

DOCUMENTO "A". MEMORIA

1.- INTRODUCCION

1.1. OBJETO Y ANTECEDENTES

El objeto de la presente Modificación Puntual de Plan Especial de ordenación Urbana del Plan Especial de Ordenación Urbana del Área 32 "Errekarte I" en Beasain es la modificación de algunas de las determinaciones referidas al Área 32 "Errekarte I".

El autor del documento es el Arquitecto D. José Manuel Elícegui Sarobe en representación de "Arquitectura y Urbanismo Arkites, S.L." con domicilio en Camino de Portuetxe 45B-3º oficina 1 de Donostia-San Sebastián.

Los objetivos de la modificación son los siguientes:

- 1- Reordenación de la modificación de las parcelas R-3.1 y R-3.2.
- 2- Reordenación de los sistemas viarios S.L.R.U. 1.1 y S.L.R.U.1.2 y de las aceras y áreas peatonales S.L.R.U.2.
- 3- Reordenación de los espacios libres S.L.E.L.I. a5.

Para el desarrollo del área se redactaron, tramitaron y aprobaron definitivamente los siguientes documentos de planeamiento y gestión urbanística exigidos en la Ley del Suelo y Urbanismo del País Vasco, Ley 2 / 2006 de 30 de junio, a saber:

- Plan Especial de Ordenación Urbana – Aprobación definitiva.
- Convenio de Concertación.
- Programa de Actuación Urbanizadora – Aprobación definitiva.
- Constitución de Junta de Concertación.
- Proyecto de Reparcelación _____.
- Proyecto de Urbanización _____.

En la actualidad se ha concedido licencia de obras con fecha _____ de la parcela R-3.3.

Se ha procedido al derribo del Caserío Errekarte y se han iniciado las labores de desbroce.

1.2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE SU FORMULACIÓN

El Ayto. ha considerado oportuno realizar modificaciones puntuales en la ordenación que no afecta a la parcela R-3.3, pero sí a las parcelas R-3.1, R-3.2, así como a las redes viarias y espacios libres que requieren de la tramitación del presente documento.

1.3. MARCO GENERAL DE ELABORACIÓN DEL PROYECTO

La redacción del presente documento se lleva a cabo de conformidad con las determinaciones contenidas en la legislación y normativa vigente y en concreto

- Reglamento de Planeamiento Urbanístico, de 23 de Junio de 1978.
- Reglamento de Gestión Urbanística, de 25 de agosto de 1978.
- Reglamentos de Valoraciones 1492/2011.
- Ley de Ordenación del Territorio del País Vasco, de 31 de Mayo de 1990.
- Ley del Suelo y Urbanismo del País Vasco 2/2006 de 30 de Junio.
- Decreto 123 de 3 de julio de 2012 de estándares urbanísticos /Decreto 123/2012) por lo que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación urbanística.
- Ley 11/2008 de 28 de Noviembre.
- Texto Refundido de la Ley del Suelo y rehabilitación urbana aprobada mediante R.D. Legislativo 7/2015 de 30 de octubre.

Asimismo, además de a las previsiones en esos textos, también se ha de estar a lo establecido en otras disposiciones de diversa índole. Mención especial merecen a ese respecto las que a continuación se expresan:

- Norma Foral de carreteras y caminos de Guipúzcoa, de 25 de Noviembre de 1994.
- Ley para la promoción de la accesibilidad, de 4 de Diciembre de 1997.
- Real Decreto Ley 1/2001, de 20 de Julio por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas.
- Reglamento de Dominio Público Hidráulico, R.D. 606/2003, de 23 de Mayo.
- Ley del ruido 37/2003, de 17 de Noviembre.
- Estrategia Vasca de desarrollo sostenible, de 4 de Junio de 2002.

Para poner fin a este recorrido por las disposiciones legales que han de tenerse presentes, hemos de mencionar también las Directrices de Ordenación Territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco, aprobadas mediante Decreto 28/97, de 11 de Febrero de 1997, y el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco en su vertiente cantábrica, aprobado mediante Decreto de 22 de Diciembre de 1998.

