

# PLAN PARCIAL

## PLAN PARTZIALA



## A.I.U. 32 BABILONIA

### URNIETA

noviembre 2018 azaroa

DOCUMENTO PARA LA **APROBACIÓN INICIAL**  
HASIERAKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA

SUSTATZAILEA/PROMOTOR:



TALDE ERREDAKTOREA/EQUIPO REDACTOR: arkitektoa: Jon Uranga Etxabe

arkitektoa: Xabier Arraztio Oiz

abokatua: Natxo Izeta Beraeche









# **PLAN PARCIAL**

## **del A.I.U.32.- BABILONIA**

**PGOU 2014 URNIETA**

*Documento para la Aprobación Inicial*

**noviembre 2018 azaroa**

Documentos:

Documento A: **MEMORIA**

Documento B: **NORMAS URBANISTICAS**

Documento C: **ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y  
GESTION DE LA EJECUCION**

Documento D: **VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONOMICA**  
D.1: INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA  
D.2: ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO – FINANCIERA

Documento E: **PLANOS**

Documento F: **RESUMEN EJECUTIVO**

**ANEXOS:**

1. INFOGRAFIA
2. ESTUDIO EVALUACION AMBIENTAL
3. ESTUDIO ACUSTICO





**PROMOTOR/ES:**

**URNIETAKO UDALA.**

**EQUIPO REDACTOR:**

Jon Uranga Etxabe. Arquitecto.  
**USLAN S.L.**

Xabier Arraztio Oiz. Arquitecto.

Natxo Izeta Beraetxe. Abogado.

**Colaborador/es:**

Eloy Pastrana Martin. Economista.

EKOLUR Asesoría Ambiental.

BITEZ Servicios de traducción.





## Documento A: **MEMORIA**

### **1.- Introducción.**

#### 1.1.- Agentes.

- 1.1.1.- Promotor/es.
- 1.1.2.- Equipo Técnico Redactor.

#### 1.2.- Objeto del Plan Parcial (PP).

#### 1.3.- Contenido del PP.

#### 1.4.- Marco legislativo vigente.

- 1.4.1.- Disposiciones promulgadas por el Estado.
- 1.4.2.- Disposiciones promulgadas por Euskadi.
- 1.4.3.- Disposiciones promulgadas por el Ayuntamiento de Urnieta.

#### 1.5.- Tramitación del PP.

### **2.- Información urbanística.**

#### 2.1.- Ámbito de actuación.

- 2.1.1.- Descripción del A.I.U. 32.- Babilonia.
- 2.1.2.- Estructura de la propiedad del suelo.
- 2.1.3.- Edificaciones y usos existentes.
- 2.1.4.- Infraestructuras de servicios urbanos.

#### 2.2.- Determinaciones del planeamiento urbanístico vigente.

- 2.2.1.- Resumen NUP A.I.U. 32.- Babilonia.
- 2.2.2.- Norma Urbanística Particular (NUP) A.I.U. 32.- Babilonia.
- 2.2.3.- Norma Urbanística Particular (NUP) A.I.U. 33.- Trankaxko Erreka.
- 2.2.4.- Informe Sostenibilidad Ambiental (ISA) A.I.U. 32.- Babilonia.

### **3.- Propuesta de ordenación.**

#### 3.1.- Criterios y objetivos de ordenación.

- 3.1.1.- Análisis y descripción de la trama urbana actual.
- 3.1.2.- Puesta en valor del ámbito e integración en el tejido urbano existente.
- 3.1.3.- Objetivos urbanos de carácter general.

#### 3.2.- Justificación de la solución y alternativas.

- 3.2.1.- Justificación de la solución.
- 3.2.2.- Alternativas.

#### 3.3.- Descripción de la ordenación.

- 3.3.1.- Elementos estructuradores del ámbito.
- 3.3.2.- Hitos y dotaciones.
- 3.3.3.- Nuevos edificios residenciales.
- 3.3.4.- Nuevos edificios terciarios.
- 3.3.5.- Edificios existentes consolidados.

#### 3.4.- Datos numéricos.

- 3.4.1.- Sector.
- 3.4.2.- Edificabilidad.
- 3.4.3.- Ordenación pormenorizada.

#### 3.5.- Infraestructuras de servicios urbanos.

#### 3.6.- Régimen urbanístico pormenorizado.

- 3.5.1.- Calificación pormenorizada.
- 3.5.2.- Categorización del suelo urbano.

#### 3.7.- Régimen específico de ejecución.

- 3.6.1.- Régimen de urbanización.
- 3.6.2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.
- 3.6.3.- Régimen jurídico de las edificaciones disconformes con el planeamiento.

#### 3.8.- Medidas de carácter ambiental, paisajístico y natural.



#### **4.- Justificación de la adecuación a las normativas vigentes.**

- 4.1.- Adecuación al PGOU.
  - 4.1.1.- Régimen urbanístico estructural.
  - 4.1.2.- Aparcamientos.
- 4.2.- Adecuación al Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos.
- 4.3.- Adecuación a la normativa ambiental.
  - 4.3.1.- Justificación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica.
  - 4.3.2.- Tramitación.
  - 4.3.3.- Documento Ambiental Estratégico (DAE).
- 4.4.- Adecuación al Decreto 213/2012 de contaminación acústica: Estudio de Impacto Acústico (EIA).
- 4.5.- Adecuación a la Ley 20/1997 y Decreto 68/2000 de promoción de la accesibilidad.
- 4.6.- Adecuación al DB-SI Seguridad en caso de Incendio (CTE).
- 4.7.- Adecuación al urbanismo de género.
- 4.8.- Adecuación lingüística.
- 4.9.- Programa de Participación Ciudadana.

### **Documento B: NORMAS URBANISTICAS**

#### **TITULO PRELIMINAR.**

##### **Disposiciones de carácter general.**

- Artículo 1.- Ambito de intervención.
- Artículo 2.- Entrada en vigor y condiciones de vigencia.
- Artículo 3.- Marco normativo del documento.
- Artículo 4.- Documentos del PEOU y alcance normativo de los mismos.

#### **TITULO PRIMERO.**

##### **Régimen urbanístico general aplicable en el Subámbito.**

##### **Capítulo 1. Régimen de calificación pormenorizada.**

- Artículo 5.- Formulación del régimen de calificación pormenorizada.

##### **Capítulo 2. Régimen jurídico de desarrollo y de ejecución del PEOU.**

- Artículo 6.- Régimen general.
- Artículo 7.- Condiciones de asignación de la edificabilidad urbanística.
- Artículo 8.- Determinación del régimen de ejecución.
- Artículo 9.- Proyecto de Urbanización.
- Artículo 10.- Estudios de Detalle.
- Artículo 11.- Condiciones de parcelación.
- Artículo 12.- Servidumbre entre parcelas.
- Artículo 13.- Ejercicio de la facultad de edificar.
- Artículo 14.- Cesiones y servidumbres.

#### **TITULO SEGUNDO.**

##### **Régimen general de edificación y uso de las parcelas.**

##### **Capítulo 1. Definiciones básicas.**

- Artículo 15.- Términos y conceptos diversos y definición de los mismos.
- Artículo 16.- Criterios de cómputo de la edificabilidad.
- Artículo 17.- Criterios para la determinación del nº de plantas de la edificación.
- Artículo 18.- Criterios para la medición de la altura de la edificación.
- Artículo 19.- Condiciones de edificación aplicables con carácter general.





**Capítulo 2. Condiciones generales de edificación, uso y dominio aplicables en la parcela “a.2 Residencial de edificación abierta”.**

Artículo 20.- Condiciones generales de regulación de la forma de edificación.

Artículo 21.- Régimen general de implantación de los usos autorizados.

**Capítulo 3. Condiciones generales de edificación y uso aplicables en la parcela “c. Usos Terciarios”.**

Artículo 22.- Condiciones generales de regulación de la forma de edificación.

Artículo 23.- Régimen general de implantación de los usos autorizados.

**Capítulo 4. Condiciones generales de edificación y uso aplicables en la parcela “g. Equipamiento Comunitario”.**

Artículo 22.- Condiciones generales de regulación de la forma de edificación.

Artículo 23.- Régimen general de implantación de los usos autorizados.

**TITULO TERCERO.**

**Ordenanzas particulares de edificación y uso aplicables a las zonas de uso pormenorizado.**

PARCELA a.4/1 (VL).

PARCELA a.2/1 (VL).

PARCELA a.2/2 (VT).

PARCELA a.2/3 (VPO).

PARCELA a.2/4 (VPO).

PARCELA a.2/5 (VPO).

PARCELA a.2/6 (VPO).

PARCELA c.1/1.

PARCELA c.1/2.

PARCELA g.1/1.

PARCELA g.2/1.

PARCELA g.2/2.

PARCELA g.2/3.

**Documento C: ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN**

1.- Tipos de Actuación.

2.- Programa de Actuación Urbanizadora (PAU).

3.- Sistema de Actuación.

4.- Ejecución de la urbanización (PU).

5.- Plazos para la ejecución de la urbanización y edificación proyectadas.

6.- Plazos para el cumplimiento de los deberes de cesión.

7.- Condiciones para la solicitud de licencias de primera utilización.

**Documento D: VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONOMICA**

D.1: INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

D.2: ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO – FINANCIERA

**D.1: INFORME DE SOSTENIBILIDAD FINANCIERA**

1.- Análisis del impacto de la actuación en las haciendas públicas.

2.- Sobre la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.





## **D.2: ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO – FINANCIERA.**

- 1.- Estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos.**
- 2.- Determinaciones económicas básicas.**
- 3.- Análisis de inversiones y capacidad de generar ingresos.**
- 4.- Horizonte temporal.**
- 5.- Evolución de la capacidad pública.**
- 6.- Conclusiones sobre la sostenibilidad económica de la actuación.**

## **ANEXOS.**

**Cuadros de I a XIII.**

### **Documento E: PLANOS**

#### **I.- Planos de información.**

- I.01.- Situación.
- I.02.- Emplazamiento.
- I.03.- Ortofoto.
- I.04.- Topográfico.
- I.05.- Parcelario.
- I.06.- Determinaciones de Plan General.
- I.07.- Infraestructuras de servicios urbanos: estado actual.

#### **O.- Planos de ordenación.**

- O.01.- Ordenación General.
- O.02.- Zonificación Global.
- O.03.- Zonificación Pormenorizada.
- O.04.- Definición Geométrica.
- O.05.a.- Secciones I.
- O.05.b.- Secciones II.
- O.06.- Ordenación superpuesta al estado actual.
- O.07.- Condiciones de dominio y uso.
- O.08.- Infraestructura de servicios urbanos: propuesta.
- O.09.- Condiciones de gestión.

### **Documento F: RESUMEN EJECUTIVO**

- 1.- Objeto del PP.**
- 2.- Delimitación del ámbito.**
- 3.- Criterios y objetivos de la ordenación.**
- 4.- Descripción de la ordenación.**
- 5.- Suspensión de los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística.**

### **ANEXOS**

**ANEXO 1.- INFOGRAFIA: imágenes de la ordenación.**

**ANEXO 2.- DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO (DAE).**

**ANEXO 3.- ESTUDIO ACUSTICO (EA).**





## Documento



## MEMORIA







## Documento A: **MEMORIA**

### **1.- INTRODUCCION**

#### **1.1.- AGENTES.**

##### **1.1.1.- Promotor/es.**

El promotor del presente documento de Plan Parcial (PP) del A.I.U. 32.- BABILONIA definida por el vigente PGOU de Urnieta es el Ayuntamiento de Urnieta.

##### **1.1.2.- Equipo Técnico Redactor.**

Los técnicos redactores del presente documento de PP son los siguientes:

- Jon Uranga Etxabe, Arquitecto, y representante de USLAN S.L.
- Xabier Arraztio Oiz, Arquitecto.
- Juan Ignacio Izeta Beraetxe, Abogado.

Colaborador/es:

- Eloy Pastrana Martin. Economista.
- EKOLUR Asesoría Ambiental.
- BITEZ Servicios de traducción.

#### **1.2.- OBJETO DEL PLAN PARCIAL (PP).**

El instrumento urbanístico de ordenación general del municipio de Urnieta es el Plan General de Ordenación Urbana, en adelante PGOU 2014, aprobado definitivamente por el Consejo de Diputados de la Excm. Diputación Foral de Gipuzkoa en sesión de fecha el 15 de octubre de 2013 (BOG nº 206 de 29 de octubre de 2013), y cuyo Texto Refundido fue aprobado mediante Orden Foral de 8 de octubre de 2014, del Diputado del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (BOG nº 213 de 7 de noviembre de 2014).

El PGOU determina un ámbito de nueva creación denominado Area de Intervención Urbanística A.I.U. 32.- Babilonia, con una clasificación urbanística de Suelo Urbanizable Sectorizado para el desarrollo de un uso residencial. El régimen urbanístico estructural del citado planeamiento general, establece que se deberá formular un Plan Parcial (AI.32) a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del mencionado ámbito con el fin de proceder a su desarrollo.

En consecuencia, es objeto del presente documento de Plan Parcial (PP) del AIU.32 Babilonia, el desarrollo de la ordenación pormenorizada desarrollando de acuerdo a los parámetros urbanísticos estructurales definidos por el vigente PGOU de Urnieta para el sector delimitado por el mismo.



### 1.3.- CONTENIDO DEL PP.

El contenido del presente PP, de acuerdo a las determinaciones establecidas en la legislación vigente, se formaliza en los documentos siguientes:

- A) Memoria: informativa y justificativa.
- B) Normas Urbanísticas.
- C) Estudio de las Directrices de Organización y gestión de la ejecución.
- D) Estudio de Viabilidad económico-financiera.
- E) Planos: Información y Ordenación pormenorizada.
- F) Informe de Sostenibilidad Económica.
- G) Resumen Ejecutivo.

Además, el PP, de acuerdo a las determinaciones establecidas por las Normas Urbanísticas Generales (NUG) del vigente PGOU de Urnieta, recoge el contenido siguiente:

- 1) Coordinación de la ordenación del ámbito con los territorios colindantes.
- 2) Cotas y rasantes de la nueva urbanización resultante de la ordenación proyectada.
- 3) Coordenadas digitalizadas de las edificaciones proyectadas.
- 4) Criterios de programación del desarrollo proyectado.

### 1.4.- MARCO LEGISLATIVO VIGENTE.

El marco legislativo vigente del presente documento urbanístico de PEOU viene establecido, entre otros, por las disposiciones siguientes:

#### 1.4.1.- Disposiciones promulgadas por el Estado.

- 1) Disposiciones urbanísticas.
  - Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.
  - Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo.
- 2) Disposiciones medioambientales.
  - Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- 3) Disposiciones acústicas.
  - Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
  - Real Decreto 1038/2012, de 6 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 1367/2007.
- 4) Disposiciones constructivas.
  - Promoción de la Accesibilidad:
    - Real Decreto 505/2007, de 20 de abril, por el que se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones.
    - 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.
  - Normativa de Incendios:
    - Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación (CTE), en desarrollo de lo previsto en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE) y sus modificaciones posteriores, en lo relativo al cumplimiento del Documento Básico DB-SI Seguridad en Caso de Incendio.



#### **1.4.2.- Disposiciones promulgadas por Euskadi.**

1) Disposiciones urbanísticas.

- Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo (LSU).
- 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.
- Decreto 105/2008, de 3 de junio de 2008, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo (Decreto 105/2008).
- Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

2) Disposiciones medioambientales.

- Decreto 183/2003, de 22 de julio, por el que se regula el procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental.
- Decreto 211/2012, de 16 de octubre de 2012, de regulación de los estudios de impacto ambiental de planes y programas.

3) Disposiciones acústicas.

- Decreto 213/2012, de 16 de octubre de 2012, de contaminación acústica.

4) Disposiciones constructivas.

- Promoción de la Accesibilidad.
- Ley 20/1997, de 4 de diciembre, de Promoción de la Accesibilidad de Minusválidos.
- Decreto 68/2000 normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

#### **1.4.3.- Disposiciones promulgadas por el Ayuntamiento de Urnieta.**

1) Disposiciones urbanísticas.

Plan General de Ordenación Urbana de Urnieta 2014.

Aprobado definitivamente por el Consejo de Diputados de la Excma. Diputación Foral de Gipuzkoa en sesión de fecha el 15 de octubre de 2013 (BOG nº 206 de 29 de octubre de 2013), y cuyo Texto Refundido fue aprobado mediante Orden Foral de 8 de octubre de 2014, del Diputado del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (BOG nº 213 de 7 de noviembre de 2014).

#### **1.5.- TRAMITACION DEL PP.**

El procedimiento y los plazos para la tramitación y aprobación del PP, de acuerdo con las previsiones establecidas por la Ley 2/2006, son las siguientes:

- Aprobación inicial por parte del Ayuntamiento de Urnieta.
- Información pública y periodo de alegaciones, con publicación del acuerdo de aprobación inicial en el BOG y anuncios correspondientes, por el plazo mínimo de veinte días a partir de la publicación.
- Resolución de las alegaciones y aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento de Urnieta. En caso de que las modificaciones recogidas por el nuevo documento respecto al plan inicial aprobado fueran sustanciales, previo al refrendo se abrirá un nuevo periodo de información pública.







## **2.- INFORMACION URBANISTICA**

### **2.1.- AMBITO DE ACTUACION.**

#### **2.1.1.- Descripción del A.I.U. 32.- Babilonia.**

El ámbito A.I.U. 32.- Babilonia definido por el vigente PGOU de Urnieta se encuentra situado a la entrada al casco urbano del municipio por su lado Norte, es decir, según se accede desde Hernani por la carretera GI-3722 y al lado Oeste de la misma.

Esta carretera GI-3722 que une Hernani con Andoain, constituye el eje viario central del municipio de Urnieta, conformando la calle Idiazabal que recorre de Norte a Sur la zona urbana del mismo.

El ámbito de Babilonia, se desarrolla a partir del caserío Babilonia, situado en el extremo Norte de la zona urbana del municipio, y ocupa la zona trasera de las calles Zabaleta, Lizardi y Pintore. Este ámbito se asienta sobre una ladera con pendiente en sentido ascendente de Este a Oeste, que salva en su zona central un desnivel de aproximadamente 20 m, desde la rasante +50 en su extremo Este hasta la rasante +70 en su extremo oeste.

Esta ladera se encuentra prácticamente libre de toda edificación, y está ocupado por praderas destinadas a pastos. Así, el ámbito queda delimitado al Norte y al Oeste por el Suelo No urbanizable, al Sur por la parcela de equipamiento deportivo municipal, y al Este por las calles Pintore, Lizardi y Zabaleta.

El ámbito tiene forma longitudinal en dirección Norte-Sur, con unas dimensiones aproximadas de 550 m de largo y 100 m de anchura, a la que se le suma una prolongación en dirección Este en el extremo Norte próximo al entorno del caserío Babilonia, de dimensiones aproximadas 80x100 m.

Al Oeste del ámbito, a una distancia aproximada de 200 m, se encuentra la Autovía A-15 que discurre de forma paralela al ámbito en dirección Norte-Sur.

De acuerdo al PGOU el ámbito dispone de una superficie de 65.230 m<sup>2</sup>. La delimitación del ámbito definida por el PGOU sufre una ligera variación en su lado Este, colindante con el suelo urbano correspondiente a Zabaleta. El Ayuntamiento ha detectado que en la delimitación establecida por el PGOU entre el ámbito Babilonia y el suelo urbano de Zabaleta existía una anomalía. La misma partía de considerar que la zona urbana de Zabaleta incluía una franja de terreno que nunca había formado parte del desarrollo de dicho barrio, tal y como pudieran confirmar los servicios técnicos municipales. Esta franja, considerada como suelo urbano, no habría llegado nunca a generar edificabilidad alguna, y por lo tanto se considero razonable, objetivo y correcto que la misma pasase a formar parte del nuevo ámbito de suelo urbanizable de Babilonia.

En consecuencia, la delimitación del A.I.U. 32.- Babilonia que recoge el presente Plan Parcial, incluye la mencionada franja, que se distribuye entre las parcelas nº10, 11 y 12, y que cuenta con 619 m<sup>2</sup> de superficie. Esta ampliación del ámbito es inferior al 1% de la superficie del mismo, y, en todo caso, inferior al 5%. En definitiva, la superficie del ámbito establecida por el Plan Parcial es de 65.849 m<sup>2</sup>.



## 2.1.2.- Estructura de la propiedad del suelo.

Las parcelas que conforman el Ambito A.I.U. 32.- Babilonia, son las siguientes:

### AMBITO A.I.U. 32 BABILONIA

Nº	REF. CATASTRAL	TITULARES REGISTRALES	SUPERFICIE	%
1	8289177 (1-221)	UGALDE ARRUE	2.121,03	3,2211
2	8289178 (01-033)	UGALDE ECHEVERRIA	3,23	0,0049
3	(8289178) CAMINO (DP)	URNIETAKO UDALA	587,20	0,8917
4	8289178 (1-205)	URANGA ARRUE EUSEBIO	259,29	0,3938
5	CAMINO (DP) 8289136 (01-202)	SAN SEBASTIAN BLANCO Mº JOSE JOSEPH JACKSON TONY	15,92	0,0242
6	GI-3722	GFA - DFG	804,20	1,2213
7	8289120	IRIONDO BARKAIZTEGUI JON UGUTZ	9.882,62	15,0080
8	8189090 (01-011)	ECHEVERRIA SANTA CRUZ Mº ASUNCION	7.627,24	11,5829
9	8189090	AGUAS DEL AÑARBE - AÑARBEKO URAK S.A.	837,94	1,2725
10	8189091	GOENAGA ALCIBAR ANDRES	1.969,51	2,9909
11	GI-3832	GFA - DFG	1.353,95	2,0561
12	8189089 (01-008)	ACHAGA LASA	9.471,25	14,3833
13	8189088 (01-001)	HDOS. DE MARIA BRIGIDA ECHEVERRIA ELOLA UGALDE ECHEVERRIA Mº ROSARIO	14.482,97	21,9942
14	8189067 (01-006)	UGALDE ECHEVERRIA Mº ROSARIO	5.875,39	8,9225
15	CAMINO (DP)	URNIETAKO UDALA	418,93	0,6362
16	8189086	SALSAMENDI GARMENDIA JOSE ANTONIO	415,44	0,6309
17	8189085	SAN SEBASTIAN BLANCO Mº JOSE JOSEPH JACKSON TONY	450,63	0,6843
18	8189076	ORTEGA MALETA MARIA LOURDES	1.385,60	2,1042
19	8189087	ARAMBURU INCHAUSTI IGNACIA HDOS. DE GARAGORRI ARAMBURU JOSEFA IGNACIA GARAGORRI ARAMBURU Mº CARMEN HDOS. DE GARAGORRI ARAMBURU MARIA ASUNCION Y OTROS	229,32	0,3483
20	8189084	GARMENDIA MIGUEL AMAYA GARMENDIA MIGUEL MARIA LUISA GARMENDIA MIGUEL MARIA PILAR	3.363,19	5,1074
21	8189083	URNIETAKO UDALA	1.248,44	1,8959
22	8189063	CABALLERO BUSTAMANTE DULCE N. MARIA MARTA FERNANDEZ CABALLERO LUIS	3.045,71	4,6253
SUPERFICIE DEL AMBITO			65.849,00	100,0000

\* NOTA: Se adscriben además al ámbito A.I.U. 32.- Babilonia 11.128 m2 de terreno situados en el A.I.U. 34 Trankaxko Erreka, Ambito de Dotación Pública (ADP) 34.3, con el objetivo de dar cumplimiento a la obligación de aportación de superficie destinada a la red de sistemas generales de espacios libres (SGEL) en el suelo urbanizable.

\* NOTA: La parcelación del ámbito del presente Plan Parcial es orientativa. Será el correspondiente documento de Proyecto de Reparcelación el que defina con exactitud las parcelas que se incluyen en el ámbito objeto del mismo, así como la asignación de sus respectivas superficies.



### 2.1.3.- Edificaciones y usos existentes.

El ámbito a desarrollar se encuentra en un suelo rural con un desarrollo edificatorio limitado. La mayor parte de los terrenos, excepto las contadas parcelas edificadas, son praderas destinadas a pasto, con zonas puntuales de huerta.

La edificación existente es la siguiente:

1) Parcela nº7: Idiazabal kalea nº2. Caserío Babilonia.

Esta parcela dispone de un edificio residencial destinado a vivienda y local comercial. Edificio disconforme con el planeamiento.

Según los datos catastrales los datos del edificio son los siguientes:

Edificio construido en el año 1900 con un perfil de PB+P1+PBC.

Superficies construidas:

Vivienda.....	139 m2.
Trastero.....	50 m2.
Local comercial.....	189 m2.

2) Parcela nº14: Oztaran Auzoa nº21.

Esta parcela dispone de un edificio residencial destinado a vivienda. Edificio consolidado por el planeamiento.

Según los datos catastrales los datos del edificio son los siguientes:

Edificio construido en el año 1975 con un perfil de PSS+PB+PBC.

Superficies construidas:

Vivienda.....	259 m2.
Garaje.....	128 m2.
Almacén.....	45 m2.

3) Parcela nº18: Oztaran Auzoa nº15B.

Esta parcela dispone de un edificio destinado a almacén. Edificio disconforme con el planeamiento.

Según los datos catastrales los datos del edificio son los siguientes:

Edificio construido en el año 1991 con un perfil de PB.

Superficies construidas:

Almacén.....	66 m2.
--------------	--------

4) Parcela nº22: Oztaran Auzoa nº15.

Esta parcela dispone de un edificio destinado a hotel. Edificio consolidado por el planeamiento, al que mismo le otorga una posible ampliación de 125 m2(t).

Según los datos catastrales los datos del edificio son los siguientes:

Edificio construido en el año 1985 con un perfil de PB.

Superficies construidas:

Hotel.....	375 m2.
------------	---------



#### **2.1.4.- Infraestructuras de servicios urbanos.**

El ámbito se encuentra en un suelo rural lindando al suelo urbano por sus lados Sur y Este. Por lo tanto, dicho ámbito carece de infraestructuras urbanas, excepto las que pudieran discurrir por los caminos rurales que la atraviesan, tanto enterradas como aéreas.

Todas estas infraestructuras no son válidas para el desarrollo urbano propuesto, por lo que se deben ejecutar prácticamente la totalidad de nuevas infraestructuras de servicios.

##### **1) Abastecimiento de agua.**

La parcela nº9 dispone de una red y un depósito de agua potable perteneciente a Aguas del Añarbe – Añarbeko Urak S.A., que se encuentra sin uso y pendiente de desmantelarse por parte de la empresa explotadora.

La red de abastecimiento de agua que discurre por los caminos rurales que atraviesan el ámbito, es exclusivamente para el suministro de agua a los caseríos situados al Oeste del ámbito.

##### **2) Saneamiento.**

El ámbito no cuenta con red de saneamiento alguno. La red de saneamiento municipal se encuentra en la zona urbana colindante con el límite Este del ámbito.

##### **3) Energía eléctrica.**

El ámbito cuenta con dos redes de energía eléctrica aéreas, que partiendo de la zona baja urbana se dirigen hacia la parte alta de la ladera, al Oeste del ámbito. La primera red aérea atraviesa las parcelas nº 7 y 8 en dirección Oeste - Este y se dirige hacia la parte alta de la ladera. La segunda red aérea discurre por el camino rural correspondiente a la parcela nº15, y suministra energía eléctrica a las edificaciones aisladas que se encuentran al borde de dicho camino.

##### **4) Gas.**

El ámbito no cuenta con red de gas. La red de gas se encuentra en la zona urbana colindante con el límite Este del ámbito.

##### **5) Alumbrado público.**

El camino rural correspondiente a la parcela nº15 cuenta con una red de alumbrado público que discurre a ambos lados del mismo.

##### **6) Telecomunicaciones.**

Las redes de telecomunicación correspondientes a las compañías suministradoras, discurren por las mismas redes aéreas de energía eléctrica.



## 2.2.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO URBANISTICO VIGENTE (PGOU).

El instrumento urbanístico de ordenación general del municipio de Urnieta es el Plan General de Ordenación Urbana, en adelante PGOU 2014, aprobado definitivamente por el Consejo de Diputados de la Excma. Diputación Foral de Gipuzkoa en sesión de fecha el 15 de octubre de 2013 (BOG nº 206 de 29 de octubre de 2013), y cuyo Texto Refundido fue aprobado mediante Orden Foral de 8 de octubre de 2014, del Diputado del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (BOG nº 213 de 7 de noviembre de 2014).

El PGOU 2014 de Urnieta define el nuevo ámbito A.I.U. 32.- Babilonia, situado al Norte del actual suelo urbano del municipio. El mismo planeamiento general en su Documento B.- Normas Urbanísticas, Normas Urbanísticas Particulares, establece las condiciones urbanísticas del citado ámbito.

### 2.2.1.- Resumen NUP del A.I.U. 32.- Babilonia.

La Norma Particular del A.I.U. 32.- Babilonia establece las siguientes condiciones urbanísticas generales para el mismo.

I. SUPERFICIE ..... 65.230 m2.

#### II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION.

- Calificación Global Residencial.
- Reserva de parcela de equipamiento de 8.400 m2(p) para uso docente como sistema general.
- Consideración al medio natural.
- Estudio acústico, según D 213/2012.
- Ordenación pormenorizada:
- Desvío carretera GI3832 a Lasarte-Oria y nueva rotonda calle Idiazabal como sistema general viario.
- Reserva uso terciario edificio residencial nueva rotonda.
- Espacios libres sistema local.
- Desarrollo aproximadamente 340 viviendas: 255 régimen protección pública (187 VPO y 68 Tasadas).
- Cesión sistemas general de espacios libres de 11.128 m2 de superficie en el ámbito I.I.U. 34.- Trankaxko Erreka, adscritos al ámbito Babilonia.

#### III.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL.

##### 1.- Calificación Global.

- Zona A. Residencial.
- Superficie ..... 50.146 m2.
- Total edificabilidad ..... 38.275 m2(t).
- Edificabilidad residencial ..... 35.000 m2(t).
- Edificabilidad terciaria en parcela residencial ..... 1.400 m2(t).
- Edificabilidad terciaria ..... 1.875 m2(t).
- Zona E.1. Sistema general viario.
- Superficie ..... 6.684 m2.
- Zona G. Equipamiento comunitario.
- Superficie ..... 8.400 m2.
- Total edificabilidad ..... 3.700 m2(t).



2.- Clasificación urbanística: Suelo urbanizable sectorizado.

3.- Régimen de desarrollo de la ordenación: Formulación de Plan Parcial (AI.32).

4.- Régimen general de programación y ejecución.

A. Programación: Ambito de actuación integrada AI.32.

B. Plazos: 1er Cuatrienio y desarrollo inmediato.

C. Sistemas públicos: viario interno, desvío de la GI3832 y rotonda.

#### IV.- RREGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO.

1.- Calificación pormenorizada.

A. Zonificación pormenorizada: Plan Parcial. Equipamiento determinación estructural.

B. Edificabilidad y uso: Plan Parcial y NUG.

C. Forma de la edificación: Plan parcial.

D. Dominio: Plan Parcial.

E. Catalogación: no existe.

2.- Categorización del suelo: suelo urbano.

#### V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS.

En general: lo establecido en NUG e Informe de Sostenibilidad Ambiental.

En particular: C.10 Areas Acústicas.

#### VI.- REGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION.

1.- Régimen de urbanización.

Obras de urbanización interiores y modificaciones exteriores: viario interno y desvío carretera GI3832 a Lasarte-Oria.

2.- Edificaciones fuera de ordenación.

Caserío Babilonia: 450 m2(t).

Pabellón: 50 m2(t).

3.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

3.1. Condiciones de actuación: Plana Parcial AI.32 de 65.230 m2 de superficie y porción del 34.3. A.I.U. Trankaxko Erreka de 11.128 m2 de superficie.

3.2. Coeficientes de ponderación.

Plan Parcial.

3.3. Cargas de urbanización.

A definir en Plan Parcial, Programa de Actuación Urbanizadora y Proyectos de Gestión incluyendo: urbanización interna y zonas externas modificadas, rotonda calle Idiazabal al 50%, espacios públicos de cesión, Sistema espacios libres A.I.U. 34.- Trankaxko Erreka por el Ayuntamiento, medidas protectoras, correctoras y compensatorias.

**2.2.2.- Norma Urbanística Particular (NUP) A.I.U. 32.- Babilonia.**

**2.2.3.- Norma Urbanística Particular (NUP) A.I.U. 34.- Trankaxko Erreka.**

**2.2.4.- Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA) A.I.U. 32.- Babilonia.**





## **A.I.U. 32.- BABILONIA**

### **I.- SUPERFICIE**

**65.230 m<sup>2</sup>**

### **II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN**

Ámbito de nueva creación que ocupa el territorio colindante con los ámbitos A.I.U. 11 Deportivo, A.I.U. 14 Lizardi y A.I.U. 15 Zabaleta, barrios de uso residencial estos dos últimos y el suelo no urbanizable.

Se propone su calificación con un uso residencial, con una tipología de edificación abierta, con viviendas en planta baja en la mayoría de las edificaciones con jardines privados de protección. En este ámbito se procederá a la reserva de al menos 8.400 m<sup>2</sup>(p) para destinarla a la ejecución del futuro Instituto y zonas deportivas, colindante con el actual centro Egape Ikastola y zona deportiva.

Se propone la ampliación de la edificación existente con un uso terciario/hotelero, Ler-argi para dar un más adecuado servicio, siempre que se resuelva en el interior de la parcela privada la dotación de aparcamientos tanto en superficie como bajo rasante.

El planeamiento deberá considerar de forma especial la afección que la actuación producirá en el medio natural: masas forestales de escasa entidad, existencia de pequeñas parcelas con un uso agrario de carácter familiar, etc. Aquellas zonas que queden afectadas por la ordenación a contemplar en el planeamiento de desarrollo, deberán ser estudiadas de tal forma que se planteen medidas protectoras, correctoras y/o compensatorias para su recuperación, adoptando medidas que serán diseñadas de acuerdo con las pautas que se recogen en la normativa urbanística correspondiente a los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.

De acuerdo al artículo 37 del Decreto 213/2012 de 16 de octubre, el Plan parcial deberá contar con un estudio acústico, en el cual se incluya la elaboración de mapas de ruido y evaluaciones acústicas que permitan prever el impacto acústico global de la zona. La aprobación del Plan parcial y Proyecto de urbanización, queda condicionada al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica correspondiente y de las condiciones establecidas en la legislación vigente.

Su ordenación pormenorizada deberá concretarse en el posterior planeamiento de desarrollo a redactar, teniendo en cuenta una serie de premisas:

- Trazado del viario básico para el desarrollo del barrio, incluyendo el nuevo trazado desde la rotonda prevista en el inicio de la calle Idiazabal de la carretera GI-3832 hacia Lasarte-Oria. Esta operación liberará al barrio de Zabaleta del tráfico de paso.

- Reserva de una parcela de equipamiento docente y deportivo colindante con el actual centro escolar Egape Ikastola, donde se implantará el nuevo Instituto.

- Reserva de un mínimo de superficie en planta baja con un uso terciario, preferentemente en la edificación junto a la nueva rotonda.

- Disposición de los espacios libres de sistema local, al servicio tanto de este nuevo ámbito como de los colindantes que sufren déficit de este tipo de zonas, en especial el barrio de Zabaleta.

Dadas las diferencias de rasantes entre el nuevo barrio residencial y el actual de Zabaleta, se podrá disponer bajo rasante de estos espacios libres, un edificio de aparcamientos, que minimice las deficiencias y necesidades detectadas.

- Se ordenarán aproximadamente 340 unidades de nuevas viviendas, de las cuales 255 de ellas estarán sometidas a régimen de protección pública -187 viviendas VPO y 68 viviendas tasadas-.

- El cumplimiento de la obligación de aportación de una determinada superficie destinada a la red de sistemas generales de espacios libres –superficie de 11.128 m<sup>2</sup>-, se remite al ámbito A.I.U.34 Parque Trankaxko erreka, quedando adscrita al ámbito de Babilonia, la superficie correspondiente en este ámbito de sistema general de espacios libres.

### **III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

#### **1.- Ordenación/Calificación global**

##### **1.1.-Zona "A zonas de uso residencial"**

A.- Superficie de la zona global: .....50.146 m<sup>2</sup>

B.- Condiciones de edificación:

a) Edificabilidad urbanística

\* Uso terciario: parcela uso hotelero, Hotel Ler-argi

- Edificabilidad urbanística preexistente: ..... 375 m<sup>2</sup>(t)

- Edificabilidad urbanística proyectada –incremento sobre existente-: ..... 1.500 m<sup>2</sup>(t)

\* Uso residencial

- Edificabilidad urbanística total<sup>1</sup>: ..... 36.400 m<sup>2</sup>(t)

- Edificabilidad urbanística preexistente –uso residencial-: ..... 450 m<sup>2</sup>(t)

- Edificabilidad urbanística proyectada –incremento sobre edificabilidad existente-:

<sup>1</sup> 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.



- Sobre rasante: ..... 35.950 m<sup>2</sup>(t)  
Bajo rasante: ..... 75% edificabilidad sobre rasante
- b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación
- \* Perfil de edificación:
- Uso residencial:
- Perfil básico: ..... V/III  
Sobre éste podrán ordenarse parte de las edificaciones hasta con dos planta más –edificación junto a la rotonda- dependiendo de la topografía donde se localicen; incluida la disposición de elementos singulares en parte de ellas.
- Uso terciario: ..... III/II  
Sobre este perfil y ocupando como máximo el 20% de la edificación en planta, podrá disponerse una planta más, singularizando la edificación en su conjunto.
- \* Altura de edificación:
- Aplicación de la Norma general.
- C.- Condiciones de uso:
- \* Uso terciario en la totalidad de la parcela privada de Ler-argi que deberá ser fijada en el planeamiento de desarrollo.
- \* Uso residencial en las plantas sobre rasante de edificaciones con uso predominante residencial, previendo una dotación mínima de uso terciario preferentemente en la edificación prevista junto a la rotonda.
- \* Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:
- Edificabilidad total ordenada: ..... 36.400 m<sup>2</sup>(t)
  - Edificabilidad preexistente –residencial- ..... 450 m<sup>2</sup>(t)
  - Nueva edificabilidad residencial –incremento- ..... 34.550 m<sup>2</sup>(t)
  - Edificabilidad total uso residencial ..... 35.000 m<sup>2</sup>(t)
    - Vinculada al régimen de VPO -55%- ..... 19.250 m<sup>2</sup>(t)
    - Vinculada al régimen VT -20%- ..... 7.000 m<sup>2</sup>(t)
    - Promoción libre -25%- ..... 8.750 m<sup>2</sup>(t)
  - Resto nueva edificabilidad residencial –uso terciario- ..... 1.400 m<sup>2</sup>(t)

#### 1.2.-Sistema general viario “SG.V”

- A.- Superficie de la zona global (SG): ..... 6.684 m<sup>2</sup>
- B.- Condiciones generales de edificación: no se contemplan
- C.- Condiciones de uso: los correspondientes a la zona global

#### 1.3.-Zona “G equipamiento comunitario”

- A.- Superficie de la zona global (SG): ..... 8.400 m<sup>2</sup>
- B.- Condiciones de edificación:
- a) Edificabilidad urbanística
- Edificabilidad ordenada edificio aulario: ..... 2.700 m<sup>2</sup>(t)
  - Edificabilidad ordenada pista cubierta: ..... 1.000 m<sup>2</sup>(t)

Esta superficie podrá ser incrementada en un 20% de acuerdo a las necesidades concretas del equipamiento docente previsto. Podrá disponerse de superficie bajo rasante, en caso de ser necesario.

- b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación
- Uso docente: ..... III/III  
Sobre este perfil y ocupando como máximo el 20% de la edificación en planta, podrá disponerse una planta más, singularizando la edificación en su conjunto.
- Uso deportivo: ..... I/-
- \* Altura de edificación:
- Uso docente: ..... 12 m
  - Uso deportivo: ..... 6 m

C.- Condiciones de uso:  
Equipamiento comunitario –uso docente y deportivo-.

## 2.- Clasificación urbanística

## SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

### 3.- Régimen de desarrollo de la ordenación general

Se procederá a la formulación de un Plan Parcial –Al.32- referido al conjunto del ámbito a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del mismo.  
El planeamiento deberá integrar los terrenos correspondientes a ámbitos colindantes en los que se plantean intervenciones o modificaciones.

### 4.- Régimen general de programación y ejecución

- A.- Régimen de programación general



El conjunto del ámbito, así como las actuaciones externas al mismo pero vinculadas al desarrollo planteado en él a los efectos de su ejecución, son objeto de tratamiento unitario a los efectos de su programación y ejecución, delimitándose a tal efecto expresamente el ámbito de actuación integrada AI.31.

Serán consideradas como tales actuaciones externas las previstas en ámbitos colindantes, o condicionantes a tener en cuenta en la nueva ordenación, de acuerdo a las siguientes premisas:

\* Desarrollo de ámbito, resolviendo las conexiones con el viario existente y resolviendo la desviación de la carretera GI-3832 a Lasarte-Oria desde la rotonda.

\* Las reservas para dotaciones de carácter local serán las que se contemplan en la normativa urbanística vigente y reglamentación que la desarrolla.

