"	III / III	415,00 m²	200,00 m²	Alineaciones	150,00 m²	Libre
Total parcelas residenciales pre-existent				1.620,20 m²	1.079,53 m²	—	809,65 m²	—
Total parcelas residenciales a ordenar				12.220,37 m²	15.300,00 m²	—	11.475,00 m²	—
Total parcelas residenciales vivienda				13.840,57 m²	16.379,53 m²	—	12.547,15 m²	—
Total Terciario				—	350,00 m²	—	—	—
g-01	Equipamiento comunitario genérico público			775,00 m²	0,00 m²	Libre	—	Libre
g-02	Equipamiento comunitario asistencia privado		IV / II	3.062,07 m²	5.200,00 m²	Libre	3.900,00 m²	Libre
Total parcelas de equipamiento comunitario				3.837,07 m²	5.200,00 m²	—	3.900,00 m²	—
TOTAL				17.447,44 m²	21.929,53 m²	—	16.447,15 m²	—

31,72%

8,77%

f-01	Zonas verdes y espacios libres			2.415,92 m²	—	—	—	—
f-02	Zonas verdes y espacios libres			6.099,16 m²	—	—	—	—
f-03	Zonas verdes y espacios libres			1.582,96 m²	—	—	—	—
f-04	Zonas verdes y espacios libres			952,09 m²	—	—	—	—
f-05	Zonas verdes y espacios libres			211,15 m²	—	—	—	—
f-06	Zonas verdes y espacios libres			937,45 m²	—	—	—	—
f-07	Zonas verdes y espacios libres			98,00 m²	—	—	—	—
f-08	Zonas verdes y espacios libres			382,00 m²	—	—	—	—
f-09	Zonas verdes y espacios libres			163,02 m²	—	—	—	—
Total parcelas de espacios libres				12.811,75 m²	—	—	—	—

29,37%

e-01	Viales, aceras y aparcamientos			13.149,61 m²	—	—	—	—
Total parcelas de sit. comunicación				13.149,61 m²	—	—	—	—

30,14%

comprobación 43.629,00 m²

100,00%

5.3.- RED VIARIA

La propuesta que nos ocupa plantea una red viaria, tanto rodada como peatonal y ciclista (bidegorri) que, no solo asegura las conexiones principales con el núcleo urbano, su desarrollo y continuidad con ámbitos colindantes, sino también el propio funcionamiento interno del Sector a los efectos y su articulación interna en general.

Cabe señalar además que a la hora de plantear el dimensionamiento y características particulares de los elementos que conforman el sistema viario, se ha tenido en cuenta y aplicado la *"Ordenanza de Urbanización Municipal"*, a día de hoy a modo de borrador de próxima aprobación; además del *"Manual de las vías ciclistas de Gipuzkoa, recomendaciones para su planificación y proyecto"*, de la Diputación Foral de Bizkaia.

Así, las principales actuaciones previstas a ejecutar, son:

- Continuidad del vial principal que se plantea y deriva del desarrollo del Sector industrial colindante A.I.U.-48"Illarramendi", que, atravesando transversalmente el sector que nos ocupa en la zona baja del mismo, justo por encima de las dos edificaciones consolidadas de viviendas, gira para, paralelamente a la ladera del terreno existente en ese punto, prever su continuidad futura y servicio a ámbitos colindantes por desarrollar (A.I.U.-49"lgerategi").
- Adecuación y ensanchamiento del actual acceso al ámbito desde Ama Kandida, denominado también "Luberritzako bidea". Se propone además, dado que el entronque directo en su traza actual con el vial principal referido en el punto anterior, supondría el agravamiento de la más que considerable pendiente que ya dispone, la variación de la citada traza una vez superada la esquina noroeste de la residencia "San Juan", para, discurrendo a pie de las edificaciones consolidadas y la parcela residencial de nueva creación colindante a las anteriores (a2-03) a las que da servicio, volver a conectar con más desarrollo pero menor pendiente con el vial principal. Señalar no obstante que se propone también mantener una conexión peatonal coincidente con su traza original que salvaría el desnivel mediante escaleras al efecto.
- Adecuación del actual vial que, con origen en Ama Kandida, discurre entre la residencia "San Juan" y la edificación denominada "Irigoyen". Así, se propone su habilitación como de coexistencia: de servicio para la citada residencia, peatonal y como origen y entronque de la red interna de bidegorri del Sector con la general del municipio. Su traza circunvala la residencia, haciendo además de elemento de transición entre esta y la parcela de equipamiento comunitario relacionada prevista en ese punto, para entroncarse con el tramo de vial referido en el punto anterior y su posterior continuidad con el principal y su bidegorri correspondiente, con una pendiente más adecuada a los efectos.
- Adecuación y ensanchamiento, en coordinación con el Sector colindante A.I.U.-48"Illarramendi" dada su afección en ese punto, del resto de la traza del vial de acceso al Bº Buruntza desde el punto de entronque con el vial principal ya citado, hasta la altura del mismo coincidente con el caserío "Xeroretegi".
- Ejecución del nuevo vial propuesto de circulación interna del ámbito y que, proyectado desde la zona baja del ámbito como derivación del vial principal ya citado, discurre con pendiente uniforme por el eje longitudinal del ámbito que nos ocupa, salvando en desnivel existente hasta la zona superior del mismo donde, girando 90º, se encuentra y entronca con el vial existente actualmente señalado en el punto anterior a la altura del citado caserío "Xeroretegi", conformando así una circulación en anillo de doble sentido de circulación. Es en definitiva a lo largo de toda la traza de este vial, y a partir del mismo, donde se van conformando y articulando la práctica totalidad de las parcelas edificables, y por lo tanto el eje principal articulador del Sector.