Las disposiciones legales expresamente mencionadas en este apartado no agotan el marco legal vigente. En este sentido, también han de entenderse vigentes todas aquellas disposiciones legales no citadas expresamente que, directa o indirectamente, inciden en el contexto que nos ocupa.

Tal y como se ha señalado con anterioridad, la Modificación Puntual del Plan Especial de Ordenación Urbana se redacta asimismo a partir de las determinaciones del Texto Refundido de la Revisión y Adaptación de las Normas Subsidiarias de Planeamiento por el Ayuntamiento de Beasain en sesión plenaria extraordinaria celebrada en_____.

Por último cabe señalar que las determinaciones del planeamiento general vigente no generan contradicciones con las disposiciones legislativas vigentes.

1.4. CONTENIDO MATERIAL DEL PROYECTO

En cuanto a su contenido material, el Plan Especial de Ordenación Urbana de acuerdo con las exigencias establecidas por la vigente legislación urbanística, constará de los siguientes documentos:

- DOCUMENTO "A". MEMORIA
- DOCUMENTO "B". ORDENANZAS REGULADORAS
- DOCUMENTO "C". DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN
- DOCUMENTO "E". PLANOS

El primero de ellos, el presente Documento "A. Memoria", que describe y justifica la Modificación Puntual del Plan Especial de Ordenación Urbana.

El Documento "B. Ordenanzas Reguladoras" modifica las ordenanzas particulares afectadas R-3.1 y R-3.2.

Del Documento "C" se modifica a excepción de lo referido a la parcela R-3.3.

El Documento "D" se modifica en lo referido a los gastos de urbanización y se actualiza.

El Documento "E" modifica para adecuarse a la nueva ordenación.

2.- ANALISIS URBANISTICO DEL AREA

2.1. DESCRIPCIÓN DEL TERRITORIO ESTADO ACTUAL

El ámbito objeto de la presente Modificación Puntual del Plan Especial de Ordenación Urbana se corresponde con el Area "3.2 ERREKARTE I" delimitado en el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento municipal de Beasain, con una superficie de 8.331,15 m² conforme al P.E.O.U. El área se sitúa al Oeste y constituye un área urbana consolidada junto a la calle Errekarte.

Desde la calle Errekarte parte un camino hacia la ermita San Martin de Loinaz junto a la regata Arrillum – Maleza que cruza el área de norte a sur.

El territorio tiene una topografía con una ligera pendiente de norte a sur.

El ámbito está ocupado por pequeñas huertas y el Caserio Telleri.

(FOTOS)

2.1.1. EDIFICACIÓN

En el ámbito existe un solo edificio, el Caserio Telleri, declarado fuera de ordenación.

2.1.2. VEGETACIÓN

En la actualidad existen pequeñas huertas, y no hay presencia de arbolado.

2.1.3. RED VIARIA

El área se apoya en la calle Errekarte. Desde esta calle parte un camino hacia la ermita San Martin de Loinaz.

2.1.4. RED VIARIA

La información básica sobre el estado actual de las redes de servicios públicos se ha extraído de la documentación facilitada por los Servicios Técnicos Municipales, "Natur Gas", "Iberdrola" y "Telefónica S.A".

Los trazados de dichas redes se han representado en los planos identificados bajo el epígrafe I. "Estado Actual de Área", diferenciándose cada tipo de red en función del servicio que presta e indicándose las dimensiones de las canalizaciones más importantes en cada caso.

2.2. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

El ámbito presenta una estructura de la propiedad relativamente poco fragmentada, como se advierte en el plano parcelario que se aporta en el presente Plan Especial de Ordenación Urbana.

Listado de fincas y propietarios afectados de acuerdo al Proyecto de Reparcelación vigente:

(Introducir datos)

3.- DESCRIPCIÓN DE ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN

Se procede a describir las alternativas propuestas.