\* La reserva para dotación de carácter de sistema general –equipamiento docente y deportivo- se localizará colindante con el actual centro Egape Ikastola.

\* La reserva para dotación de carácter de sistema general –espacio libres- se localizan en el ámbito A.I.U. 34 Parque Trankaxko erreka.

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

- Se prevé la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo previsto en el primer cuatrienio de vigencia del Plan General, considerando prioritario su desarrollo inmediato, para responder a la imperiosa necesidad de ejecución del nuevo centro docente.

- Una vez iniciada la urbanización de un ámbito urbanizable residencial, no podrá iniciarse la urbanización de otro ámbito urbanizable residencial, hasta que no se haya materializado el 80% del aprovechamiento residencial previsto en el ámbito que le precede en el orden de prioridad.

Esto será de aplicación a todos los Ámbitos urbanizables residenciales previstos en el PGOU, ordenados a continuación según los criterios medioambiental, social y económico:

1.- A.I.U.32.- *Babilonia*

2.- A.I.U.33.- *Trankatx*

3.- A.I.U.31.- *Azkarate*

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

- Ejecución de sistemas generales dentro del propio ámbito: urbanización de la totalidad del viario interno y desvío de la GI-3832, resolviendo la rotonda al inicio de la calle Idiazabal de acuerdo a la propuesta desde A.I.U. 27 Ermotegi.

- Aportación de los terrenos pertenecientes al A.I.U. 34 Parque Trankaxko erreka para la ordenación de un parque urbano y que se adscriben a la actuación a desarrollar en Babilonia.

#### 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.

La reserva de parcela destinada a equipamiento comunitario –docente y deportivo- se plantea como determinación estructural.

Las reservas para dotaciones de carácter local serán las que se contemplan en la normativa urbanística vigente y reglamentación que la desarrolla.

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.

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

#### V.- CONDICIONES SUPERPUSTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Con carácter general, se estará a este respecto a lo establecido en los documentos “B. Normas urbanísticas. Normas generales” y “F. Informe de sostenibilidad ambiental” de este Plan General.

En concreto, el condicionante con incidencia en este ámbito es, entre otros, el C.10 Áreas acústicas.

Serán de aplicación los criterios reguladores de dicho condicionante.

#### VI.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

##### 1.- Régimen de urbanización

El Plan Parcial deberá prever la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización dentro del ámbito, incluidas aquellas que puedan estar fuera de él y que debido a la actuación deban ser modificadas.

La urbanización general del ámbito, contemplará:



\* Resolución del viario interno desde la rotonda al inicio de la calle Idiazabal hasta su encuentro nuevamente con este vial estructurante.

\* Resolución del desvío de la carretera GI-3832 a Lasarte-Oria.

## **2.- Edificaciones fuera de ordenación**

Este Plan General sugiere el dejar fuera de ordenación las edificaciones relacionadas, debiendo ser ratificado este extremo en el Plan Parcial a formular:

\* Casa Babilonia, calle Idiazabal nº 2, con una superficie construida de 450 m<sup>2</sup>(t), uso residencial.

\* Pabellón de 50 m<sup>2</sup>(t) utilizado como almacén de baldosas, Oztaran auzoa 15B.

## **3.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución**

### **3.1.- Condiciones de actuación**

Serán definidas por el referido Plan Parcial –A.I.32 con una superficie aproximada de 65.230 m<sup>2</sup>-; así como en los restantes documentos a promover para su ejecución. A este ámbito, se adscribe una superficie de 11.128 m<sup>2</sup> para destinarlo a sistema general de espacios libres –porción 34.3 del A.I.U. 34 Parque Trankaxko erreka-.

### **3.2.- Coeficientes de ponderación de usos**

Se estará a lo establecido en el documento de Normas urbanísticas generales de este Plan General, a concretar y ratificar en el planeamiento de desarrollo a formular.

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

Las condiciones serán las que se definan en el Plan Parcial y en su desarrollo, en los correspondientes Programa de Actuación Urbanizadora y el Proyecto de gestión a promover en la unidad de ejecución que se delimite con ese fin y en particular:

\* La totalidad de la urbanización interna del ámbito, ampliándose a aquellas zonas fuera de él y que debido a las previsiones, deban ser modificadas.

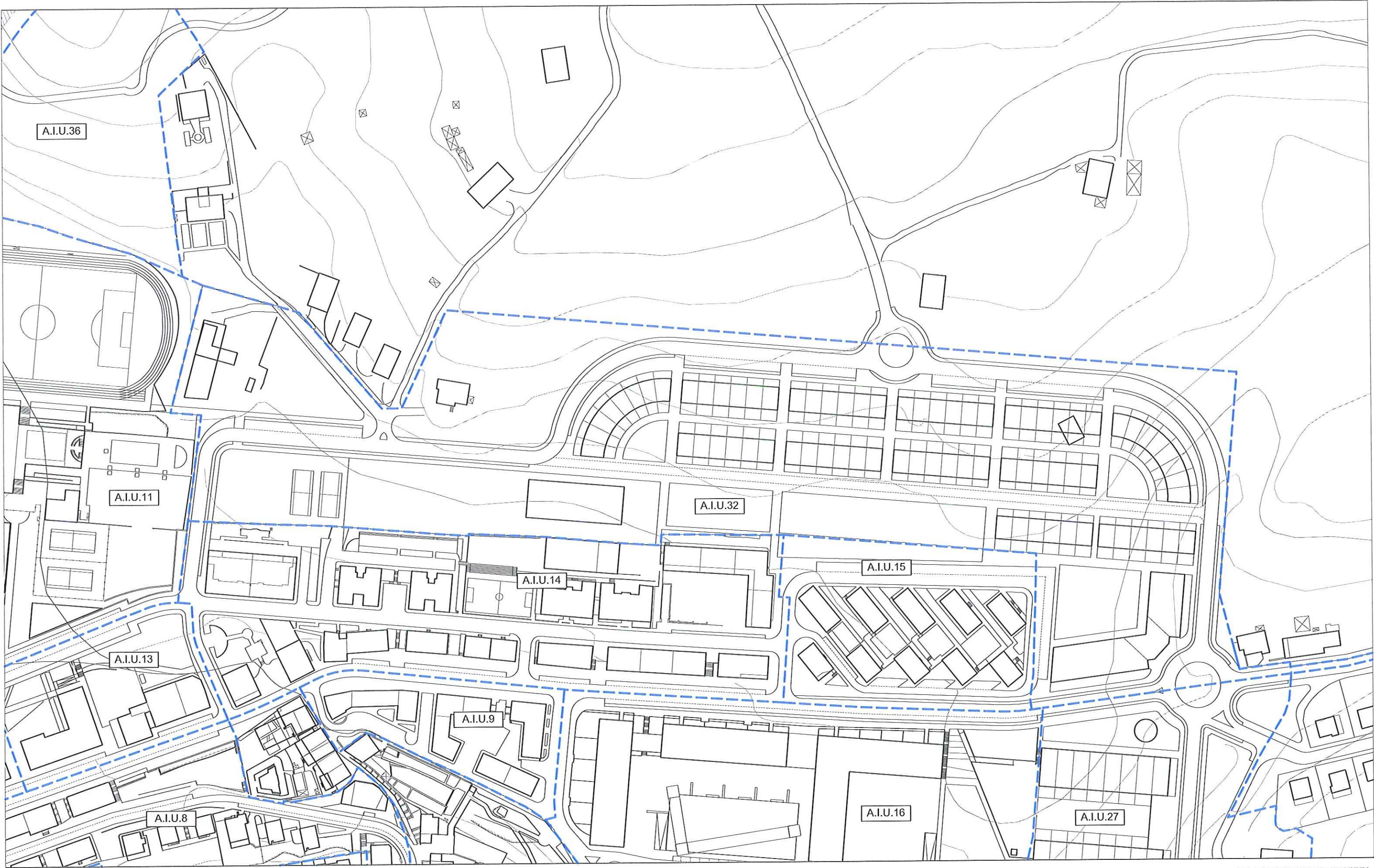
\* Ejecución de la rotonda de acceso general desde la calle Idiazabal en un 50%, correspondiendo al ámbito A.I.U.27 Errotegi el resto de este coste.

\* Serán a cargo de los titulares de derechos, los costes de urbanización de la totalidad de los espacios públicos de cesión obligatoria del ámbito.

\* Los terrenos integrados en el A.I.U. 34 Parque Trankaxko erreka, serán urbanizados por el Ayuntamiento de Urnieta a partir de un proyecto de la totalidad de este espacio calificado como sistema general de espacios libres.

\* Se incluirán como carga de urbanización la aplicación y resolución de las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental que sean necesarias adoptar para la reposición de la pérdida de capital natural (elementos naturales significativos, arboleda de interés u otros), de acuerdo a los condicionantes superpuestos expuestos y los criterios establecidos en el documento.







### **A.I.U. 34.- TRANKAXKO ERREKA –SG.EL-**

#### **I.- SUPERFICIE**

**31.755 m<sup>2</sup>**

#### **II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN**

Ordenación de un gran parque urbano de sistema general mediante la redacción de un Plan Especial, que deberá integrar el caserío Trankatx y el molino, con un uso de equipamiento.

La regata deberá tratarse de forma adecuada, resolviendo los encuentros y las conexiones de esta superficie y la verde con las zonas colindantes, proponiendo el tratamiento de la regata mediante la aplicación de técnicas de ingeniería biológica y disponiendo la plantación de especies ribereñas propias de la zona.

El ámbito queda incorporado a la red básica local, por la previsión de un itinerario ciclista contemplado en el PTS de vías ciclistas vigente, cuestión que el planeamiento deberá tener en cuenta a la hora de ordenar el territorio.

El proyecto a redactar será por iniciativa del Ayuntamiento, quien proporcionará en ese momento del encargo correspondiente las premisas básicas para su adecuada resolución.

#### **III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL**

##### **1.- Ordenación/Calificación global**

###### **1.1.-Zona "F Sistema general de espacios libres"**

A.- Superficie de la zona global: .....31.133 m<sup>2</sup>

En esta superficie se incluye la correspondiente a la regata y zona de protección –F.2-.

B.- Condiciones de edificación:

Aplicación de las Normas generales; reforma y/o rehabilitación del caserío Trankatx y molino con un uso de equipamiento, recuperando los valores propios de estas edificaciones.

C.- Condiciones de uso:

Sistema general, parque.

###### **1.2.-Sistema general viario "SG.V"**

A.- Superficie de la zona global (SG):.....622 m<sup>2</sup>

B.- Condiciones generales de edificación: no se contemplan

C.- Condiciones de uso: los correspondientes a la zona global

##### **2.- Clasificación urbanística      SUELO URBANIZABLE -sistema general adscrito a actuaciones integradas-**

##### **3.- Régimen de desarrollo de la ordenación general**

Plan Especial y posterior proyecto de obras y urbanización, a partir de la aprobación definitiva del Plan general.

##### **4.- Régimen general de programación y ejecución**

A.- Régimen de programación general

Desarrollo del parque urbano.

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

No se prevé.

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

Los terrenos del parque se adscriben para su obtención, a tres Ámbitos de Intervención Urbanística: A.I.U. 31 Azkarate -34.1: 15.222 m<sup>2</sup>-, A.I.U. 32 Babilonia – 34.3: 11.128 m<sup>2</sup>- y A.I.U. 33 Trankatx -34.2: 5.405 m<sup>2</sup>-.

La ejecución de la ordenación del parque correrá a cargo del Ayuntamiento de Urnieta.

#### **IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO**

##### **1.- Ordenación / Calificación pormenorizada**

A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada

Dichas condiciones son las reflejadas, en el plano "Zonificación Pormenorizada".

En esta superficie se incluye la correspondiente a la regata y zona de protección –f.2-.

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

Parque urbano, con la inclusión del equipamiento –caserío Trankatx y molino-, para el que en principio no se plantean ampliaciones.

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

No se prevén nuevas edificaciones, a excepción de las que se consolidan.

D.- Condiciones particulares de dominio

Zona de uso y dominio público.

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

El molino Trankatx está propuesto como bien inmueble para ser protegido a nivel municipal a criterio de la Dirección de Patrimonio Cultural del Departamento de Cultura del Gobierno Vasco.



## **2.- Categorización del suelo urbano**

### **V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA**

Con carácter general, se estará a este respecto a lo establecido en los documentos “B. Normas urbanísticas. Normas generales” y “F. Informe de sostenibilidad ambiental” de este Plan General.

En ese contexto, se han de tener en cuenta los criterios de intervención asociados, entre otros, a los condicionantes que se exponen a continuación:

- \* C.6.- Cauces fluviales y márgenes de protección
- \* C.9.- Áreas acústicas

En todos y cada uno de esos casos, serán de aplicación los criterios reguladores de dichos condicionantes.

## **VI.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN**

### **1.- Régimen de urbanización**

Urbanización de la totalidad del parque, con la integración en la ordenación de las edificaciones destinadas a equipamiento y el tratamiento adecuado de la regata.

### **2.- Edificaciones fuera de ordenación**

Pabellón agropecuario colindante al caserío Trankatx.

### **3.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución**

#### **3.1.- Condiciones de actuación**

Actuación de ejecución de dotaciones públicas de sistema general. Plan Especial de Ordenación.

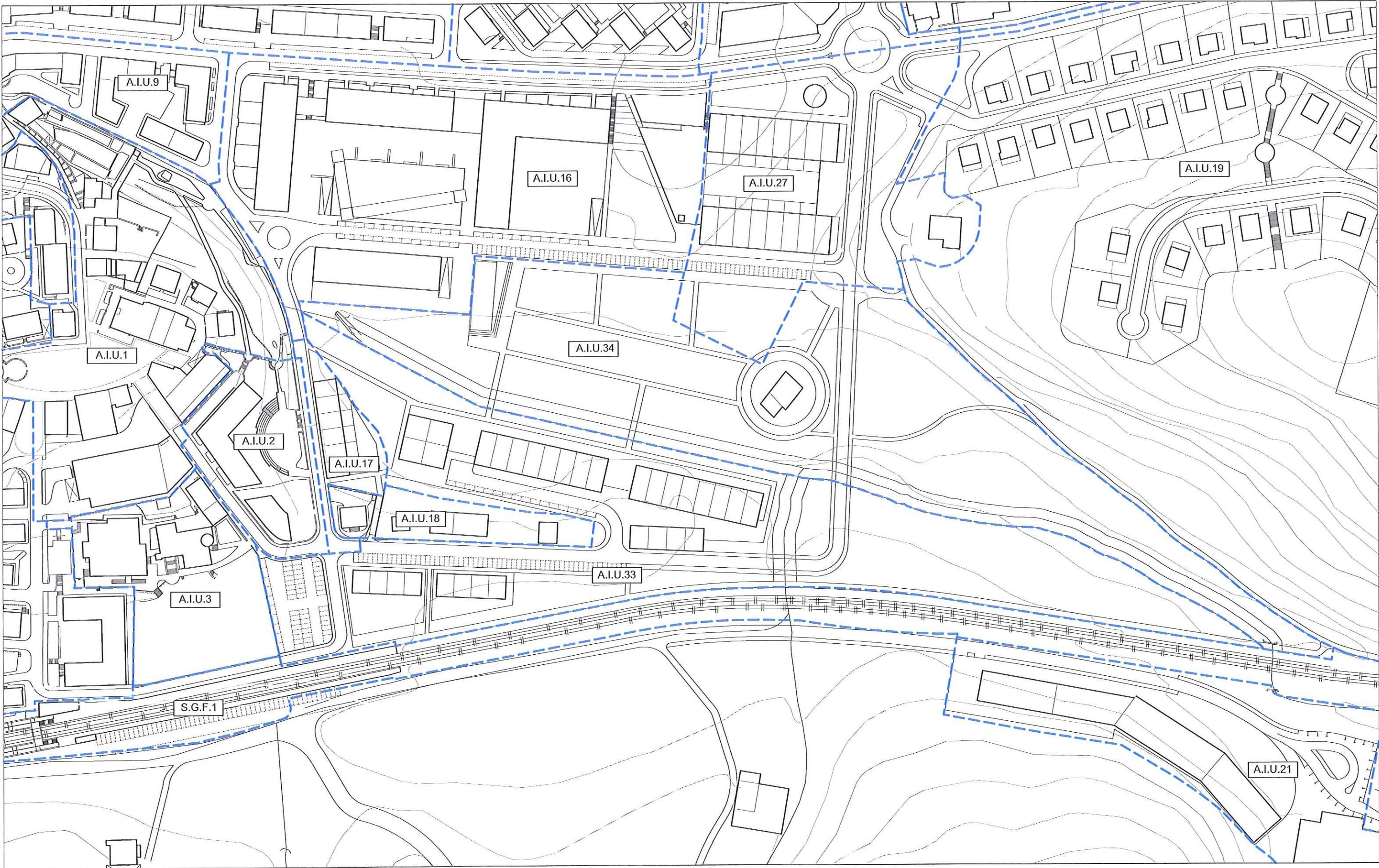
#### **3.2.- Coeficientes de ponderación de usos**

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

Las cargas de urbanización, incluidos los costos de los proyectos correspondientes, correrán a cargo del Ayuntamiento de Urnieta.

Los terrenos por su parte, deberán ser aportados por aquellos ámbitos de suelo urbanizable con uso residencial a los que quedan adscritos los pertenecientes al parque. En concreto, son los Ámbitos de Intervención Urbanística: A.I.U. 31 Azkarate -34.1: 15.222 m<sup>2</sup>-, A.I.U. 32 Babilonia – 34.3: 11.128 m<sup>2</sup>- y A.I.U. 33 Trankatx - 34.2: 5.405 m<sup>2</sup>-.







## **XXIV.- LOS IMPACTOS AMBIENTALES RESULTANTES DE LAS PROPUESTAS DEL PLAN GENERAL.**

### **XXIV.8.- Análisis de los impactos resultantes de la ordenación de nuevos ámbitos destinados a usos residenciales.**

#### **A.I.U. 32 BABILONIA**

Ámbito de nueva creación que ocupa el territorio comprendido entre los ámbitos de Zabaleta y Lizardi, barrios urbanos residenciales, en parte calle Idiazabal, por donde se accederá; y el suelo no urbanizable en la zona donde se localizan varias edificaciones residenciales y prados. La ordenación resolverá el nuevo trazado de la carretera GI-3832 hacia Lasarte-Oria en sus inicios, desde la rotonda general de acceso, operación que permitirá eliminar el tráfico de paso por el barrio de Zabaleta.

Cuenta con una superficie de 65.230 m<sup>2</sup>, previendo una ordenación de edificaciones de usos predominantemente residenciales; parcela de equipamiento docente para la implantación de un nuevo Instituto en colindancia con el centro Egape y zona de equipamiento deportivo al aire libre.

#### **RECURSOS NATURALES**

##### Cauces fluviales

No existen en el ámbito cauces fluviales.

##### Vulnerabilidad de acuíferos

De acuerdo a los datos disponibles, el ámbito se encuentra en una zona con vulnerabilidad muy baja en su mayor parte y sin vulnerabilidad aparente en una pequeña porción, siendo por tanto no significativa la afección a los acuíferos.

Por otra parte, los terrenos en parte son impermeables y en otra zona cuentan con permeabilidad baja; según los datos obtenidos.

##### Espacios naturales. Paisaje

No quedan afectados espacios naturales de interés.

El desarrollo planteado en este entorno va a acarrear un cambio radical en el paisaje de esta parte de la ciudad, con la desaparición de la pradera y ocupación de esta suave ladera por edificaciones residenciales.

La modificación radical del paisaje puede considerarse en todos los casos como un impacto negativo; en este caso podrá ser minimizado por el tipo de implantación planteada. De esta forma, hay aspectos que pueden valorarse positivamente desde el punto de vista del paisaje en cuanto a la actuación urbanística, debiendo respetar la ordenación la orografía de la zona, adaptándose al relieve en la medida de lo posible y reservando el espacio libre y verde en la zona baja, colindante con Zabaleta.

##### Vegetación

No existe vegetación de ningún tipo en la zona, destinada íntegramente a pastos, por tanto, no se afecta este indicador.

##### Fauna

La fauna del ámbito es la propia de los ámbitos urbanos y periurbanos, carente de total interés y no adscrita a ninguna categoría integrada en el catálogo de especies amenazadas. Se considera que el efecto es compatible o prácticamente nulo.

##### Conectividad ecológica

Este desarrollo no ocasionará efectos reseñables en materia de conectividad ecológica, por tanto no se considera relevante este indicador.

##### Agua

Se ha de estar a este respecto a lo expuesto en el capítulo correspondiente.



#### Suelo –urbanización de nuevos suelos

La ocupación de suelo para albergar nuevos desarrollos de uso residencial, es una muestra de la progresiva extensión del medio urbano y de, asimismo, la complementaria reducción del medio natural. Y esa evolución implica asimismo un progresivo incremento de los impactos negativos asociados a la merma del suelo natural.

El impacto asociado a esa progresión se califica como severo e irreversible, si bien susceptible de ser complementado mediante medidas correctoras que, en gran medida, han de ser asociadas a la determinación de criterios de intervención en el medio urbano que minimicen, en lo posible, la extensión de la artificialización del mismo, con la consiguiente preservación de la mayor parte posible de los terrenos en las debidas condiciones naturales.

A ese respecto, se han de potenciar medidas que conlleven la ordenación de espacios libres de envergadura y equipamientos, así como la intervención en los mismos en condiciones que conlleven su preservación natural y eviten en lo posible su artificialización.

#### PRODUCTIVIDAD AGRARIA. Suelos de valor agrario y/o explotaciones estratégicas

El desarrollo planteado afecta a suelos de alto valor estratégico de acuerdo al mapa del PTS agroforestal, conteniendo terrenos que se utilizan únicamente como pastos y por tanto no se afectan explotaciones agropecuarias reseñables.

Se observan además, algunas huertas de tipo doméstico, en las cercanías de los caseríos de la zona.

Considerada desde la perspectiva de esta última afección, se estima que el impacto resultante tiene una moderada incidencia, con posibilidad de establecer medidas correctoras y compensatorias asociadas a las soluciones a plantear en materia de realojo y traslado en el caso de que los titulares lo consideren oportuno, que rebajarían el valor del impacto hasta compatible o incluso implicarían la no existencia de efecto negativo.

#### RECURSOS CULTURALES. Patrimonio urbanístico, histórico-arquitectónico

No existen elementos catalogados ni de interés.

#### AFECCIONES SOCIALES

##### Demanda de vivienda

En esta actuación se plantea la construcción de un total de 340 unidades de nuevas viviendas, propiciando el realojo de 1 vivienda –caserío Babilonia- que resulta disconforme con las previsiones del planeamiento. Estas viviendas suponen el 31,08% ofertado en el municipio; con un mínimo de 255 unidades de promoción pública.

En la medida y porcentaje en el que contribuye a dar respuesta a las necesidades específicas del municipio, los efectos asociados a estos desarrollos han de considerarse claramente positivos, siendo Babilonia además el destino del futuro Instituto, equipamiento fundamental de la ciudad.

##### Demanda de actividades económicas

El techo destinado a usos terciarios, fundamentalmente de carácter comercial, deberá contribuir a dotar tanto al ámbito ahora afectado como al conjunto del casco urbano de los necesarios y mínimos servicios de proximidad de esa naturaleza. En atención a esas circunstancias, se le asignan efectos positivos.

El planeamiento pormenorizado podrá ampliar la cuantía reservada como mínima, en atención a la localización del ámbito.

##### Desalojos

La ejecución del nuevo desarrollo planteado requiere el derribo de una edificación –caserío Babilonia, así como sus anejos- con un uso de vivienda.

El hecho de que la determinación de la ordenación pormenorizada requiera la formulación del correspondiente planeamiento pormenorizado, hace que la precisa cuantificación de esos derribos y desalojos no pueda ser conocida en tanto en cuanto se determine dicha ordenación. Por los datos disponible, se contabiliza 1 vivienda que queda afectada por la ordenación; a esto hay que añadir la afección a los terrenos de uso agrario, incompatible con los nuevos desarrollos planteados y que deberán desalojarse de su actual emplazamiento.



El impacto asociado a dichas afecciones se califica de severo e irreversible, al tiempo que permanente y ha de ser objeto de las correspondientes medidas compensatorias, concretadas en traslados y/o realojos.

#### Movilidad-accesibilidad

El ámbito tiene unas óptimas condiciones potenciales en cuanto a movilidad y accesibilidad, quedando en un futuro integrado en la trama viaria y peatonal y en las cercanías de los medios interurbanos de transporte público –autobuses y tren de cercanías-.

Se plantean los accesos generales desde la calle Idiazabal en dos puntos, resolviendo el nuevo trazado del inicio de la carretera GI-3832, formando una trama abierta y continua. La ordenación quedará integrada en la red peatonal y ciclista de la ciudad, conectando el casco urbano con el centro docente y deportivo de nueva creación.

Teniendo en cuenta estas premisas de partida, se le asigna un impacto de magnitud moderada en fase de explotación por el aumento de los tráfico que generará, considerando un efecto positivo el hecho de resolver una trama viaria, peatonal y ciclista en continuidad con lo existente en el casco y mejorando en mucho las condiciones de movilidad y accesibilidad.

La recuperación del barrio de Zabaleta con la eliminación de la carretera hacia Lasarte-Oria y el proporcionarle espacios libres en su cercanía, se considera, un efecto muy positivo.

### RIESGOS DERIVADOS

#### Riesgos geotécnicos

No se conocen con exactitud las condiciones geotécnicas del ámbito objeto de análisis. La cartografía temática ambiental de la CAPV, indica en parte condiciones de insuficiente capacidad portante y la existencia de asentamientos, mientras que en otras zonas no se aprecian problemas añadidos. En principio, a reservas de los estudios geotécnicos específicos, se le asigna un efecto de carácter severo por la relevancia económica necesaria. Una vez aplicadas las medidas necesarias, el efecto es mínimo o desaparece.

#### Inundabilidad

No existe riesgo de inundabilidad en la zona.

#### Ruido ambiental, sosiego

En fase de obras se prevé una incidencia notable en el vecindario del casco urbano y del centro docente Egape, debido a las obras de urbanización y construcción. Este efecto se ve de alguna forma magnificado por la cercanía de las nuevas construcciones a las edificaciones residenciales existentes y su situación en ladera, con viarios en pendiente. Se considera que el efecto será transitorio pero de magnitud severa por la generación de ruidos, vibraciones, barro, polvo, desvíos provisionales, etc. Admite algunas medidas protectoras y correctoras aunque de limitada eficacia.

En cuanto a la fase de explotación, en este momento y sin perjuicio de lo que resulte de los trabajos específicos y actualizados que deben acometerse (mapas de ruido asociados a las grandes infraestructuras viarias y ferroviarias; mapa de ruido del conjunto urbano), los datos disponibles indican condiciones desfavorables para el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia. La confirmación de estas condiciones de manera precisa, podría justificar la delimitación del o de las correspondientes zonas de protección acústica especial y la posterior elaboración de los consiguientes planes zonales referidos a las mismas.

En este momento, se le asigna una magnitud severa que se mantiene como efecto residual a la espera de poder estudiar con detalle si las posibles medidas protectoras y correctoras tienen o no la suficiente eficacia.

#### Residuos, balance de tierras

No hay una estimación mínimamente fiable de los balances de tierras o volúmenes de residuos generados durante las obras, aunque se cuenta con el inicial derribo de edificaciones existentes. La ordenación planteada implica la adaptación de las edificaciones a la ladera, contando por tanto que el nivel de excavaciones debería ser el mínimo y preciso.

Con la incertidumbre indicada pero aplicando el principio de precaución, se le asigna un impacto de magnitud severa pero con posibilidad de aplicar medidas correctoras, lo que lo podría rebajar a moderado.



En fase de explotación se generarán residuos de variada naturaleza: aguas residuales, pluviales, residuos sólidos urbanos, etc. Se parte de la base de que las aguas residuales se incorporarán de manera efectiva al sistema general de saneamiento y depuración. El incremento de residuos sólidos urbanos deberá ser tratado por los servicios existentes en esta materia. No se consideran efectos apreciables, siempre que el destino de los residuos sea el indicado.

Suelos potencialmente contaminantes

No existen emplazamientos de este tipo en el ámbito.

Riesgos tecnológicos

El ámbito queda afectado potencialmente en el radio de influencia de las infraestructuras de riesgo existentes y previstas:

\* Carretera A.15 de riesgo alto, a su paso por el término municipal.

\* RENFE Madrid-Irún, vía ferroviaria de riesgo medio.

Se consideran un impacto de magnitud moderada en la fase de explotación, con la posibilidad de aplicar medidas protectoras y correctoras.

INCERTIDUMBRE PARA LA EVALUACIÓN DEL IMPACTO AMBIENTAL

Se han detectado las siguientes dificultades para la evaluación del impacto ambiental:

\* En fases posteriores, una vez se disponga de los estudios específicos, se podrá determinar con exactitud el alcance de los riesgos geotécnicos.

\* El definitivo mapa de ruido proporcionará datos más concretos sobre este tema, contando la constatada afección del ferrocarril Madrid-Irún.

\* No hay datos sobre los residuos balances de tierras de la fase de obras. Queda pendiente de análisis en fases posteriores.

En las fases posteriores del proceso de desarrollo y ejecución de las propuestas de ordenación proyectadas en este Plan, dichas cuestiones deberán ser objeto del correspondiente análisis y consideración, así como de las consiguientes medidas protectoras, correctoras y/o compensatorias.



## **XXV.- PROPUESTAS DE MEDIDAS PROTECTORAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS.**

### **XXV.6.- Medidas específicas para aminorar los impactos detectados en nuevos ámbitos destinados a usos residenciales: Azkarate, babilonia y Trankatx.**

#### **A.I.U. 32 BABILONIA**

##### **RECURSOS NATURALES**

###### Vulnerabilidad de acuíferos

La vulnerabilidad más desfavorable en la zona es muy baja; en todo caso, se deberán tomar las precauciones necesarias en cuanto a acopios de materiales o parque de maquinarias, de acuerdo a las recomendaciones generales para evitar cualquier tipo de contaminación a los acuíferos.

###### Espacios naturales. Paisaje

\* El diseño definitivo de Babilonia buscará la mayor integración paisajística y la más elevada adaptación al relieve actual de la zona, procurando la menor cantidad posible de modificaciones en su orografía.

\* Se procederá a un cuidado y adecuado diseño en los encuentros de la ordenación con el suelo no urbanizable circundante, ocupado por edificaciones residenciales y prados.

\* En el contexto de la determinación y de la ejecución de la ordenación del ámbito con la debida calidad global, los frentes y extremos de mayor visibilidad afectados por los desarrollos edificatorios y de urbanización proyectados serán objeto de particular atención desde el punto de vista de sus afecciones paisajísticas, y se procederá a la determinación de las medidas que se estimen oportunas para eliminar y/o minimizar impactos negativos. Esas medidas podrán centrar su atención en: la incentivación de una mayor calidad arquitectónica y de urbanización de esos frentes y extremos; el recubrimiento y apantallamiento vegetal de los mismos, empleándose las especies arbóreas que con ese fin se estimen y otro tipo de medidas que se consideren oportunas, incluida la complementación de todas ellas.

\* El proyecto de urbanización incluirá en su contenido objetivos de recuperación paisajística para mejorar las zonas más alteradas o que así lo requieran: taludes de relleno y desmonte; áreas de acopio y maquinaria; la totalidad de la red viaria, etc.

##### **PRODUCTIVIDAD AGRARIA. Suelos de valor agrario y/o explotaciones estratégicas**

En cuanto a los suelos agrarios afectados por la actuación, se facilitará e incentivará su pervivencia siempre que así lo deseen los titulares; se determinarán las condiciones para que la o las explotaciones se mantengan en el municipio, siempre que sea viable en las inmediaciones de su emplazamiento original, con la mínima merma posible de su capacidad y de sus condiciones.

##### **AFECCIONES SOCIALES**

###### Movilidad-accesibilidad

\* El ámbito se localiza en el territorio de prados entre el casco urbano actual que alberga usos residenciales y equipamientos docentes y deportivos; y el suelo rural.

\* Se deberá resolver adecuadamente la disposición del viario rodado, dando continuidad al que proviene de la calle Idiazabal desde los dos extremos del ámbito, integrando además en este tramo el nuevo trazado de la carretera GI-3832, que posibilitará liberar el barrio de Zabaleta de esta infraestructura, disponiendo un nuevo trazado más adecuado para el nivel de tráfico que soporta.

\* Propiciar una movilidad sostenible, con la disposición de itinerarios peatonales y ciclistas que posibilite la permeabilidad y comunicación entre las preexistencias colindantes, en especial que de servicio al nuevo centro docente y parque deportivo al aire libre.



## RIESGOS DERIVADOS

### Ruido ambiental, sosiego

\* El desarrollo y la propia ordenación serán determinados en las condiciones necesarias para eliminar y/o minimizar el ruido ambiental y sus afecciones en las personas. Para ello se tomarán como referentes los objetivos de calidad acústica fijados y su cumplimentación constituirá uno de los fines a perseguir.

\* A falta de la elaboración del mapa de ruido municipal, no se cuenta con una especial incidencia de las grandes infraestructuras –carretera A.15-. Dicho mapa identificará y delimitará las correspondientes zonas de servidumbre acústica con los objetivos establecidos para las mismas en las disposiciones legales vigentes.

\* Siempre que las conclusiones resultantes del citado mapa lo justifique, se procederá a la delimitación de las correspondientes zonas de protección acústica especial, con los fines establecidos para las mismas en las disposiciones legales vigentes, así como la elaboración de los planes zonales específicos.

### Residuos, balance de tierras

En principio, las edificaciones existentes, caserío Babilonia y la totalidad de las edificaciones anejas, han de ser derribadas, contando con una cierta cantidad de residuos que deberán ser tratados de forma adecuada según la legislación vigente y el buen criterio.

En fase de obras generales, existirán importantes movimientos de tierras, con elevada probabilidad de que exista una significativa cuantía de excedentes y material de préstamo. Esto obliga a la realización de un particular esfuerzo para minimizar este posible impacto siguiendo los criterios generales que a ese respecto se establezcan en el planeamiento pormenorizado y en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo del Plan General.



### 3.- PROPUESTA DE ORDENACION

#### 3.1.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION.

##### 3.1.1.- Análisis y descripción de la trama urbana actual.

La estructura urbana de Urnieta está soportada por tres elementos que la han determinado y servido para su desarrollo y crecimiento:

1) Casco Histórico de Urnieta.

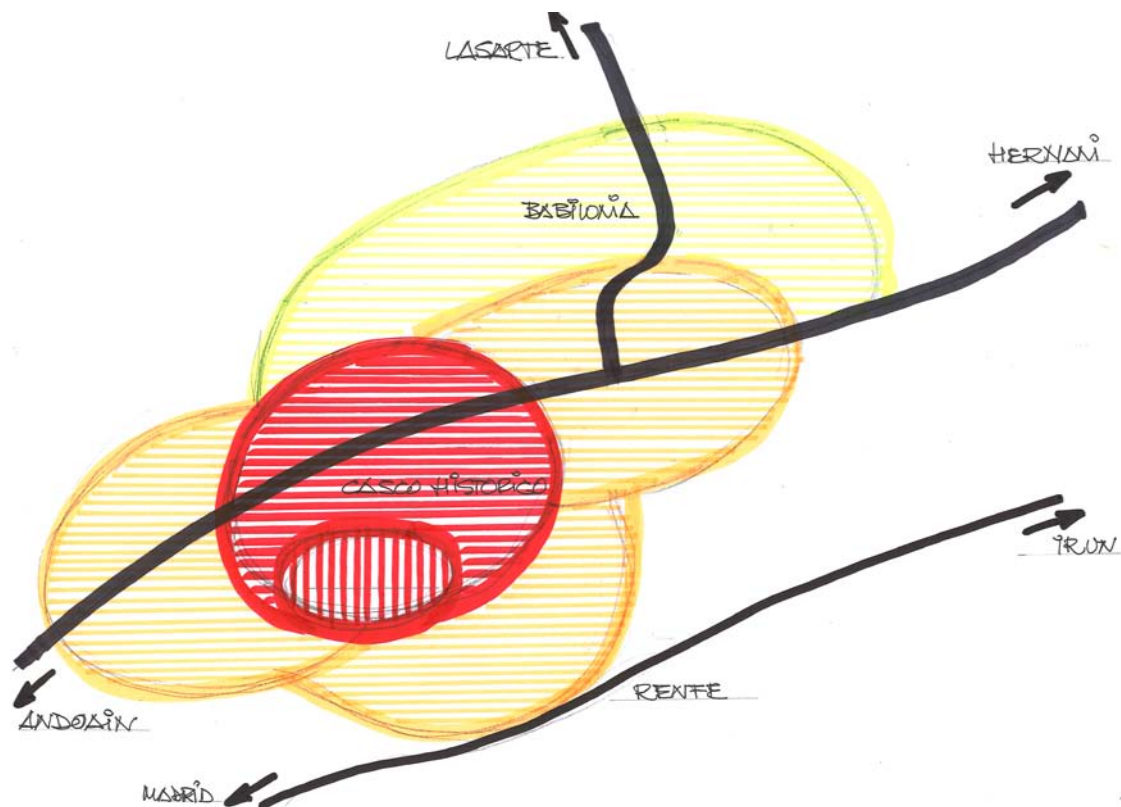
El Casco Histórico tradicional, emplazado en una pequeña colina y que alberga la Iglesia Parroquial, la Ermita de Santa Leocadia, la Casa Consistorial o Ayuntamiento y un pequeño núcleo urbano, actualmente bastante transformado.

2) Carretera GI-3722 Hernani – Andoain.

El histórico camino o carretera que relaciona los pueblos de Hernani y Andoain, actual Carretera GI-3722, con un trazado lineal situado al Oeste de dicho casco, en la parte baja de la colina.

3) Ferrocarril Madrid – Irún.

Y por fin el ferrocarril de la línea Irún – Madrid, situado igualmente en la parte baja de la colina del casco, pero en la cara Este.



*Esquema del análisis y descripción de la trama urbana actual*



El Casco Histórico y la carretera han sido los soportes para el desarrollo urbano del municipio, tratando de unirse ambos, dejando de lado la otra vertiente, al no ser el ferrocarril un elemento urbano integrador, tal y como sucede con la carretera.

El crecimiento urbano más acentuado se produjo a partir de los años 60, tras el proceso de industrialización y desarrollo producido en Gipuzkoa, jugando Urnieta un papel de zona residencial a la vista de la fuerte demanda producida sobre todo en Hernani y Andoain, focos de ese fuerte crecimiento económico e industrial.

El crecimiento histórico del pueblo se produjo, con lógica, por la zona baja, dando frente a la Carretera GI-3722, donde contemplamos los edificios más antiguos, en conexión con el Casco Histórico. La nueva trama urbana creada con posterioridad ha correspondido a una ampliación de la zona desarrolla al Oeste, en forma de “mancha de aceite”, utilizando como centro de gravedad urbano, ambos soportes, el Casco y la carretera, si bien posteriormente también se ha ido produciendo una cierta colonización de la ladera Este.

Se observa que este crecimiento posee una ausencia de cohesión o trama urbana, entre las distintas urbanizaciones, con una ausencia señalada de elementos urbanos de interés, tales como plazas, paseos, jardines, zonas comerciales y lugares de encuentro y estancia, al haberse desarrollado en forma excesivamente atomizada. Por ello y en principio, nos resulta difícil determinar dentro del tejido urbano, factores que nos permitan establecer relaciones del nuevo ámbito Babilonia con la trama urbana actual.

Es preciso reconocer que durante los últimos años ha habido una inquietud importante sobre la necesidad de reequipar el municipio, por medio de diversas dotaciones o equipamientos, tales como una importante zona deportiva y una dotación escolar en correspondencia con las características de la población existente, pero observándose sin embargo una ausencia importante de interrelación y de espacios complementarios de actividades urbanas, independientemente del hecho residencial, y que resultan indispensables para un funcionamiento correcto del municipio.

### **3.1.2.- Puesta en valor del ámbito e integración en el tejido urbano existente.**

Con el fin de dar contenido urbano integrador al nuevo ámbito Babilonia, se ha valorado su entorno, especialmente en cuanto al comportamiento urbano, analizando y contemplando la existencia de elementos actuales urbanos de interés y dotaciones.

Se observa que la demanda de espacios urbanos de relación y estancia ha hecho que algunas actuaciones edificatorias hayan permitido la creación de espacios abiertos, que han logrado de alguna manera cubrir esa necesidad de lugares de encuentro y convivencia urbana, ligadas a zonas comerciales y de servicios terciarios.

Así disponemos por un lado la zona denominada Plaza Etxeberri, que juega un papel de encuentro, relación y estancia, próxima a la calle Idiazabal. Por otro lado, tenemos la Carretera GI-3722 Hernani–Andoain, que a su paso por Urnieta, ha hecho que se haya convertido en una especie de “Calle Mayor” o “Kale Nagusia”, la calle Idiazabal, donde se ubican gran parte de los establecimientos comerciales y de actividades terciarias generalizadas en el pueblo.

Además de esto, tenemos que en la nueva zona a ordenar, se prevé con buen criterio desde el Plan General, la disposición de parcelas que complementen las dotaciones escolar y deportiva existentes, situados en zonas colindantes al ámbito del nuevo ámbito Babilonia. Las instalaciones deportivas públicas están situadas al Sur, así como la zona escolar situada próxima a la anterior, estando el resto del ámbito apoyado o adosado a la zona urbana residencial de Zabaleta y Lizardi.