Señalar además que, la presente propuesta conforma una red de comunicación peatonal que no solo conecta perfectamente el barrio actual y sus nuevos desarrollos residenciales con el centro urbano mediante los accesos planteados, sino que también recoge y encauza, mediante la disposición de los espacios públicos, tanto la plaza en la zona alta del Sector como los espacios intersticiales entre las parcelas de uso residencial en la zona media del mismo, los posibles tráficos peatonales generados en y entre los distintos Sectores y ámbitos colindantes. A este respecto, y dada la indefinición al respecto por falta de desarrollo del Sector colindante A.I.U.49"lgerategi", se plantea un remate del último tramo, en la zona del talud de espacio libre colindante con la parcela de equipamiento privado, de carácter orientativo y/o provisional; entendiéndose que una solución adecuada y definitiva deba concretarse a posteriori con el desarrollo del citado Sector.

5.4.- PROGRAMA EDIFICATORIO RESIDENCIAL/TERCIARIO

El programa edificatorio residencial/terciario contenido en la propuesta de ordenación del Sector que nos ocupa está conformado por las siguientes parcelas:

- **Parcela "a3.1-01"**

Parcela privada de uso residencial ubicada en la zona inferior del Sector, que contiene la edificación actualmente existente y consolidada correspondiente al N° 111X del B° Buruntza.

- Superficie: 954,99m²
- Superficie edificada: 647,50m²(t)

- **Parcela "a3.1-02"**

Parcela privada de uso residencial ubicada en la zona inferior del Sector, que contiene la edificación actualmente existente y consolidada correspondiente al N° 111W del B° Buruntza.

- Superficie: 664,10m²
- Superficie edificada: 432,50m²(t)

- **Parcela "a2-03"**

Parcela privada de uso residencial, vivienda libre, y tipología de edificación abierta, ubicada en la zona inferior del Sector agrupada y colindante con las anteriores.

- Superficie: 929,12m²
- Edificabilidad máxima sobre rasante: 1.080,00m²(t)
- Edificabilidad máxima bajo rasante: 810,00m²(t)

- **Parcela "a2-04"**

Parcela privada de uso residencial, viviendas vinculadas al régimen de VPO y tipología de edificación abierta, ubicada en la zona media, de transición, del Sector, a pie del nuevo vial que lo articula en su margen izquierda.

- Superficie: 1.003,92m²
- Edificabilidad máxima sobre rasante: 1.683,00m²(t)
- Edificabilidad máxima bajo rasante: 1.262,25m²(t)

- **Parcela "a2-05"**

Parcela privada de uso residencial colindante con la anterior, viviendas vinculadas al régimen de VPO y tipología de edificación abierta, ubicada en la zona media, de transición, del Sector, a pie del nuevo vial que lo articula en su margen izquierda.

- Superficie: 968,00m²
- Edificabilidad máxima sobre rasante: 1.683,00m²(t)
- Edificabilidad máxima bajo rasante: 1.262,25m²(t)

- **Parcela "a2-06"**

Parcela privada de uso residencial, viviendas vinculadas al régimen de VPO y tipología de edificación abierta, ubicada en la zona media, de transición, del Sector, a pie del nuevo vial que lo articula en su margen derecha.