Alternativa I

Esta solución parte de la ordenación urbanística vigente en el Plan Especial de Ordenación Urbana, Programa de Actuación Urbanizadora y Proyecto de Urbanización.

Las parcelas residenciales R.3.1, R.3.2 y R.3.3 se ordenan y sus características son las del P.E.O.U. y los espacios de dominio público conforme al Proyecto de Urbanización.

Alternativa II

Esta solución consolida la ordenación y características de la parcela R.3.3 y propone una nueva ordenación para la parcela R.3.1 mediante una pastilla a semejanza de la propuesta de las parcelas R.3.2 y R.3.3. La propuesta supone aumentar el perfil de la edificación en las parcelas R.3.1 y R.3.2.

Permite la obtención de un espacio público delante de la parcela R.3.1 a semejanza con la ordenación vigente.

Se modifica la zona trasera de la parcelas R.3.2 y R.3.3 alineándose el aparcamiento de vehículos.

La red viaria se modifica suprimiendo el cruce del vial que comunica con la ermita San Martin de Loinaz sobre la regata Arrillum-Maleza, a excepción del cruce necesario para dar acceso a la casa Guztiona.

Alternativa III

Esta solución consolida la ordenación y características de las parcelas R.3.2 y R.3.3. Se propone una nueva ordenación para la parcela R.3.1 que adopte las alineaciones y criterio de ordenación previstos para las parcelas R.3.2 y R.3.3 dando alineación principal frente a la calle Errekarte.

Las características de la edificación son las mismas para las parcelas R.3.2 y R.3.3 que las del planeamiento vigente siendo la única modificación en la parcela R.3.1 la de transformar la planta bajo cubierta en planta de ático pero siempre dentro de la altura máxima prevista para este edificio en el planeamiento vigente de 20,00 metros.

Los espacios públicos se resuelven de forma análoga a la alternativa II con el matiz frente al vial de acceso a la ermita San Martin de Loinaz y con el espacio libre posterior.

Al vial de acceso a la ermita San Martin de Loinaz se le incorpora una acera de 2,00 metros.

SELECCIÓN DE ALTERNATIVA III

Analizadas las tres soluciones se considera la solución 3 como la más adecuada.

En cuanto a la ordenación de los edificios la propuesta para la parcela R.3.1 que es la única variante que permite una mejor solución respecto a la calle Errekarte y adecuación respecto a la solución adoptada para las parcelas R.3.2 y R.3.3. La edificación, por otra parte, se aleja de la zona de ladera evitando soluciones inadecuadas para la parte baja de la edificación. Del mismo modo, se evita la necesidad de aumentar el perfil de la edificación que se precisa en la alternativa II.

El resultado en la ordenación con la solución que se propone para la edificación con respecto a la solución del planeamiento vigente ofrece claras ventajas.

De igual modo en los espacios públicos resultantes dado que el espacio libre sobreelevado que contempla la ordenación vigente no ofrece un resultado espacial y de accesibilidad adecuados.

El espacio libre en torno a la regata Arrillum-Maleza se ve asimismo mejorado con mayor entidad e incorporación del mismo de la regata con una clara mejora medioambiental.

Con respecto a la propia regata se preserva y mejora su cauce natural con taludes en su desarrollo por el espacio libre y por tanto, en la mayor parte de su trazado en el ámbito del área.

La modificación del trazado del vial a la ermita San Martin de Loinaz transcurriendo por el margen este de la regata y eliminando el cruce que sobre la regata tiene el vial a la ermita previamente mencionada en la ordenación vigente supone una clara mejora y respeto medioambientales de la propia regata y como se ha indicado un aporte medioambiental positivo de la misma al espacio libre resultante.

El único efecto sobre la regata es el cruce necesario para dar acceso a la casa Guztiona y cuyo efecto se minimiza situándolo al norte del área y una vez sobrepasado el espacio libre resultante.