Finalmente hay un factor importante que incide negativamente en la trama actual del municipio, y por supuesto acentuado ante el desarrollo que se proponga para la nueva ordenación del ámbito Babilonia. Es el vial de enlace de Urnieta con Lasarte-Oria, actual Carretera GI-3832, que arranca en la calle Idiazabal, en pleno centro urbano, y que tras pasar entre las zonas residenciales de Zabaleta y Lizardi, continua el ascenso por la ladera, atravesando la zona del ámbito Babilonia, en dirección Oeste, aproximándose hacia la Autovía A-15 existente. Su desplazamiento viene recogido en el Plan General.



*Esquema de la puesta en valor del ámbito e integración en el tejido urbano existente.*

Como conclusión de este análisis urbano, podemos establecer como elementos de puesta en valor para ser recogidos en la propuesta de nueva ordenación para el nuevo ámbito Babilonia, los siguientes:

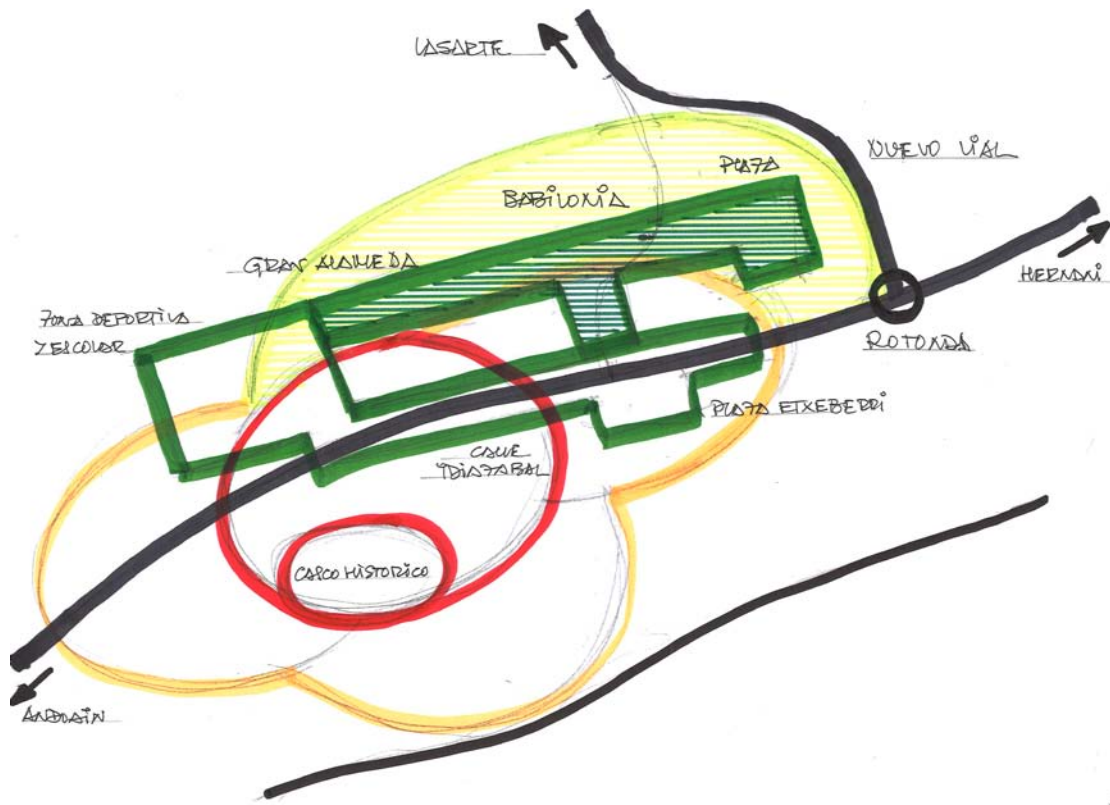
- 1) La zona Plaza Etxeberri y su relación con la calle Idiazabal, como núcleo de vida urbana, estancia, encuentro y actividad comercial.
- 2) La existencia de la zona escolar, para la creación de un nuevo Instituto, y la zona deportiva, situados ambos en la cara sur del nuevo ámbito Babilonia, para su complementación.
- 3) El desvío de la Carretera GI-3832 mediante la creación de un nuevo viario de comunicación de Urnieta con Lasarte-Oria y su encuentro con la Carretera GI-3722 Hernani-Andoain con una rotonda.



### 3.1.3.- Objetivos urbanos de carácter general.

Con todos estos factores exógenos y endógenos, que estimamos han de incidir sobre el nuevo ámbito Babilonia, se establecen como objetivos a lograr por medio de la ordenación, los siguientes:

- 1) El primero y principal es el desplazamiento del vial actual de comunicación de Urnieta con Lasarte-Oria, la Carretera GI-3832, desplazándolo fuera del ámbito residencial que se proponga y liberando por tanto, del entronque viario de la zona, para su recuperación urbana. Aspecto éste ya contemplado en el Plan General.
- 2) La creación de un espacio importante de relación, estancia, zona de juegos, jardín, zona comercial, al que llamaremos Gran Alameda, que se desarrolle linealmente y en conexión directa con las dotaciones a crear, tanto las requeridas por el Plan General, en particular la zona escolar, así como su conexión con la zona deportiva ampliada y demás dotaciones que la ley oblique.
- 3) La implantación de las parcelas residenciales alrededor de estos elementos estructuradores dotacionales, que han de permitir la construcción de viviendas abiertas a espacios libres, optimizando así el estándar de las mismas.



Esquema de los objetivos urbanos de carácter general



## **3.2.- JUSTIFICACION DE LA SOLUCIÓN Y ALTERNATIVAS.**

### **3.2.1.- Justificación de la solución.**

La justificación de solución general propuesta viene determinada por los criterios y objetivos urbanístico establecidos para su ordenación, como son los señalados en la NUP del ámbito y en el anterior apartado 3.1.3.- Objetivos urbanos de carácter general.

Estos criterios y objetivos han sido enriquecidos y acordados en las diversas reuniones mantenidas por el Equipo Técnico Redactor con los Servicios Técnicos municipales.

Asimismo, se ha dado una razonable respuesta a los impactos resultantes del desarrollo del ámbito y las medidas específicas para aminorar los mismos, determinados por el Informe de Sostenibilidad Ambiental (ISA) para el ámbito, como son los siguientes:

- Integrar paisajísticamente y adaptar al relieve actual, procurando minimizar las modificaciones de su orografía y el impacto del movimiento de tierras, y reservar un espacio libre y verde en la zona baja colindante con el barrio Zabaleta.
- Tratamiento adecuado de los encuentros del nuevo desarrollo con el suelo no urbanizable circundante ocupado por prados y el suelo urbano ocupado por edificaciones residenciales. Señalar la necesidad de tener mostrar una particular atención por las posibles afecciones paisajísticas incentivando la calidad arquitectónica y de urbanización.
- Ordenar amplios espacios libres y equipamientos que conlleven la preservación natural y minimizan la artificialización.
- Posibilitar la dotación de usos terciarios de carácter comercial para los necesarios y mínimos servicios de proximidad.
- Propiciar una movilidad sostenible con la disposición de itinerarios peatonales y ciclistas, que a su vez posibilite la permeabilidad y comunicación con las preexistencias colindantes. Optimizar las condiciones de movilidad y accesibilidad del ámbito integrándolo tanto en la trama viaria como en la red peatonal y ciclista, así como con los medios interurbanos de transporte público.
- Recuperar del barrio Zabaleta con el desvío del primer tramo de la Carretera GI-3832 y proporcionándole espacios libres en su cercanía.
- Desarrollar un viario rodado dando continuidad desde los dos extremos del ámbito con la comunicación con la calle Idiazabal.

En cuanto a los parámetros edificatorios de las Parcelas Residenciales y de Equipamiento, se ha perseguido ordenar y desarrollar una tipología edificatoria y parámetros urbanísticos acordes a los de su entorno. En este sentido, se ha intentado mantener la misma disposición que los edificios de similares características de su entorno más próximo: alineaciones, perfiles, etc....



### 3.2.2.- Alternativas.

Frente a la solución final propuesta y que se describe a continuación, el PGOU barajó una alternativa de ordenación orientativa en la que mantenía un trazado tanto del nuevo tramo de la Carretera GI3832, como el nuevo viaria interno urbano, por el exterior del ámbito, integrando entre los viarios y la trama urbana existente la totalidad de las nuevas parcelas edificables tanto residenciales como de equipamiento.

Esta alternativa fue desechada por tener difícil encaje, por no decir imposible, con el criterio de respetar la orografía y el relieve, y a su vez ordenar de forma adecuada y razonable las parcelas residenciales que quedarían colindantes. Además, dificultaba enormemente el cumplimiento de las condiciones de accesibilidad a las edificaciones mínimas exigidas. Asimismo, dicha alternativa dificultaba enormemente la dotación de accesos rodados a las parcelas que debían contar con sus respectivas dotaciones de aparcamientos bajo rasante.

Finalmente se optó por mantener el viario interurbano del nuevo trazado de la carretera GI-3832 por el exterior, mientras que al tramo de viario urbano interno se le reforzó el carácter más urbano transformándolo en una calle con edificación a ambos lados.

A partir de la definición de la estructura viaria y de los espacios libres y equipamientos principales, se procedió a la ordenación de las restantes parcelas tal y como se describe en el apartado siguiente.



### **3.3.- DESCRIPCION DE LA ORDENACION.**

Partiendo de los objetivos generales anteriormente establecidos, se propone una ordenación del A.I.U. 32.- Babilonia, que distribuya los distintos espacios destinados a los usos preestablecidos, tanto residenciales como dotacionales y de interés urbano, siempre contemplando la estructura urbana actual de las zonas colindantes.

#### **3.3.1.- Elementos estructuradores del ámbito.**

Los principales ELEMENTOS ESTRUCTURADORES de este nuevo espacio serán:

##### **1) Vial comunicación Urnieta – Lasarte/Oria.**

La creación del nuevo vial de comunicación de Urnieta con Lasarte-Oria, Carretera GI3832, bordeando las caras Norte y Oeste del ámbito hasta encontrarse con el trazado actual del vial fuera del límite de esta actuación.

##### **2) Eje público longitudinal.**

Creación de una vía estructuradora o Gran Alameda de dirección Norte-Sur, como espacio de coexistencia, rodada y peatonal, que una el nuevo vial a Lasarte-Oria y la zona escolar y deportiva. Este eje tendrá aproximadamente 360 metros de longitud y una anchura mínima de 17 m, en el cual el preferente uso peatonal permitirá la circulación de vehículos en una sola dirección, para el acceso a las distintas parcelas residenciales y de equipamientos a las que de frente el mismo.

Este eje vendrá acompañado de una gran espacio lineal de unos 120 metros de longitud y 25 de anchura mínima, donde se desarrollarán sin solución de continuidad, espacios de estancia y verdes, que enriquecerán el carácter urbano de dicha Alameda. Sugerimos la creación de una plaza urbana de carácter emblemático dentro del pueblo.

La Gran Alameda quedará rematada en su cara Norte con una plaza de aproximadamente 30 x 40 metros, plaza dura, que ha de actuar como remate del espacio abierto y como complemento de la actividad comercial y de relación, a desarrollar en los edificios que la envuelven.

Finalmente, perpendicularmente a dicha Alameda se creará un espacio abierto, verde, que pondrá en relación visual y física, dicha Alameda con el cruce del vial a Lasarte-Oria y el espacio de verde natural que envolverá al municipio.

##### **3) Ambito exterior Zabaleta.**

Fuera del ámbito, se propone la recuperación desde un punto de vista urbano de la antigua vía a Lasarte-Oria, transformándola en espacio peatonal de conexión con el nuevo espacio urbano de interés, Gran Alameda, que se propone en la nueva ordenación.

##### **4) Viario urbano interno.**

Rematar el sistema viario interno urbano dando continuidad al vial de comunicación de Urnieta con Lasarte-Oria, hasta alcanzar la calle Idiazabal por el extremo Sur del ámbito.



### 3.3.2.- Hitos y Dotaciones.

Con el fin de dotar de señas de identidad y de personalidad propia a esta nueva ordenación, se establecen una serie de HITOS URBANOS, que permitan identificar a este nuevo núcleo residencial.

Se consideran HITOS a cuidar en su diseño y ejecución:

#### 1) Recuperación espacio antigua Carretera por Zabaleta.

La recuperación urbana del encuentro actual o cruce de la calle Idiazabal y la carretera a Lasarte-Oria GI-3832. Se cuidará el diseño y adaptación de este espacio donde coexistirán el acceso peatonal prioritario y el acceso rodado a las viviendas de Lizardi y Zabaleta. Este espacio confluye con la Gran Alameda y da continuidad al eje urbano Este-Oeste.

#### 2) Edificio Portal: Parcela Residencial a.2.1.

Tratamiento arquitectónico adecuado del edificio, que denominamos Edificio Portal (Parcela a.2.1.), que marque el acceso al pueblo, dando frente a la rotonda a crear como nuevo enlace a Lasarte-Oria. Se cuidará el diseño, especialmente la zona del chaflán, como elemento de permeabilidad visual del nuevo espacio libre a crear.

#### 3) Eje urbano Este-Oeste.

El espacio abierto en la confluencia de la carretera GI-3832 a Lasarte-Oria y el nuevo viario interior urbano del ámbito Babilonia, por medio de una apertura espacial (parcela f.1.3.) y un remate del diseño de los edificios que lo conforman.

#### 4) Gran Alameda.

La Gran Alameda (Parcela f.1.2.) que va a permitir un diseño de calidad, donde combinen los espacios de estancia, las zonas ajardinadas, zonas de juegos infantiles, etc... enriqueciendo el valor urbano general del municipio.

Las DOTACIONES principales que vaya a poder albergar esta ordenación serán los siguientes:

#### 1) Dotación docente y deportiva.

Se prevé una dotación escolar (Parcela g.1.1.), para la construcción de un Instituto, en relación directa con la actual zona escolar. Asimismo, se programa una posible ampliación de la dotación deportiva en la misma parcela, lindante a la zona escolar, siendo un elemento de uso complementario de la misma.

#### 3) Dotaciones locales.

En línea con las nuevas dotaciones escolares y deportivas se prevé una parcela de uso dotacional (Parcela g.2.3.), como reserva de suelo para el uso que la administración local considere oportuno. Asimismo, se prevén dos nuevas parcelas dotacionales (Parcelas g.2.1. y g.2.2.), que mientras no tengan un uso determinado podrían destinarse a aparcamiento en superficie como uso auxiliar al docente y deportivo existente y previsto.

#### 4) Aparcamientos públicos.

Se cumplirán los estándares establecidos por ley, en cuanto a dotaciones de todo tipo, como aparcamientos públicos en superficie (Parcelas e.1) y cubiertos privados (en plantas bajo rasante de las parcelas privadas).



### 3.2.3.- Nuevos Edificios Residenciales.

Estructurado el territorio con el señalamiento de los objetivos urbanos que se persiguen con la ordenación, la integración de las parcelas edificatorias residenciales, quedan distribuidos de la siguiente manera:

#### 1) Parcela a.2/1 Residencial, Viviendas Libres (VL).

El edificio situado dando frente al vial que procede de Hernani, que se desarrolla paralelamente a los dos viales a los que da frente, la nueva carretera a Lasarte-Oria y la calle Idiazabal. Dicho edificio posee un chaflán que da frente a la rotonda viaria, que ha de disponer de un tratamiento singular, en razón del diseño y de la altura.

La forma del edificio permite configurar una plaza dura, bajo la cual se construirá un aparcamiento para servicio de los vecinos del nuevo edificio, pudiendo albergar plazas de aparcamiento que sirvan para cubrir el déficit existente en el grupo residencial colindante, Zabaleta.

Dicho edificio acogerá las Viviendas Libres (VL), en un número aproximado de 85.

#### 2) Parcela a.2/2. Residencial, Viviendas Tasadas (VT).

Entre la vía de coexistencia y la Carretera GI-3832 a Lasarte-Oria, se situará una parcela residencial que, dispondrá de parcela privada verde, para uso de los vecinos. Estos edificios se dispondrán linealmente en forma paralela a la Gran Alameda y vía de coexistencia, permitiendo que desde esta última se acceda a los aparcamientos privados de las viviendas.

Los edificios dispondrán de la misma altura en su conjunto, a excepción del remate edificatorio que se propone en la cara sur como remate y escenario del espacio libre verde que se propone en la confluencia de la carretera de Lasarte.

Los aparcamientos privados se desarrollarán dentro de la parcela definida tanto en la parte edificada como en la parcela privada. Igualmente esta parcela puede recoger demandas de aparcamiento de las zonas residenciales próximas.

Estos edificios recogerán las Viviendas Tasadas (VT), en un número aproximado de 68.

#### 3) Parcelas a.2/3., a.2/4., a.2/5., a.2/6. Residencial, Viviendas de Protección Oficial (VPO).

Entre la vía de coexistencia y el límite oeste del ámbito, se sitúa una parcela residencial. Dicha parcela permite la disposición de dos líneas de edificación, con parcela envolvente privada, separadas por un vial interno que estructura el acceso a todos y cada uno de los edificios. Tanto desde la vía de coexistencia como del vial interno se accederá a los aparcamientos necesarios.

Los edificios dispondrán de la misma altura en su conjunto, a excepción del remate edificatorio que se propone en la cara norte, como remate de las dos líneas de edificación, configurando el escenario del espacio libre verde que se propone en la confluencia de la carretera a Lasarte.

Los aparcamientos privados se desarrollarán en plantas bajo rasante y dentro de las parcelas residenciales.

Estos edificios recogerán las Viviendas de Protección oficial VPO, en un número aproximado de 187.



### **3.2.4.- Nuevos Edificios Terciarios.**

Se establece una parcela terciaria en continuidad por el Sur de la línea de edificación residencial de VPO situada junto al límite Oeste del ámbito.

Esta parcela de frente al vial interno urbano y podrá disponer de aparcamiento privado en la parcela.

### **3.2.5.- Edificaciones existentes consolidadas.**

Finalmente, se consolidan las edificaciones existentes siguientes:

1) Parcela Terciaria c.1/1: Edificio Hotel Ler-Argi.

Se consolida el edificio del Hotel Ler-Argi, situado en Oztaran Auzoa nº15, al que el planeamiento de desarrollo concede la posibilidad de ampliarlo en 125 m2(t).

Este planeamiento determina un pequeño reajuste por el extremo Este de la actual parcela nº22.

2) Parcela residencial a.4/1:

Se consolida en su estado actual el edificio residencial de situado en Oztaran Auzoa nº21.

El planeamiento de desarrollo reduce la superficie de la actual parcela nº14 a prácticamente su mitad.



### 3.3.- DATOS NUMERICOS.

#### 3.3.1.- Ambito.

##### AMBITO A.I.U. 32 BABILONIA

Nº	REF. CATASTRAL	TITULARES REGISTRALES	SUPERFICIE	%
1	8289177 (1-221)	UGALDE ARRUE	2.121,03	3,2211
2	8289178 (01-033)	UGALDE ECHEVERRIA	3,23	0,0049
3	(8289178) CAMINO (DP)	URNIETAKO UDALA	587,20	0,8917
4	8289178 (1-205)	URANGA ARRUE EUSEBIO	259,29	0,3938
5	CAMINO (DP) 8289136 (01-202)	SAN SEBASTIAN BLANCO Mº JOSE JOSEPH JACKSON TONY	15,92	0,0242
6	GI-3722	GFA - DFG	804,20	1,2213
7	8289120	IRIONDO BARKAIZTEGUI JON UGUTZ	9.882,62	15,0080
8	8189090 (01-011)	ECHEVERRIA SANTA CRUZ Mº ASUNCION	7.627,24	11,5829
9	8189090	AGUAS DEL AÑARBE - AÑARBEKO URAK S.A.	837,94	1,2725
10	8189091	GOENAGA ALCIBAR ANDRES	1.969,51	2,9909
11	GI-3832	GFA - DFG	1.353,95	2,0561
12	8189089 (01-008)	ACHAGA LASA	9.471,25	14,3833
13	8189088 (01-001)	HDOS. DE MARIA BRIGIDA ECHEVERRIA ELOLA UGALDE ECHEVERRIA Mº ROSARIO	14.482,97	21,9942
14	8189067 (01-006)	UGALDE ECHEVERRIA Mº ROSARIO	5.875,39	8,9225
15	CAMINO (DP)	URNIETAKO UDALA	418,93	0,6362
16	8189086	SALSAMENDI GARMENDIA JOSE ANTONIO	415,44	0,6309
17	8189085	SAN SEBASTIAN BLANCO Mº JOSE JOSEPH JACKSON TONY	450,63	0,6843
18	8189076	ORTEGA MALETA MARIA LOURDES	1.385,60	2,1042
19	8189087	ARAMBURU INCHAUSTI IGNACIA HDOS. DE GARAGORRI ARAMBURU JOSEFA IGNACIA GARAGORRI ARAMBURU Mº CARMEN HDOS. DE GARAGORRI ARAMBURU MARIA ASUNCION Y OTROS	229,32	0,3483
20	8189084	GARMENDIA MIGUEL AMAYA GARMENDIA MIGUEL MARIA LUISA GARMENDIA MIGUEL MARIA PILAR	3.363,19	5,1074
21	8189083	URNIETAKO UDALA	1.248,44	1,8959
22	8189063	CABALLERO BUSTAMANTE DULCE N. MARIA MARTA FERNANDEZ CABALLERO LUIS	3.045,71	4,6253
SUPERFICIE DEL AMBITO			65.849,00	100,0000

Se adscriben además al ámbito A.I.U. 32.- Babilonia 11.128 m2 de terreno situados en el A.I.U. 34 Trankaxko Erreka, Ambito de Dotación Pública (ADP) 34.3, con el objetivo de dar cumplimiento a la obligación de aportación de superficie destinada a la red de sistemas generales de espacios libres (SGEL) en el suelo urbanizable.

En consecuencia, la superficie a efectos de reparto y equidistribución será de la suma de 65.849 m2 y 11.128 m2, lo que hace un total de 76.977 m2(s),



### 3.3.2.- Edificabilidad.

#### EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA

Edificabilidad preexistente -residencial-	450 m <sup>2</sup> (t)
Nueva edificabilidad residencial -incremento-	34.550 m <sup>2</sup> (t)
<b>Edificabilidad total uso residencial</b>	<b>35.000 m<sup>2</sup>(t)</b>
Edificabilidad vinculada a VPO (55%)	19.250 m <sup>2</sup> (t)
Edificabilidad vinculada a VT (20%)	7.000 m <sup>2</sup> (t)
Edificabilidad vinculada a VL (25%)	8.750 m <sup>2</sup> (t)
Edificabilidad residencial -uso terciario-	1.400 m <sup>2</sup> (t)
<b>Edificabilidad total ordenada parcelas residenciales</b>	<b>36.400 m<sup>2</sup>(t)</b>
Edificabilidad existente -uso terciario-	375 m <sup>2</sup> (t)
Nueva edificabilidad -uso terciario-	1.500 m <sup>2</sup> (t)
<b>Edificabilidad total uso terciario</b>	<b>1.875 m<sup>2</sup>(t)</b>
<b>Edificabilidad total (residencial y terciario)</b>	<b>38.275 m<sup>2</sup>(t)</b>
<b>Edificabilidad bajo rasante</b>	<b>75% edificabilidad sobre rasante</b>



### 3.3.3.- Ordenación pormenorizada.

PARCELAS RESULTANTES	SUPERFICIE m²	%	Edificabilidad m²(t)	Viviendas
<b>f.1 espacios libres comunes (S.L.)</b>	<b>13.753</b>	<b>20,89%</b>		
f.1.1 espacios libres comunes	3.178	4,83%		341 árboles
f.1.2 espacios libres comunes	6.020	9,14%		
f.1.3 espacios libres comunes	1.560	2,37%		
f.1.4 espacios libres comunes	170	0,26%		
f.1.5 espacios libres comunes	2.825	4,29%		
<b>g.1 equipamiento público (S.G.)</b>	<b>8.400</b>	<b>12,76%</b>		
g.1.1 equipamiento público	8.400	12,76%	3.700,00	0
<b>g.2 equipamiento público (S.L.)</b>	<b>4.010</b>	<b>6,09%</b>		
g.2.1 equipamiento público	1.605	2,44%	1.500,00	0
g.2.2 equipamiento público	580	0,88%	500,00	0
g.2.3 equipamiento público	1.825	2,77%	5.000,00	0
<b>e.1 red viaria: vias urbanas (S.G.)</b>	<b>15.017</b>	<b>22,81%</b>		
e.1.1 red viaria: vias urbanas (SG)	3.410	5,18%		
e.1.2 red viaria: vias urbanas (SG)	3.025	4,59%		
e.1.3 red viaria: vias urbanas (SL)	8.582	13,03%		
<b>a.2 parcela residencial</b>	<b>17.900</b>	<b>27,18%</b>		
a.2.1 parcela residencial PRIVADA	6.065	9,21%	8.491,00	85
a.2.2 parcela residencial TAS	5.085	7,72%	7.000,00	68
a.2.3 parcela residencial VPO	1.700	2,58%	6.150,00	60
a.2.4 parcela residencial VPO	1.300	1,97%	3.475,00	34
a.2.5 parcela residencial VPO	1.625	2,47%	3.475,00	34
a.2.6 parcela residencial VPO	2.125	3,23%	6.150,00	60
			<b>34.741,00</b>	<b>341</b>
<b>a.4 parcela residencial</b>	<b>2.935</b>	<b>4,46%</b>	edif.consolidada a.4.1	
a.4.1 parcela residencial	2.935	4,46%	259,00	1
			<b>35.000,00</b>	
<b>c.1 parcela terciaria</b>	<b>3.834</b>	<b>5,82%</b>		
c.1.1 parcela terciaria	2.619	3,98%	125,00	Hotel Ler-Argi
c.1.2 parcela terciaria	1.215	1,85%	1.375,00	Terciario
<b>PP A.I.U. BABILONIA</b>	<b>65.849</b>	<b>100,00%</b>		







### 3.4.- INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS.

Tal y como se ha descrito en el apartado 2.1.4.- Infraestructuras de servicios urbanos, del presente documento, el Ambito se desarrolla sobre un suelo sin urbanizar y por lo tanto, no dispone de infraestructuras de servicios urbanos alguna.

Las redes de infraestructuras generales del municipio discurren al Este y Sur del ámbito, y es desde estas redes desde donde se realizarán las conexiones de los nuevos servicios urbanos correspondientes al nuevo ámbito.

El desarrollo del ámbito requiere de la dotación de nuevas redes de servicios. Estas redes discurrirán en general por el trazado de los nuevos viales a ejecutar, tanto por el tramo de la Carretera GI-3832, como del nuevo viario interno urbano y el eje de paseo público correspondiente a la Gran Alameda.

Todas las infraestructuras que den servicio a los nuevos desarrollos edificatorios serán nuevos y vendrán definidos de forma técnica y precisa en el correspondiente Proyecto de Urbanización del A.I.U. 32 babilonia a redactar para el desarrollo del ámbito.

El presente documento anuncia y resume de forma aproximada y sin detalle, las infraestructuras de servicios urbanos que serán necesarios ejecutar para el desarrollo del ámbito en cuestión.

#### 1) Abastecimiento de agua.

Se ejecutará una nueva red de abastecimiento de agua potable que discurriendo por el trazado viario propuesto, pueda dar servicio a la totalidad de las parcelas previstas y las servicios de la vía pública. Esta red partirá de la actual red de abastecimiento que discurre por la Calle Idiazabal y formará un anillo con una primera conexión al Norte en la nueva rotonda de unión de las Carreteras GI-3722 y la GI-3832, y con una segunda conexión por el extremo Sur del ámbito. Un segundo ramal discurrirá por el eje de la Gran Alameda desde la GI3832 hasta encontrarse con el viario interno urbano, conformando un segundo anillo.

Frente a cada una de las parcela ordenadas se dispondrá de una acometida de agua potable. Por su parte, la red pública de agua dispondrá de hidrantes cada 100 m, y bocas de riego cada 50 m.

#### 2) Saneamiento.

Se ejecutará una nueva infraestructura de saneamiento separativa de aguas pluviales y de aguas fecales, que discurriendo por el trazado viario propuesto, pueda recoger las aguas de la totalidad de las zonas públicas y de las parcelas previstas.

Esta infraestructura estará formada por dos redes, que discurriendo de forma paralela, partirán de la zona superior Oeste del ámbito y por gravedad y recorriendo los viales previstos hacia la zona más baja de la Calle Idiazabal, irán recogiendo la totalidad de las aguas del mismo.

La red de aguas pluviales recogerá tanto las aguas superficiales de escorrentía correspondientes a los viales, zonas peatonales y zonas verdes proyectadas, como de las correspondientes a las zonas sin edificar y cubiertas de las parcelas ordenadas. Por su parte, la red de aguas fecales recogerá la totalidad de aguas sucias que se generen en las parcelas ordenadas.

Ambas redes conectarán en dos puntos con la red general del municipio que discurre por la Calle Idiazabal. El primero situado en la nueva rotonda de unión de las Carreteras GI-3722 y la GI-3832, y el segundo, en la unión del vial que discurre por el extremo Sur del ámbito con la misma Calle Idiazabal.





### 3) Energía eléctrica.

De acuerdo con la compañía suministradora se ejecutará una nueva red de abastecimiento de energía eléctrica que discurriendo por el trazado viario propuesto, pueda dar servicio a la totalidad de las parcelas previstas y al alumbrado público. Esta nueva red partirá de la actual red de energía eléctrica en Alta Tensión (AT) que discurre por la Calle Idiazabal, y que desde su conexión al Norte en la nueva rotonda de unión de las Carreteras GI-3722 y la GI-3832, se dirigirá por el nuevo trazado de la Carretera GI-3832 hasta la Parcela f.1.5. Espacio Libre.

En esta Parcela se construirá un Centro de Transformación (CT) con acometida en Alta Tensión (AT) y salida en Media (MT) y Baja Tensión (BT) que suministrará energía eléctrica a la totalidad de las parcelas ordenadas, así como alimentará la red de alumbrado público.

La red de BT formará un anillo que discurrirá por los nuevos viarios previstos, así como por la Gran Alameda. Frente a cada una de las parcela ordenadas se dispondrá de una acometida de energía eléctrica.

### 4) Gas.

De acuerdo con la compañía suministradora de gas se ejecutará una nueva red de abastecimiento de gas que discurriendo por el trazado viario propuesto, pueda dar servicio a la totalidad de las parcelas previstas.

Esta red partirá de la actual red de gas que discurre por la Calle Idiazabal y formará un anillo con una primera conexión al Norte en la nueva rotonda de unión de las Carreteras GI-3722 y la GI-3832, y con una segunda conexión por el extremo Sur del ámbito. Un segundo ramal discurrirá por el eje de la Gran Alameda desde la GI3832 hasta encontrarse con el viario interno urbano, conformando un segundo anillo.

Frente a cada una de las parcela ordenadas se dispondrá de una acometida de gas.

### 5) Telecomunicaciones.

De acuerdo con las compañías suministradoras de telecomunicaciones se ejecutará una nueva red de telecomunicaciones que discurriendo por el trazado viario propuesto, pueda dar servicio a la totalidad de las parcelas previstas.

Esta red partirá de la actual red de telecomunicaciones que discurre por la Calle Idiazabal y formará un anillo con una primera conexión al Norte en la nueva rotonda de unión de las Carreteras GI-3722 y la GI-3832, y con una segunda conexión por el extremo Sur del ámbito. Un segundo ramal discurrirá por el eje de la Gran Alameda desde la GI3832 hasta encontrarse con el viario interno urbano, conformando un segundo anillo.

Frente a cada una de las parcela ordenadas se dispondrá de una acometida de telecomunicación.

### 6) Alumbrado público.

Se ejecutará una nueva red de alumbrado público que iluminará la totalidad de la vía pública. Así, la red de alumbrado recorrerá los nuevos viales y el eje longitudinal de la Gran Alameda con dos líneas paralelas por ambos lados, así como los espacios libres urbanos.

Para la iluminación de las zonas públicas, se emplearán luminarias con tecnología LED dispuestas en farolas de media y baja altura.





### 3.5.- REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO.

#### 3.5.1.- Calificación pormenorizada.

La ordenación urbanística pormenorizada del ámbito A.I.U. 32 Babilonia comprende las determinaciones siguientes:

A) Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada.

Las condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada son las reflejadas en el plano O.03.- Zonificación Pormenorizada, del PP.

- Superficie de las parcelas ordenadas:

PARCELAS RESULTANTES	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	%
----------------------	---------------------------	---

<b>f.1 espacios libres comunes (S.L.)</b>	<b>13.753</b>	<b>20,89%</b>
f.1.1 espacios libres comunes	3.178	4,83%
f.1.2 espacios libres comunes	6.020	9,14%
f.1.3 espacios libres comunes	1.560	2,37%
f.1.4 espacios libres comunes	170	0,26%
f.1.5 espacios libres comunes	2.825	4,29%

<b>g.1 equipamiento público (S.G.)</b>	<b>8.400</b>	<b>12,76%</b>
g.1.1 equipamiento público	8.400	12,76%

<b>g.2 equipamiento público (S.L.)</b>	<b>4.010</b>	<b>6,09%</b>
g.2.1 equipamiento público	1.605	2,44%
g.2.2 equipamiento público	580	0,88%
g.2.3 equipamiento público	1.825	2,77%

<b>e.1 red viaria: vias urbanas (S.G.)</b>	<b>15.017</b>	<b>22,81%</b>
e.1.1 red viaria: vias urbanas (SG)	3.410	5,18%
e.1.2 red viaria: vias urbanas (SG)	3.025	4,59%
e.1.3 red viaria: vias urbanas (SL)	8.582	13,03%

<b>a.2 parcela residencial</b>	<b>17.900</b>	<b>27,18%</b>
a.2.1 parcela residencial PRIVADA	6.065	9,21%
a.2.2 parcela residencial TAS	5.085	7,72%
a.2.3 parcela residencial VPO	1.700	2,58%
a.2.4 parcela residencial VPO	1.300	1,97%
a.2.5 parcela residencial VPO	1.625	2,47%
a.2.6 parcela residencial VPO	2.125	3,23%

<b>a.4 parcela residencial</b>	<b>2.935</b>	<b>4,46%</b>
a.4.1 parcela residencial	2.935	4,46%



<b>c.1 parcela terciaria</b>	<b>3.834</b>	<b>5,82%</b>
c.1.1 parcela terciaria	2.619	3,98%
c.1.2 parcela terciaria	1.215	1,85%

<b>PP A.I.U. BABILONIA</b>	<b>65.849</b>	<b>100,00%</b>
----------------------------	---------------	----------------

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

Las condiciones de edificabilidad y uso de las parcelas ordenadas son las reflejadas en las correspondientes Fichas Particulares del PEOU.

- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

<b>PARCELAS RESULTANTES</b>	<b>Edificabilidad m²(t)</b>	<b>Viviendas</b>
-----------------------------	-----------------------------	------------------

**f.1 espacios libres comunes (S.L.)**

f.1.1 espacios libres comunes		341 árboles
f.1.2 espacios libres comunes		
f.1.3 espacios libres comunes		
f.1.4 espacios libres comunes		
f.1.5 espacios libres comunes		

**g.1 equipamiento público (S.G.)**

g.1.1 equipamiento público	3.700,00	0
----------------------------	----------	---

**g.2 equipamiento público (S.L.)**

g.2.1 equipamiento público	1.500,00	0
g.2.2 equipamiento público	500,00	0
g.2.3 equipamiento público	5.000,00	0

**e.1 red viaria: vias urbanas (S.G.)**

e.1.1 red viaria: vias urbanas (SG)
e.1.2 red viaria: vias urbanas (SG)
e.1.3 red viaria: vias urbanas (SL)

**a.2 parcela residencial**

a.2.1 parcela residencial PRIVADA	8.491,00	85
a.2.2 parcela residencial TAS	7.000,00	68
a.2.3 parcela residencial VPO	6.150,00	60
a.2.4 parcela residencial VPO	3.475,00	34
a.2.5 parcela residencial VPO	3.475,00	34
a.2.6 parcela residencial VPO	6.150,00	60
	<b>34.741,00</b>	<b>341</b>

<b>a.4 parcela residencial</b>	edif.consolidada a.4.1	
a.4.1 parcela residencial	259,00	1
	<b>35.000,00</b>	

<b>c.1 parcela terciaria</b>		
c.1.1 parcela terciaria	125,00	Hotel Ler-Argi





c.1.2 parcela terciaria	1.375,00	Terciario
-------------------------	----------	-----------

- Edificabilidad bajo rasante:

La edificabilidad bajo rasante de las parcelas es la establecida con carácter general en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General vigente.

- Uso de las parcelas ordenadas.

El régimen de uso de las parcelas ordenadas es el establecido con carácter general en el Plan General vigente.

C) Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas ordenadas.

Las condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas ordenadas son las reflejadas en las correspondientes Fichas Particulares del PP.

D) Condiciones particulares de dominio.

Las condiciones particulares de dominio de las parcelas ordenadas son las establecidas con carácter general en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General vigente y las reflejadas con carácter particular en las correspondientes Fichas Particulares del PP.

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

No existen en el ámbito edificaciones y/o elementos singulares.

### 3.5.2.- Categorización del suelo urbano.

El vigente PGOU en la Norma Urbanística Particular del A.I.U. 32.- Babilonia, establece para el ámbito la Clasificación urbanística de Suelo Urbanizable Sectorizado.

La vigente Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo (LSU), en su artículo 138.- **Actuaciones integradas**, establece, para esta clasificación de suelo urbanizable sectorizado, entre otras cuestiones lo siguiente:

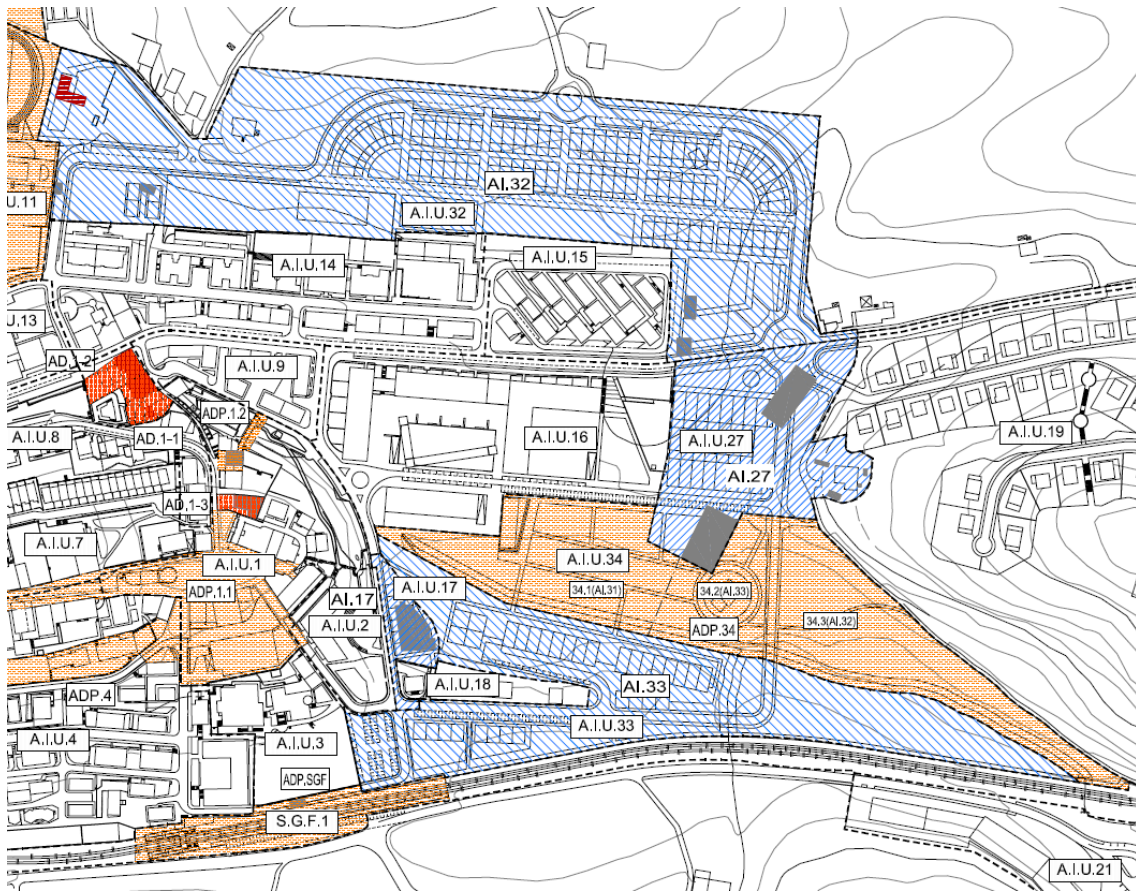
*“1. A los efectos de esta ley, se consideran actuaciones integradas las que se realizan, en suelo urbano no consolidado por la urbanización y en **suelo urbanizable sectorizado**, en los terrenos que precisan de un grado de urbanización superior al de las actuaciones aisladas, para dar lugar a uno o varios solares conforme a un único programa de actuación urbanizadora y que habrán de acometerse a través de una o varias unidades de ejecución completas en régimen público o privado, incluso cuando dichas unidades de ejecución correspondieran a ámbitos de ordenación diferentes.*

*2. La obtención gratuita del suelo y los derechos necesarios para las dotaciones públicas de las redes de sistemas generales y, en su caso, la financiación de su ejecución se podrán realizar mediante su inclusión o adscripción a actuaciones integradas.”*

En consecuencia, la ejecución de la ordenación urbanística determinada para el ámbito por el presente documento forma la **Actuación Integrada 32 (AI.32)**.