- Superficie: 968,00m²
- Edificabilidad máxima sobre rasante: 1.683,00m²(t)
- Edificabilidad máxima bajo rasante: 1.262,25m²(t)

- **Parcela "a2-07"**

Parcela privada de uso residencial, viviendas vinculadas al régimen de VPO y tipología de edificación abierta, ubicada en la zona alta del Sector, a pie del nuevo vial que lo articula en su margen derecha.

- Superficie: 968,00m²
- Edificabilidad máxima sobre rasante: 1.683,00m²(t)
- Edificabilidad máxima bajo rasante: 1.262,25m²(t)

- **Parcela "a2-08"**

Parcela privada de uso residencial colindante con la anterior, viviendas vinculadas al régimen de VPO y tipología de edificación abierta, ubicada en la zona alta del Sector, a pie del nuevo vial que lo articula en su margen derecha.

- Superficie: 968,00m²
- Edificabilidad máxima sobre rasante: 1.683,00m²(t)
- Edificabilidad máxima bajo rasante: 1.262,25m²(t)

- **Parcela "a2-09"**

Parcela privada de uso residencial, viviendas vinculadas al régimen de VT y tipología de edificación abierta, ubicada en la zona alta del Sector, a pie del nuevo vial que lo articula en su margen izquierda.

- Superficie: 990,00m²
- Edificabilidad máxima sobre rasante: 1.530,00m²(t)
- Edificabilidad máxima bajo rasante: 1.147,50m²(t)

- **Parcela "a2-10"**

Parcela privada de uso residencial colindante con la anterior, viviendas vinculadas al régimen de VT y tipología de edificación abierta, ubicada en la zona alta del Sector, a pie del nuevo vial que lo articula en su margen izquierda.

- Superficie: 990,00m²
- Edificabilidad máxima sobre rasante: 1.530,00m²(t)
- Edificabilidad máxima bajo rasante: 1.147,50m²(t)

- **Parcela "a2-11"**

Parcela privada de uso residencial y terciario, viviendas libres y tipología de edificación abierta, ubicada en la zona alta del Sector, a pie del nuevo vial que lo articula en su margen izquierda y de la plaza pública propuesta.

- Superficie: 1.286,05m²
- Edificabilidad máxima sobre rasante: 1.545,00m²(t) de uso residencial y 350,00m²(t) de uso terciario.
- Edificabilidad máxima bajo rasante: 1.421,25m²(t)

- **Parcela "a3.2-12"**

Parcela privada de uso residencial, vivienda libre, y tipología de edificación de bajo desarrollo, bifamiliar adosada, ubicada en la zona alta del Sector, a pie del nuevo vial que lo articula en su margen derecha.

- Superficie: 830,00m²
- Edificabilidad máxima sobre rasante: 400,00m²(t)
- Edificabilidad máxima bajo rasante: 300,00m²(t)

- **Parcela "a3.2-13"**

Parcela privada de uso residencial colindante con la anterior, vivienda libre, y tipología de edificación de bajo desarrollo, bifamiliar adosada, ubicada en la zona alta del Sector, a pie del nuevo vial que lo articula en su margen derecha.

- Superficie: 830,00m²
- Edificabilidad máxima sobre rasante: 400,00m²(t)
- Edificabilidad máxima bajo rasante: 300,00m²(t)

- **Parcela "a3.2-14"**

Parcela privada de uso residencial colindante con la anterior, vivienda libre, y tipología de edificación de bajo desarrollo, bifamiliar adosada, ubicada en la zona alta del Sector, a pie del nuevo vial que lo articula en su margen derecha.

- Superficie: 830,00m²
- Edificabilidad máxima sobre rasante: 400,00m²(t)
- Edificabilidad máxima bajo rasante: 300,00m²(t)

5.5.- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO Y ESPACIOS LIBRES

El programa de Equipamiento Comunitario contenido en la propuesta de ordenación del Sector que nos ocupa está conformado por las siguientes parcelas:

- **Parcela "g-01"**

Parcela de titularidad pública de equipamiento comunitario, ubicada en la zona baja del Sector, anexa a la residencia "San Juan".