La ordenación respeta los retiros exigidos de 12,00 metros de la edificación con respecto a la regata.

La solución propuesta de tratamiento de los márgenes de la regata naturales con taludes a los que se les dotará de soluciones naturales y con vegetación adecuada para este tipo de margen.

4.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN MODIFICADA

La ordenación propuesta modifica la ordenación del vigente Plan Especial de Ordenación Urbana.

4.1. MODIFICACIONES PROPUESTAS

4.1.1. ORDENACIÓN ALTERNATIVA PARA LA PARCELA R-3.1

Se propone un edificio que adopta la alineación de la calle Errekarte en línea con los edificios propuestos para la parcelas R-3.2. y R-3.3 y adaptado al límite oeste del área.

El edificio respeta el retiro exigido de 12 metros con respecto a la regata Arrillum-Maleza.

El nuevo edificio se resuelve con un perfil de 2PS + PB + IV + PA. La altura prevista para el nuevo edificio es la misma que la del Plan Especial Urbano vigente: 20,00 metros.

Los usos del edificio son auxiliares y garajes en plantas sótano y viviendas en plantas altas. Las viviendas de planta baja, igual que en las parcelas R-3.2 y R-3.3 se protegen con respecto al espacio público y acera sobreelevando las viviendas 1.20 metros y mediante terrazas.

El acceso rodado se produce a través de un espacio de coexistencia en el extremo del área que permite llegar al acceso bajo el edificio. Junto a espacios de coexistencia se resuelve una acera peatonal.

4.1.2. AJUSTE DE LÍMITES EN LA PARCELA R-3.2

Se adopta la misma alineación con respecto a la calle Errekarte y los ajustes se producen con respecto a la nueva ordenación del vial S.L.R.V.I.I. que comunica con la ermita San Martin de Loinaz, ajustando la alineación bajo rasante del trazado del vial.

La alineación posterior bajo rasante también se modifica al suprimirse el vial S.L.V.1.2. Este vial exclusivamente resolvía el acceso rodado hacia la rampa de acceso a los sótanos de la parcela R-3.2, al diseñarse un nuevo sistema de acceso rodado a los sótanos de la parcela R-3.2.

No se modifican el resto de las características de esta parcela.

4.1.3. MODIFICACIÓN RED VIARIA

El vial que comunica la calle Errekarte con la ermita San Martin de Loinaz vuelve a resolverse por el margen actual sin cruzar la regata Arrillum- Maleza. El vial S.L.R.V.1.1 en el ámbito del área 34 adopta un nuevo trazado y nuevas características dimensionales con 5,00 metros de calzada y 2,00 metros de acera, entroncando con el actual vial hacia la ermita fuera del área.

De este modo, el vial respeta el actual trazado a cielo abierto de la regata, trasladándose el acceso actual al Caserio Telleri y al edificio, siendo éste el único paso sobre la regata como en la situación actual.

Este acceso sobre la regata resolverá exclusivamente la accesibilidad rodada y peatonal al edificio_____.

Se elimina el vial S.L.R.V.1.2. La función exclusiva de este vial era la de resolver el acceso rodado a la rampa de acceso a los sótanos de la parcela R-3.2. Se ha resuelto un nuevo acceso a los sótanos de la parcela R-3.2 por que deja de tener sentido este vial S.L.R.V.1.2.

4.1.4. APARCAMIENTO

El aparcamiento en vía pública se resuelve en la calle Errekarte en batería frente a la parcela R-3.1 con 13 plazas y el vial S.L.R.V.1.1 con 4 plazas.

4.1.5. ESPACIOS LIBRES

Los espacios libres se amplían en torno a la regata Arrillum-Maleza y tras las parcelas residenciales.

4.2. PROGRAMA DE VIVIENDAS

No se modifican los aprovechamientos por parcela ni el número de viviendas, siendo el cuadro de características el vigente.