A esta AI.32 se le adscriben 11.128 m2 de terreno situados en el A.I.U. 34 Trankaxko Erreka, Ambito de Dotación Pública (ADP) 34.3, con el objetivo de dar cumplimiento a la obligación de aportación de superficie destinada a la red de sistemas generales de espacios libres (SGEL) en el suelo urbanizable.





Fragmento Plano II.8.- Ejecución de la Ordenación Urbanística, del PGOU de Urnieta

Por otro lado, el desarrollo del ámbito cumple con los estándares de dotaciones locales en suelo urbanizable, establecidos por el Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos, para el suelo urbanizable de uso predominante residencial.

### 3.6.- REGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCION.

#### 3.6.1.- Régimen de urbanización.

El régimen de urbanización del ámbito se desarrollará mediante un Proyecto de Urbanización, de acuerdo a lo establecido en el artículo 194.- Proyectos de urbanización de la Ley 2/2006 (LSU).

#### 3.6.2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

La ejecución de la ordenación urbanística determinada para el ámbito por el presente documento forma la Actuación Integrada 32 (AI.32).

A) Condiciones de AI.32 Babilonia.

Las condiciones de gestión y ejecución de la AI.32 se desarrollan, con carácter normativo, en el Documento C. Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución y en el Documento B. Normas Urbanísticas del presente Documento.



De acuerdo al tipo de actuación descrita, y una vez aprobado el presente documento de planeamiento urbanístico de desarrollo (PP), ésta requerirá la aprobación, con carácter previo y respecto a la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito de la actuación, de los documentos urbanísticos siguientes:

- Programa de Actuación Urbanizadora (PAU).
- Proyecto de Urbanización (PU).
- Proyecto de Reparcelación (PR).
- Programa de Edificación o redacción de los proyectos de edificación: Proyectos Básicos (PB) y de Ejecución (PE).

El Proyecto de Urbanización se redactará con carácter previo a la aprobación de la Reparcelación. El sistema de gestión será privado mediante el Sistema de Concertación.

#### B) Coeficientes de ponderación de usos.

En lo referente a los coeficientes de ponderación de usos y a su aplicación se estará a lo establecido el respecto en el documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales” del Plan General, o en su caso, a los valores de mercado del momento.

En este sentido, los coeficientes de ponderación se referirán al uso mayoritario, característico y/o predominante ordenado sobre rasante, que se corresponde con el de Vivienda de Protección Oficial (VPO).

El cálculo de los coeficientes de ponderación se remite a lo determinado en el Documento D. Estudio de viabilidad económica y financiera.

#### C) Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización.

Las cargas de urbanización, formadas por las obras de urbanización e indemnizaciones, derribo de edificaciones e instalaciones existentes, así como los honorarios de elaboración de proyectos, etc... resultantes, serán consideradas como cargas propias del ámbito a los efectos de su ejecución y abono.

### 3.6.3.- Régimen jurídico de las edificaciones disconformes con el planeamiento.

Los edificios actualmente existentes de Caserío Babilonia y Almacén Oztaran nº 15B, se declaran sujetos a la categoría de Fuera de Ordenación, debido a que se prevé su desaparición en el momento de ejecutar la actuación prevista por el presente documento de planeamiento.

Edificios disconformes con el planeamiento:

- Caserío babilonia: Parcela nº7. Idiazabal kalea nº2.

Esta parcela dispone de un edificio residencial destinado a vivienda y local comercial. Edificio disconforme con el planeamiento. Según los datos catastrales los datos del edificio son los siguientes:

Edificio construido en el año 1900 con un perfil de PB+P1+PBC.

Superficies construidas:

Vivienda.....	139 m2.
Trastero .....	50 m2.
Local comercial.....	189 m2.

- Almacén: Parcela nº18. Oztaran Auzoa nº15B.

Esta parcela dispone de un edificio destinado a almacén. Edificio disconforme con el planeamiento. Según los datos catastrales los datos del edificio son los siguientes:





Edificio construido en el año 1991 con un perfil de PB.

Superficies construidas:

Almacén..... 66 m2.

### 3.7.- MEDIDAS DE CARÁCTER AMBIENTAL, PAISAJISTICO Y NATURAL.

Serán de aplicación en el ámbito las medidas protectoras, correctoras y compensatorias previstas en el documento "Informe de Sostenibilidad Ambiental" del PGOU, cuyos datos referidos al ámbito han sido recogidos en el Apartado 2.2.3.- Informe Sostenibilidad Ambiental (ISA) A.I.U. 32.- Babilonia, del presente documento.

Por otro lado, la ejecución del desarrollo urbanístico del ámbito se ajustará a los criterios que se establecen en el TITULO VI.- Normas de protección ambiental, paisajística y naturalística, del Documento "Normas Urbanísticas Generales" en lo referente a los criterios generales siguientes:

- Sin perjuicio de las salvedades que se indican bien en este Plan, bien en otras disposiciones legales, incluidas las ordenanzas a las que se hace referencia en el siguiente artículo, el vertido de basuras y escombros se realizará en todo caso en el correspondiente vertedero controlado.
- Una de esas salvedades está relacionada con la posible y excepcional autorización por el Ayuntamiento del vertido de tierras procedentes de excavaciones realizadas como parte de obras autorizadas en otros terrenos con fines como los siguientes: mejora de las posibilidades de utilización agraria y forestal de los mismos; adecuación de su rasante a las previsiones establecidas bien en este Plan General, bien en el planeamiento promovido en su desarrollo, bien cualquier otro plan o proyecto autorizado.
- Con carácter general, las aguas residuales resultantes de las edificaciones, instalaciones y actividades existentes y/o desarrolladas en los suelos urbano y urbanizable deberán verter a la red de saneamiento municipal, para su posterior depuración, incluso con el tratamiento previo que, en su caso, resultase necesario. Se prohíbe en todo caso el vertido de las citadas aguas no depuradas a los cauces fluviales.
- El tratamiento de los cauces fluviales y sus márgenes se ha de adecuar a los criterios establecidos tanto en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos los instrumentos de ordenación territorial definitivamente aprobados, como a los promovidos en su desarrollo por la Administración competente en la materia.
- El tratamiento de los suelos potencialmente contaminados se adecuará a las condiciones establecidas en la legislación vigente en la materia.
- Las intervenciones que, por cualquier circunstancia previamente justificada o sobrevenida, conlleven la pérdida de arbolado deberán ser complementadas bien con la replantación de las especies que resulte preciso reubicar, bien con la plantación de tres ejemplares de nuevas especies similares por cada una que se elimine. El Ayuntamiento adoptará a ese respecto las medidas que, en cada caso, estime necesarias, incluso en lo referente al porte de las especies sustitutorias.

Además, se remite al Estudio de Evaluación Ambiental redactado en relación al desarrollo del ámbito y que acompaña al presente documento de PP.

Finalmente, en cumplimiento del Decreto 123/2012, se plantarán un mínimo de 341 árboles (1 árbol/vivienda) en las parcelas ordenadas e.1 destinadas a viales y f.1 destinadas a espacios libres.



#### 4.- JUSTIFICACION DE LA ADECUACION A LAS NORMATIVAS VIGENTES

##### 4.1.- ADECUACION AL PGOU.

El presente documento de planeamiento pormenorizado de desarrollo se ajusta a las determinaciones establecidas por el PGOU en sus apartados siguientes:

- Documento "Normas Urbanísticas Generales" (NUG).
- Documento "Normas Urbanísticas Particulares" (NUP). A.I.U. 32.- Babilonia.

Así, partiendo de la ordenación estructural establecida para el ámbito, y por lo tanto, respetando el Régimen urbanístico estructural del mismo, se ha procedido a la definición de una ordenación pormenorizada a través del instrumento de planeamiento de desarrollo, Plan Parcial, correspondiente a un suelo urbanizable sectorizado.

En caso de remisiones o posibles indeterminaciones no detalladas en la correspondiente Norma Urbanística Particular, se ha recurrido al cumplimiento de las condiciones generales establecidas por las Normas Urbanísticas Generales.

##### 4.1.1.- Régimen urbanístico estructural.

1) Calificación Global.

	<b>SUPERFICIE m<sup>2</sup></b>	<b>EDIFICABILIDAD m<sup>2</sup>(t)</b>
<b>AIU 32 BABILONIA</b>	65.849	<b>38.275</b>

<b>ZONIFICACIÓN GENERAL</b>	<b>SUPERFICIE m<sup>2</sup></b>	<b>%</b>
<b>zona A: residencial</b>	<b>51.014,00</b>	<b>77,47%</b>
<b>zona G: equipamiento</b>	<b>8.400,00</b>	<b>12,76%</b>
<b>zona E: SG viario</b>	<b>6.435,00</b>	<b>9,77%</b>
	<b>65.849,00</b>	<b>100,00%</b>

Debido a la ligera ampliación del ámbito y al nuevo trazado del vial interior urbano propuesto por la ordenación del Plan Parcial, la superficie de la zona A: residencial se amplía ligeramente (<2%), mientras que la superficie de la zona E: SG viario se reduce ligeramente (<4%) en relación a las respectivas superficies propuestas por el PGOU.

Por otro lado, los 11.128 m<sup>2</sup> de terreno del ámbito A.I.U. 34 Trankaxko Erreka adscritos ámbito A.I.U. 32.- Babilonia, dan cumplimiento a la obligación de aportación de superficie destinada a la red de sistemas generales (SL) de espacios libres en el suelo urbanizable.

1 habitante cada 25 m<sup>2</sup>(t): 36.400 m<sup>2</sup>(t)/25 m<sup>2</sup>(t) ..... 1.456 habitantes.  
1.456 habitantes x 5 m<sup>2</sup> ..... 7.280 m<sup>2</sup> < 11.128 m<sup>2</sup> CUMPLE.





2) Edificabilidad y número de viviendas.

EDIFICABILIDAD	Edificabilidad m <sup>2</sup> (t)	%
	<b>41.975,00</b>	

**USO RESIDENCIAL**

Edif. Preexistente residencial	450,00	1,29%
--------------------------------	--------	-------

Nueva Edificabilidad residencial (incremento)	34.550,00	98,71%
---	-----------	--------

<b>Edificabilidad total uso residencial</b>	<b>35.000,00</b>	<b>100,00%</b>
---	------------------	----------------

			Nº VIVIENDAS
VPO (55%)	19.250,00	55,00%	188
VPT (20%)	7.000,00	20,00%	68
LIBRE (25%)	8.750,00	25,00%	85
<b>Edificabilidad total uso residencial</b>	<b>35.000,00</b>	<b>100,00%</b>	<b>341</b>

total edificabilidad residencial (viv + uso terciario)

Nueva edificabilidad residencial (uso terciario)	1.400,00		<b>36.400,00</b>
--	----------	--	------------------

**USO TERCIARIO**

Edif. Preexistente terciario	375,00	20,00%
------------------------------	--------	--------

Nueva Edificabilidad terciaria (incremento)	1.500,00	80,00%
---	----------	--------

<b>Edificabilidad total uso terciario</b>	<b>1.875,00</b>	<b>100,00%</b>
---	-----------------	----------------

**USO EQUIPAMIENTO**

Edificabilidad aulario	2.700,00	72,97%
------------------------	----------	--------

Edificabilidad pista cubierta	1.000,00	27,03%
-------------------------------	----------	--------

<b>Edificabilidad total uso equipamiento</b>	<b>3.700,00</b>	<b>100,00%</b>
--	-----------------	----------------

La edificabilidad y el número de viviendas de cada uno de los usos se adecúan a las determinadas por el PGOU. Por otro lado, se asignan edificabilidades a cada Parcela g. de Equipamiento.



#### 4.1.2.- Aparcamientos.

El Artículo 70.- Condiciones generales de ordenación de la dotación de aparcamientos, en las parcelas de uso residencial, de las NUG del PGOU, establece lo siguiente:

*“Con carácter general, tratándose de nuevos desarrollos urbanísticos, previstos tanto en suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización como en suelo urbanizable, se procederá a la ordenación de una dotación de aparcamiento global a razón de **2 plazas/vivienda**, en el interior de la parcela y/o edificación privada.”*

Edificabilidad Parcelas Residenciales a.2 a edificar: 34.741 m<sup>2</sup>(t) ..... 341 viv.

Dotación: 341 viviendas x 2 plazas/vivienda ..... 682 plazas.

Edificabilidad bajo rasante 75% s/ 34.741 m<sup>2</sup>(t).....26.055,75 m<sup>2</sup>(t).

Número máximo de garajes 26.055 m<sup>2</sup>(t)/30 m<sup>2</sup>/plaza ..... 868 plazas.

Dotación exigida 682 plazas < dotación posible 868 plazas. CUMPLE.

El Artículo 79.- Condiciones generales de uso, en las parcelas de uso no residencial, de las NUG del PGOU, establece lo siguiente:

*“Siempre que las condiciones de ordenación establecidas en el contexto de la ordenación pormenorizada lo permitan, en las nuevas construcciones que se realicen en las parcelas de uso no residencial, y, en los casos de nueva implantación de actividades en edificios existentes, en función de las posibilidades objetivas de materialización de la misma, se exigirá la disposición de una dotación mínima de aparcamiento para vehículos rodados con la aplicación más restrictiva de los siguiente parámetros de **1,0 plz/100 m<sup>2</sup> (t)** y/o 1 plaza/local.”*

Edificabilidad Parcela Terciaria c.2.1 a edificar ..... 1.375 m<sup>2</sup>(t).

Dotación: 1.375 m<sup>2</sup>(t)/100 m<sup>2</sup>(t) ..... 14 plazas.

El correspondiente Proyecto de edificación deberá contar con el nº de plazas mínimas establecidas.



#### 4.2.- ADECUACION AL DECRETO 123/2012 DE ESTANDARES URBANISTICOS.

La ordenación pormenorizada propuesta en el presente PP, y representada gráficamente en el Plano O.03.- Zonificación pormenorizada, cumple las exigencias establecidas en el Decreto 123/2012, de 3 de julio de estándares urbanísticos, expresadas en su Artículo 9.- Estándares de dotaciones locales en suelo urbanizable.

El apartado 3 del Artículo 6.-, establece que los estándares de dotaciones locales en suelo urbanizable, tanto en actuaciones integradas como de dotación, se calculará sobre el incremento de edificabilidad urbanística sobre la materializada.

Por su parte, el Artículo 35.- de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo (LSU), define la "edificabilidad urbanística" como aquella edificabilidad física (superficie de techo construido o por construir) correspondiente a los usos de carácter lucrativo.

El mencionado Decreto 123/2012, en su Artículo 2.- define la "edificabilidad previamente materializada" como la edificabilidad urbanística atribuida a las edificaciones construidas con la oportuna licencia, o respecto de las que no proceda dictar el restablecimiento de la legalidad urbanística que implique su demolición.

En el presente caso, existen en el ámbito dos edificaciones construidas de uso lucrativo (a.4.1 Residencial de Bajo Desarrollo y c.2.1 Terciario).

De acuerdo a este cálculo se justifica el cumplimiento de los estándares urbanísticos establecidos por el Artículo 9, del Decreto 123/2012, para un suelo urbanizable residencial.

1) Estándares de dotaciones locales en suelo urbanizable residencial.

a) Dotaciones públicas de la red de sistemas locales: 10 m2(s) / 25 m2(t).

9.1-a) Dotación pública sist local	Zonas verdes y espacios libres	
dotaciones y equipamientos	9.877,35	15,00%

Dotación pública sistemas locales 13.753 m2 < 9.877,35. CUMPLE.

b) Aparcamiento de vehículos.

9.1-b) Aparcamiento vehículos		
En parcela privada	535,9	0,35/25m2(t)
En parcela pública	229,7	0,15/25m2(t)

- En parcela privada:

Edificabilidad bajo rasante 75% s/ 34.741 m2(t)..... 26.055,75 m2(t).  
Número máximo de garajes 26.055 m2(t)/30 m2/plaza ..... 868 plazas.

Dotación exigida 534 plazas < dotación posible 868 plazas. CUMPLE.

- En parcela pública:

Parcela e.1.3 superficie ..... 157 plazas.  
Parcela g.2/1: PB+PS ..... 60 plazas.  
Parcela g.2/2: PB+PS ..... 30 plazas.  
Total ..... 247 plazas.

Dotación exigida 230 plazas < dotación posible 247 plazas. CUMPLE.





c) Equipamientos privados (en este caso equipamiento público).

<b>9.1-c) Equipamientos privados SL</b>		
equipamiento privado SL	1.531,0	1m <sup>2</sup> (t)/25m <sup>2</sup> (t)

Parcela de equipamiento públicog.2/3 ..... 5.000 m<sup>2</sup>(t) > 1.531 m<sup>2</sup>(t) CUMPLE.

2) Vegetación.

<b>9.2- Vegetación</b>		
vegetación	Residencial	1árbol/1 viv

314 viviendas..... 341 árboles en Parcelas e.1 y f.1 CUMPLE.



### 4.3.- ADECUACION A LA NORMATIVA AMBIENTAL.

#### 4.3.1.- Justificación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

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

La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, actualmente en vigor, establece en su artículo 6.1. que *“serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria o por acuerdo del Consejo de Ministros o del Consejo de Gobierno de una comunidad autónoma, cuando:*

- a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,*
- b) Requieran una evaluación por afectar a espacios Red Natura 2000 en los términos previstos en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.*
- c) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.*
- d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.*

Desde la Asesoría Ambiental Ekolur S.L.L. redactor del correspondiente documento ambiental para el PP del A.I.U. 32.- Babilonia, se entiende que el Plan Parcial no cumple los requisitos para estar sometido a evaluación ambiental estratégica ordinaria, salvo que así lo decida el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico.

Sin embargo, este mismo artículo, en el punto 2, indica que serán objeto de una evaluación ambiental estratégica (EAE) simplificada:

- a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.*
- b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.*
- c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.*

Además, hay que tener en cuenta que el Decreto 211/2012, de 16 de octubre, en su disposición final primera modifica el apartado A del anexo I de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, que queda redactado como sigue:

*“A) Lista de planes y programas sometidos al procedimiento de EAE:*

- 1. Directrices de Ordenación del Territorio.*
- 2. Planes Territoriales Parciales.*
- 3. Planes Territoriales Sectoriales.*
- 4. Planes Generales de Ordenación Urbana.*
- 5. Planes de Sectorización.*



*6. Planes de Compatibilización del planeamiento general, Planes Parciales de ordenación urbana y Planes Especiales de ordenación urbana que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.*

*7. Modificaciones de los planes anteriores que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente. (...)"*

Según esa misma disposición final, se entenderá que en los siguientes supuestos se dan circunstancias o características que suponen la necesidad de su sometimiento a EAE, por inferirse efectos significativos sobre el medio ambiente:

*a) Cuando establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental. Se entiende que un plan o programa establece el marco para la autorización en el futuro de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental, cuando contenga criterios o condicionantes, con respecto, entre otros, a la ubicación, las características, las dimensiones, o el funcionamiento de los proyectos o que establezcan de forma específica e identificable cómo se van a conceder las autorizaciones de los proyectos que pertenezcan a alguna de las categorías enumerados en la legislación sobre evaluación de impacto ambiental de proyectos o en la legislación general de protección del medio ambiente del País Vasco.*

*b) Cuando, puedan afectar directa o indirectamente de forma apreciable a un espacio de la Red Natura 2000, requiriendo por tanto una evaluación conforme a su normativa reguladora, establecida en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.*

*c) Cuando afecten a espacios con algún régimen de protección ambiental derivado de convenios internacionales o disposiciones normativas de carácter general dictadas en aplicación de la legislación básica sobre patrimonio natural y biodiversidad o de la legislación sobre conservación de la naturaleza de la Comunidad Autónoma del País Vasco.»*

Se descartan los epígrafes b) y c) porque el PP no afecta directa o indirectamente a espacios de la Red Natura 2000 en los términos establecidos por la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, ni a otros espacios protegidos.

A continuación se analiza si, de acuerdo a la Ley 3/1998, de 27 de febrero, y a la Ley 21/2013 de 9 de diciembre, el PP establece el marco para la futura autorización de proyectos sometidos a Evaluación de Impacto Ambiental (epígrafe a)).

Según el punto 21 del Anexo IB de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, los proyectos de urbanización de zonas residenciales y comerciales con una superficie igual o superior a 1 hectárea que se sitúen en todo o en parte en zonas ambientalmente sensibles estarían sometidos a evaluación de impacto ambiental. Este no sería el caso que nos ocupa, ya que el ámbito no se encuentra incluido en ese tipo de zonas.

El proyecto de urbanización no afectará a zonas ambientalmente sensibles definidas en el artículo 51 de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, por lo que el PP de Babilonia no establecería el marco para un proyecto sometido a evaluación de impacto ambiental, tampoco afecta a la Red Natura 2000 ni a otros espacios con algún régimen de protección; en consecuencia, la modificación no estaría sometida a EAE ordinaria según la legislación vigente.

Sin embargo, respondería al punto 2a del artículo 6 de la Ley 21/2013, debiendo someterse al procedimiento de EAE simplificada.



#### **4.3.2.- Tramitación.**

El procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada viene definido en el 'TÍTULO II *Evaluación ambiental*, CAPÍTULO I *Evaluación ambiental estratégica*, Sección 2ª' de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. A continuación se resumen los principales hitos del procedimiento, y se especifica los agentes que participan en la tramitación.

*Artículo 29. Solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada.*

*1. Dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa, el promotor [XXXXXX] presentará ante el órgano sustantivo [Ayuntamiento de Urnieta], junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento ambiental estratégico.*

*2. Si el órgano sustantivo comprobara que la solicitud de inicio no incluye los documentos señalados en el apartado anterior, requerirá al promotor para que, en un plazo de diez días hábiles, los aporte, con los efectos previstos en el artículo 71 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre. Asimismo, el órgano sustantivo comprobará que la documentación presentada de conformidad con la legislación sectorial cumple los requisitos en ella exigidos.*

*3. Una vez realizadas las comprobaciones anteriores, el órgano sustantivo remitirá al órgano ambiental [Dirección de Administración Ambiental del Departamento de Medio Ambiente y Planificación Territorial del Gobierno Vasco] la solicitud de inicio y los documentos que la deben acompañar.*

*4. En el plazo de veinte días hábiles desde la recepción de la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, el órgano ambiental [Gobierno Vasco] podrá resolver su inadmisión por algunas de las siguientes razones:*

- a) Si estimara de modo inequívoco que el plan o programa es manifiestamente inviable por razones ambientales.*
- b) Si estimara que el documento ambiental estratégico no reúne condiciones de calidad suficientes.*

*Artículo 30. Consultas a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas.*

*1. El órgano ambiental [Gobierno Vasco] consultará a las Administraciones públicas afectadas y a las personas interesadas, poniendo a su disposición el documento ambiental estratégico y el borrador del plan o programa*

*2. Las Administraciones públicas afectadas y las personas interesadas consultadas deberán pronunciarse en el plazo máximo de cuarenta y cinco días hábiles desde la recepción de la solicitud de informe.*

*Artículo 31. Informe ambiental estratégico.*

*1. El órgano ambiental [Gobierno Vasco] formulará el informe ambiental estratégico en el plazo de cuatro meses contados desde la recepción de la solicitud de inicio y de los documentos que la deben acompañar.*

*2. El órgano ambiental [Gobierno Vasco] (...) resolverá mediante la emisión del informe ambiental estratégico, que podrá determinar que:*



a) *El plan debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria porque puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente. En este caso el órgano ambiental elaborará el documento de alcance del estudio ambiental estratégico. (...) Esta decisión se notificará al promotor junto con el documento de alcance y el resultado de las consultas realizadas para que elabore el estudio ambiental estratégico.*

b) *El plan no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente, en los términos establecidos en el informe ambiental estratégico.*

3. *El informe ambiental estratégico, una vez formulado, se remitirá por el órgano ambiental [Gobierno Vasco] para su publicación en el plazo de quince días hábiles al «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente, sin perjuicio de su publicación en la sede electrónica del órgano ambiental.*

*Artículo 32. Publicidad de la adopción o aprobación del plan o programa.*

*En el plazo de quince días hábiles desde la aprobación del plan o programa, el órgano sustantivo [Ayuntamiento de Donostia / San Sebastián] remitirá para su publicación en el «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente la siguiente documentación:*

a) *La resolución por la que se adopta o aprueba el plan o programa aprobado, y una referencia a la dirección electrónica en la que el órgano sustantivo pondrá a disposición del público el contenido íntegro de dicho plan o programa.*

b) *Una referencia al «Boletín Oficial del Estado» o diario oficial correspondiente en el que se ha publicado el informe ambiental estratégico.*

#### **4.3.3.- Documento Ambiental Estratégico (DAE).**

Para la solicitud de inicio de la Evaluación ambiental estratégica simplificada, tal y como establece el artículo 29 de la Ley 21/2013, *el promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento ambiental estratégico*".

El DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO (DAE) correspondiente al procedimiento de evaluación ambiental estratégica (EAE) simplificada, del PP 32.- Babilonia, está redactado por Ekolur Asesoría Ambiental S.L.L., y tiene el contenido que determina el artículo 29 de la Ley 21/2013 y que es el que sigue:

- a) Los objetivos del Plan.
- b) El alcance y contenido del Plan y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.
- c) El desarrollo previsible del Plan.
- d) Una caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan en el ámbito territorial afectado.
- e) Los efectos ambientales previsibles y, si procede, su cuantificación.
- f) Los efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes.
- g) La motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.
- h) Un resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas.
- i) Las medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del Plan, tomando en consideración el cambio climático.
- j) Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del Plan.

Se adjunta como ANEXO 2 al presente documento de PP, el DAE correspondiente al procedimiento de evaluación ambiental estratégica (EAE) simplificada, del PP A.I.U. 32.- babilonia, redactado por Ekolur Asesoría Ambiental S.L.L.





#### **4.4.- ADECUACION AL DECRETO 213/2012 DE CONTAMINACION ACUSTICA.**

El Decreto 213/2012, de 16 de octubre de 2012, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, prevé que las actuaciones urbanísticas como el presente PP deben cumplir con las correspondientes condiciones acústicas establecidas.

Urnieta no cuenta actualmente con un Mapa del Ruido para el municipio.

Se adjunta como ANEXO 3 al presente documento de PP, el Estudio Acústico (EA) correspondiente al ámbito del PP A.I.U. 32.- Babilonia, redactado por Ekolur Asesoría Ambiental S.L.L.

Por su parte, los Proyectos de Edificación correspondientes a las Parcelas a.2, c.1 y g.1, justificarán la elección de los diferentes sistemas constructivos y materiales para dar cumplimiento a la normativa vigente de Ruido.

#### **4.5.- ADECUACION LEY 20/1997 Y DECRETO 68/2000 PROMOCION DE ACCESIBILIDAD.**

Se adjuntan Fichas Justificativas del cumplimiento de la normativa sobre accesibilidad en el entorno urbano del ámbito A.I.U. 32.- Babilonia.

- Ley 20/1997 para la promoción de la accesibilidad.

- Decreto 68/2000 normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.



**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
<b>ITINERARIOS PEATONALES</b> (Anejo II. Art.3.2)  Públicos y Privados de uso comunitario.	<b>ANCHO</b> Min. General Si densidad. $d \leq 12 \text{ viv/ha}$  <b>PENDIENTE</b> Longitudinal Transversal  <b>ALTURA</b> Libre de paso  <b>BORDILLO</b> 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.	$A = 200$  $P = 6\%$ $P = 1.5\%$ $h =$ $h =$
<b>PAVIMENTO</b> (Anejo II, Art.3.3.)	<b>Pavimentos Duros.</b> Antideslizante y sin resaltos. <b>Pavimentos Blandos.</b> Suficientemente compactados, que impidan deslizamientos y hundimientos. <b>Rejas y registros</b> 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 $2,5 \times 2,5 \text{ cm}$ . <b>Alcorques.</b> Serán elementos enrasados al pavimento y no deformables. De ser enrejados cumplirán con lo anteriormente dispuesto para Rejas y registros. <b>SEÑALIZACIÓN</b> Anejo IV: De Desniveles, Depresiones y Cambios de Cota, mediante <b>Franjas Señalizadoras</b> , Perpendiculares al sentido de marcha, de Anchura $\geq 1 \text{ m}$ y con Pavimento de textura y color diferentes.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>  Rejilla=1x1
<b>VADOS DE VEHÍCULOS</b> (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.	
<b>PASO DE PEATONES</b> (Anejo II, Art.3.5)	<b>VADO PEATONAL.</b> Planos inclinados: <b>ANCHO</b> mínimo a cota de calzada = Paso peatones <b>PENDIENTE</b> Longitudinal $P \leq 8\%$ Transversal $P \leq 1,5\%$ <b>ACERA</b> 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 <b>ISLETA</b> ANCHO A nivel de calzada $A \geq 2 \text{ m}$ . en viales con doble sentido y tres o más carriles:  <b>SEÑALIZACIÓN</b> 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 <b>franja señalizadora</b> , 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.	$A = 300$ $P = 6\%$ $P = 1,5\%$ $A =$  $A =$
<b>PARQUES, JARDINES, PLAZAS</b> (Anejo II, Art.3.6)	<b>ANCHO</b> (CAMINOS y SENDAS) $A \geq 2,00 \text{ m}$ <b>DESNIVELES</b> Mediante Itinerario Peatonal <b>DESNIVELES <math>\geq 0,40 \text{ m}</math></b> Elementos continuos de protección	$A =$ $A =$ $P =$
<b>ESCALERAS</b> (Anejo II, Art.3.7)	<b>DIRECTRIZ</b> recta Directriz caracol o abanico, si huella mínima $\geq 35 \text{ cm}$ <b>ANCHO</b> $A \geq 200 \text{ cm}$ <b>HUELLA</b> $h \geq 35 \text{ cm}$ <b>CONTRAHUELLA</b> $t \leq 15 \text{ cm}$ Prohibido sin contrahuellas <b>Nº PELDAÑOS</b> mínimo -máximo $3 \leq N^\circ \leq 12$ Extremo libre escalón resalto $h \geq 3 \text{ cm}$ <b>DESCANSILLO. FONDO</b> $B \geq 120 \text{ cm}$ <b>PASAMANOS</b> 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 $L = 45 \text{ cm}$ <b>ALTURA LIBRE</b> bajo escalera $H \geq 220 \text{ cm}$ Intrados del tramo inferior Cerrarlo hasta 220cm <b>PAVIMENTO</b> Antideslizante <b>BANDAS</b> en borde peldaño $A = 5-10 \text{ cm}$ , antideslizantes y de textura y color diferentes	Directriz = recta  $A = >$ $h =$ $t =$  $N^\circ =$ $h =$ $B =$  $H =$ $H =$ $L =$ $H =$  $A =$







<b>SEMAFOROS</b> (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 <b>Semáforos manuales</b> , pulsador h = 90-120cm	<input type="checkbox"/>
<b>TELEFONOS</b> (Anejo II, Art.4.2.2.2)	<b>RESERVA</b> 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)  <b>Cabinas y Locutorios</b> Cumplirán parámetros accesibilidad en los edificios <b>TELEFONO ACCESIBLE</b> Acceso frontal a su uso, espacio libre $\varnothing \geq 180\text{cm}$ 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 =  $\varnothing =$ h = <input type="checkbox"/>
<b>MAQUINAS EXPENDEDORAS</b> (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"/>
<b>CONTEDORES, PAPELER., BUZON, o análogos</b> (Anejo II, Art.4.2.2.5)	<b>BOCAS</b> h = 90cm <b>CONTENEDORES</b> Fuera del itinerario peatonal	h = 90 <input checked="" type="checkbox"/>
<b>FUENTES y BEBEDE.</b> (Anejo II, Art.4.2.2.6)	Aproximación a cota Rejillas antideslizantes en seco y mojado $\geq 2,5\text{cm} \times 2,5\text{cm}$ Si el accionamiento es manual h $\leq 90\text{cm}$	<input type="checkbox"/>
<b>BANCOS</b> (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 =
<b>BOLARDOS</b> (Anejo II, Art.4.2.2.8)	Los Bolardos o Mojones serán visibles por color y volumen, no susceptibles de enganches.	
<b>P. INFORMACION</b> (Anejo II, Art.4.2.2.9)	Sistemas de Información Interactivo (Anejo IV) Acceso con espacio libre $\varnothing \geq 180\text{cm}$ Teclado, ligeramente inclinado h = 90-120cm Pantalla entre 30-40º inclinación h = 100-140cm	$\varnothing =$ <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
<b>PARADA AUTOBUS MARQUESINA</b> (Anejo II, Art.4.2.2.10)	En zona de espera y andén un lateral de ancho libre 180cm Si tiene asientos h = 40-50cm Si tiene elementos transparentes: 2 Bandas señal colocadas a = 20cm, una a h = 90cm otra a h = 150cm  Parada por plataforma desde la acera, tendrá mismo pavimento que esta y podrá tener bordillo a 20cm.	A = <input type="checkbox"/>
<b>MOSTARDOS y VENTANILLAS</b> (Anejo II, Art.4.2.2.11)	Altura máxima h $\leq 110\text{cm}$ Dispondrá de un tramo de mostrador de: L = 120cm h = 80cm F = 50cm h = 70cm  con hueco libre inferior de	h = <input type="checkbox"/>
<b>ELEMENTOS PROVISIONALES. Protección y Señalización</b> (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. <b>Prohibido la sustitución de vallas por mallas, cuerdas, cables o similares</b> Distancia del vallado a zanjas, acopios, etc d $\geq 50\text{cm}$ <b>Luces Rojas</b> , deberán tener los elementos de protección y permanecerán encendidas en horarios de iluminación insuficiente. <b>Itinerario peatonal garantizado</b> a $\geq 150\text{cm}$ Si la acera fuese menor de 150cm a = Acera Elementos de andamiaje arriostrando a h $\leq 220\text{m}$ , deberán ser señalizados y protegidos adecuadamente hasta el suelo en longitudinal al itinerario.	d = 1  a = 150
<b>OBSERVACIONES</b>		

Fdo. EL ARQUITECTO:



#### 4.6.- ADECUACION AL DB-SI SEGURIDAD EN CASO DE INCENDIO (CTE).

El presente apartado justifica que la ordenación pormenorizada propuesta para el ámbito A.I.U. 32.- Babilonia definida por el presente PP, cumple con las condiciones establecidas por el Código Técnico de Edificación (CTE) en su Documento Básico DB-SI Seguridad en caso de Incendio, en cuanto a sus apartados de Instalaciones de protección contra incendios e Intervención de los bomberos.

##### Sección SI 4.- Instalaciones de protección contra incendios.

1) Dotación de instalaciones de protección contra incendios:

Tabla 1.1.- Dotación de instalaciones de protección contra incendios.

- Uso residencial → hidrantes exteriores.

1 hidrante exterior por cada 10.000 m<sup>2</sup> de superficie construida.

· Superficie construida S/R y B/R m<sup>2</sup>: 36.400 m<sup>2</sup>(t) ..... **4 hidrantes.**

##### Sección SI 5. Intervención de los bomberos.

1) Condiciones de aproximación y entorno.

1.1) Aproximación a los edificios:

1. Condiciones de los viales de aproximación.

a) Anchura mínima libre: > 3,50 m.

b) Altura mínima libre o gálibo: > 4,50 m.

c) Capacidad portante del vial: > 20 kN/m<sup>2</sup>.

Tramos curvos de viales: entorno urbano existente y entronque con radios de curvatura > 5,30 m y > 12,50 m, con anchura libre de circulación > 7,20 m.

1.2) Entorno de los edificios

**1. Altura de evacuación descendente: ≥ 9 m.**

a) Anchura mínima libre: **6,00 m** > 5,00 m.

b) Altura mínima libre o gálibo: **cielo abierto** > la del edificio.

c) Separación máxima del vehículo de bomberos a la fachada del edificio.

Altura de evacuación: **18 m < 20 m → 18 m.**

d) Distancia máxima hasta los accesos al edificio necesarios para poder llegar hasta todas sus zonas: **10 m < 30 m.**

e) Pendiente máxima: **6% < 10%.**

f) Resistencia al punzonamiento del suelo: **vial sobre terreno** > 100 kN sobre 20 cm Ø.

2. Condiciones de resistencia al punzonamiento de las tapas de registro de las canalizaciones de servicios públicos: > 100 kN sobre 20 cm Ø.

3. Condiciones de los espacios de maniobra para el servicio de extinción de incendios: viales y aceras libres de mobiliario urbano, arbolado, jardines, mojones u otros obstáculos.

4. Punto de conexión para columna seca: no procede.

5. Espacio en las vías de acceso sin salida de más de 20 m de largo, para la maniobra de los vehículos de los servicios de extinción de incendios: vial con finalización en fondo de saco con una ampliación de dimensiones de 10x10 m que posibilita la maniobra de los vehículos del servicio de extinción de incendios.

6. Zonas edificadas limítrofes o interiores a áreas forestales: no procede.





2) Accesibilidad por fachada.

2.1) Huecos de fachada para el acceso desde el exterior de personal del servicio de extinción de incendios:

- a) Altura de alfeizar:  $< 1,20$  m.
- b) Dimensiones mínimas de huecos: horizontal  $> 0,80$  m y vertical  $> 1,20$  m.  
Distancia máxima entre ejes verticales de 2 huecos consecutivos:  $< 25$  m.
- c) Elementos que impiden o dificultan el acceso: no.

2.2) Aparcamientos robotizados:  
No procede.



#### **4.7.- ADECUACION AL URBANISMO DE GÉNERO.**

La actuación urbanística prevista en el presente documento se realiza en un entorno de nuevo desarrollo urbano, es decir, en un espacio nuevo de ciudad. En un entorno urbano como el de Urnieta la dimensión de la actuación propuesta es importante tanto urbanística como desde el punto de vista de género.

Así, la ordenación propuesta además de cumplir con las condiciones de diseño urbano interno desde la perspectiva de género, ayuda o colabora en la mejora de varias de las acciones previstas en la zona.

La perspectiva de género del diseño urbano identifica básicamente dos conceptos para la ordenación urbanística: la inclusión y la seguridad.

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

- Mejora de la comunicación peatonal prevista desde el barrio Zabaleta, mediante una nueva conexión peatonal más amplia.
- Diseño de un anillo de comunicación viaria, que uniéndose con la Calle Idiazabal genera nuevas calles de circulación y acceso a las nuevas viviendas, constituida por un vial de doble carril, con aceras a ambos lados y que contará con una buena visual del recorrido y alumbrado público.
- Diseño de un gran eje central de comunicación peatonal para el nuevo barrio, o Gran Alameda, dotado de una amplia visual y alumbrado público.
- La actuación prevista se desarrolla en un ámbito incluido en un entorno de nuevo desarrollo pero próximo al eje principal de comunicación del municipio como es la Calle Idiazabal, y por lo tanto, con un servicio de transporte público muy próximo.

En cuanto a seguridad el diseño urbano ha considerado las cuestiones de género siguientes:

- Las nuevas parcelas residenciales carecerán de puntos negros como túneles, soportales, pasadizos, retranqueos, etc... que generen situaciones de inseguridad.
- Las zonas verdes principales previstas dan frente a las nuevas calles, es decir, que las zonas de parque se encuentran abiertas, tanto visualmente como físicamente, al vial de comunicación y tránsito, evitando zonas oscuras e inseguras.

#### **4.8.- ADECUACION LINGÜÍSTICA.**

El PP del ámbito A.I.U. 32.- Babilonia ha sido redactado originalmente en castellano, y ha sido posteriormente traducido al euskara. Por lo tanto, el presente documento de PP es bilingüe.

En caso de contradicción entre el original y la traducción realizada, prevalecerá lo estipulado en el texto original, redactado en castellano.



#### 4.7.- PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA.

La actuación prevista en el presente documento de PP del A.I.U. 32.- Babilonia es una de las tres actuaciones de desarrollo residencial importantes previstas en municipio de Urnieta. Además, la actuación reúne una dimensión e incidencia notable tanto en el ámbito en el que se desarrolla como en el entorno más próximo.

En consecuencia, la tramitación del presente documento de PP del A.I.U. 32.- Babilonia dispondrá durante su tramitación de las fases de participación ciudadana siguientes:

- Contacto previo a la redacción del Plan con los responsable políticos y servicios técnicos municipales con el fin de conocer directamente los criterios y objetivos principales perseguidos por la actuación.
- Previo a la redacción del documento para la aprobación inicial, y esbozada una primera ordenación, realizar una presentación pública de la misma, tanto a los responsables políticos, como los servicios técnicos municipales, los propietarios afectados y a los ciudadanos en general.
- Una vez aprobado el documento inicialmente, se abrirá un periodo de información pública, con publicación del acuerdo de aprobación inicial en el BOG y de los anuncios correspondientes, por el plazo mínimo de veinte días a partir de la publicación. Durante este periodo cualquier ciudadano tiene la posibilidad de presentar las alegaciones que considere.
- Comunicación de la resolución de las alegaciones y aprobación definitiva del documento. Si las modificaciones con respecto al plan inicial aprobado fueran sustanciales, previo al refrendo se abrirá un nuevo periodo de información pública.