- Superficie: 775,00m²

- **Parcela "g-02"**

Parcela de equipamiento comunitario de titularidad privada, ubicada en la zona media de transición del Sector, a pie y delimitada, tanto por el nuevo vial que articula la ordenación, como por el vial principal que atraviesa transversalmente el Sector en ese punto.

- Superficie: 3.066,08m²
- Edificabilidad máxima sobre rasante: 5.200,00m²(t)
- Edificabilidad máxima bajo rasante: 3.900,00m²(t)

El programa de Espacios Libres contenido en la propuesta de ordenación del Sector que nos ocupa está conformado por las siguientes parcelas:

- **Parcela "f-01"**

Parcela de titularidad pública de espacios libres, ubicada en la zona baja del Sector, conformando el límite del mismo entre el vial principal que lo atraviesa en ese punto y la zona trasera del Bº Berrozpe.

- Superficie: 2.311,69m²

- **Parcela "f-02"**

Parcela de titularidad pública de espacios libres, conformando el límite oeste del Sector, tanto en la zona baja del mismo colindante con otros ámbitos (A.I.U.- 34 "Martín Ugalde"), como en la zona alta a modo de transición con el Suelo No Urbanizable del entorno de las últimas edificaciones del Bº Buruntza.

- Superficie: 6.456,31m²

- **Parcela "f-03"**

Parcela de titularidad pública de espacios libres, ubicada en la zona alta del Sector correspondiente a la plaza pública propuesta en ese punto.

- Superficie: 1.582,96m²

- **Parcela "f-04"**

Parcela de titularidad pública de espacios libres, ubicada en la zona baja del Sector correspondiente al talud existente a pie del vial actual de acceso al Bº Buruntza.

- Superficie: 952,41m2

- **Parcela "f-05"**

Parcela de titularidad pública de espacios libres, ubicada en la zona baja del Sector a modo de apéndice resultante de la ordenación coincidente con el punto de conexión del vial principal derivado del Sector colindante A.I.U.-48"Illarramendi".

- Superficie: 211,15m2

- **Parcela "f-06"**

Parcela de titularidad pública de espacios libres, ubicada en la zona media Sector que se desarrolla envolviendo las parcelas residenciales "a2-04" y "a2-05".

- Superficie: 854,54m2

- **Parcela "f-07"**

Parcela de titularidad pública de espacios libres, ubicada en la zona media Sector que se complementa el espacio peatonal existente entre las parcelas residenciales "a2-06" y "a2-07".

- Superficie: 88,00m2

- **Parcela "f-08"**

Parcela de titularidad pública de espacios libres, ubicada en la zona alta Sector que remata el espacio existente entre el lindero posterior de las parcelas residenciales "a2-09" y "a2-10" y la parcela "f-03" de espacios libres correspondiente a la plaza pública propuesta en ese punto.

- Superficie: 352,00m2

- **Parcela "f-09"**

Parcela de titularidad pública de espacios libres, ubicada en la zona alta Sector, y conformada a modo de apéndice en el espacio resultante entre el entronque del vial existente de acceso al Bº Buruntza, el vial interno del Sector de nueva creación, y la parcela "a2-11" privada de uso residencial .

- Superficie: 163,02,00m2

5.6.- URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS

5.6.1.- Movimientos de tierras

Las obras de urbanización del ámbito correspondiente al Sector que nos ocupa comprenden movimientos de tierras de volumen significativo, tanto de excavación como de rellenos (Ver planos: O.05 "ORDENACIÓN – MOVIMIENTOS DE TIERRAS", I.04 "INFORMACIÓN – SECCIONES 1" e I.05 "INFORMACIÓN – SECCIONES 2"); por lo que se plantea además desde un punto de vista constructivo, el aprovechamiento in-situ de compensación de las mismas, en la medida y condiciones a concretar finalmente en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Así, se plantea la excavación de la zona media del Sector, de transición entre la zona baja, justo desde la zona superior de las edificaciones consolidadas, hasta la zona alta del mismo, de mayor amplitud y topografía más llana.

5.6.2.- Red viaria general (bidegorri, peatonal, aparcamiento y urbanización)

Las actuaciones previstas en el sistema viario general para el desarrollo del Sector que nos ocupa son las descritas y recogidas en el apartado "5.3.- RED VIARIA Y APARCAMIENTO".