PARCELAS RESIDENCIALES	SUPERFICIES (m²)	APROVECHAMIENTOS COMPUTABLES			
		VIVIENDAS Sr.		ANEJOS-APARCAMIENTOS Br.	
		nº	Superficie m² (t)	nº	Sup. techo m² (t)
R.3.1.1		10 (3)	900,00	13	
R.3.1.2		13 (2)	1.170,00	17	
R.3.1.3		26 (1)	2.340,00	33	
R.3.2		40 (3)	3.600,00	51	
R.3.3		40 (3)	3.600,00	51	
TOTAL		129	11.610,00	165	

- (1) Viviendas de VPO
- (2) Viviendas concertadas
- (3) Viviendas libres

4.3. RED VIARIA, APARCAMIENTOS, ACERAS Y ÁREAS PEATONALES

4.3.1 RED VIARIA

El nuevo vial S.L.R.V.1.1 entronca con la calle Errekarte y transcurre junto a la regata Arrillum-Maleza hasta su entronque con el actual vial fuera del ámbito.

La sección del vial es de 5,00 metros de rodadura y acera de 2,00 metros.

El nuevo vial S.L.R.V.1.2 resuelve el acceso al edificio_____. Entronca con el vial S.R.V.1.1 en la rasante 165,50 y cruza la regata. La sección es de 4,00 metros.

4.3.2 APARCAMIENTOS

Se dará cumplimiento al Decreto 123/2012 de 3 de julio de estándares urbanísticos.

Artículo 6. – Estándares mínimos para reserva de terrenos distintos a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado de actuaciones integrales y de dotación por incremento de edificabilidad.

1.c) Para aparcamientos de vehículos: 0.35 plazas de aparcamiento por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante de uso residencial en parcelas de titularidad privada. Por tanto, $11.610 \text{ m}^2 (t) / 25 = 162,54$ plazas, es decir, 163 plazas. El Decreto 123/2012 en suelo urbano exige dotación de aparcamientos. Se prevén 17 plazas junto a viales.

Se resuelve a lo largo del área junto a la calle Errekarte junto a la red viaria S.L.V.R.1.1 y junto al edificio de la parcela R.3.1.1.

4.4. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

La reserva de zonas verdes y espacios libres como dotación pública da cumplimiento a la dotación establecida en la Norma Particular de las NNSS _____ $>600 \text{ m}^2$.

La superficie destinada a espacios libres como sistema local se sitúa a ambos lados de la regata Arrillum-Maleza cumpliéndose la superficie del P.E.O.U. vigente y en la zona posterior de las parcelas residenciales R-3.1, R-3.2 Y R-3.3.

4.5. URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

Se procederá a modificar el Proyecto de Urbanización vigente que principalmente afecta a la red viaria.

4.6 CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

Se procederá a ajustar el Proyecto de Reparcelación vigente al presente documento, respetándose la asignación de aprovechamientos del vigente Proyecto de Reparcelación actualizando las cargas de urbanización conforme al Proyecto de Urbanización modificando y ajustando las nuevas parcelas R-3.1.1, R-3.2.2, R-3.1.3 y R-3.2 quedando la parcela R-3.3 con su actual delimitación. Asimismo, se ajustarán los espacios destinados a dominio público conforme a la delimitación del presente documento.

Se procederá a la actualización del Plan de Etapas.