Por su parte, el Ayuntamiento podrá, si así lo estima conveniente, notificar las aprobaciones tanto a los ciudadanos en general, como a los propietarios y/o comunidades de propietarios de las parcelas colindantes, y en caso de que los interesados lo requieran, mantener reuniones informativas adicionales.

Donostia – San Sebastián, noviembre de 2018.

Arquitectos:

Jon Uranga Etxabe.  
**USLAN S.L.**



Xabier Arraztio Oiz.



Abogado:

Natxo Izeta Beraetxe.





## Documento



# NORMAS URBANISTICAS







## Documento B: **NORMAS URBANISTICAS.**

### TITULO PRELIMINAR

#### **Disposiciones de carácter general.**

##### Artículo 1.- Ambito de aplicación.

El ámbito de intervención del presente PP es el ámbito A.I.U. 32.- Babilonia por la delimitación establecida en este PP y cuya expresión gráfica se recoge en el plano *O.01.- Delimitación del ámbito*.

##### Artículo 2.- Entrada en vigor y condiciones de vigencia.

a) El presente PP entrará en vigor una vez aprobado definitivamente y cumplimentados los requisitos de publicación establecidos en la legislación vigente, y, mantendrá su vigencia en tanto no sea derogado.

b) La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones del PP no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquéllas.

##### Artículo 3.- Marco normativo del proyecto

Constituyen el marco normativo del presente PP, el régimen jurídico-urbanístico general definido en el Plan General de Ordenación Urbana de Urnieta, que desarrolla y materializa para el Término Municipal de Urnieta la aplicación de la vigente legislación urbanística.

##### Artículo 4.- Documentos del PP y alcance normativo de los mismos.

a) Documentos constitutivos del PP.

El presente PP está compuesto por los siguientes documentos:

Documento A.- MEMORIA.

Documento B.- NORMAS URBANISTICAS.

Documento C.- ESTUDIO DE DIRECTRICES ORGANIZACIÓN Y GESTION DE EJECUCION.

Documento D.- VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.

D.1.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.

D.2.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA.

Documento E.- PLANOS.

Documento F.- RESUMEN EJECUTIVO.

b) Carácter normativo de los documentos.

Si bien el contenido normativo del presente PP queda definido por el conjunto de los documentos señalados en el párrafo anterior, son los planos de ordenación (E), las normas urbanísticas (B), las fichas urbanísticas y el estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución (C) los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la intervención urbanística, y, por tanto, ésta se deberá ajustar obligatoriamente a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente indicativo, referencial o justificativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquéllos los que prevalecerán.





c) Discordancia en la documentación gráfica.

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



## TITULO PRIMERO

### Régimen urbanístico general aplicable en el Subámbito

#### CAPITULO 1. REGIMEN DE CALIFICACION PORMENORIZADA.

##### Artículo 5.- Formulación del régimen de calificación pormenorizada.

El ámbito A.I.U. 32.- Babilonia queda sometido al régimen de calificación pormenorizada resultante de las determinaciones de zonificación establecidas en este PP y que se grafía en el plano 0.03.- *Zonificación Pormenorizada*.

#### CAPITULO 2. REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION DEL PEOU.

##### Artículo 6.- Régimen general.

El régimen jurídico para el desarrollo y la ejecución del presente PP –asignación de edificabilidad urbanística, ejecución, ejercicio de la facultad de edificar, etc...- se ajustará al régimen jurídico general establecido en la legislación urbanística y en el PP y a las disposiciones que específicamente se formulan a este respecto en el presente documento.

##### Artículo 7.- Condiciones de asignación de edificabilidad urbanística.

A los efectos de la asignación de la edificabilidad urbanística ordenada por el PP para el ámbito A.I.U. 32.- Babilonia corresponde a las previsiones del PGOU:

##### 1) Edificabilidad sobre rasante:

###### \* Parcelas a:

- Edificabilidad sobre rasante a.4.1 (VL): Residencial existente.....	259 m2 (t).
- Edificabilidad sobre rasante a.2.1 (VL):	
· Uso Residencial .....	8.491 m2 (t).
· Uso Terciario .....	1.400 m2 (t).
- Edificabilidad sobre rasante a.2.2 (VT): Residencial .....	7.000 m2 (t).
- Edificabilidad sobre rasante a.2.3 (VPO): Residencial .....	6.150 m2 (t).
- Edificabilidad sobre rasante a.2.4 (VPO): Residencial .....	3.475 m2 (t).
- Edificabilidad sobre rasante a.2.5 (VPO): Residencial .....	3.475 m2 (t).
- Edificabilidad sobre rasante a.2.6 (VPO): Residencial .....	6.150 m2 (t).

Total Residencial.....35.000 m2 (t).  
Total Terciario.....1.400 m2 (t).

Total Parcelas a.....36.400 m2(t).

###### \* Parcelas c:

- Edificabilidad sobre rasante c.1/1:	
· Existente.....	375 m2 (t).
· Nueva edificabilidad .....	125 m2 (t).
- Edificabilidad sobre rasante c.1/2 .....	1.375 m2 (t).

Total Terciario existente.....375 m2 (t).  
Total Terciario nueva edificabilidad.....1.500 m2 (t).

Total Parcelas c.....1.875 m2(t).

\* Total edificabilidad Parcelas a y c.....38.275 m2(t).





## 2) Edificabilidad bajo rasante:

75% de la edificabilidad sobre rasante de la parcela.

### Artículo 8.- Determinación del régimen de ejecución.

La Ejecución Urbanística del ámbito tendrá la calificación de Actuación Integrada A.I. 32 Babilonia, determinada por la clasificación urbanística de suelo urbanizable sectorizado del ámbito.

El sistema de gestión será privado mediante el sistema de concertación.

### Artículo 9.- Proyecto de Urbanización.

La ejecución de las obras de urbanización en una actuación integrada requerirá la elaboración de un proyecto de urbanización, su previa aprobación administrativa y su publicación en el boletín oficial del territorio histórico correspondiente.

En consecuencia, para el desarrollo del contenido del PP se formulará un único Proyecto de Urbanización de acuerdo a las condiciones establecidas en el artículo 194 de la LSU 2/2006.

El proyecto de urbanización definirá los detalles técnicos de las obras de urbanización y se redactará con precisión suficiente para poder ser ejecutados, eventualmente, bajo la dirección de técnico distinto a su redactor.

Dicho proyecto contendrá una memoria descriptiva de las características de las obras, planos de proyecto y de detalle, mediciones, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios, además de los estudios programas y planes de seguridad y calidad que procedan.

### Artículo 10.- Estudios de Detalle.

Conforme a lo establecido en el Artículo 20.- de las NNUUGG del PGOU y Artículo 73.- de la Ley 2/2006 (LSU), la modificación, dentro de los límites y en las condiciones establecidas en la vigente legislación urbanística, en el PGOU y en presente planeamiento parcial promovido en su desarrollo, de la configuración física de las edificaciones, o de la ordenación de la urbanización, previstas en el planeamiento de rango superior, justificará la formulación de estudios de detalle.

Las determinaciones de calificación pormenorizada establecidas en el presente PP podrán ser modificadas mediante la formulación de estudios de detalle en los siguientes supuestos:

a.- La modificación, dentro de los límites y en las condiciones establecidas en la vigente legislación urbanística y en este Plan, de la configuración física de las edificaciones, o de la ordenación de la urbanización, previstas en el planeamiento de rango superior, justificará la formulación de estudios de detalle. Dicha formulación resultará necesaria para la determinación de las cotas y rasantes tanto de la urbanización como de la edificación siempre que las mismas no estén definidas en el contexto de la ordenación pormenorizada vigente, y no se prevea la elaboración y tramitación bien de planeamiento pormenorizado bien de proyectos de urbanización que pudieran subsanar esas deficiencias.

b.- Será preceptiva dicha formulación, entre otros casos, cuando se pretenda reajustar las rasantes de la urbanización de las vías y espacios públicos, o de aquellas partes de las parcelas edificables sometidas a servidumbres de uso público, y dicho reajuste modifique las condiciones de ordenación de esas u otras parcelas, haciendo inviable su desarrollo de acuerdo con lo establecido por el planeamiento, así como para la modificación o nueva apertura de rampas de acceso a garajes sobre espacios de dominio público.



c.- No se podrán definir a través de esta figura de planeamiento determinaciones propias de planeamiento general, parcial o especial que no estuvieran previamente establecidas por un planeamiento con ese rango. Así, en ningún caso procederá su formulación en territorios en los que este Plan General establece la obligación de la formulación de planeamiento parcial o especial previa a la ejecución, sin que este requisito se haya cumplimentado.

d.- Al definir o reajustar la configuración física de las edificaciones y la urbanización, podrán complementar la calificación pormenorizada establecida por el planeamiento de rango superior, o, incluso modificarla.

e.- Al definir o reajustar la configuración física de las edificaciones podrán modificar los parámetros reguladores de la forma de las mismas (altura y número de plantas de la edificación), dentro de los criterios reguladores del régimen general establecido a ese respecto en este Plan General.

f.- Salvo en lo referente a las cuestiones relacionadas con las mencionadas en el siguiente artículo de este mismo documento, los Estudios de Detalle no contendrán determinaciones vinculantes referentes al régimen de ejecución del planeamiento -aplicación de sistemas de actuación, etc.-, a las etapas o plazos de ejecución, o a las obligaciones de financiación de los costos del proceso urbanizador por parte de los afectados por una intervención urbanística.

#### Artículo 11.- Condiciones de parcelación.

Las parcelas edificables indicadas en planos y delimitadas en el presente PP, tendrán la consideración de parcelas edificables diferenciadas y serán indivisibles.

#### Artículo 12.- Servidumbres entre parcelas.

Los accesos a los sótanos de las parcelas edificables quedarán sometidos a las servidumbres, a favor de las parcelas colindantes, que resulten necesarias para el cumplimiento de las previsiones del presente PP con relación al acceso de vehículos y peatones desde la vía pública a los garajes previstos en las mismas.

Las citadas servidumbres se establecerán, como requisito previo al otorgamiento de licencia de primera utilización de las edificaciones que ocupen las diferentes parcelas, inscribiéndose en las escrituras de propiedad de las fincas afectadas.

#### Artículo 13.- Ejercicio de la facultad de edificar.

No podrán efectuarse obras de edificación en el ámbito sin que hayan sido definitivamente aprobados el presente PP y los correspondientes Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

Las obras de edificación se iniciarán una vez obtenida la correspondiente licencia urbanística municipal.

#### Artículo 14.- Cesiones y servidumbres.

a) Cesión de suelos.

Los propietarios del ámbito, procederán a la cesión gratuita al Ayuntamiento de Urnieta de los suelos destinados a equipamiento y dotaciones para sistemas locales conforme a lo expresado en detalle en el plano O.03.- Zonificación Pormenorizada.



b) Cesión del 15% del incremento de edificabilidad ponderada.

De conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, Ley 11/2008, el 15% de edificabilidad ponderada (lucrativa) correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación urbanística. le será adjudicado de manera gratuita y libre de cargas de urbanización y de todo tipo de gastos notariales y registrales, tributos, impuestos (incluido IVA), etc...; toda vez que no pueda materializarse en parcela edificable, como es el caso que nos ocupa, será objeto de sustitución por el abono en metálico de su valor.

c) Constitución de servidumbres.

Los porches generados en planta baja del edificio a.2.1 Residencial Privado, así como la plaza abierta tendrán carácter de servidumbre de uso público.

Se constituirán las servidumbres precisas para la ubicación de las infraestructuras de servicios y los accesos de vehículos y peatones desde la vía pública a los garajes y portales previstos en las mismas.



## **TITULO SEGUNDO**

### **Régimen general de edificación y uso de las parcelas**

#### **CAPITULO 1. DEFINICIONES BASICAS.**

##### Artículo 15.- Términos y conceptos diversos y definición de los mismos

A este respecto, serán de aplicación los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento "Normas Urbanísticas Generales" del PGOU de Urnieta.

##### Artículo 16.- Criterios de cómputo de la edificabilidad.

A este respecto, serán de aplicación los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento "Normas Urbanísticas Generales" del PGOU de Urnieta.

##### Artículo 17.- Criterios para la determinación del nº plantas de la edificación.

A este respecto, serán de aplicación los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento "Normas Urbanísticas Generales" del PGOU de Urnieta, y lo que se ha definido en los planos de condiciones de edificación de las diferentes parcelas resultantes.

##### Artículo 18.- Criterios para la medición de la altura de la edificación.

A este respecto, serán de aplicación los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento "Normas Urbanísticas Generales" del PGOU de Urnieta, y lo que se ha definido en los planos de condiciones de edificación de las diferentes parcelas resultantes.

##### Artículo 19.- Condiciones de edificación aplicables con carácter general.

A este respecto, serán de aplicación los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento "Normas Urbanísticas Generales" del PGOU de Urnieta.

#### **CAPITULO 2. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION Y USO APLICABLES EN LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL (a.2 Residencial de Edificación Abierta).**

Artículo 20.- Condiciones generales de regulación de la forma de edificación aplicable en las parcelas residenciales (a.2 Residencial de Edificación Abierta).

A este respecto, serán de aplicación los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento "Normas Urbanísticas Generales" del PGOU de Urnieta.

Las edificaciones se ajustarán a las alineaciones y perfiles recogidos en la documentación gráfica. Las alineaciones establecidas tiene el carácter de máximas.

Artículo 21.- Régimen general de implantación de los usos autorizados en las parcelas de uso residencial (a.2 Residencial de Edificación Abierta).

A este respecto, serán de aplicación los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento "Normas Urbanísticas Generales" del PGOU de Urnieta.



### CAPITULO 3. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION Y USO APLICABLES EN LAS PARCELAS TERCARIAS (c. Usos Terciarios).

Artículo 22.- Condiciones generales de regulación de la forma de edificación aplicable en las parcelas terciarias (c. Usos Terciarios).

A este respecto, serán de aplicación los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento "Normas Urbanísticas Generales" del PGOU de Urnieta.

Las edificaciones se ajustarán a las alineaciones y perfiles recogidos en la documentación gráfica. Las alineaciones establecidas tiene el carácter de máximas.

Artículo 23.- Régimen general de implantación de los usos autorizados en las parcelas de uso de terciarias (c. Usos Terciarios).

A este respecto, serán de aplicación los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento "Normas Urbanísticas Generales" del PGOU de Urnieta.

### CAPITULO 4. CONDICIONES GENERALES DE EDIFICACION Y USO APLICABLES EN LAS PARCELAS DE EQUIPAMIENTO (g. Equipamiento Comunitario).

Artículo 22.- Condiciones generales de regulación de la forma de edificación aplicable en las parcelas de equipamiento (g. Equipamiento Comunitario).

A este respecto, serán de aplicación los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento "Normas Urbanísticas Generales" del PGOU de Urnieta.

Las edificaciones se ajustarán a las alineaciones y perfiles recogidos en la documentación gráfica. Las alineaciones establecidas tiene el carácter de máximas.

Artículo 23.- Régimen general de implantación de los usos autorizados en las parcelas de uso de equipamiento (g. Equipamiento Comunitario).

A este respecto, serán de aplicación los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento "Normas Urbanísticas Generales" del PGOU de Urnieta.

Donostia – San Sebastián, noviembre de 2018.

Arquitectos:

Jon Uranga Etxabe.  
**USLAN S.L.**



Xabier Arraztio Oiz.



Abogado:

Natxo Izeta Beraetxe.





### TITULO TERCERO

#### Ordenanzas particulares de edificación y uso aplicables a las parcelas de uso pormenorizado.

##### PARCELA a.4/1 (VL).

###### a) SUPERFICIE.

- Parcela a.4/1 ..... 2.935 m2.

###### b) CALIFICACION.

- Calificación pormenorizada de la parcela ..... a.4 Residencial de Edificación Aislada.  
- Tipo de Vivienda ..... Vivienda Libre (VL).

###### c) CONDICIONES DE EDIFICACION.

###### - Edificabilidad:

· Edificabilidad sobre rasante: se consolida la edificación existente.  
Viviendas ..... 259 m2 (t).  
· Edificable bajo rasante: usos auxiliares.  
Hasta el 75% de la edificabilidad sobre rasante ..... 194 m2 (t).

###### - Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

· Rasante de implantación: se consolida la rasante de implantación actualmente existente.  
· Alineaciones: se consolidan las alineaciones de la edificación actualmente existentes, en caso de sustitución se cumplirán las condiciones establecidas por las NUG del PGOU de Urnieta para las parcelas a.4.  
· Perfil de la edificación: se consolida el perfil actualmente existente de edificación, en caso de sustitución se cumplirán las condiciones establecidas por las NUG del PGOU de Urnieta para las parcelas a.4.  
· Altura de la edificación: se consolida la altura de la edificación actualmente existente, en caso de sustitución se cumplirán las condiciones establecidas por las NUG del PGOU de Urnieta para las parcelas a.4.  
· Vuelos: se consolidan los vuelos actualmente existentes, en caso de sustitución se cumplirán las condiciones establecidas por las NUG del PGOU de Urnieta para las parcelas a.4.  
· Cubiertas: se consolidan las cubiertas actualmente existentes, en caso de sustitución se cumplirán las condiciones establecidas por las NUG del PGOU de Urnieta para las parcelas a.4.  
· Cómputo de la edificabilidad: a este respecto, serán de aplicación los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento NUG del PGOU de Urnieta.

###### d) CONDICIONES DE USO Y DOMINIO.

- Número de viviendas: se consolida en número de viviendas existentes, en caso de en caso de sustitución se cumplirán las condiciones establecidas por las NUG del PGOU de Urnieta para las parcelas a.4.  
- Uso urbanístico:  
· Plantas sobre rasante: uso residencial vivienda.  
· Plantas bajo rasante: usos auxiliares (garajes y trasteros).  
- Régimen de dominio: Privado.







**PARCELA a.2/1 (VL).**

**a) SUPERFICIE.**

- Parcela a.2.1 ..... 6.065 m2.

**b) CALIFICACION.**

- Calificación pormenorizada de la parcela .....a.2 Residencial Edificación Abierta.  
- Tipo de Vivienda ..... Vivienda Libre (VL).

**c) CONDICIONES DE EDIFICACION.**

- Edificabilidad:

· Edificabilidad sobre rasante:

Viviendas ..... 8.491 m2 (t).  
Terciario..... 1.400 m2 (t).  
Total..... 9.891 m2 (t).

· Edificable bajo rasante: usos auxiliares.

Hasta el 75% de la edificabilidad sobre rasante ..... 7.418,25 m2 (t).

- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

· Rasante de implantación.

Planta Baja ..... +52,00.  
Ver documentación gráfica.

· Alineaciones: Las edificaciones deberán disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida por las determinaciones señaladas en documentación gráfica que se adjunta Ficha Urbanística Parcela a.2/1. Estas alineaciones no pueden ser rebasadas por la edificación, salvo por los elementos en vuelo (balcones, terrazas, aleros, cornisas, etc...). Dentro de dicha envolvente se podrá desarrollar –tanto sobre rasante como bajo rasante– exclusivamente, la edificabilidad señalada en la presente ordenanza particular.

· Perfil general de la edificación .....VI(a)/III.  
PB+5+Atico retranqueado+3 PS.

· Perfil modulo Central de la edificación.....VIII(a)/III.  
PB+7+Atico retranqueado+3 PS.  
Ver documentación gráfica.

· Altura de la edificación: Se cumplirá con lo establecido en la documentación gráfica del presente PP, en los planos de la Ficha Urbanística Parcela a.2/1.

· Vuelos: Los vuelos cumplirán las condiciones establecidas en las NUG del PGOU de Urnieta, permitiéndose un vuelo de 1 m sobre la alineación máxima y en la planta baja se permitirán salientes hasta la proyección vertical de los de las plantas altas.

· Cubiertas: Cumplirán en cualquier caso las condiciones generales de perfil autorizado establecidas. Se permite la cubierta inclinada con una pendiente del 35%. Altura máxima del gailur sobre la cornisa de la última planta: 2,45 m. Se permite la cubierta plana.

· Cómputo de la edificabilidad: A este respecto, serán de aplicación los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento "Normas Urbanísticas Generales" del PGOU de Urnieta.



d) CONDICIONES DE USO Y DOMINIO.

- Número de viviendas ..... 85 viviendas.

- Servidumbres:

El espacio de plaza generado en planta baja sobre las plantas bajo rasante, así como el porche en planta baja quedan sometidas a servidumbre de uso público.

La parcela queda sometida a las “servidumbres” recíprocas necesarias para garantizar el acceso de vehículos y peatones a las plantas baja y de sótanos.

- Uso urbanístico:

· Plantas sobre rasante:

PB: uso terciario.

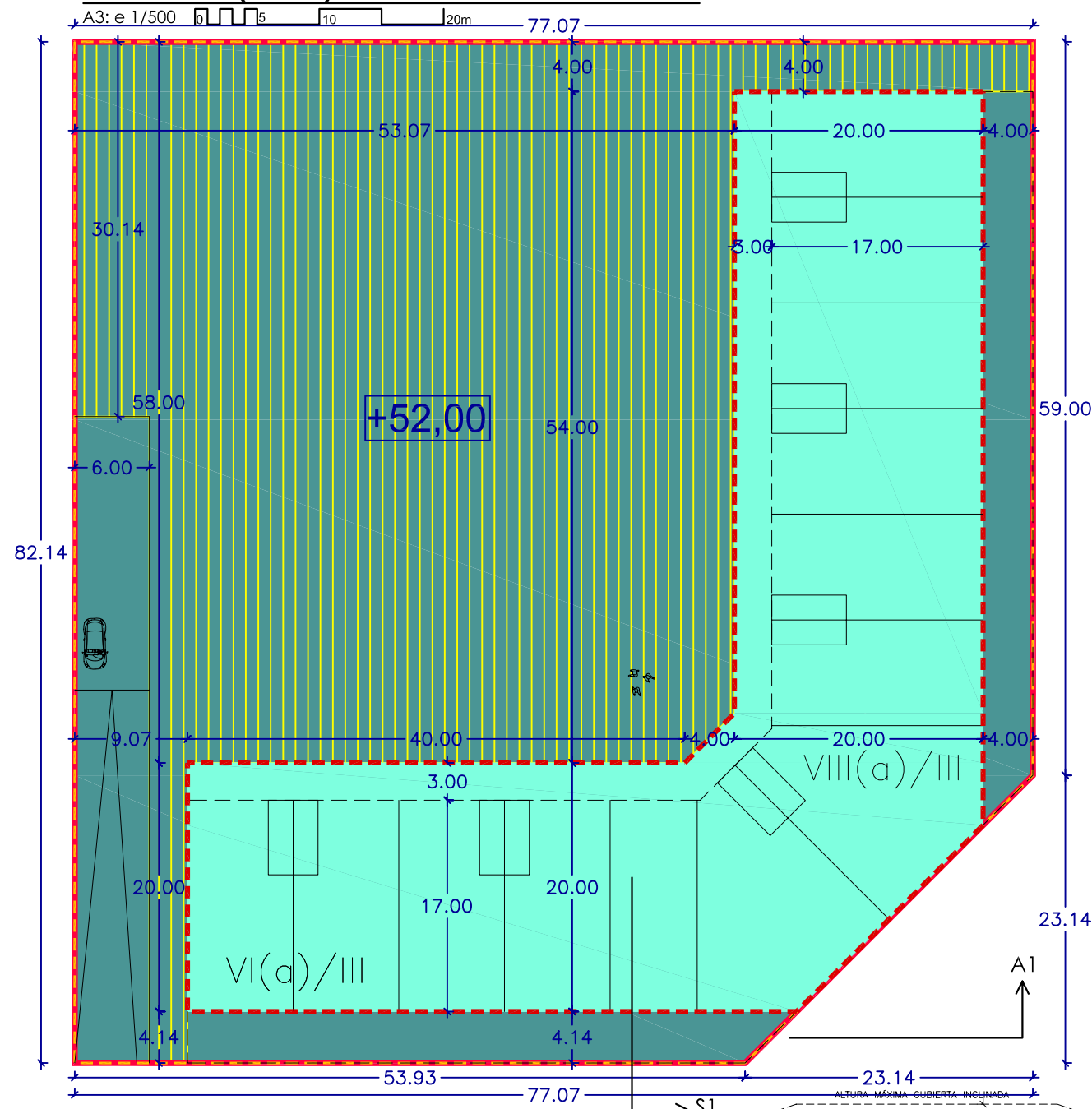
Plantas altas: uso residencial viviendas.

· Plantas bajo rasante: usos auxiliares (garajes y trasteros).

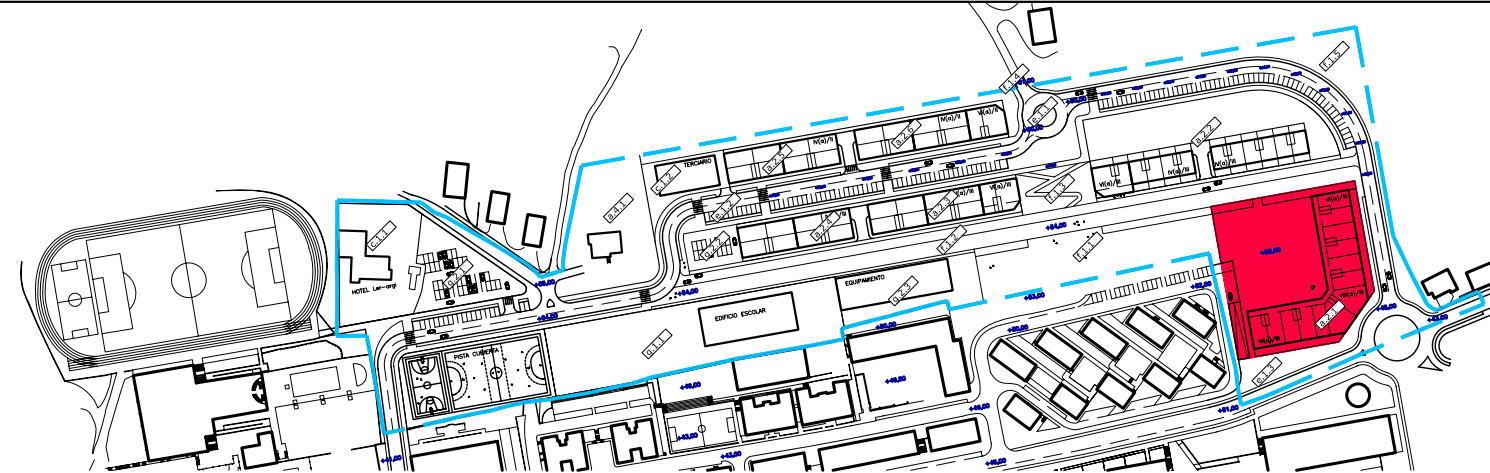
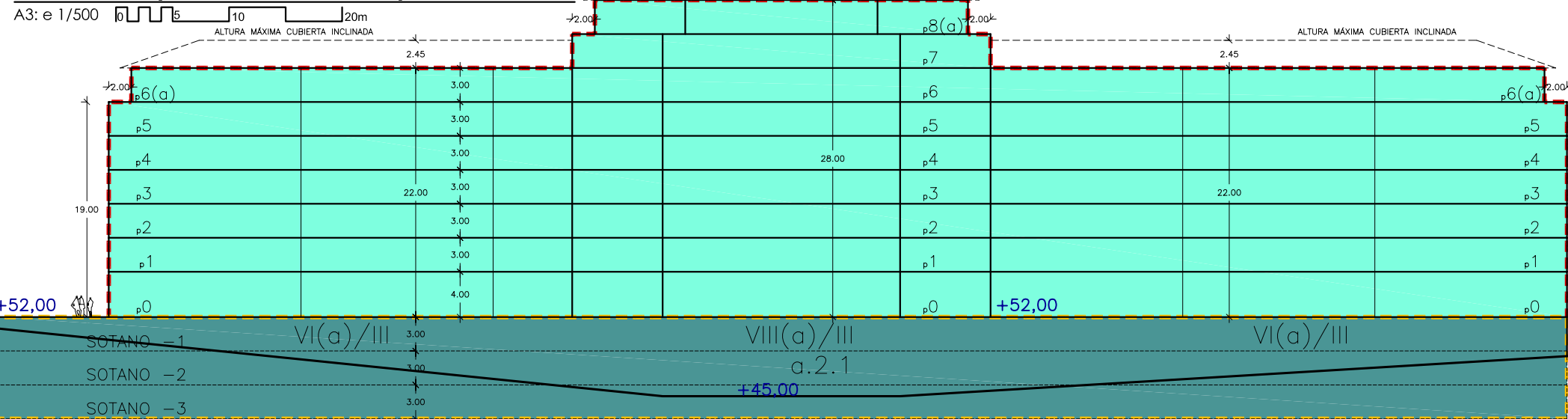
- Régimen de dominio: Privado.



# PARCELA a.2.1 (PLANTA)

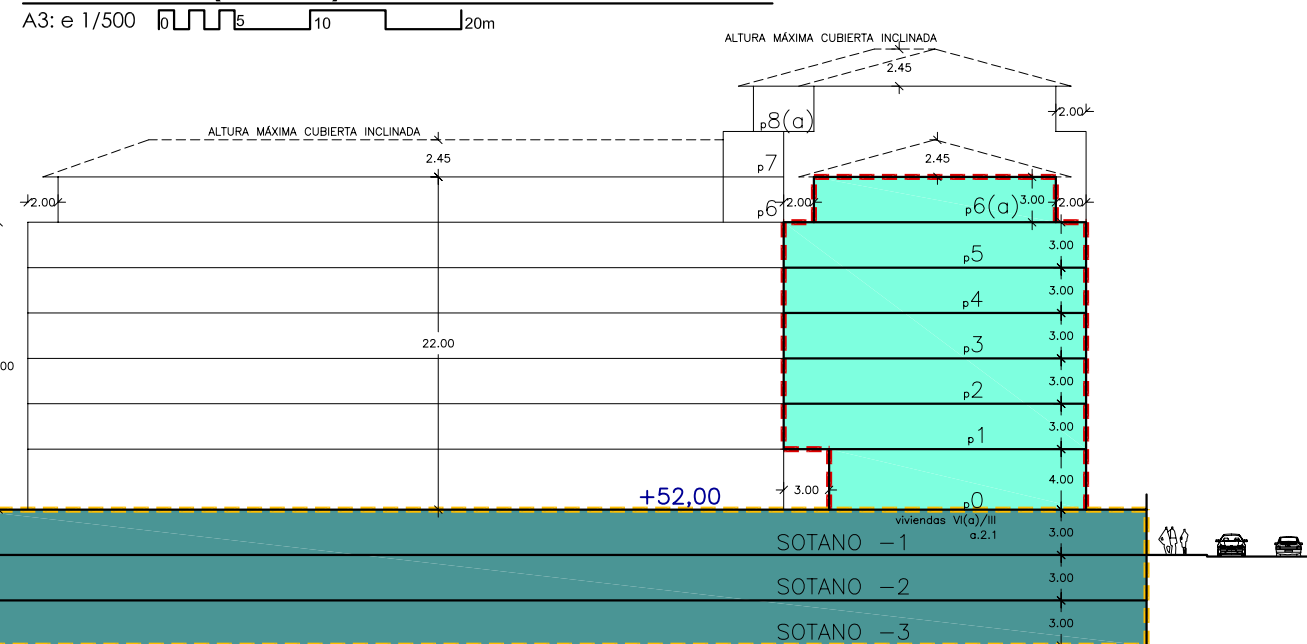


## PARCELA a.2.1 (DESARROLLO ALZADO A1)



- ALINEACIÓN MÁXIMA S/R
- EDIFICABILIDAD S/R
- PARCELA a.2.1
- ORDENACIÓN GENERAL
- ALINEACIÓN MÁXIMA B/R
- EDIFICABILIDAD B/R
- SERVIDUMBRE USO PÚBLICO (plaza +52.00)
- delimitación PP A.I.U.32 BABILONIA
- RASANTE IMPLANTACIÓN APROXIMADA

## PARCELA a.2.1 (PERFIL S1)





**PARCELA a.2/2 (VT).**

a) SUPERFICIE.

- Parcela a.2.2 ..... 5.085 m2.

b) CALIFICACION.

- Calificación pormenorizada de la parcela .....a.2 Residencial Edificación Abierta.  
- Tipo de Vivienda ..... Vivienda Tasada (VT).

c) CONDICIONES DE EDIFICACION.

- Edificabilidad:

· Edificabilidad sobre rasante:

Viviendas ..... 7.000 m2 (t).

· Edificable bajo rasante: usos auxiliares.

Hasta el 75% de la edificabilidad sobre rasante ..... 5.250 m2 (t).

- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

· Rasante de implantación.

Planta Baja ..... +56,00 y +59,00.

Ver documentación gráfica.

· Alineaciones: Las edificaciones deberán disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida por las determinaciones señaladas en documentación gráfica que se adjunta Ficha Urbanística Parcela a.2/2. Estas alineaciones no pueden ser rebasadas por la edificación, salvo por los elementos en vuelo (balcones, terrazas, aleros, cornisas, etc...). Dentro de dicha envolvente se podrá desarrollar –tanto sobre rasante como bajo rasante– exclusivamente, la edificabilidad señalada en la presente ordenanza particular.

· Perfil general de la edificación .....IV(a)/III.

PB+3+Atico retranqueado+3 PS.

· Perfil modulo Sur de la edificación.....VI(a)/III.

PB+5+Atico retranqueado+3 PS.

Ver documentación gráfica.

· Altura de la edificación: Se cumplirá con lo establecido en la documentación gráfica del presente PP, en los planos de la Ficha Urbanística Parcela a.2/2.

· Vuelos: Los vuelos cumplirán las condiciones establecidas en las NUG del PGOU de Urnieta, permitiéndose un vuelo de 1 m sobre la alineación máxima y en la planta baja se permitirán salientes hasta la proyección vertical de los de las plantas altas.

· Cubiertas: Cumplirán en cualquier caso las condiciones generales de perfil autorizado establecidas. Se permite la cubierta inclinada con una pendiente del 35%. Altura máxima del gailur sobre la cornisa de la última planta: 2,45 m. Se permite la cubierta plana.

· Cómputo de la edificabilidad: A este respecto, serán de aplicación los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento NUG del PGOU de Urnieta.



· Espacios de uso privado no edificables sobre rasante: Se proyecta una zona comunitaria dentro de la parcela a.2/2, un espacio de uso privado no edificable sobre rasante para uso deportivo y de espacio libre privado. Con carácter general, no se autorizan construcciones de ningún tipo en esta parcela, salvo piscinas y zonas deportivas. Sobre la rasante se permitirá exclusivamente edificación ornamental y construcciones fijas y provisionales que faciliten la circulación peatonal (rampas, escaleras, etc...).

d) CONDICIONES DE USO Y DOMINIO.

- Número de viviendas ..... 68 viviendas.

- Servidumbres:

La parcela queda sometida a las “servidumbres” recíprocas necesarias para garantizar el acceso de vehículos y peatones a las plantas baja y de sótanos.

- Uso urbanístico:

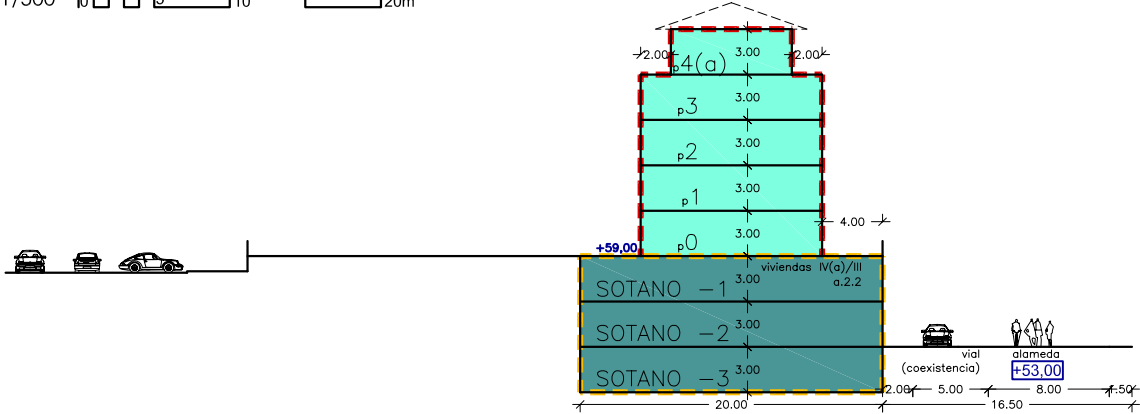
- Plantas sobre rasante: uso residencial viviendas.
- Plantas bajo rasante: usos auxiliares (garajes y trasteros).

- Régimen de dominio: Privado.



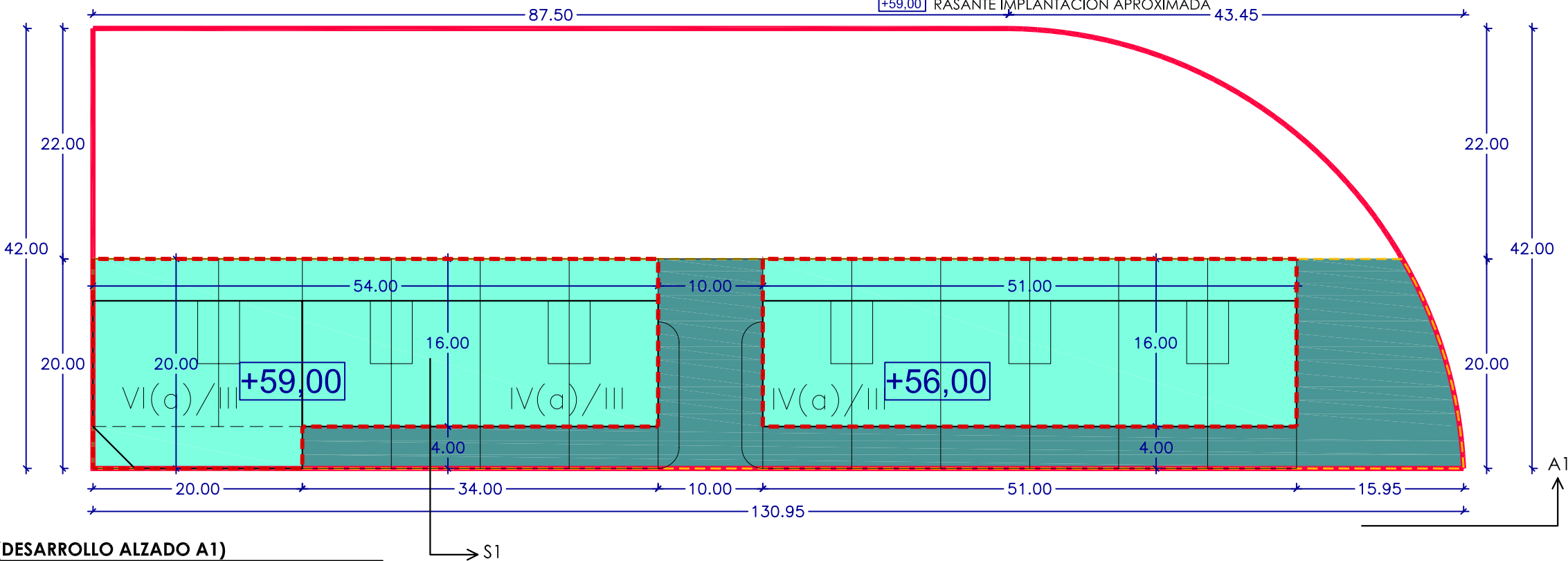
PARCELA a.2.2 (PERFIL S1)

A3: e 1/500



PARCELA a.2.2 (PLANTA)

A3: e 1/500



+59.00 RASANTE IMPLANTACIÓN APROXIMADA

43.45

22.00

42.00

20.00

54.00

10.00

51.00

16.00

4.00

20.00

34.00

10.00

51.00

15.95

130.95

20.00

4.00

16.00

20.00

42.00

22.00

87.50

43.45

22.00

42.00

20.00

54.00

10.00

51.00

16.00

4.00

20.00

34.00

10.00

51.00

15.95

130.95

20.00

4.00

16.00

20.00

42.00

22.00

87.50

43.45

22.00

42.00

20.00

54.00

10.00

51.00

16.00

4.00

20.00

34.00

10.00

51.00

15.95

130.95

20.00

4.00

16.00

20.00

42.00

22.00

87.50

43.45

22.00

42.00

20.00

54.00

10.00

51.00

16.00

4.00

20.00

34.00

10.00

51.00

15.95

130.95

20.00

4.00

16.00

20.00

42.00

22.00

87.50

43.45

22.00

42.00

20.00

54.00

10.00

51.00

16.00

4.00

20.00

34.00

10.00

51.00

15.95

130.95

20.00

4.00

16.00

20.00

42.00

22.00

87.50

43.45

22.00

42.00

20.00

54.00

10.00

51.00

16.00

4.00

20.00

34.00

10.00

51.00

15.95

130.95

20.00

4.00

16.00

20.00

42.00

22.00

87.50

43.45

22.00

42.00

20.00

54.00

10.00

51.00

16.00

4.00

20.00

34.00

10.00

51.00

15.95

130.95

20.00

4.00

16.00

20.00

42.00

22.00

87.50

43.45

22.00

42.00

20.00

54.00

10.00

51.00

16.00

4.00

20.00

34.00

10.00

51.00

15.95

130.95

20.00

4.00

16.00

20.00

42.00

22.00

87.50

43.45

22.00

42.00

20.00

54.00

10.00

51.00

16.00

4.00

20.00

34.00

10.00

51.00

15.95

130.95

20.00

4.00

16.00

20.00

42.00

22.00

87.50

43.45

22.00

42.00

20.00

54.00

10.00

51.00

16.00

4.00

20.00

34.00

10.00

51.00

15.95

130.95

20.00

4.00

16.00

20.00

42.00

22.00

87.50

43.45

22.00

42.00

20.00

54.00

10.00

51.00

16.00

4.00

20.00

34.00

10.00

51.00

15.95

130.95

20.00

4.00

16.00

20.00

42.00

22.00

87.50

43.45

22.00

42.00

20.00

54.00

10.00

51.00

16.00

4.00

20.00

34.00

10.00

51.00

15.95

130.95

20.00

4.00

16.00

20.00

42.00

22.00

87.50

43.45

22.00

42.00

20.00

54.00

10.00

51.00

16.00

4.00

20.00

34.00

10.00

51.00

15.95

130.95

20.00

4.00

16.00

20.00

42.00

22.00

87.50

43.45

22.00

42.00

20.00

54.00

10.00

51.00

16.00

4.00



**PARCELA a.2/3 (VPO).**

a) SUPERFICIE.