- **Red de bidegorri** se adoptan para su configuración los criterios contenidos en el *"Manual de las vías ciclistas de Gipuzkoa. Recomendaciones para su planificación y proyecto"*. Se plantea una red interna que discurre paralela al vial longitudinal de nueva creación que articula el Sector, y que recorre todas y cada una de las parcelas a las que da frente. Por otro lado se plantea la conexión del anterior, tanto con los ámbitos colindantes por desarrollar a través del tramo de bidegorri contenido en el vial principal que atraviesa transversalmente el Sector por su parte baja, así como con el núcleo urbano mediante la habilitación al efecto del acceso existente, y coexistente con la red peatonal, entre la residencia "San Juan" y la edificación denominada "Irigoyen".
- **Red de itinerarios peatonales:** se adoptan los criterios al respecto contenidos en el borrador de las *"Ordenanzas Municipales de Urbanización"*. Así, no solo se plantea un itinerario peatonal de aceras paralelas a todos y cada uno de los viales propuestos en el ámbito, existentes a acondicionar y/o modificar o de nueva creación, si no también itinerarios exclusivamente peatonales internos que, al igual que la red de bidegorri, no solo articulen o conecten internamente el Sector, sino también a este con ámbitos colindantes y el núcleo urbano, con diferentes alternativas.
- **Red de aparcamientos:** se configura una red de aparcamientos en espacios de uso y acceso públicos para un total de 132 plazas; habilitadas uniformemente repartidas en los viales de nueva creación, a pie de todas y cada una de las parcelas a las que enfrentan. En casos particulares y justificados, bien por su singularidad, deficiencia actual y/o mayores requerimientos al respecto, se agrupan en un número mayor de plazas; como puede ser la zona anexa a la parcela de de equipamiento asociada a la residencia "San Juan", así como a la plaza pública y usos terciarios ubicados en la zona alta del Sector.
- **Urbanización:** se plantea la pavimentación de la superficie rodada de los viales, aparcamientos y bidegorri con un firme compuesto por una capa de 25cm de espesor de sub-base granular, una capa de 20cm de zahorra artificail sobre la anterior, y dos capas de mezcla bituminosa en caliente de 8 y 6cm respectivamente, siendo la última de rodadura. Las aceras e itinerarios peatonales se pavimentarán mediante baldosa hidráulica, adoquín prefabricado o similar sobre solera de hormigón. Los bordillos de remate y

transición entre los distintos pavimentos, así como entre estos y las zonas ajardinadas serán de hormigón prefabricado.

5.6.3.- Red general de instalaciones

- **Saneamiento:** la red de saneamiento de aguas residuales propuesta, tanto de pluviales como de fecales, será de tipo separativo, conforme a la normativa vigente al efecto. Así, dada la topografía del Sector y las particularidades de la ordenación propuesta, además de los hándicaps para su conexión y falta de infraestructuras planificadas y dimensionadas al efecto en el entorno urbano inmediato de "Ama Kandida", agravado por el condicionante a futuro de la recuperación en superficie de la regata Ziako actualmente encauzada soterrada bajo dicha calle, se propone la conexión e incorporación de dichas infraestructuras a la red planteada al efecto para el desarrollo del Sector colindante A.I.U.48-"Illarramendi". Ambos tendidos discurrirán paralelamente soterrados bajo el nuevo vial longitudinal propuesto dando servicio a todo el ámbito y parcelas resultantes, desde la zona alta del mismo hasta el entronque con el vial principal que lo atraviesa transversalmente en su zona baja procedente de dicho Sector colindante, donde se conectarán con la red prevista, también soterrada, bajo el mismo. Dado que se prevé el desarrollo simultáneo de ambos Sectores, deberá de ser el correspondiente Proyecto de Urbanización a redactar el que, coordinadamente con el del Sector colindante, determine y concrete los detalles y particularidades de su trazado, su dimensionamiento y los diferentes componentes de la red finalmente resultante. Todo ello independientemente de las infraestructuras de saneamiento pertenecientes a las edificaciones que se consolidan, también en la zona baja del ámbito, así como de la parcela residencial propuesta "a2.03" colindante a las mismas; proponiéndose así mismo, si fuera posible por las cotas finalmente consideradas en dicho Proyecto de Urbanización, la incorporación de todas ellas a la nueva red general planificada.
- **Abastecimiento de agua potable:** la red de abastecimiento y distribución de agua potable propuesta se conectará a la red general municipal existente que, por razones de dimensionamiento suficiente y caudal adecuado, será al ramal principal de distribución que discurre por "Gudarien Etorbidea". Así, aprovechando las obras de adecuación previstas en el vial existente entre la residencia "San Juan" y la edificación denominada "Irigoien", se acometerá el acceso al ámbito por ese punto, soterrada bajo los viales públicos de nueva creación, distribuyendo y dando servicio al total de las parcelas y espacios públicos resultantes. Deberá de ser el correspondiente Proyecto de Urbanización a redactar el que, determine y concrete los detalles y particularidades de su trazado, su dimensionamiento, y los diferentes componentes de la red finalmente resultante; planteando también así mismo la integración a la misma de las edificaciones residenciales consolidadas.
- **Abastecimiento de energía eléctrica:** obvia señalar en este punto la presencia dentro del ámbito de Sector que nos ocupa, de torretas y líneas aéreas de media y alta tensión que deberán de ser soterradas para la ejecución de la urbanización correspondiente al desarrollo propuesto del mismo. Dicha operación, al igual que la redacción definitiva del proyecto de Urbanización donde se concrete el trazado, ubicación de centro/s de transformación, así como el resto de características particulares de la red de abastecimiento eléctrico, deberán de ser acorde y consensuadas con las determinaciones al respecto de la compañía suministradora; por lo que podría variar el esquema planteado en el presente documento. Independientemente de lo anterior , y del suministro y acometidas particulares de todas y cada una de las parcelas