FDO.: ARQUITECTURA Y URBANISMO ARKITES, S.L.
REPRESENTADA POR EL ARQUITECTO,
JOSE MANUEL ELICEGUI SAROBE



DONOSTIA-SAN SEBASTIAN, FEBRERO DE 2018

INDICE ANEXO I

1.- CARACTERISTICAS GENERALES

2.- ZONIFICACION PORMENORIZADA

3.- DOTACIONES

4.- APROVECHAMIENTOS ASIGNADOS A LAS PARCELAS DE USOS LUCRATIVOS

1.- CARACTERISTICAS GENERALES

	P.E.O.U. VIGENTE	MODIFICACION PUNTUAL P.E.O.U.
SUPERFICIE	8.3310,0 m ²	8.3310,0 m ²
CALIFICACIÓN GLOBAL		
Zona residencial de bloque lineal aislada R-3	8.219,00 m ²	8.219,00 m ²
Sistema General Cauces Fluviales S.G.F.L.	112,00 m ²	112,00 m ²
APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO		
▪ Aprovechamiento nuevo (Lucrativo)		
R.3 Residencial lineal / aislado		
Sobre rasante	11.610,00 m ² (t)	11.610,00 m ² (t)
Bajo rasante	7.476,00 m ² (t)	7.476,00 m ² (t)
Total aprovechamiento nuevo	19.086,00 m ² (t)	19.086,00 m ² (t)
▪ Total aprovechamiento urbanístico	19.086,00 m²(t)	19.086,00 m²(t)
REGIMEN DE USO		
▪ Viviendas		
▪ <i>Nuevas</i>		
Protección Oficial VPO	26 Ud.	26 Ud.
Protección Tasadas	13 Ud.	13 Ud.
Promoción libre	90 Ud.	90 Ud.
Total nuevas	129 Ud.	129 Ud.
Total número viviendas	129 Ud	129 Ud

2.- ZONIFICACION PORMENORIZADA

ZONAS DE USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE
R. <u>PARCELAS DE USO RESIDENCIAL</u>	
R.3 Parcelas residenciales de bloque lineal-aislado	
R-3.1.1	
R-3.1.2	
R-3.2	
R-3.3	
Total A	
S.G. <u>CAUCES FLUVIALES</u>	
S.G.F.L.	
Total S.G.F.L.	
S.L.R.V. <u>RED VIARIA</u>	
S.L.R.V.1 Vías urbanas principales	
S.L.R.V.1.1	
S.L.R.V.1.2	
S.L.R.V.2 Aceras y áreas peatonales	
S.L.R.V.2.1	
S.L.R.V.2.2	
Total S.L.R.V.	
S.L.E.L. <u>ESPACIOS LIBRES</u>	
S.L.E.L 1	
S.L.E.L 2	
S.L.E.L 3	
S.L.E.L 4	
S.L.E.L 5	
Total S.L. d	
<u>TOTAL AREA 32 "ERREKARTE I"</u>	8.331 m²

3.- DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS

DOTACIONES	ESTANDARES	
	P.E.O.U. VIGENTE	MODIF. P.E.O.U
SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES Espacios libres E.L.	1.604,00 m ² 12,43 m ² /viv.	6.032,73 m ² 32,43 m ² /viv.
APARCAMIENTO Aparcamiento en dotaciones públicas Parcelas R.3	29 Plazas 230 Plazas	17 Plazas 165 Plazas
VEGETACION	129 árboles	129 árboles

4.- APROVECHAMIENTOS ASIGNADOS A LAS PARCELAS DE USOS LUCRATIVOS

El programa de viviendas, anejos y aparcamientos en el Área es el siguiente:

PARCELAS RESIDENCIALES	SUPERFICIES (m²)	APROVECHAMIENTOS COMPUTABLES			
		VIVIENDAS Sr.		ANEJOS-APARCAMIENTOS Br.	
		nº	Superficie m² (t)	nº	Sup. techo m² (t)
R.3.1.1		10 (3)	900,00	13	
R.3.1.2		13 (2)	1.170,00	17	
R.3.1.3		26 (1)	2.340,00	33	
R.3.2		40 (3)	3.600,00	51	
R.3.3		40 (3)	3.600,00	51	
TOTAL		129	11.610,00	165	

FDO.: ARQUITECTURA Y URBANISMO ARKITES, S.L.
REPRESENTADA POR EL ARQUITECTO,
JOSE MANUEL ELICEGUI SAROBE



DONOSTIA-SAN SEBASTIAN, FEBRERO DE 2018