- Parcela a.2.3 ..... 1.700 m2.

b) CALIFICACION.

- Calificación pormenorizada de la parcela .....a.2 Residencial Edificación Abierta.  
- Tipo de Vivienda ..... Vivienda de Protección Oficial (VPO).

c) CONDICIONES DE EDIFICACION.

- Edificabilidad:

· Edificabilidad sobre rasante:

Viviendas .....6.150 m2 (t).

· Edificable bajo rasante: usos auxiliares.

Hasta el 75% de la edificabilidad sobre rasante .....4.612 m2 (t).

- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

· Rasante de implantación.

Planta Baja ..... +60,00.

Ver documentación gráfica.

· Alineaciones: Las edificaciones deberán disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida por las determinaciones señaladas en documentación gráfica que se adjunta Ficha Urbanística Parcela a.2/3. Estas alineaciones no pueden ser rebasadas por la edificación, salvo por los elementos en vuelo (balcones, terrazas, aleros, cornisas, etc...). Dentro de dicha envolvente se podrá desarrollar –tanto sobre rasante como bajo rasante– exclusivamente, la edificabilidad señalada en la presente ordenanza particular.

· Perfil general de la edificación .....IV(a)/III.

PB+3+Atico retranqueado+3 PS.

· Perfil modulo Sur de la edificación.....VI(a)/III.

PB+5+Atico retranqueado+3 PS.

Ver documentación gráfica.

· Altura de la edificación: Se cumplirá con lo establecido en la documentación gráfica del presente PP, en los planos de la Ficha Urbanística Parcela a.2/3.

· Vuelos: Los vuelos cumplirán las condiciones establecidas en las NUG del PGOU de Urnieta, permitiéndose un vuelo de 1 m sobre la alineación máxima y en la planta baja se permitirán salientes hasta la proyección vertical de los de las plantas altas.

· Cubiertas: Cumplirán en cualquier caso las condiciones generales de perfil autorizado establecidas. Se permite la cubierta inclinada con una pendiente del 35%. Altura máxima del gailur sobre la cornisa de la última planta: 2,45 m. Se permite la cubierta plana.

· Cómputo de la edificabilidad: A este respecto, serán de aplicación los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento NUG del PGOU de Urnieta.



d) CONDICIONES DE USO Y DOMINIO.

- Número de viviendas ..... 60 viviendas.

- Servidumbres:

La parcela queda sometida a las “servidumbres” recíprocas necesarias para garantizar el acceso de vehículos y peatones a las plantas baja y de sótanos.

- Uso urbanístico:

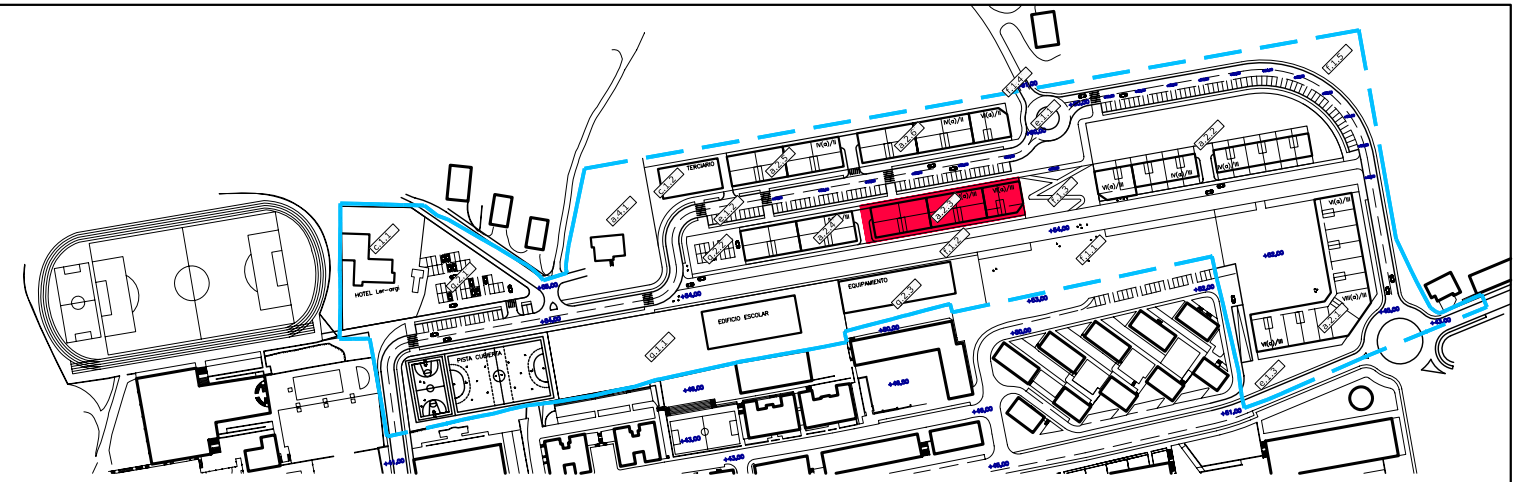
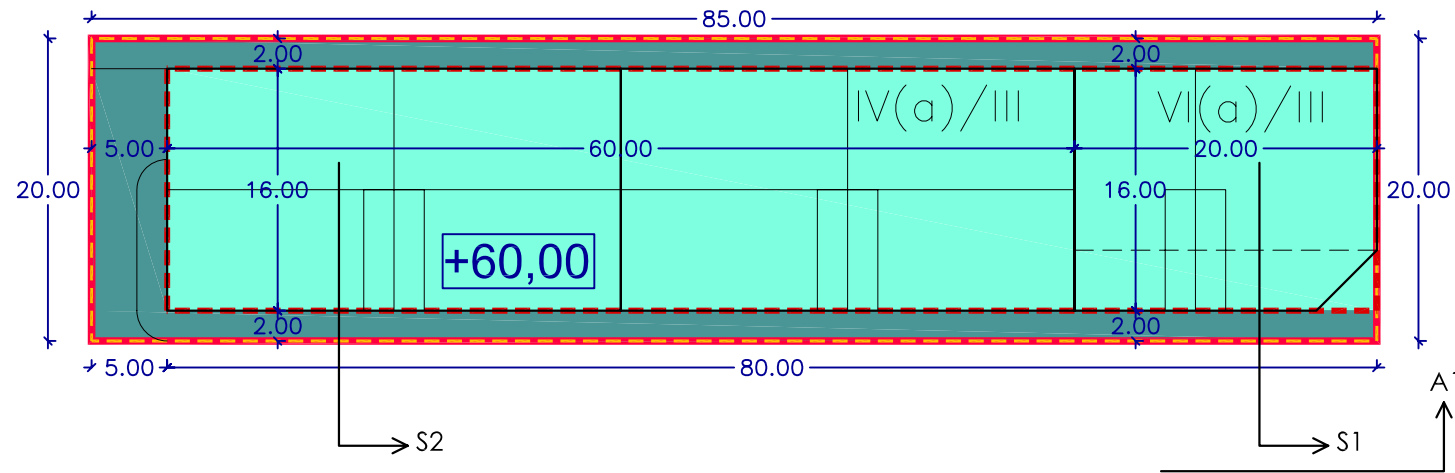
- Plantas sobre rasante: uso residencial viviendas.
- Plantas bajo rasante: usos auxiliares (garajes y trasteros).

- Régimen de dominio: Privado.



### PARCELA a.2.3 (PLANTA)

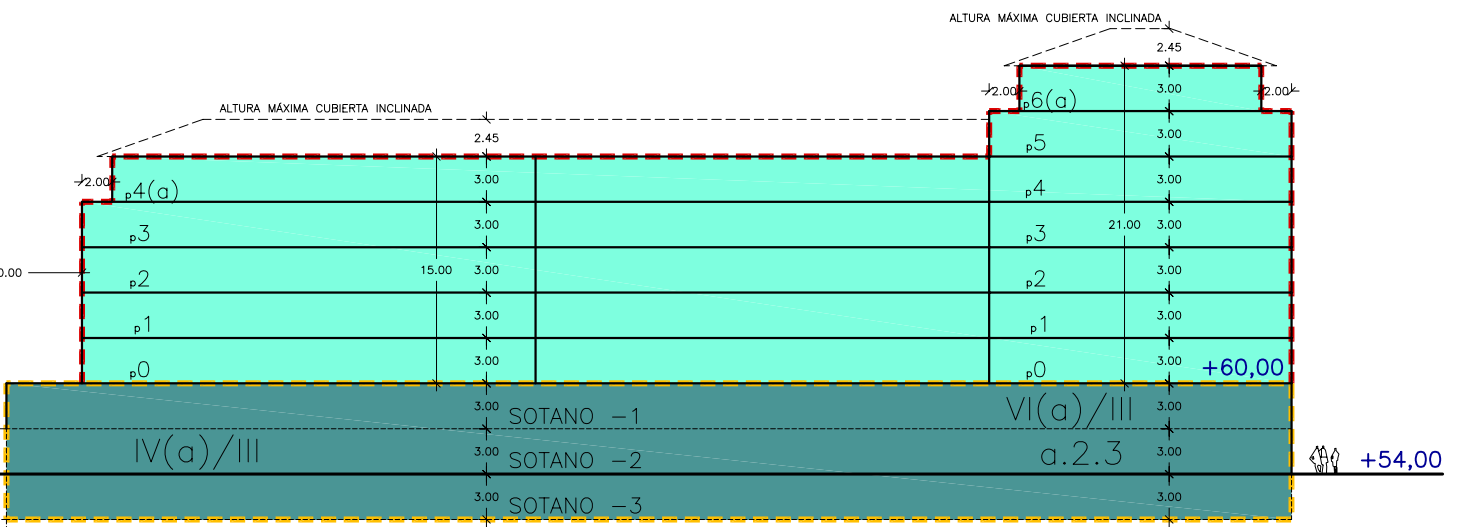
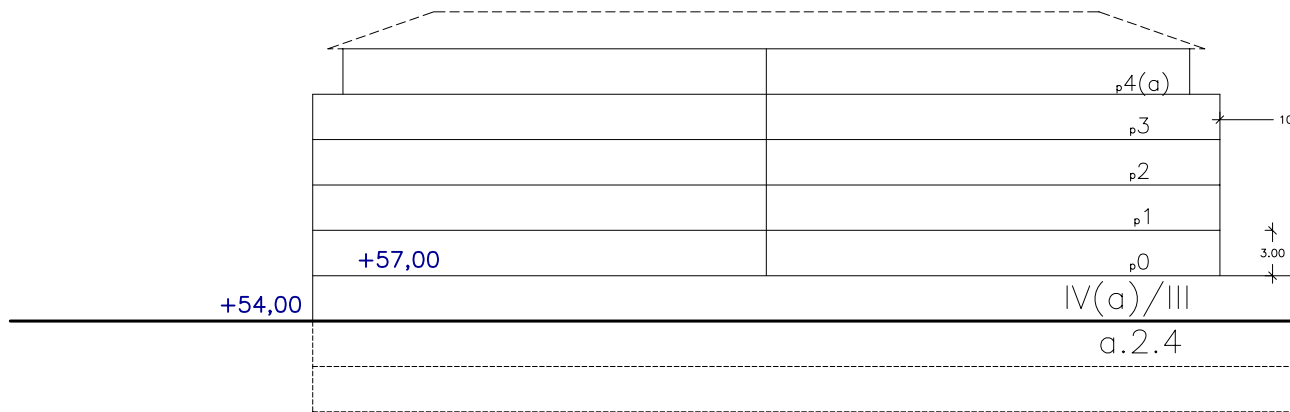
A3: e 1/500



- ALINEACIÓN MÁXIMA S/R
- EDIFICABILIDAD S/R
- PARCELA a.2.3
- ORDENACIÓN GENERAL
- ALINEACIÓN MÁXIMA B/R
- EDIFICABILIDAD B/R
- RASANTE IMPLANTACIÓN APROXIMADA
- delimitación PP A.I.U.32 BABILONIA

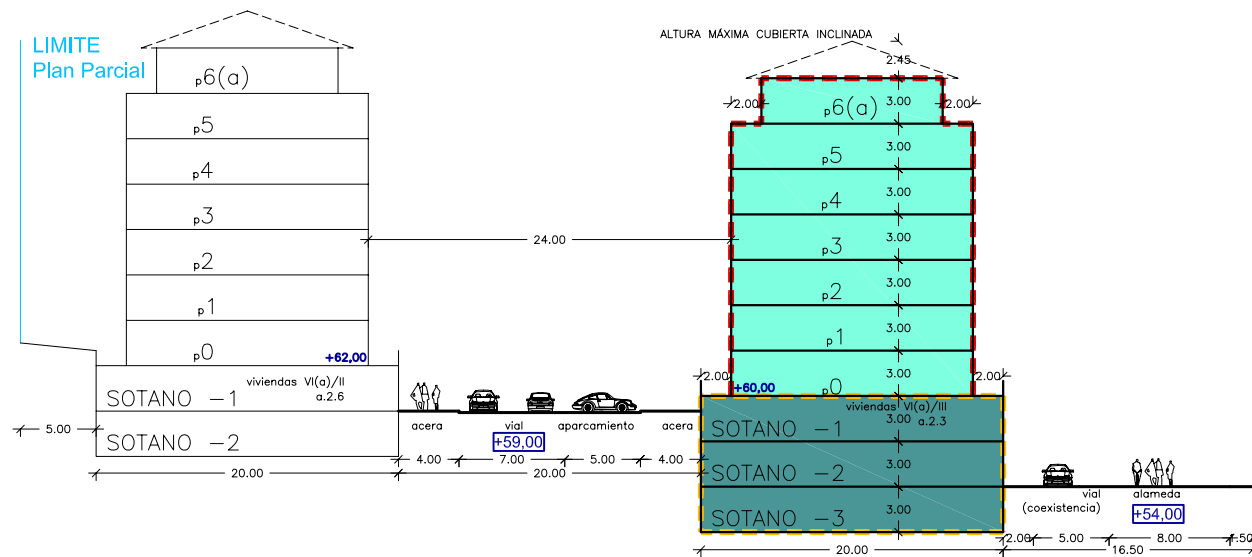
### PARCELA a.2.3 (DESARROLLO ALZADO A1)

A3: e 1/500



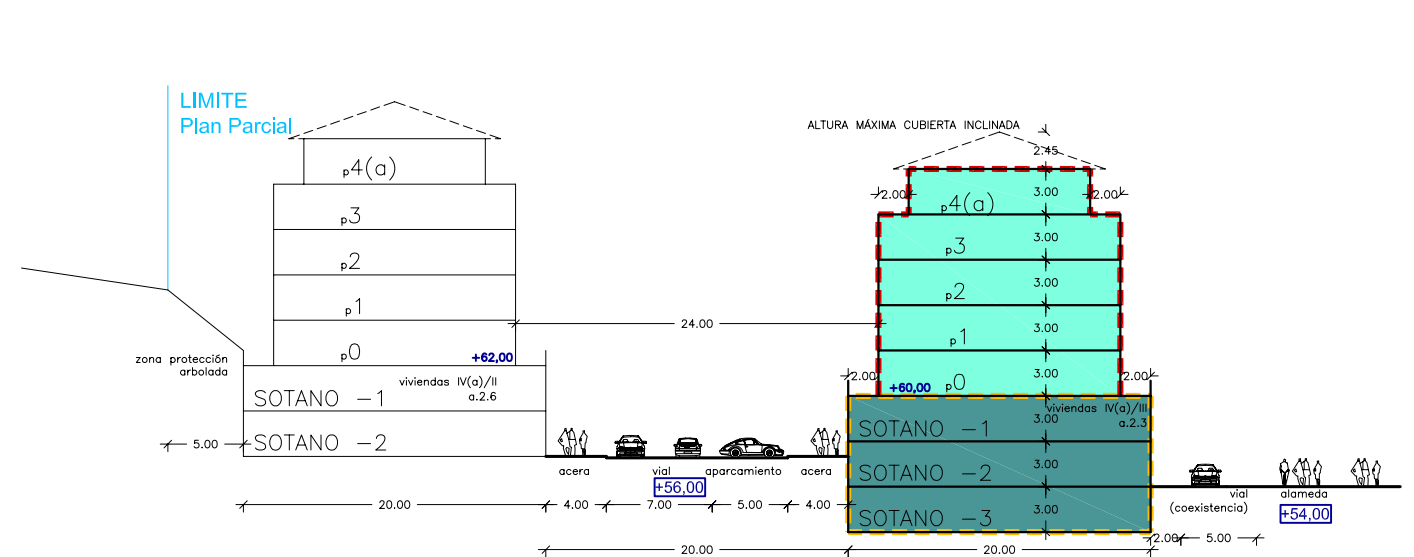
### PARCELA a.2.3 (PERFIL S1)

A3: e 1/500



### PARCELA a.2.3 (PERFIL S2)

A3: e 1/500





**PARCELA a.2/4 (VPO).**

a) SUPERFICIE.

- Parcela a.2/4 ..... 1.300 m2.

b) CALIFICACION.

- Calificación pormenorizada de la parcela .....a.2 Residencial Edificación Abierta.  
- Tipo de Vivienda ..... Vivienda de Protección Oficial (VPO).

c) CONDICIONES DE EDIFICACION.

- Edificabilidad:

- Edificabilidad sobre rasante:  
Viviendas .....3.475 m2 (t).

- Edificable bajo rasante: usos auxiliares.  
Hasta el 75% de la edificabilidad sobre rasante .....2.606 m2 (t).

- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

- Rasante de implantación.  
Planta Baja ..... +57,00.  
Ver documentación gráfica.

- Alineaciones: Las edificaciones deberán disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida por las determinaciones señaladas en documentación gráfica que se adjunta Ficha Urbanística Parcela a.2/4. Estas alineaciones no pueden ser rebasadas por la edificación, salvo por los elementos en vuelo (balcones, terrazas, aleros, cornisas, etc...). Dentro de dicha envolvente se podrá desarrollar –tanto sobre rasante como bajo rasante– exclusivamente, la edificabilidad señalada en la presente ordenanza particular.

- Perfil general de la edificación .....IV(a)/III.  
PB+3+Atico retranqueado+3 PS.  
Ver documentación gráfica.

- Altura de la edificación: Se cumplirá con lo establecido en la documentación gráfica del presente PP, en los planos de la Ficha Urbanística Parcela a.2/4.

- Vuelos: Los vuelos cumplirán las condiciones establecidas en las NUG del PGOU de Urnieta, permitiéndose un vuelo de 1 m sobre la alineación máxima y en la planta baja se permitirán salientes hasta la proyección vertical de los de las plantas altas.

- Cubiertas: Cumplirán en cualquier caso las condiciones generales de perfil autorizado establecidas. Se permite la cubierta inclinada con una pendiente del 35%. Altura máxima del gailur sobre la cornisa de la última planta: 2,45 m. Se permite la cubierta plana.

- Cómputo de la edificabilidad: A este respecto, serán de aplicación los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento NUG del PGOU de Urnieta.



d) CONDICIONES DE USO Y DOMINIO.

- Número de viviendas ..... 34 viviendas.

- Servidumbres:

La parcela queda sometida a las “servidumbres” recíprocas necesarias para garantizar el acceso de vehículos y peatones a las plantas baja y de sótanos.

- Uso urbanístico:

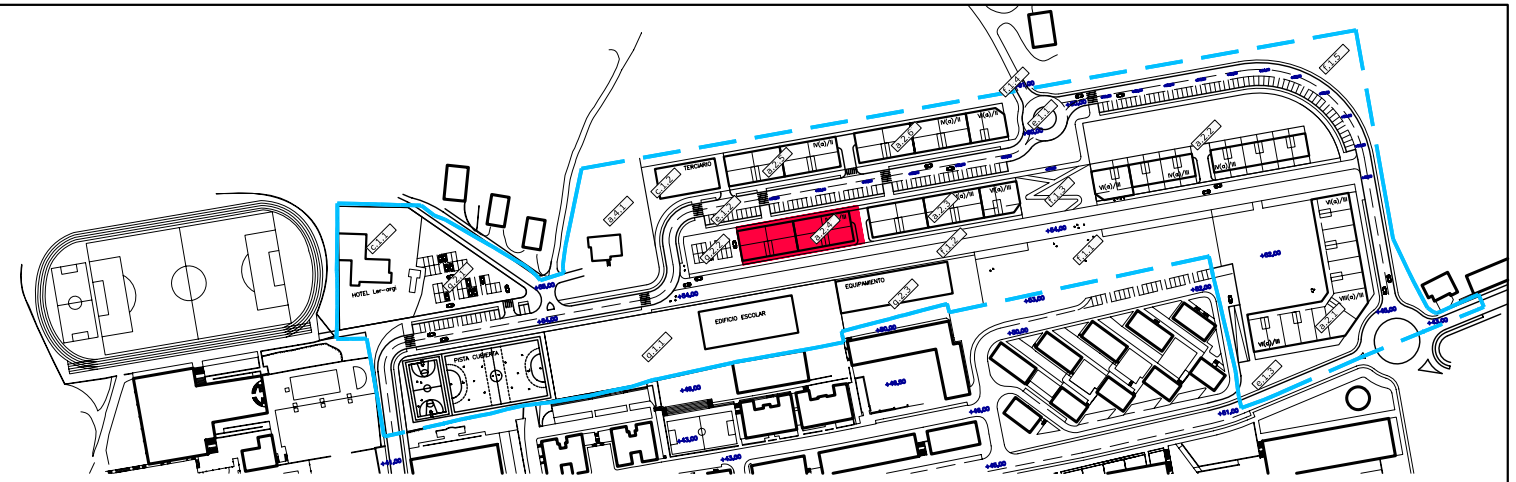
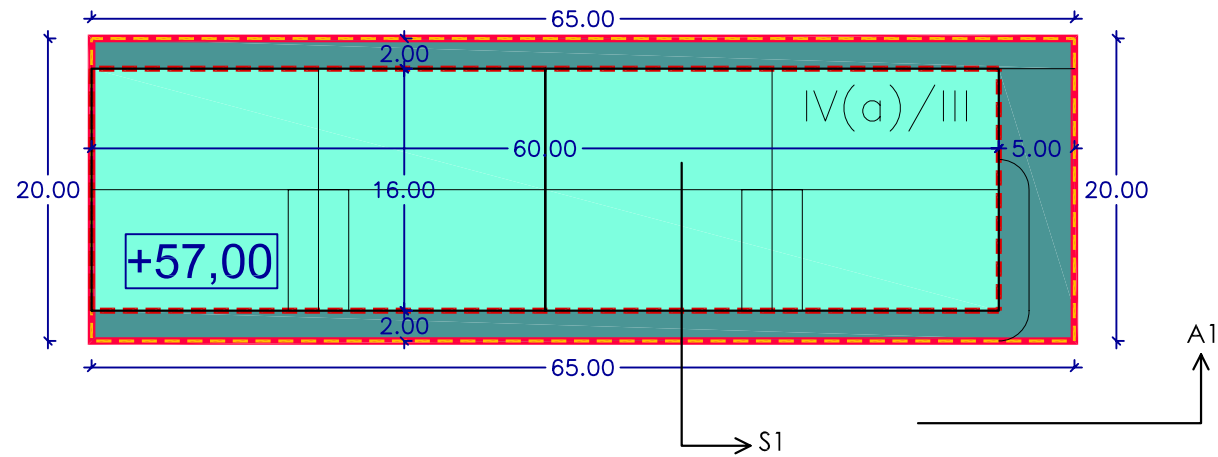
- Plantas sobre rasante: uso residencial viviendas.
- Plantas bajo rasante: usos auxiliares (garajes y trasteros).

- Régimen de dominio: Privado.



### PARCELA a.2.4 (PLANTA)

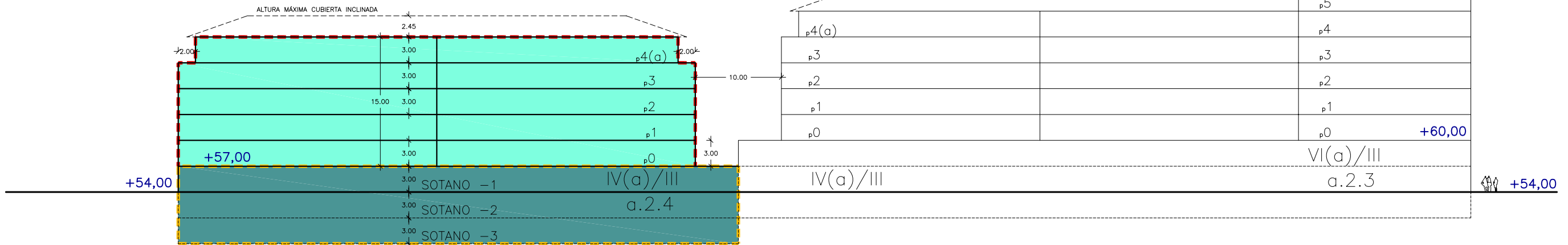
A3: e 1/500



- ALINEACIÓN MÁXIMA S/R
- EDIFICABILIDAD S/R
- PARCELA a.2.4
- ORDENACIÓN GENERAL
- ALINEACIÓN MÁXIMA B/R
- EDIFICABILIDAD B/R
- RASANTE IMPLANTACIÓN APROXIMADA
- delimitación PP A.I.U.32 BABILONIA

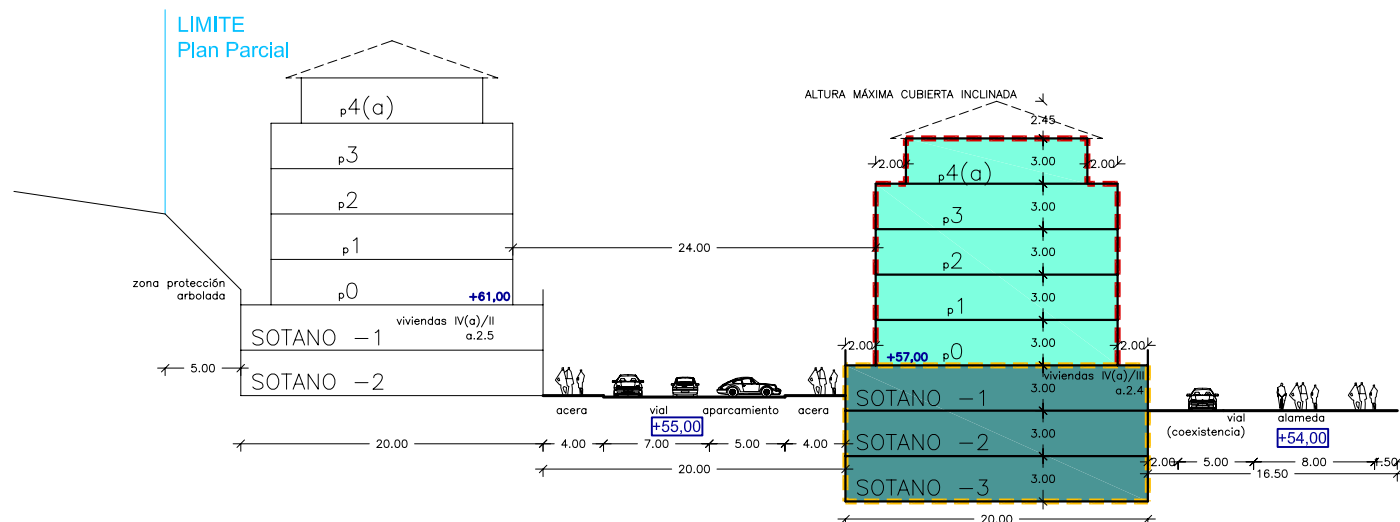
### PARCELA a.2.4 (DESARROLLO ALZADO A1)

A3: e 1/500



### PARCELA a.2.4 (PERFIL S1)

A3: e 1/500





**PARCELA a.2/5 (VPO).**

**a) SUPERFICIE.**

- Parcela a.2/5 ..... 1.625 m2.

**b) CALIFICACION.**

- Calificación pormenorizada de la parcela .....a.2 Residencial Edificación Abierta.  
- Tipo de Vivienda ..... Vivienda de Protección Oficial (VPO).

**c) CONDICIONES DE EDIFICACION.**

- Edificabilidad:

· Edificabilidad sobre rasante:  
Viviendas .....3.475 m2 (t).

· Edificable bajo rasante: usos auxiliares.  
Hasta el 75% de la edificabilidad sobre rasante .....2.606 m2 (t).

- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

· Rasante de implantación.  
Planta Baja ..... +61,00.  
Ver documentación gráfica.

· Alineaciones: Las edificaciones deberán disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida por las determinaciones señaladas en documentación gráfica que se adjunta Ficha Urbanística Parcela a.2/5. Estas alineaciones no pueden ser rebasadas por la edificación, salvo por los elementos en vuelo (balcones, terrazas, aleros, cornisas, etc...). Dentro de dicha envolvente se podrá desarrollar –tanto sobre rasante como bajo rasante– exclusivamente, la edificabilidad señalada en la presente ordenanza particular.

· Perfil general de la edificación .....IV(a)/II.  
PB+3+Atico retranqueado+2 PS.  
Ver documentación gráfica.

· Altura de la edificación: Se cumplirá con lo establecido en la documentación gráfica del presente PP, en los planos de la Ficha Urbanística Parcela a.2/5..

· Vuelos: Los vuelos cumplirán las condiciones establecidas en las NUG del PGOU de Urnieta, permitiéndose un vuelo de 1 m sobre la alineación máxima y en la planta baja se permitirán salientes hasta la proyección vertical de los de las plantas altas.

· Cubiertas: Cumplirán en cualquier caso las condiciones generales de perfil autorizado establecidas. Se permite la cubierta inclinada con una pendiente del 35%. Altura máxima del gailur sobre la cornisa de la última planta: 2,45 m. Se permite la cubierta plana.

· Cómputo de la edificabilidad: A este respecto, serán de aplicación los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento NUG del PGOU de Urnieta.



d) CONDICIONES DE USO Y DOMINIO.

- Número de viviendas ..... 34 viviendas.

- Servidumbres:

La parcela queda sometida a las “servidumbres” recíprocas necesarias para garantizar el acceso de vehículos y peatones a las plantas baja y de sótanos.

- Uso urbanístico:

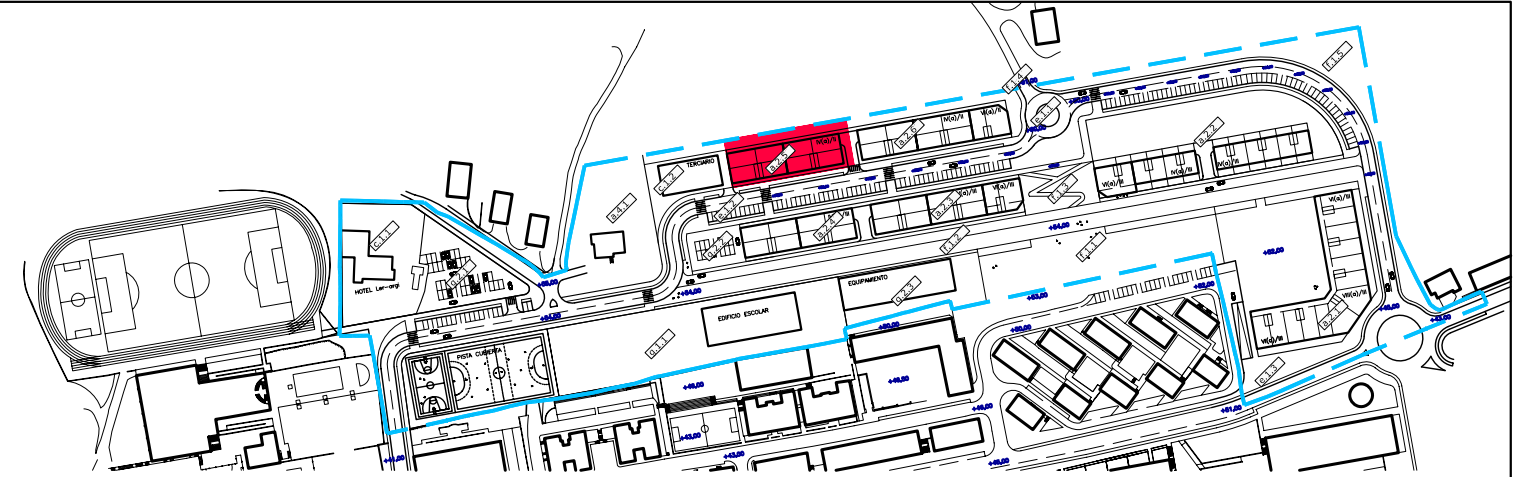
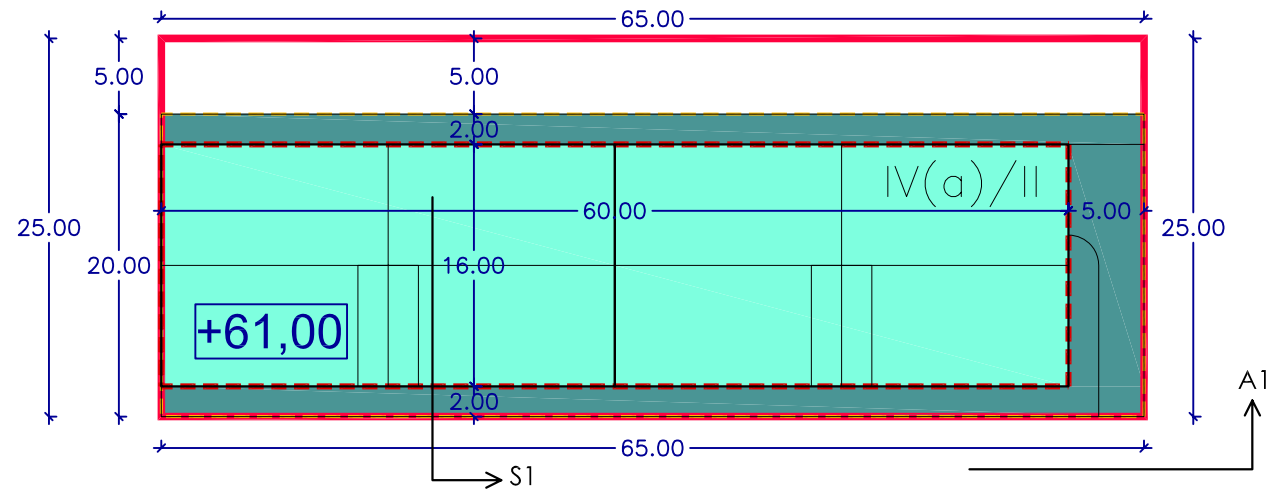
- Plantas sobre rasante: uso residencial viviendas.
- Plantas bajo rasante: usos auxiliares (garajes y trasteros).

- Régimen de dominio: Privado.



### PARCELA a.2.5 (PLANTA)

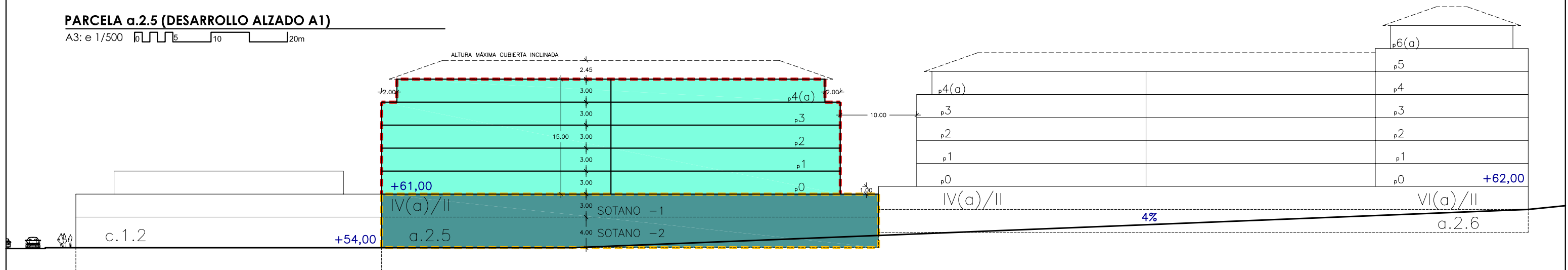
A3: e 1/500



- ALINEACIÓN MÁXIMA S/R
- EDIFICABILIDAD S/R
- PARCELA a.2.5
- ORDENACIÓN GENERAL
- ALINEACIÓN MÁXIMA B/R
- EDIFICABILIDAD B/R
- RASANTE IMPLANTACIÓN APROXIMADA
- delimitación PP A.I.U.32 BABILONIA

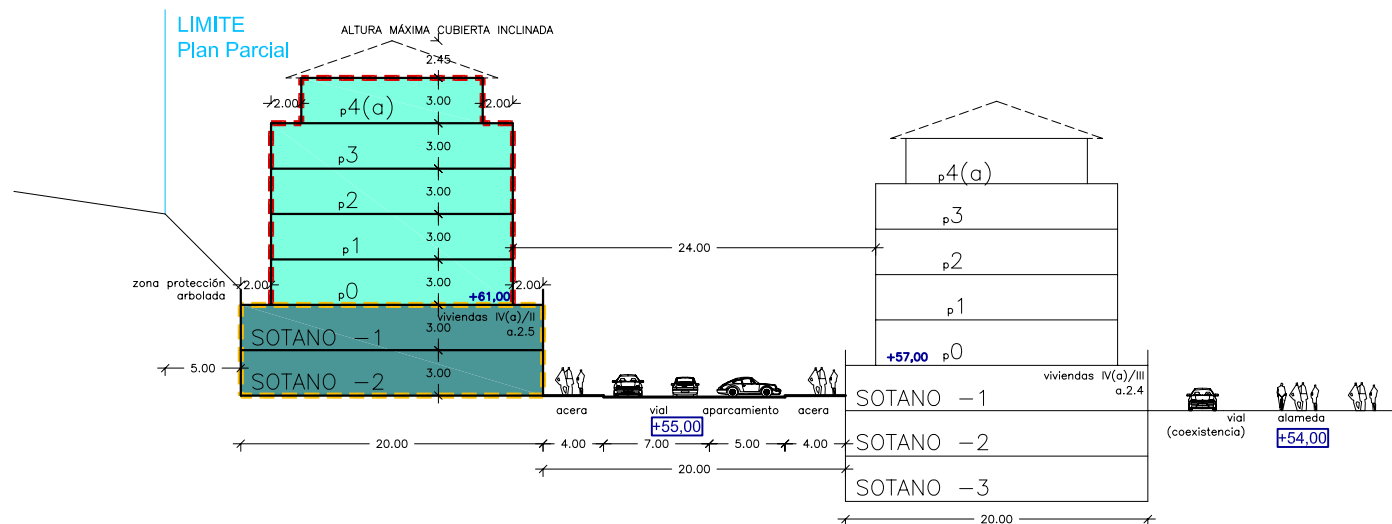
### PARCELA a.2.5 (DESARROLLO ALZADO A1)

A3: e 1/500



### PARCELA a.2.5 (PERFIL S1)

A3: e 1/500





**PARCELA a.2/6 (VPO).**

**a) SUPERFICIE.**

- Parcela a.2/6 ..... 2.125 m2.

**b) CALIFICACION.**

- Calificación pormenorizada de la parcela ..... a.2 Residencial Edificación Abierta.  
- Tipo de Vivienda ..... Vivienda de Protección Oficial (VPO).

**c) CONDICIONES DE EDIFICACION.**

**- Edificabilidad:**

- Edificabilidad sobre rasante:  
Viviendas ..... 6.150 m2 (t).

- Edificable bajo rasante: usos auxiliares.  
Hasta el 75% de la edificabilidad sobre rasante ..... 4.612 m2 (t).

**- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:**

- Rasante de implantación.  
Planta Baja ..... +62,00.  
Ver documentación gráfica.

- Alineaciones: Las edificaciones deberán disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida por las determinaciones señaladas en documentación gráfica que se adjunta Ficha Urbanística Parcela a.2/6. Estas alineaciones no pueden ser rebasadas por la edificación, salvo por los elementos en vuelo (balcones, terrazas, aleros, cornisas, etc...). Dentro de dicha envolvente se podrá desarrollar –tanto sobre rasante como bajo rasante– exclusivamente, la edificabilidad señalada en la presente ordenanza particular.

- Perfil general de la edificación ..... IV(a)/II.  
PB+3+Atico retranqueado+2 PS.  
- Perfil modulo Sur de la edificación ..... VI(a)/II.  
PB+5+Atico retranqueado+2 PS.  
Ver documentación gráfica.

- Altura de la edificación: Se cumplirá con lo establecido en la documentación gráfica del presente PP, en los planos de la Ficha Urbanística Parcela a 2/6.

- Vuelos: Los vuelos cumplirán las condiciones establecidas en las NUG del PGOU de Urnieta, permitiéndose un vuelo de 1 m sobre la alineación máxima y en la planta baja se permitirán salientes hasta la proyección vertical de los de las plantas altas.

- Cubiertas: Cumplirán en cualquier caso las condiciones generales de perfil autorizado establecidas. Se permite la cubierta inclinada con una pendiente del 35%. Altura máxima del gailur sobre la cornisa de la última planta: 2,45 m. Se permite la cubierta plana.

- Cómputo de la edificabilidad: A este respecto, serán de aplicación los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento NUG del PGOU de Urnieta.



d) CONDICIONES DE USO Y DOMINIO.

- Número de viviendas ..... 60 viviendas.

- Servidumbres:

La parcela queda sometida a las “servidumbres” recíprocas necesarias para garantizar el acceso de vehículos y peatones a las plantas baja y de sótanos.

- Uso urbanístico:

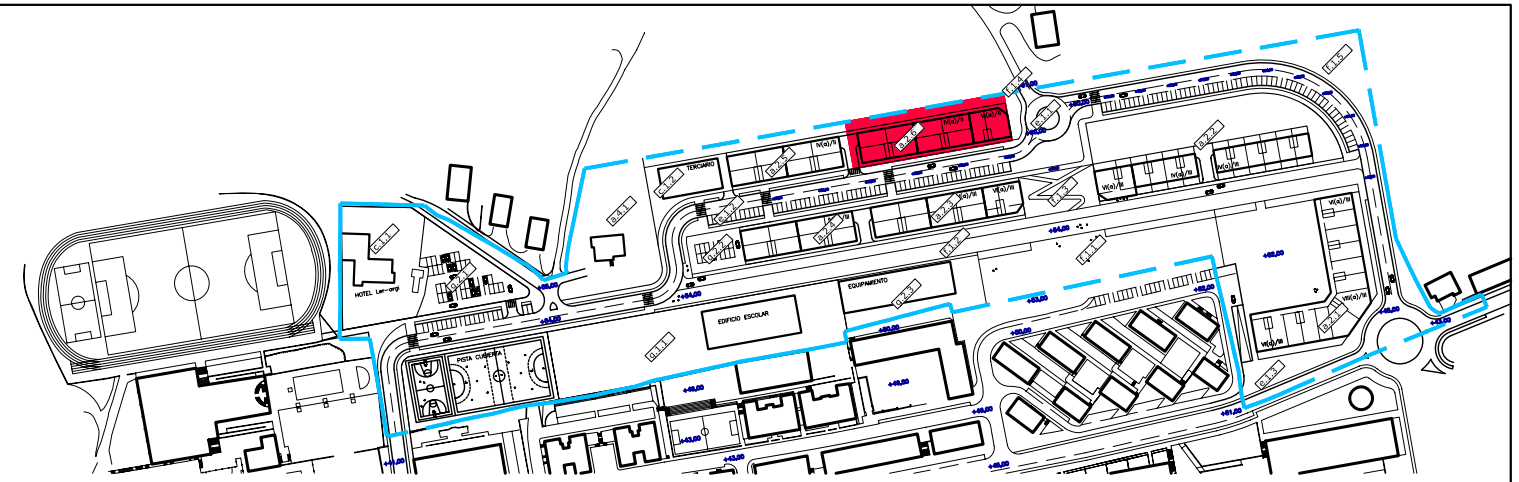
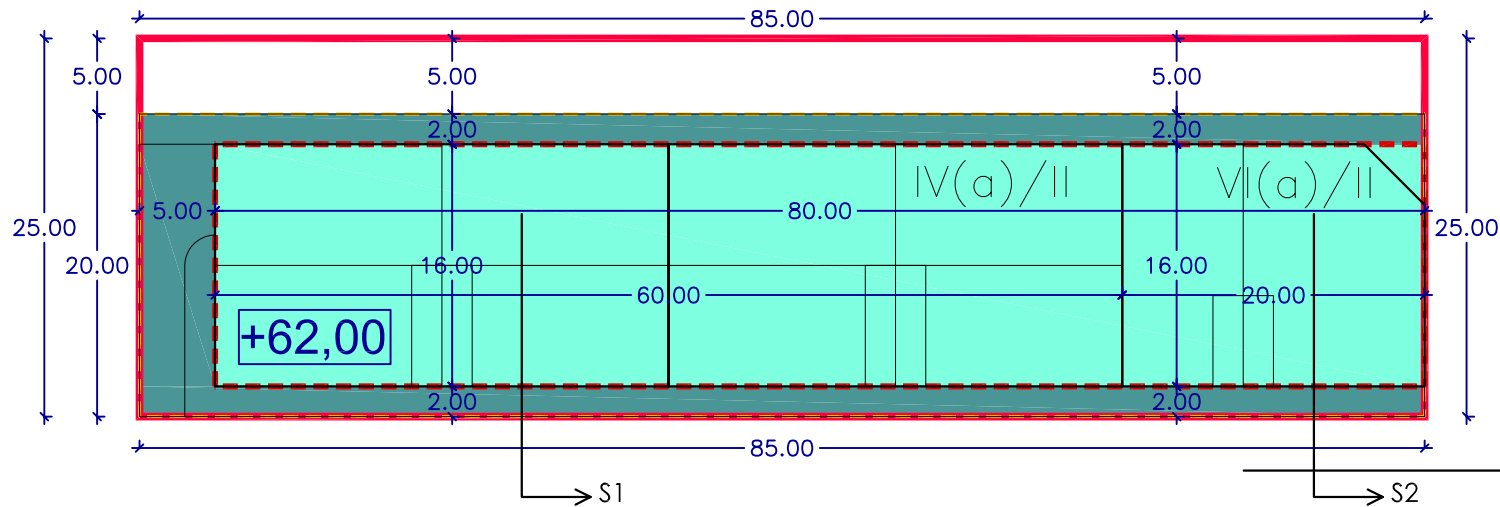
- Plantas sobre rasante: uso residencial viviendas.
- Plantas bajo rasante: usos auxiliares (garajes y trasteros).

- Régimen de dominio: Privado.



## PARCELA a.2.6 (PLANTA)

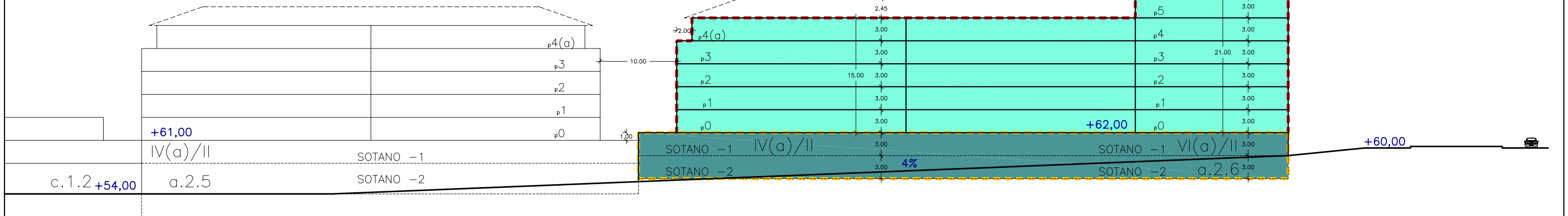
A3: e 1/500



- ALINEACIÓN MÁXIMA S/R
- EDIFICABILIDAD S/R
- PARCELA a.2.6
- ORDENACIÓN GENERAL
- ALINEACIÓN MÁXIMA B/R
- EDIFICABILIDAD B/R
- RASANTE IMPLANTACIÓN APROXIMADA
- delimitación PP A.I.U.32 BABILONIA

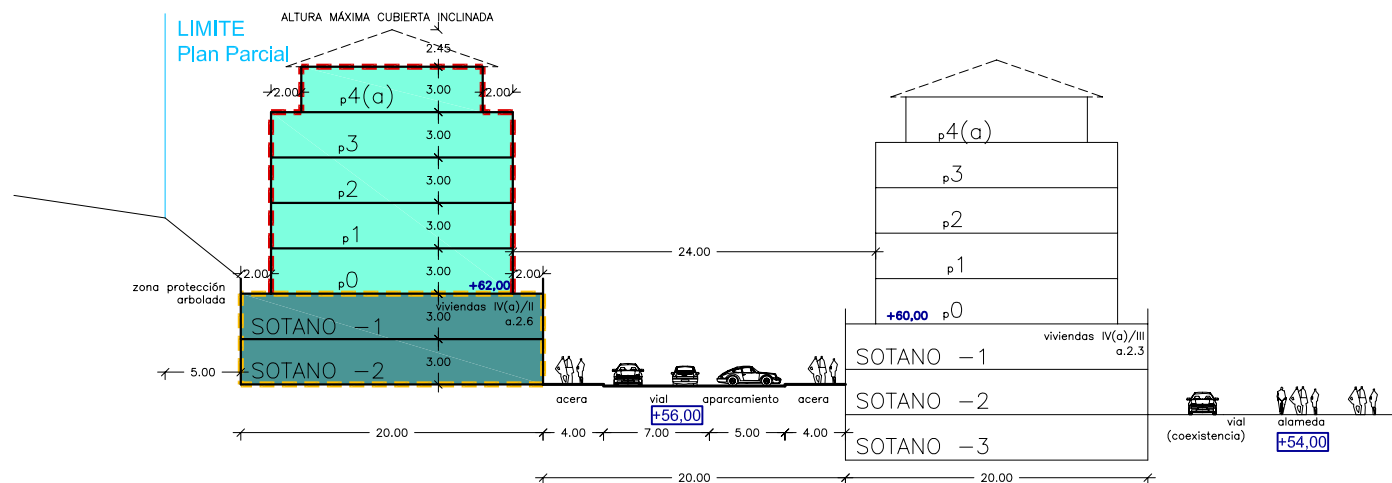
## PARCELA a.2.6 (DESARROLLO ALZADO A1)

A3: e 1/500



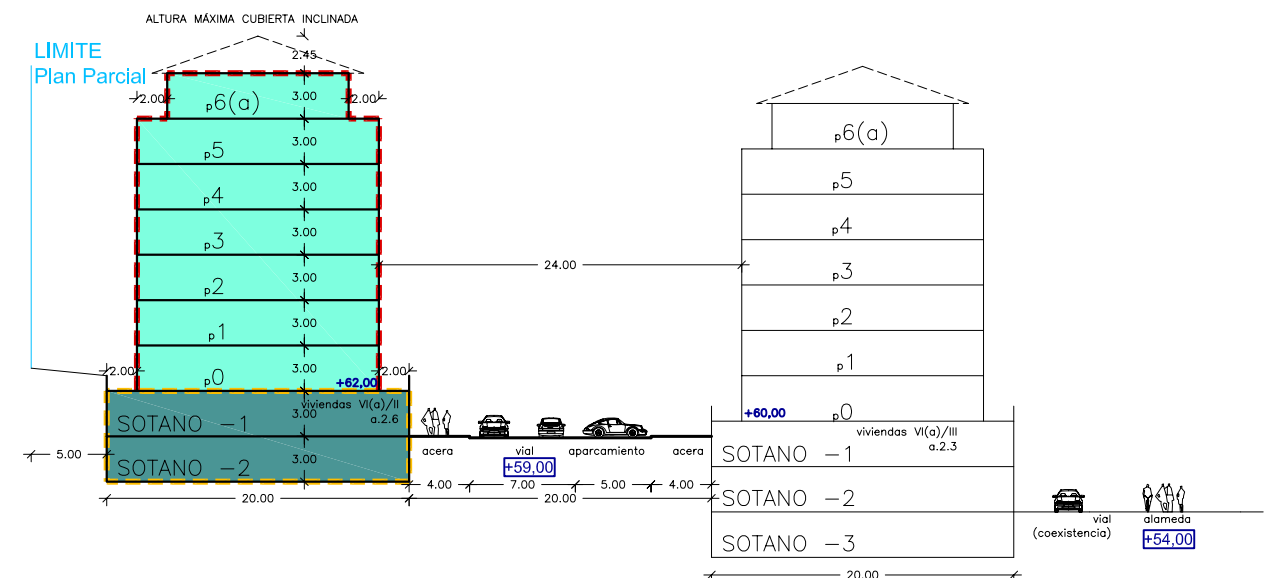
## PARCELA a.2.6 (PERFIL S1)

A3: e 1/500



## PARCELA a.2.6 (PERFIL S2)

A3: e 1/500





**PARCELA c.1/1.**

**a) SUPERFICIE.**

- Parcela c.1/1 ..... 2.619 m2.

**b) CALIFICACION.**

- Calificación pormenorizada de la parcela ..... c Uso Terciario.

**c) CONDICIONES DE EDIFICACION.**

- Edificabilidad:

· Edificabilidad sobre rasante:

Terciario consolidado ..... 375 m2 (t).

Terciario nuevo previsto ..... 125 m2 (t).

· Edificable bajo rasante: usos auxiliares.

Hasta el 75% de la edificabilidad sobre rasante ..... 375 m2 (t).

- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

· Rasante de implantación: se consolida la rasante de implantación actualmente existente.

· Alineaciones: se consolidan las alineaciones de la edificación actualmente existentes, y en caso de nuevas ampliaciones y sustituciones se cumplirán las condiciones establecidas por las NUG del PGOU de Urnieta para las parcelas de uso no residencial.

· Perfil de la edificación: se consolida el perfil actualmente existente de edificación, y caso de nuevas ampliaciones o sustituciones se cumplirán las condiciones establecidas por las NUG del PGOU de Urnieta para las parcelas de uso no residencial.

· Altura de la edificación: se consolida la altura de la edificación actualmente existente, y en caso de nuevas ampliaciones o sustituciones se cumplirán las condiciones establecidas por las NUG del PGOU de Urnieta para las parcelas de uso no residencial.

· Vuelos: se consolidan los vuelos actualmente existentes, y en caso de nuevas ampliaciones y sustituciones se cumplirán las condiciones establecidas por las NUG del PGOU de Urnieta para las parcelas de uso no residencial.

· Cubiertas: se consolidan las cubiertas actualmente existentes y en caso de nuevas ampliaciones o sustituciones se cumplirán las condiciones establecidas por las NUG del PGOU de Urnieta para las parcelas de uso no residencial.

· Cómputo de la edificabilidad: a este respecto, serán de aplicación los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento NUG del PGOU de Urnieta.

**d) CONDICIONES DE USO Y DOMINIO.**

- Uso urbanístico:

· Plantas sobre rasante: uso terciario.

· Plantas bajo rasante: usos auxiliares.

- Régimen de dominio: Privado.







**PARCELA c. 1/2.**

**a) SUPERFICIE.**

- Parcela c. 1/2 ..... 1.215 m2.

**b) CALIFICACION.**

- Calificación pormenorizada de la parcela ..... c Uso Terciario.

**c) CONDICIONES DE EDIFICACION.**

**- Edificabilidad:**

**· Edificabilidad sobre rasante:**

Terciario..... 1.375 m2 (t).

**· Edificable bajo rasante: garajes y almacenes.**

Hasta el 75% de la edificabilidad sobre rasante ..... 1.031 m2 (t).

**- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:**

**· Rasante de implantación.**

Planta Baja ..... +54,00.

Ver documentación gráfica.

· Alineaciones: Las edificaciones deberán disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida por las determinaciones señaladas en documentación gráfica que se adjunta Ficha Urbanística Parcela c.1/2. Estas alineaciones no pueden ser rebasadas por la edificación, salvo por los elementos en vuelo (balcones, terrazas, aleros, cornisas, etc...).

Dentro de dicha envolvente se podrá desarrollar –tanto sobre rasante como bajo rasante– exclusivamente, la edificabilidad señalada en la presente ordenanza particular.

· Perfil general de la edificación ..... II(a)/I.

PB+1+Atico retranqueado+1 PS.

Ver documentación gráfica.

· Altura de la edificación: Se cumplirá con lo establecido en la documentación gráfica del presente PP, en los planos de la Ficha Urbanística Parcela c.1/2.

· Vuelos: Los vuelos cumplirán las condiciones establecidas en las NUG del PGOU de Urnieta, permitiéndose un vuelo de 1 m sobre la alineación máxima y en la planta baja se permitirán salientes hasta la proyección vertical de los de las plantas altas.

· Cubiertas: Cumplirán en cualquier caso las condiciones generales de perfil autorizado establecidas. Se permite la cubierta inclinada con una pendiente del 35%. Altura máxima del gailur sobre la cornisa de la última planta: 2,45 m. Se permite la cubierta plana.

· Cómputo de la edificabilidad: A este respecto, serán de aplicación los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento NUG del PGOU de Urnieta.

**d) CONDICIONES DE USO Y DOMINIO.**

**- Servidumbres:**

La parcela queda sometida a las “servidumbres” recíprocas necesarias para garantizar el acceso de vehículos y peatones a las plantas baja y de sótanos.

**- Uso urbanístico:**

· Plantas sobre rasante: uso terciario.

· Plantas bajo rasante: usos auxiliares.

- Régimen de dominio: Privado.





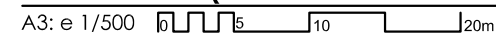




A3: e 1/500 



A3: e 1/500 



arkitektoa: Jon Uranga Etxabe  
arkitektoa: Xabier Arraztio Oiz  
abokatua: Natxo Izeta Beraetxe

 Urnieta  
udala

## PLAN PARTZIALA

Escala/Escala: A3: e 1/500

**FICHA URBANÍSTICA parcela c.1.2**  
Condiciones de edificación

AN PARCIAL

# FICHA

## c.1.2



**PARCELA g.1/1. Titularidad Pública.**

a) SUPERFICIE.

- Parcela g.1/1 ..... 8.400 m2.

b) CALIFICACION.

- Calificación pormenorizada de la parcela .....g Equipamiento Comunitario.

c) CONDICIONES DE EDIFICACION.

- Edificabilidad:

· Edificabilidad sobre rasante:

Equipamiento..... 3.700 m2 (t).

· Edificable bajo rasante: usos auxiliares.

Hasta el 75% de la edificabilidad sobre rasante ..... 1.031 m2 (t).

- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

· Rasante de implantación.

Planta Baja ..... +54,00.

Ver documentación gráfica.

· Alineaciones: Las edificaciones deberán disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida por las determinaciones señaladas en documentación gráfica que se adjunta Ficha Urbanística Parcela g.1/1. Estas alineaciones no pueden ser rebasadas por la edificación, salvo por los elementos en vuelo (balcones, terrazas, aleros, cornisas, etc...).

Dentro de dicha envolvente se podrá desarrollar –tanto sobre rasante como bajo rasante– exclusivamente, la edificabilidad señalada en la presente ordenanza particular.

· Perfil general de la edificación ..... III/II.

PB+2+2 PS.

Ver documentación gráfica.

· Altura de la edificación: Se cumplirá con lo establecido en la documentación gráfica del presente PP, en los planos de la Ficha Urbanística Parcela g.1/1.

· Vuelos: Los vuelos cumplirán las condiciones establecidas en las NUG del PGOU de Urnieta, permitiéndose un vuelo de 1 m sobre la alineación máxima y en la planta baja se permitirán salientes hasta la proyección vertical de los de las plantas altas.

· Cubiertas: Cumplirán en cualquier caso las condiciones generales de perfil autorizado establecidas. Se permite la cubierta inclinada con una pendiente del 35%. Altura máxima del gailur sobre la cornisa de la última planta: 2,45 m. Se permite la cubierta plana.

· Cómputo de la edificabilidad: A este respecto, serán de aplicación los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento NUG del PGOU de Urnieta.

d) CONDICIONES DE USO Y DOMINIO.

- Servidumbres:

La parcela queda sometida a las “servidumbres” recíprocas necesarias para garantizar el acceso de vehículos y peatones a las plantas baja y de sótanos.

- Uso urbanístico:

· Plantas sobre rasante: equipamiento.

· Plantas bajo rasante: usos auxiliares.

- Régimen de dominio: Privado.



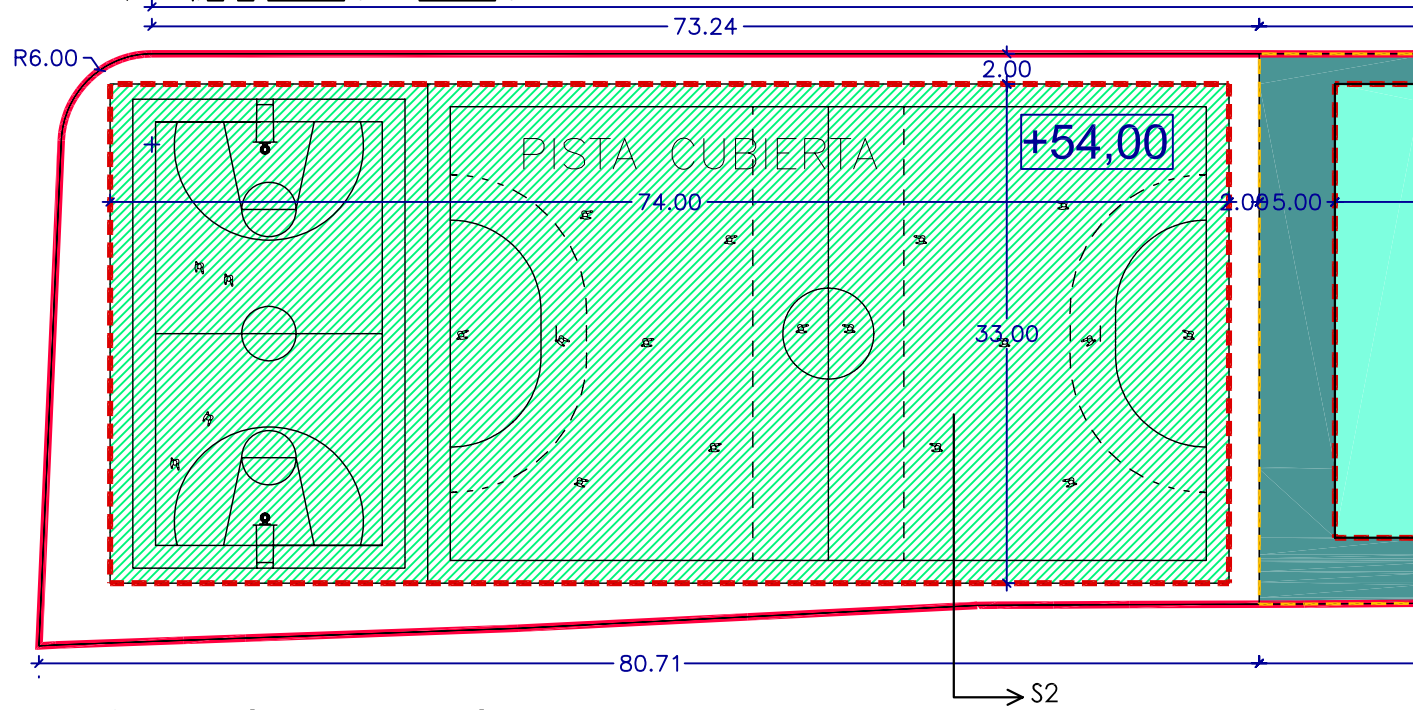






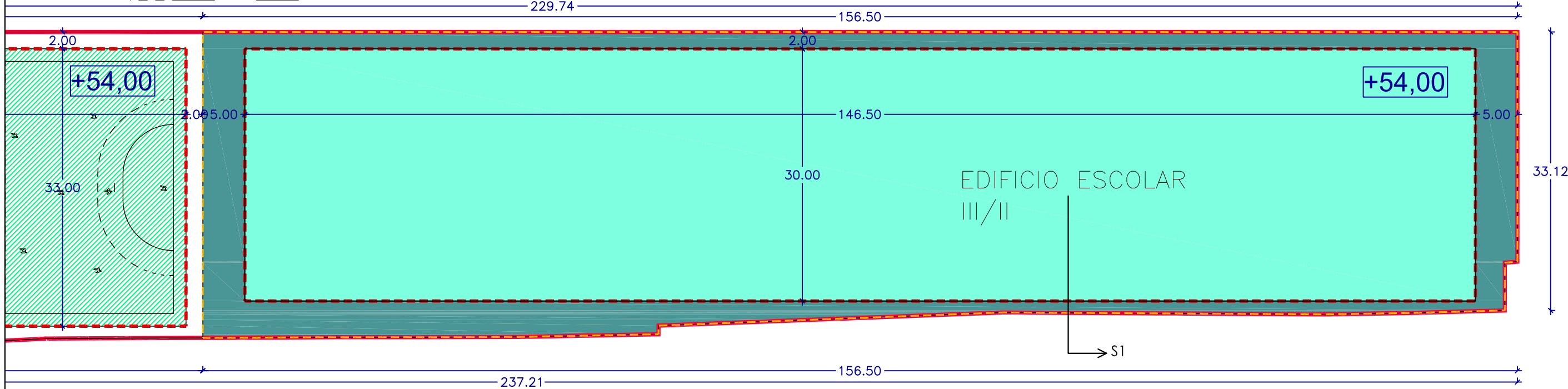
### PARCELA g.1.1 (PLANTA DETALLE 2)

A3: e 1/500



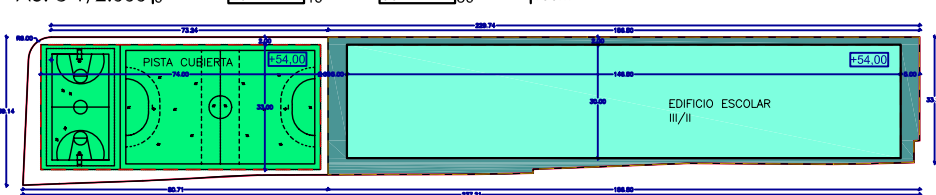
### PARCELA g.1.1 (PLANTA DETALLE 1)

A3: e 1/500



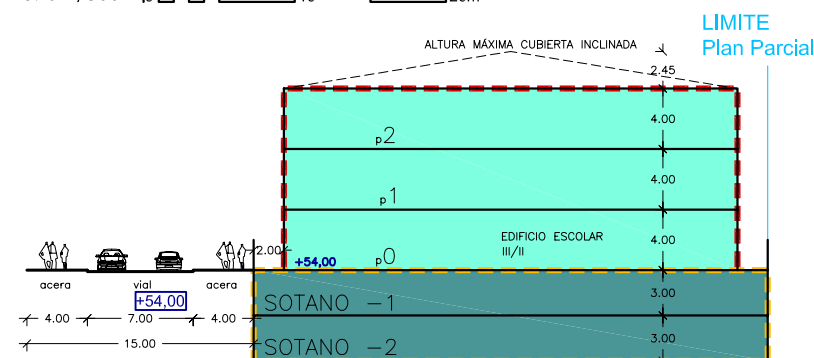
### PARCELA g.1.1 (PLANTA GENERAL)

A3: e 1/2.000



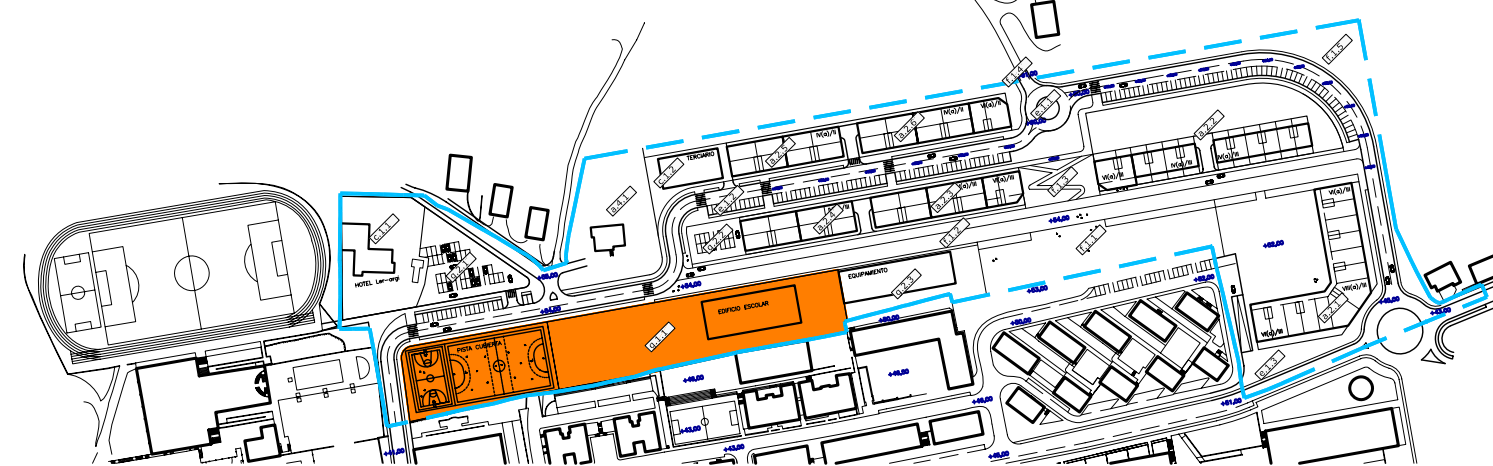
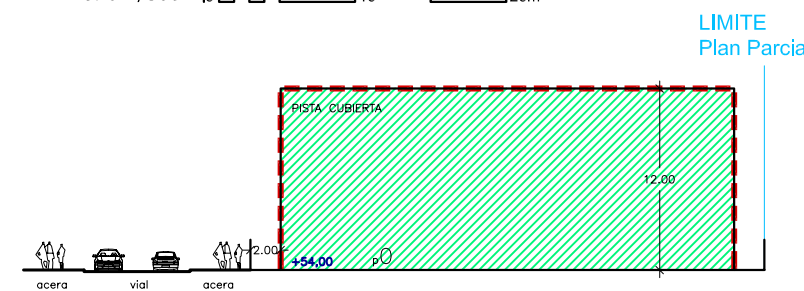
### PARCELA g.1.1 (PERFIL S1)

A3: e 1/500



### PARCELA g.1.1 (PERFIL S2)

A3: e 1/500



- ALINEACIÓN MÁXIMA S/R
- EDIFICABILIDAD S/R
- PARCELA g.1.1
- ALINEACIÓN MÁXIMA B/R
- EDIFICABILIDAD B/R
- EDIFICABILIDAD ABIERTA (50%)
- RASANTE IMPLANTACIÓN APROXIMADA
- ORDENACIÓN GENERAL
- A3: e 1/4.000
- delimitación PP A.I.U.32 BABILONIA



**PARCELA g.2/1. Titularidad Pública.**

a) SUPERFICIE.

- Parcela g.2/1 ..... 1.605 m2.

b) CALIFICACION.

- Calificación pormenorizada de la parcela .....g Equipamiento Comunitario.

c) CONDICIONES DE EDIFICACION.

- Edificabilidad:

· Edificabilidad sobre rasante:

Equipamiento..... 1.500 m2 (t).

· Edificable bajo rasante: usos auxiliares.

Hasta el 75% de la edificabilidad sobre rasante ..... 1.125 m2 (t).

- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

· Rasante de implantación.

Planta Baja ..... +54,00.

Ver documentación gráfica.

· Alineaciones: Las edificaciones deberán disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida por las determinaciones señaladas en documentación gráfica que se adjunta Ficha Urbanística Parcela g.2/1. Estas alineaciones no pueden ser rebasadas por la edificación, salvo por los elementos en vuelo (balcones, terrazas, aleros, cornisas, etc...).

Dentro de dicha envolvente se podrá desarrollar –tanto sobre rasante como bajo rasante– exclusivamente, la edificabilidad señalada en la presente ordenanza particular.

· Perfil general de la edificación ..... I/I.  
PB+1 PS.

Ver documentación gráfica.

· Altura de la edificación: Se cumplirá con lo establecido en la documentación gráfica del presente PP, en los planos de la Ficha Urbanística Parcela g.2/1.

· Vuelos: Los vuelos cumplirán las condiciones establecidas en las NUG del PGOU de Urnieta, permitiéndose un vuelo de 1 m sobre la alineación máxima y en la planta baja se permitirán salientes hasta la proyección vertical de los de las plantas altas.

· Cubiertas: Cumplirán en cualquier caso las condiciones generales de perfil autorizado establecidas. Se permite la cubierta inclinada con una pendiente del 35%. Altura máxima del gailur sobre la cornisa de la última planta: 2,45 m. Se permite la cubierta plana.

· Cómputo de la edificabilidad: A este respecto, serán de aplicación los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento NUG del PGOU de Urnieta.

d) CONDICIONES DE USO Y DOMINIO.

- Servidumbres:

La parcela queda sometida a las “servidumbres” recíprocas necesarias para garantizar el acceso de vehículos y peatones a las plantas baja y de sótanos.

- Uso urbanístico:

· Plantas sobre rasante: equipamiento.

· Plantas bajo rasante: usos auxiliares.

- Régimen de dominio: Privado.



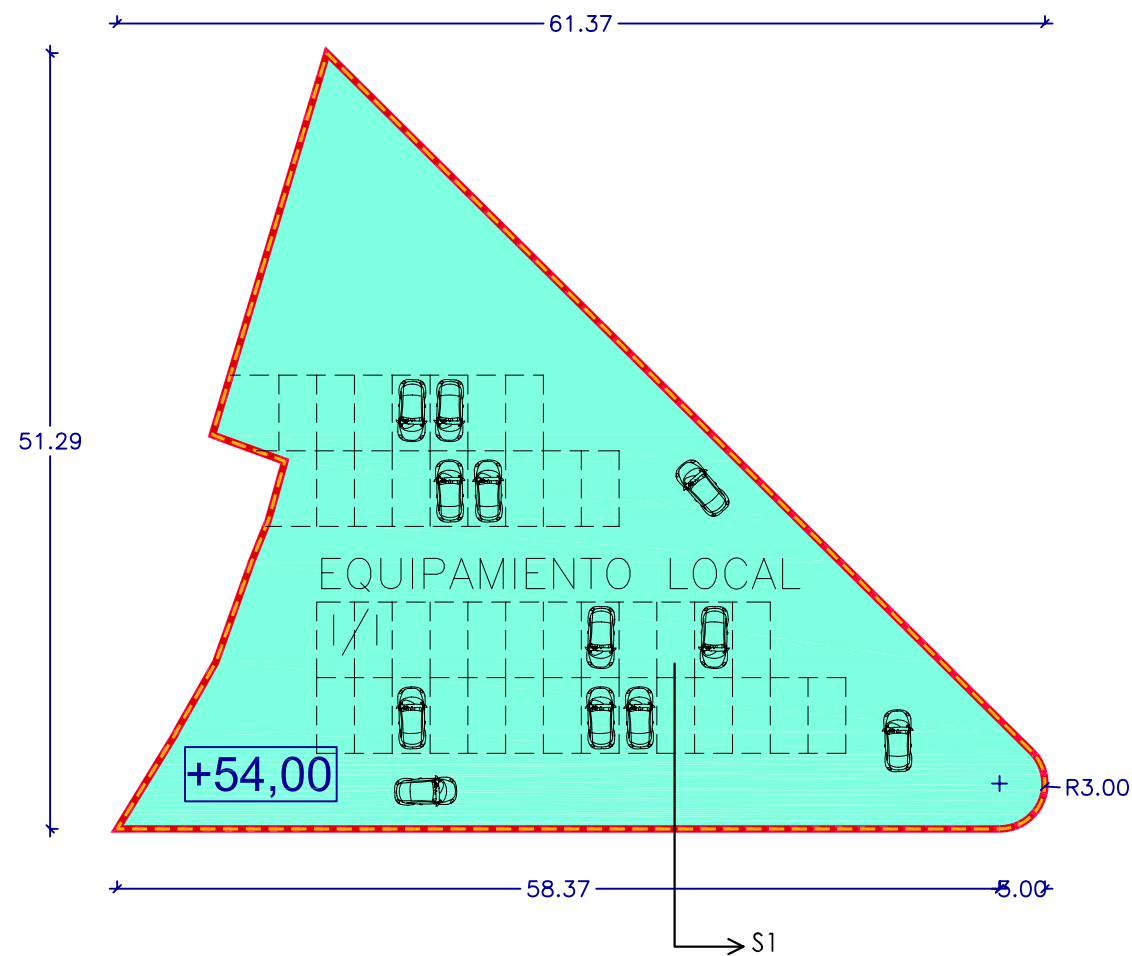






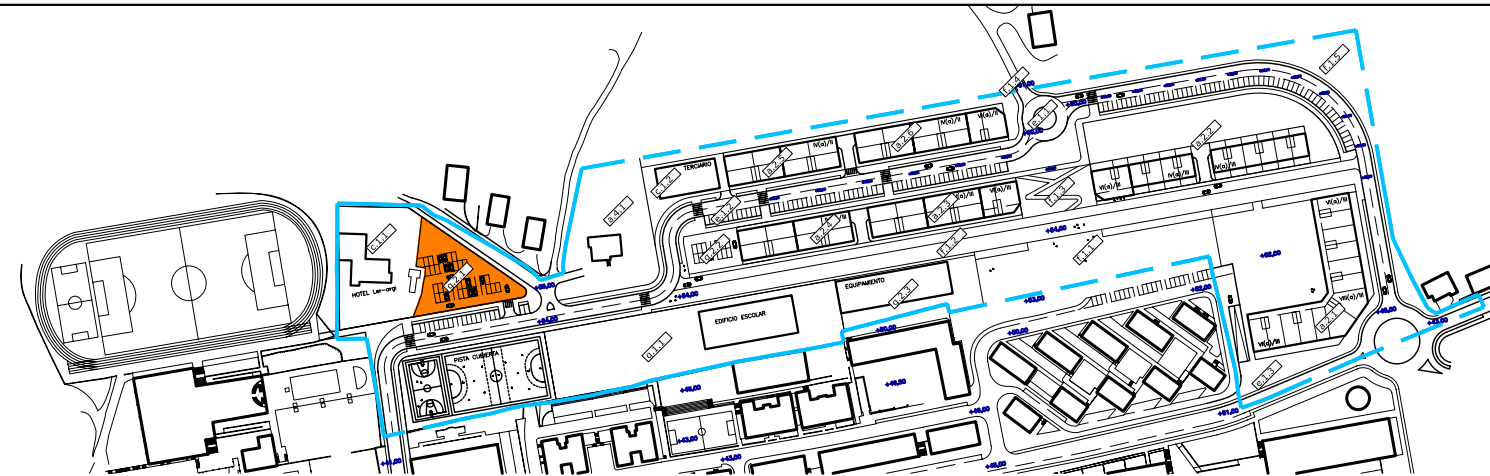
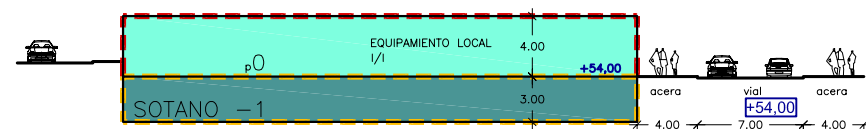
# PARCELA g.2.1 (PLANTA)

A3: e 1/500



## PARCELA g.2.1 (PERFIL S1)

A3: e 1/500



- ALINEACIÓN MÁXIMA S/R
- EDIFICABILIDAD S/R
- PARCELA g.2.1
- ALINEACIÓN MÁXIMA B/R
- EDIFICABILIDAD B/R
- RASANTE IMPLANTACIÓN APROXIMADA
- ORDENACIÓN GENERAL
- A3: e 1/4.000
- delimitación PP A.I.U.32 BABILONIA



**PARCELA g.2/2. Titularidad Pública.**

a) SUPERFICIE.

- Parcela g.2/2 ..... 580 m2.

b) CALIFICACION.

- Calificación pormenorizada de la parcela .....g Equipamiento Comunitario.

c) CONDICIONES DE EDIFICACION.

- Edificabilidad:

· Edificabilidad sobre rasante:

Equipamiento..... 500 m2 (t).

· Edificable bajo rasante: usos auxiliares.

Hasta el 75% de la edificabilidad sobre rasante ..... 375 m2 (t).

- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

· Rasante de implantación.

Planta Baja ..... +54,00.

Ver documentación gráfica.

· Alineaciones: Las edificaciones deberán disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida por las determinaciones señaladas en documentación gráfica que se adjunta Ficha Urbanística Parcela g.2/2. Estas alineaciones no pueden ser rebasadas por la edificación, salvo por los elementos en vuelo (balcones, terrazas, aleros, cornisas, etc...).