- edificables, la red de alumbrado público, tanto en viales como de los espacios libres, se diseñarán conforme a los niveles y resto de características de iluminación acordes con sus necesidades y requerimientos al respecto.
- **Telecomunicaciones:** la red de telecomunicaciones propuesta para el servicio del Sector que nos ocupa, independientemente de las acometidas correspondientes a las edificaciones actualmente existentes en el mismo, se conectará y desarrollará así mismo coordinadamente con la planteada en el ámbito colindante A.I.U.48-"Illarramendi", siendo el Proyecto de Urbanización a redactar el que concretará sus características, necesariamente acordes también con las diferentes compañías operadoras al efecto.
- **Gas:** la red de abastecimiento y distribución de gas se plantea como el desarrollo de la actualmente existente dentro del ámbito, y que sirve a las edificaciones residenciales que se consolidan; de tal manera que, discurriendo soterradamente por el total del Sector, de servicio y acometa a todas y cada una de las parcelas edificables. Será también el Proyecto de Urbanización el que defina su trazado y características definitivas, acordes así mismo con los criterios al efecto de la compañía suministradora.

5.7.- RESTAURACIÓN AMBIENTAL

La propuesta de ordenación del Sector que nos ocupa es respetuoso con los valores ambientales del ámbito que nos ocupa, desarrollándose además con vocación de ser la transición entre el núcleo urbano del municipio con el suelo no urbanizable circundante en ese punto.

Así, no solo no se crea afección alguna sobre el arbolado existente o valores medioambientales relevantes o concretos, inexistentes en el ámbito que nos ocupa, si no que se disponen zonas verdes, todas ellas reforestadas con la plantación de, al menos, 150 árboles de especies autóctonas, tanto en los espacios libres intersticiales entre las parcelas y los viales en el interior de la ordenación, como en los márgenes de la misma en las zonas de espacios libres de su periferia. (Ver plano N° 0.08 "ORDENACIÓN - MEDIDAS DE RESTAURACIÓN AMBIENTAL")

En lo que a la normativa en vigor al efecto hace referencia, el Decreto 211/2012 de 16 de octubre no exige la evaluación ambiental estratégica del Plan Parcial que nos ocupa.

5.8.- ZONA DE PRESUNCIÓN ARQUEOLÓGICA

No existen zonas de presunción arqueológica dentro del ámbito del Sector A.I.U.45-"Agirialai". Por lo que no será necesaria la realización de estudio arqueológico alguno en el mismo antes del comienzo de las obras de urbanización.

5.9.- PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD

En la propuesta de ordenación del Sector contenida en el presente documento, se cumple con carácter general las disposiciones al efecto contenidas, tanto en la Ley 20/1997 de 4 de diciembre de promoción de la Accesibilidad, como del decreto 68/2000 de 11 de abril que la desarrolla, y en la que se definen las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad en los espacios públicos y entornos urbanos como el que nos ocupa; y de lo cual se adjunta además la justificación del anexo correspondiente.

5.10.- ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO

Paralelamente al presente Plan Parcial se redacta, justifica y presenta para su tramitación, el correspondiente Estudio de Impacto Acústico específico para la ordenación propuesta en el mismo; todo ello de acuerdo con lo contenido al respecto en el artículo 37 del Decreto 213/2012 de 16 de octubre de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, así como en el Real Decreto 1367/2007 por el que se desarrolla la Ley 37/2003 de 17 de noviembre del ruido.

6.- GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN

La gestión del presente documento corresponde a la de una Actuación Integrada en Suelo Urbanizable sectorizado, que el PGOU denomina A.I.U.45."Agirialai", por lo que deberá cumplirse lo recogido al respecto en el artículo N° 152 de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Deberá de ser el correspondiente PAU el que establezca la/s Unidad/s de Ejecución para su desarrollo, así como el sistema de ejecución y establecer las condiciones del mismo, de acuerdo con el artículo N° 55 de la citada Ley.

En tanto en cuanto no se redacte el preceptivo PAU, nos remitimos al DOCUMENTO N°3.- "*ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN*" que forma parte de este Plan.

Iruña – Pamplona, abril de 2016

Iñaki Tanco Hualde
Arquitecto.



Alejandro Sainz de la Encina
Arquitecto.



Imanol C. García de Albéniz Martínez
Arquitecto.



José María Abad Urruzola
Abogado Urbanista



Ana Goñi Agudo
Abogada Urbanista



ANEJO CUMPLIMIENTO DE ACCESIBILIDAD

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. $d \leq 12 \text{ viv/ha}$ PENDIENTE Longitudinal Transversal ALTURA Libre de paso BORDILLO acera Altura máxima. 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 cm P < 6% P = 1% h = No existen h = No existen
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= a definir en proyecto de obras
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 = 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 = paso peatones P = 6% P = 1,5% A = 200cm A = 2m
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 = 2m A = 2m P= 6%
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 uno a $H = 100 \pm 5 \text{ cm}$ otro a $H = 70 \pm 5 \text{ cm}$ Prolongación en los extremos $L = 45 \text{ cm}$ ALTURA LIBRE bajo escalera $H \geq 220 \text{ cm}$ Intrados del tramo inferior Cerrarlo hasta 220cm PAVIMENTO Antideslizante BANDAS en borde peldaño $A = 5-10 \text{ cm}$, antideslizantes y de textura y color diferentes	Directriz = recta A = 200cm h = 35cm t = 15cm Nº = 12 h = 3cm B = 150cm H = 100cm H = 70cm L = 45cm H = A = 5cm

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 Ø ≥ 180cm Aparatos, diales, monederos y tarjeteros h = 90cm Repisa h = 80cm Bajo libre h = 70cm Baterías Teléfonos Laterales primero y último hasta el suelo	Nº reservas = Ø = 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"/>
CONTADORES, PAPELER., BUZON, o análogos (Anejo II, Art.4.2.2.5)	BOCAS h = 90cm CONTENEDORES Fuera del itinerario peatonal	h = <input type="checkbox"/>
FUENTES y BEBEDE. (Anejo II, Art.4.2.2.6)	Aproximación a cota Rejillas antideslizantes en seco y mojado ≥2,5cm x 2,5cm Si el accionamiento es manual h ≤ 90cm	<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 Ø ≥ 180cm Teclado, ligeramente inclinado h = 90-120cm Pantalla entre 30-40° inclinación h = 100-140cm	Ø = <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	A = <input type="checkbox"/>
MOSTARDOS y VENTANILLAS (Anejo II, Art.4.2.2.11)	Altura máxima h ≤ 110cm Dispondrá de un tramo de mostrador de: L = 120cm h = 80cm F = 50cm h = 70cm con hueco libre inferior de	h = 110cm <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 ≥ 50cm Luces Rojas , deberán tener los elementos de protección y permanecerán encendidas en horarios de iluminación insuficiente. Itinerario peatonal garantizado a ≥ 150cm Si la acera fuese menor de 150cm a = Acera Elementos de andamiaje arriostrando a h ≤ 220m, deberán ser señalizados y protegidos adecuadamente hasta el suelo en longitudinal al itinerario.	d = a =
OBSERVACIONES		

Fdo. LOS ARQUITECTOS:

abril de 2016