Dentro de dicha envolvente se podrá desarrollar –tanto sobre rasante como bajo rasante– exclusivamente, la edificabilidad señalada en la presente ordenanza particular.

· Perfil general de la edificación ..... I/I.  
PB+1 PS.

Ver documentación gráfica.

· Altura de la edificación: Se cumplirá con lo establecido en la documentación gráfica del presente PP, en los planos de la Ficha Urbanística Parcela g.2/2.

· Vuelos: Los vuelos cumplirán las condiciones establecidas en las NUG del PGOU de Urnieta, permitiéndose un vuelo de 1 m sobre la alineación máxima y en la planta baja se permitirán salientes hasta la proyección vertical de los de las plantas altas.

· Cubiertas: Cumplirán en cualquier caso las condiciones generales de perfil autorizado establecidas. Se permite la cubierta inclinada con una pendiente del 35%. Altura máxima del gailur sobre la cornisa de la última planta: 2,45 m. Se permite la cubierta plana.

· Cómputo de la edificabilidad: A este respecto, serán de aplicación los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento NUG del PGOU de Urnieta.

d) CONDICIONES DE USO Y DOMINIO.

- Servidumbres:

La parcela queda sometida a las “servidumbres” recíprocas necesarias para garantizar el acceso de vehículos y peatones a las plantas baja y de sótanos.

- Uso urbanístico:

· Plantas sobre rasante: equipamiento.

· Plantas bajo rasante: garajes y almacenes.

- Régimen de dominio: Privado.



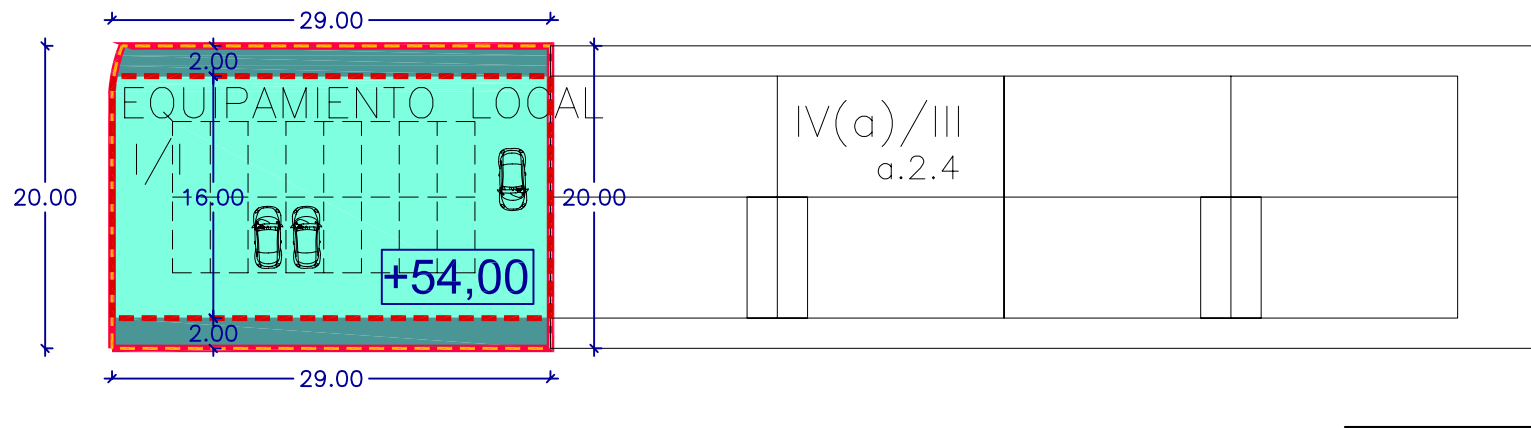






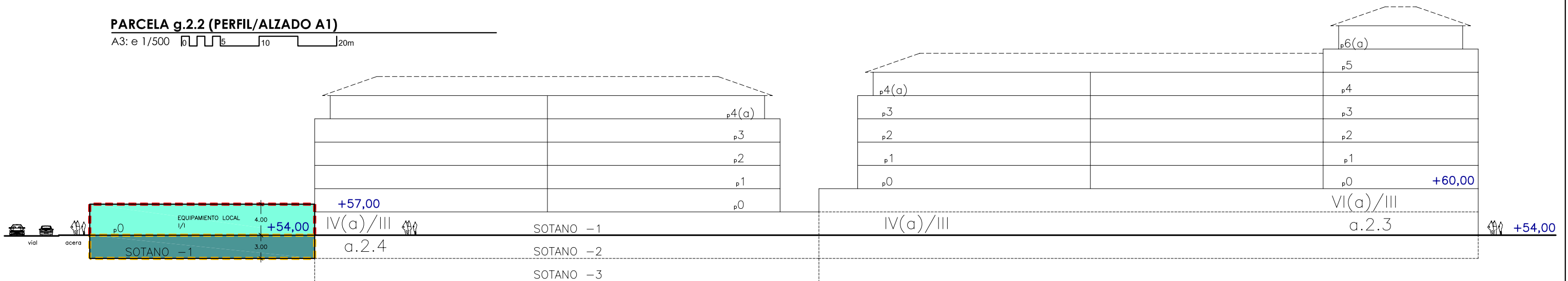
PARCELA g.2.2 (PLANTA)

A3: e 1/500



PARCELA g.2.2 (PERFIL/ALZADO A1)

A3: e 1/500





**PARCELA g.2/3. Titularidad Pública.**

a) SUPERFICIE.

- Parcela g.2/3 ..... 1.825 m2.

b) CALIFICACION.

- Calificación pormenorizada de la parcela .....g Equipamiento Comunitario.

c) CONDICIONES DE EDIFICACION.

- Edificabilidad:

· Edificabilidad sobre rasante:

Equipamiento.....5.000 m2 (t).

· Edificable bajo rasante: usos auxiliares.

Hasta el 75% de la edificabilidad sobre rasante .....3.750 m2 (t).

- Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

· Rasante de implantación.

Planta Baja ..... +54,00.

Ver documentación gráfica.

· Alineaciones: Las edificaciones deberán disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida por las determinaciones señaladas en documentación gráfica que se adjunta Ficha Urbanística Parcela g.2/3. Estas alineaciones no pueden ser rebasadas por la edificación, salvo por los elementos en vuelo (balcones, terrazas, aleros, cornisas, etc...).

Dentro de dicha envolvente se podrá desarrollar –tanto sobre rasante como bajo rasante– exclusivamente, la edificabilidad señalada en la presente ordenanza particular.

· Perfil general de la edificación .....IV(a)/II.

PB+2+Atico retranqueado+2 PS.

Ver documentación gráfica.

· Altura de la edificación: Se cumplirá con lo establecido en la documentación gráfica del presente PP, en los planos de la Ficha Urbanística Parcela g.2/3.

· Vuelos: Los vuelos cumplirán las condiciones establecidas en las NUG del PGOU de Urnieta, permitiéndose un vuelo de 1 m sobre la alineación máxima y en la planta baja se permitirán salientes hasta la proyección vertical de los de las plantas altas.

· Cubiertas: Cumplirán en cualquier caso las condiciones generales de perfil autorizado establecidas. Se permite la cubierta inclinada con una pendiente del 35%. Altura máxima del gailur sobre la cornisa de la última planta: 2,45 m. Se permite la cubierta plana.

· Cómputo de la edificabilidad: A este respecto, serán de aplicación los criterios generales que a ese respecto se determinan en el documento NUG del PGOU de Urnieta.

d) CONDICIONES DE USO Y DOMINIO.

- Servidumbres:

La parcela queda sometida a las “servidumbres” recíprocas necesarias para garantizar el acceso de vehículos y peatones a las plantas baja y de sótanos.

- Uso urbanístico:

· Plantas sobre rasante: equipamiento.

· Plantas bajo rasante: garajes y almacenes.

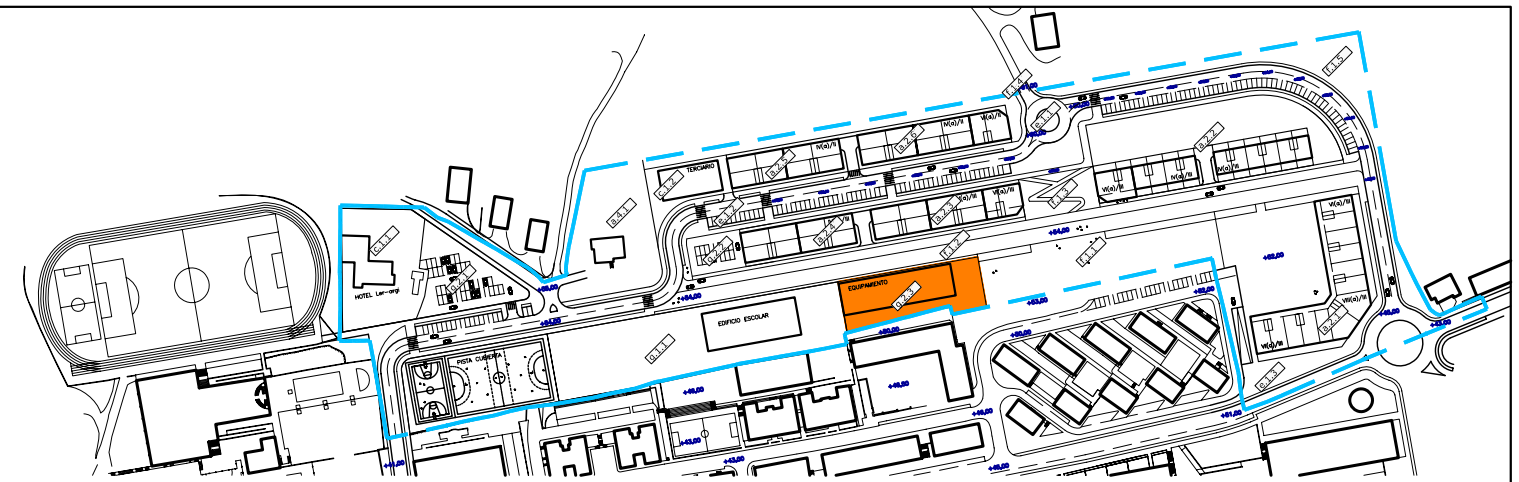
- Régimen de dominio: Privado.







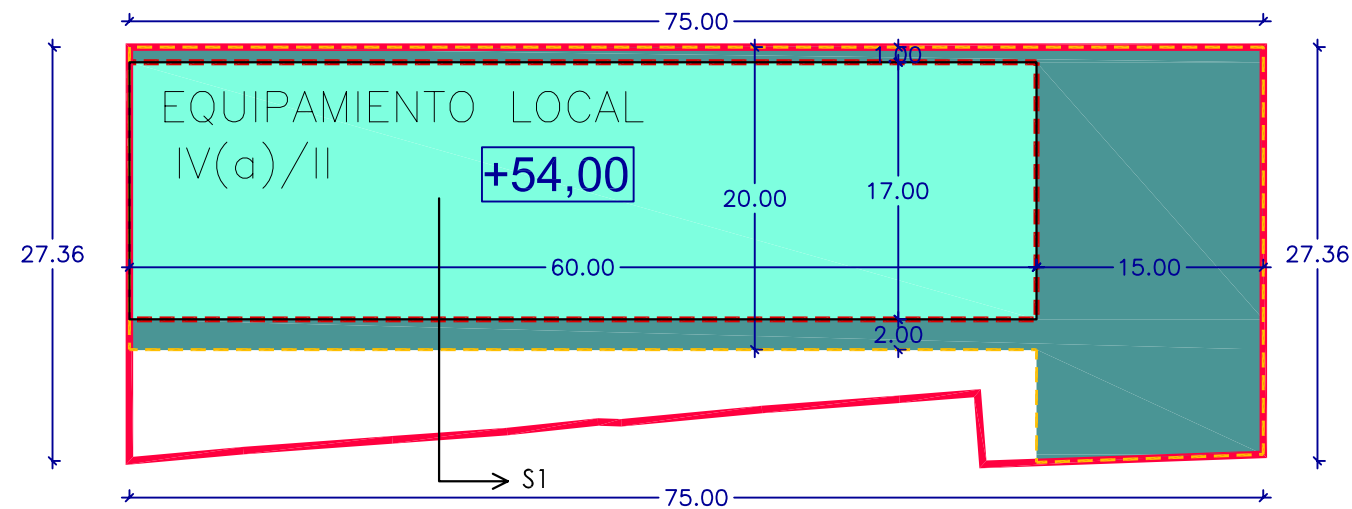




- ALINEACIÓN MÁXIMA S/R EDIFICABILIDAD S/R PARCELA g.2.3 ORDENACIÓN GENERAL A3: e 1/4.000
- ALINEACIÓN MÁXIMA B/R EDIFICABILIDAD B/R
- +54,00 RASANTE IMPLANTACIÓN APROXIMADA
- delimitación PP A.I.U.32 BABILONIA

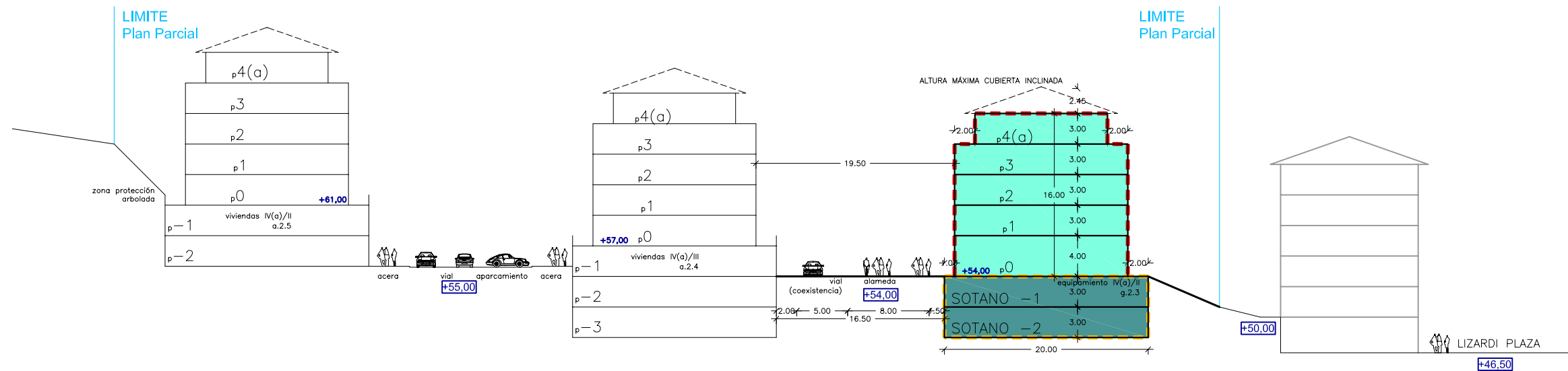
### PARCELA g.2.3 (PLANTA)

A3: e 1/500



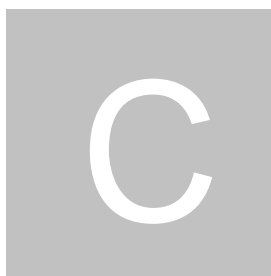
### PARCELA g.2.3 (PERFIL S1)

A3: e 1/500





## Documento



# ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTION DE LA EJECUCION







## Documento C: ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACION Y GESTION DE LA EJECUCIÓN

### 1.- TIPO DE ACTUACION

La Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, en su Título V “Ejecución de la ordenación urbanística”, establece varios tipos de actuación para la ejecución de la ordenación. El desarrollo de este ámbito, con clasificación urbanística de suelo urbanizable sectorizado, queda enmarcado dentro de las denominadas Actuaciones Integradas.

El presente Plan Parcial propone que todo él forme una única Actuación Integrada AI.32, a desarrollar por tanto a través de un único Programa de Actuación Urbanizadora PAU. A priori la Actuación Integrada constará de una sola Unidad de Ejecución UE.32.

### 2.- PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA (PAU)

El Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), se redactará en forma paralela o posteriormente a la tramitación del presente Plan Parcial, y contendrá como mínimo las determinaciones establecidas en los artículos 152 y siguientes de la Ley 2/2006, y se plasmará en un proyecto que deberá constar de la documentación referida en el art.155 de la mencionada ley, a saber:

- a) Memoria justificativa con expresión de la programación de la ejecución.
- b) Anteproyecto de urbanización.
- c) Planos de información y de delimitación de la unidad de ejecución.
- d) Plano parcelario y relación de titulares de los bienes y derechos objeto de la actuación.
- e) Estudio de viabilidad económico-financiera, con valoración de la totalidad de los bienes y derechos objeto de la actuación.

### 3.- SISTEMA DE ACTUACION

En la ficha correspondiente al A.I.U. 32.- Babilonia que nos ocupa, y dentro de las condiciones de actuación, recogidas en el “Régimen jurídico-urbanístico de ejecución”, se determina que dichas condiciones de actuación:

*“Serán definidas en el Plan Parcial –AI.32 con una superficie aproximada de 65.230 m<sup>2</sup>-; así como en los restantes documentos a promover para su ejecución. A este ámbito, se adscribe una superficie de 11.128 m<sup>2</sup> para destinarlo a sistema general de espacios libres – porción 34.3 del AI.U. 34 Trankaxko Erreka-.”*

Sin perjuicio de que finalmente sea el PAU el instrumento que fije definitivamente el sistema de actuación, se propone el sistema de ejecución privada de CONCERTACIÓN. Una vez aprobado definitivamente el Programa de Actuación Urbanizadora PAU, los propietarios mayoritarios firmarán un convenio de ejecución urbanística para proseguir con la gestión y desarrollo del ámbito. A partir de ese momento se aprobarán los Estatutos que han de regular el funcionamiento de la Junta de Concertación, que una vez constituida encargará los Proyectos de Reparcelación y Urbanización.

### 4.- EJECUCION DE LA URBANIZACION (PU)

Las obras de urbanización del ámbito se desarrollarán mediante un Proyecto de Urbanización (PU) de acuerdo a las condiciones establecidas en el artículo 194 de la LSU 2/2006.





El proyecto de urbanización definirá los detalles técnicos de las obras de urbanización y se redactará con precisión suficiente para poder ser ejecutados, eventualmente, bajo la dirección de técnico distinto a su redactor. Dicho proyecto contendrá una memoria descriptiva de las características de las obras, planos de proyecto y de detalle, mediciones, presupuesto y pliego de condiciones de las obras y servicios, además de los estudios programas y planes de seguridad y calidad que procedan.

Las obras de urbanización se simultanearán con las de edificación, y ambas finalizarán al mismo tiempo.

#### **5.- PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y EDIFICACIÓN PROYECTADAS**

Una vez constituida la Junta de Concertación, ésta encargará los Proyectos de Reparcelación y Urbanización.

El Proyecto de Urbanización y se presentarán al Ayuntamiento en el plazo máximo de 1 año desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación. A partir de esta fecha se podrán presentar los Proyectos de Edificación para la obtención de las correspondientes licencias.

#### **6.- PLAZOS PARA EL CUMPLIMIENTO DE LOS DEBERES DE CESIÓN**

A partir de la aprobación definitiva del PP y del PAU, se establece un plazo de 1 año para la presentación del Proyecto de Reparcelación. Con la aprobación del Proyecto de Reparcelación se producirá la cesión de los terrenos calificados como de dominio y uso público.

El Proyecto de Reparcelación establecerá la concreta determinación y/o reajuste de los coeficientes de ponderación propuestos en este documento, y en consecuencia, la concreta determinación de la cuantía económica correspondiente a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, en el supuesto de la imposibilidad de su materialización, total o parcial, mediante entrega de parcela edificable.

#### **7.- CONDICIONES PARA LA SOLICITUD DE LICENCIAS DE PRIMERA UTILIZACIÓN**

La obtención de la licencia de primera ocupación de la parcela edificable, estará condicionada al correcto funcionamiento de la edificación que se trate, en cuanto a su accesibilidad rodada y peatonal, y disponibilidad de la totalidad de los servicios.

El solicitante de las licencias de edificación, en su escrito de solicitud, se comprometerá a no utilizar la edificación hasta tanto no estén concluidas las obras de urbanización. La actuación prevista se podrá desarrollar por fases, que serán determinadas por el Ayuntamiento de Urnieta.

Donostia – San Sebastián, noviembre de 2018.

Arquitectos:

Jon Uranga Etxabe.  
**USLAN S.L.**



Xabier Arraztio Oiz.



Abogado:

Natxo Izeta Beraetxe.





## Documento



# ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERO







**Documento D: VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONOMICA**  
**D.1: INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA**  
**D.2: ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO – FINANCIERA**

De acuerdo con el artículo 22.4 del RDL 7/2015 de 30 de Octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberán incluir:

A) Un INFORME o memoria de SOSTENIBILIDAD ECONOMICA cuyo contenido deberá:

1) Ponderar el impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias y/o la puesta en marca y la prestación de los servicios resultantes.

2) Pronunciarse sobre la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

B) Una MEMORIA DE VIABILIDAD ECONOMICA, cuyo contenido deberá, en términos de rentabilidad, analizar por un lado, la adecuación de la actuación a los límites del deber legal de conservación y por otro, el equilibrio entre los beneficios y las cargas derivadas, para los propietarios incluidos en el ámbito mediante:

1) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos.

- Determinaciones urbanísticas básicas referidas a:

- Edificabilidad.
- Usos.
- Tipologías edificatorias.
- Redes públicas a modificar.

- Incremento de edificabilidad o densidad.
- Introducción nuevos usos.
- Utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada.

2) Análisis de las determinaciones económicas básicas.

1. Valores de repercusión de los diferentes usos.
2. Estimación de la inversión pública.
3. Estimación de la inversión privada.
4. Indemnizaciones previstas.
5. Identificación de los sujetos responsables de costear las redes públicas.

3) Análisis de las inversiones que puedan ser atraídas por la actuación, justificándose que esta es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido dentro de los límites del deber legal de conservación.

Participación en la inversión de empresas prestadoras de servicios, energéticos, de telecomunicaciones, abastecimiento de agua, etc.

4) Estimación del horizonte temporal necesario para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación de transformación urbanística.



5) Evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la administración, así como su impacto en las correspondientes haciendas públicas.

#### ANTECEDENTES Y CONSIDERACIONES PREVIAS.

Los antecedentes, acontecimientos y oportunidad que justifican la redacción y tramitación del Plan Parcial, son descritos con suficiente amplitud en el apartado correspondiente de la Memoria, limitándose este documento a valorar en términos económicos, las consecuencias del desarrollo y ejecución de la urbanización y edificabilidad urbanística ordenada, tanto para la administración pública actuante como para los propietarios del suelo.

No obstante, merece la pena comentar que durante algo más de 8 años, y más concretamente, durante el período 2007-2016, el mercado inmobiliario, tras una fuerte caída de su demanda al inicio, se ha mantenido en total estancamiento durante el resto de dicho período, hasta que, a hacia finales del 2016, ha dado signos de una leve y lenta recuperación que se mantiene hasta la fecha. Con respecto del producto residencial, su recuperación se viene manifestando a través de un lento y moderado incremento de los precios de venta, que con algo de más retraso, que en otros municipios de mayor tamaño, también está llegando a los pequeños municipios como el de Urnieta, permitiendo en primer lugar, que aquellos suelos urbanizables, predominantemente residenciales y que no tienen impuestas cargas de urbanización extraordinarias, más allá de las propias obras, recuperen su viabilidad económica tras el largo período de recesión, haciéndolos atractivos para su promoción y venta, en coherencia con el interés público de conseguir los objetivos del planeamiento municipal.

El excesivamente largo período de estancamiento, hace que en estos momentos sea de vital importancia, la justificación de la viabilidad económica del ámbito a desarrollar, con el fin de favorecer la recuperación de la confianza de los agentes que intervienen en el proceso de gestión, urbanización, promoción y venta del producto inmobiliario, sin olvidar por supuesto, el analizar y estimar el impacto que a corto y largo plazo, la actuación urbanística pueda tener sobre los recursos públicos municipales.



## D.1: INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA

### 1.- Análisis del impacto de la actuación en las haciendas públicas.

Análisis del impacto de la actuación en las haciendas públicas, en este caso **Ayuntamiento de Urnieta**<sup>1</sup>, afectadas por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias y/o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes. Así:

a) A medio plazo, la implantación de las infraestructuras previstas, sobre las parcelas de equipamiento público (S.L.) identificadas como **g.2.1** y **g.2.2**, totalizan una inversión estimada de unos **2.461.580 €** de acuerdo con el detalle y parámetros que figuran en el **Anexo IX**, sobre la "Inversión pública prevista", que se une a este documento. Dichas infraestructuras podrán ser sufragadas con los ingresos que pudieran obtenerse de la monetarización del incremento del patrimonio municipal de suelo, como consecuencia de la incorporación a este, de la participación de la administración en las plusvalías generadas por la actuación que se analiza, estimada en unos **2.405.576 €**, que junto con otros ingresos generados durante la ejecución de las previsiones de la actuación, procedentes de las exacciones del I.C.I.O. e I.B.I., también estimadas en **1.849.231 €**, arrojan un total de **4.254.807 €**. La diferencia, como exceso de los ingresos con respecto de los gastos o inversiones, presenta un recurso disponible de **1.793.227 €**.

Con respecto del mantenimiento de los equipamientos públicos previstos implantar a costa de la administración municipal, el informe de sostenibilidad entiende, que a diferencia de su construcción, el mantenimiento será sufragado por las tasas de los servicios que en ellos se presten, por lo que no supondrá financieramente, tras su puesta en marcha, un desequilibrio a largo plazo del presupuesto municipal.

b) La conservación y/o mantenimiento de las obras de urbanización, tras su recepción, será a cargo del **Ayuntamiento de Urnieta**, dentro de los límites que establecen los artículos 197 y 198 de la Ley 2/2006. Es por ello que resulta necesario estimar en lo posible, el impacto que sobre la hacienda pública municipal, supone dicha obligación en el período de vida útil de las edificaciones ordenadas (**100 años**). Al objeto de simplificar los cálculos para la estimación del coste de mantenimiento futuro, se ha considerado prudente establecer los períodos de tiempo e índices de incremento siguientes:

Intervalo de tiempo en años	[1-10]	[11-30]	[31-60]	[61-100]
Índice de incremento	0,00	1,10	1,10	1,10

El modelo considera que durante los primeros **10 años**, no será necesaria inversión alguna para su conservación, siendo por tanto nulo el índice aplicable.

<sup>1</sup> La justificación del impacto de la actuación por la implantación de las infraestructuras previstas para equipamientos públicos a sufragar por otras administraciones **distintas** al **Ayuntamiento de Urnieta**, deberá de hacerse en el documento y/o instrumento presupuestario que legitime tanto su implantación como su puesta en marcha y mantenimiento.



A este respecto, en el **Anexo VIII** que se refiere a la “Estimación del futuro coste de mantenimiento público de la urbanización” y que se une a este documento, se detalla el proceso y parámetros utilizados para realizar, la arriesgada pero necesaria aproximación, en la estimación de los costes del futuro mantenimiento de los espacios de dominio público a cargo del **Ayuntamiento de Urnieta**, que bajo la hipótesis financiera<sup>2</sup> utilizada por el modelo, arroja un valor total de **15.792.210 €**, para toda la vida útil considerada de las edificaciones proyectadas.

Concepto	Período o intervalo de tiempo en años				
	[1-10]	[11-30]	[31-60]	[61-100]	Total
Estimación coste de mantenimiento del urbanización	0	3.116.020	5.141.430	7.540.760	15.798.210

El gasto corriente como consecuencia del mantenimiento de los espacios públicos ordenados, puede también ser presupuestariamente compensado, con el correlativo aumento de los ingresos corrientes generados por causa del nuevo desarrollo. Dichos ingresos, se han estimado para algunos de los principales conceptos tributarios en **179.319 €** anuales, con el detalle siguiente:

Concepto tributario <sup>3</sup>	€/año
I.B.I.	124.185
I.I.V.T.N.U	20.338
I.V.T.M.	26.257
Otras tasas e impuestos 5 % (vados, etc)	8.539

Bajo la hipótesis financiera<sup>4</sup> utilizada por el modelo, los ingresos corrientes totales arrojan, para toda la vida útil de las edificaciones, un valor de **17.931.900 €**

Período o intervalo de tiempo en años				
[1-10]	[11-30]	[31-60]	[61-100]	Total
1.793.190	3.586.380	5.379.570	7.172.760	17.931.900

La diferencia entre los ingresos y los costes o gastos esperados para los respectivos períodos considerados, tienen un saldo conforme al cuadro siguiente:

Período o intervalo de tiempo en años				
[1-10]	[11-30]	[31-60]	[61-100]	Total
1.793.190	470.360	238.140	-368.000	2.133.690

La diferencia entre los ingresos y costes, en su cómputo total, arroja un superávit de **2.133.690**

<sup>2</sup> Inflación nula y tasa actualización o de descuento financiero para conocer el valor actual, equivalente a la tasa o de interés para el cálculo del valor final. Es decir, los precios crecen a la misma tasa de descuento que serviría para determinar su valor actual.

<sup>3</sup> En la “Memoria de viabilidad económica” y documentos anexos, se describe el proceso de su estimación.

<sup>4</sup> Inflación nula y tasa actualización o de descuento financiero para conocer el valor actual, equivalente a la tasa o de interés para el cálculo del valor final. Es decir, los precios crecen a la misma tasa de descuento que serviría para determinar su valor actual.



## **2.- Sobre la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.**

Prácticamente la totalidad de la edificabilidad urbanística (s/r) de la actuación es destinada a uso residencial (**95,86 %**), por lo que se hace necesario justificar este aspecto, desde las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana, así en él se establece:

Nueva edificabilidad urbanística para el uso residencial: **116.380 m<sup>2</sup> (t)**.

Nueva edificabilidad urbanística para el uso de AA.EE: **132.800 m<sup>2</sup> (t)**.

Dichas previsiones, representan una relación de **1,14 m<sup>2</sup> (t)** destinados a AA.EE. por cada metro destinado al uso residencial.

El Estudio Económico Financiero del P.G.O.U., en su apartado **5.1** analiza y justifica la sostenibilidad económica de sus propuestas, remitiéndonos a su contenido, en relación con la justificación de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.



## D.2: ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO – FINANCIERA

Se trata de un suelo vacante que consolida unos **634 m<sup>2</sup>** (t) de edificabilidad urbanística sobre rasante, declarando fuera de ordenación, por incompatible, únicamente el **Caserío Babilonia** de unos **140 m<sup>2</sup>** de ocupación, inicialmente con derecho de realojo e indemnización por la construcción existente. Por tanto, se hace innecesario el hecho de analizar la adecuación de la actuación, en relación a las edificaciones existentes, en cuanto al límite del deber legal de conservación por sus propietarios.

Con respecto al equilibrio de beneficios y cargas que se derivan de la actuación, en el **Anexo VI**. Memoria de Viabilidad Económica, se describe y valora el suelo apropiable sin urbanizar, cuyo resultado en términos absolutos, asciende a **4.242.331 €**, que supone un valor de repercusión de **82,50 €/m<sup>2</sup>** (ep), equivalente a **57,47 €/m<sup>2</sup>** (s) de suelo en su estado actual o sin urbanizar. Este resultado positivo para el valor del suelo, con relación a los beneficios y cargas, justifica de por sí, la viabilidad económico financiera de la actuación, siendo en todo caso además, muy superior a su valor en situación básica de rural.

### 1) Estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos.

En el entorno más cercano y situados en el lindero sur del A.I.U. 32, existen exclusivamente usos residenciales en suelo urbano consolidado, así el A.I.U. 14 “Lizardi” y el A.I.U. 15 “Zabaleta”, cuentan con intensidades edificatorias muy superiores al de “Babilonia”.

El A.I.U. 31 “Azkarate” junto con el A.I.U. 32 “Babilonia”, son los principales ámbitos urbanísticos de suelo urbanizable destinados a uso residencial y ambos mantienen la misma intensidad edificatoria que, sin contar con la edificabilidad de los equipamientos públicos, asciende a **0,56 m<sup>2</sup>** (t-s/r) / m<sup>2</sup> (s) [“Azkarate”: 49.880 m<sup>2</sup> (t-s/r) / 89.610 m<sup>2</sup> (s); “Babilonia” 36.875 m<sup>2</sup> (t-s/r) / 65.849 m<sup>2</sup> (s)].

Los usos-tipologías e intensidades previstas, son las que se recogen resumidamente en el cuadro siguiente:

Uso específico	Edificabilidad Urbanística Total m <sup>2</sup> (t)	
	s/r	b/r
Vivienda libre	8.750,00	6.465,00
Vivienda VT-RE	7.000,00	5.250,00
Vivienda VPO- RG	19.250,00	14.375,00
Terciario	1.875,00	1.300,00
	36.875,00	27.390,00

### 2) Determinaciones económicas básicas.

#### 1. Valores de repercusión y coeficientes de ponderación.

Aunque será el Proyecto de Reparcelación, el documento que establezca definitivamente los coeficientes de ponderación a efectos de equidistribución, el informe de sostenibilidad económico financiero, y con la finalidad de sus propios objetivos, propone los que figuran en el cuadro siguiente:



Uso Específico con Aprovechamiento Lucrativo	Vv <sub>i</sub>	"K"	Vc	Vrs <sup>1</sup>	C.P.
Residencial. Vivienda libre	2.250,00	1,40	1.134,59	472,55	<b>1,78</b>
Residencial. Viv. Protegida. VPO	1.325,49	20%	Precio máximo	<b>265,10</b>	<b>1,00</b>
Residencial. Viv. Protegida. VT-RE (módulo 1,4)	1.848,71	20%	Precio máximo	369,74	<b>1,39</b>
Usos auxiliares vivienda Libre	750,00	1,40	405,21	130,50	<b>0,49</b>
Usos auxiliares vivienda protegida VPO	630,56	20%	Precio máximo	126,11	<b>0,48</b>
Usos auxiliares vivienda protegida VT-RE (módulo 1,0)	630,56	20%	Precio máximo	126,11	<b>0,48</b>
Terciario	2.500,00	1,40	1.215,63	570,08	<b>2,15</b>
Usos auxiliares terciario	750,00	1,40	405,21	130,50	<b>0,49</b>

Se ha considerado prudente fijar el módulo máximo de venta de **1,4** para las viviendas VT-RE y de **1** para los usos auxiliares de las **VT-RE**. La elección de módulos superiores a los señalados, aun estando dentro de los límites establecidos por la ordenanza de viviendas tasadas, perjudicaría sus posibilidades de venta, por su cercanía a los valores de la vivienda libre.

El valor del suelo urbanizado, para todos los usos protegidos, se ha estimado en el **20** % de su respectivo precio máximo.

Los valores de venta de los usos no protegidos, han sido obtenidos por el método de comparación según el mercado

Los valores unitarios utilizados para conocer el valor de la construcción, son los siguientes:



Uso Específico con Aprovech. Lucrativo	Cem	Ggc 13%	Bic 6%	Cc	Hp 8,00%	Tc* 5,00%	Ogc** 3,07%	Vc
Residencial. Vivienda libre	840,00	109,20	50,40	999,60	67,20	42,00	25,79	<b>1.134,59</b>
Residencial. Viv. Protegida. VPO	725,00	94,25	43,50	862,75	58,00	36,25	22,26	<b>979,26</b>
Residencial. Viv. Protegida. VT-RE (módulo 1,4)	700,00	97,50	45,00	892,50	60,00	37,50	23,03	<b>1.013,03</b>
Usos auxiliares vivienda Libre	300,00	39,00	18,00	357,00	24,00	15,00	9,21	<b>405,21</b>
Usos auxiliares vivienda protegida VPO	300,00	39,00	18,00	357,00	24,00	15,00	9,21	<b>405,21</b>
Usos auxiliares vivienda protegida VT-RE (módulo 1,0)	300,00	39,00	18,00	357,00	24,00	15,00	9,21	<b>405,21</b>
Terciario	900,00	117,00	54,00	1071,00	72,00	45,00	27,63	<b>1.215,63</b>
Usos auxiliares terciario	300,00	39,00	18,00	357,00	24,00	15,00	9,21	<b>405,21</b>

\* Tasas de carácter local, directamente relacionadas con la construcción; ICIO, ocupación del dominio público e instalaciones de la vía pública, gestión de residuos, etc.

\*\* Otros gastos directos de la construcción (Ogc).

- a) Seguro decenal suscrito por el promotor de las obras (1,00 % del CEM).
- b) Seguro de responsabilidad civil y contra incendios de la obra en construcción(0,05 del CEM).
- c) Contrato con la oficina de control técnico (0,02 % del CEM).
- d) Administración técnica de la obra (2,00 % del CEM).

Los valores de la construcción obtenidos, han sido contrastados con los publicados recientemente por la revista especializada Boletín Económico de la Construcción.

## 2. Inversión pública

La inversión pública para la construcción de la edificaciones previstas en las parcelas **g.2.1** y **g.2.2**, se ha estimado en **2.461.580 €**, considerándose por razones de prudencia, el supuesto de más desfavorable, es decir, el de su financiación íntegra por el Ayuntamiento de Aduna. Véase el **Anexo IX**.

Durante el desarrollo de la actuación, no está prevista ninguna inversión pública.

El mantenimiento de la urbanización de la totalidad de los espacios de dominio público, durante la vida útil de las edificaciones proyectadas, se ha estimado en **15.178.210 €**, tal y como se detalla en el **Anexo VIII** al principio mencionado.

## 3. Inversión privada

Los costes y gastos de urbanización, serán íntegramente sufragados por la Junta de Concertación. La cuantificación del presupuesto de ejecución por contrata de las obras y otros gastos de urbanización, se ha estimado **9.389.272 €**, conforme al detalle de los capítulos presupuestarios, recogidos en el **Anexo VII** que se une a este documento.





La inversión bruta privada total, desde el punto de vista inmobiliario, es decir, finalizada la construcción de las edificaciones previstas, se estima en **69,23** millones de euros, como suma del valor del suelo total urbanizado, de la construcción y de los gastos necesarios de la promoción, y que aparecen calculados en el **Anexo III** sobre el estudio analítico de ingresos y gastos de la promoción.

#### 4. Indemnizaciones previstas.

Los bienes o derechos distintos del suelo que son objeto de indemnización y que afectan a una construcción destinada a almacén, se han estimado en la cifra de **8.750 €**

#### 5. Identificación de los sujetos responsables de costear las redes públicas.

Inicialmente, la obligación de costear las redes públicas, incluidas en la obligación legal de urbanizar, corresponde exclusivamente a la Junta de Concertación.

### 3.- Análisis de las inversiones y capacidad de generar ingresos suficientes para llevar a cabo la transformación.

La actuación proyectada, deberá ser financiada en su totalidad por las aportaciones de los propietarios a la Junta de Concertación. No obstante, el aumento de los precios de venta como consecuencia directa de una cierta escasez en la oferta de viviendas en el municipio, favorecerá a corto plazo la sustitución de la actual propiedad del suelo, por la de promotores que garanticen los recursos técnicos y económicos suficientes para el desarrollo de la actuación.

No está prevista la participan en la inversión, de ninguna empresa prestadora de servicios energéticos, de telecomunicaciones ni de abastecimiento de agua y cualesquiera otras servicios.

#### 4.- Horizonte temporal.

El horizonte temporal que garantiza la recuperación de las inversiones privadas realizadas, ha sido estimado entre **5** y **8** años, en atención al aumento de demanda detectada sobre el producto inmobiliario residencial.

#### 5.- Evaluación de la capacidad pública.

Evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la administración, así como su impacto en las correspondientes haciendas públicas.

1. Estimación de los ingresos previstos y destinados al aumento del patrimonio municipal de suelo.

a) Participación de la administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística<sup>5</sup>.

Edificabilidad Ponderada	VRS €/m <sup>2</sup> (t)	Valoración de la Participación
9.074,22	265,10	<b>2.405.576</b>

<sup>5</sup> Anexo V. Valoración de la Participación de la Administración en las Plusvalías Generadas por la Acción Urbanística



## 2. Otros ingresos previstos durante la ejecución de las previsiones de la actuación.

### a) Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (I.C.I.O).

Base Imponible: Coste de ejecución material de la construcción.	35.875.690	€
Tipo de gravamen (ordenanza fiscal)	General	5,00%
Cuota íntegra	1.793.785	€
Bonificaciones	0	€
Cuota líquida Total	1.793.785	€
Hipótesis de implementación de las previsiones de la actuación. Escenario previsional normalizado	100%	
Estimación de la cuota líquida total en el escenario previsional	1.793.785	€

### b) Impuesto sobre bienes inmuebles durante la actuación.

Los ingresos generados exclusivamente durante este período, representan un total de **55.446** €, cuyo detalle se expresa en el último cuadro del **Anexo X** sobre estimación de los ingresos por el impuesto sobre bienes inmuebles (I.B.I.) durante la actuación.

## 3. Ingresos anuales de cuantía constante tras la finalización de la actuación

### a) Impuesto sobre bienes inmuebles

En el **Anexo X**, describe también el proceso para la estimación de los valores catastrales y en consecuencia la cuota líquida anual por este impuesto, que asciende a unos **124.185** €.

### b) Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana

En el **Anexo XII**, se ha llevado a cabo una estimación por este concepto impositivo, que asciende en términos anuales, a unos **20.338** €.

### c) Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (I.V.T. M.). Cuota municipal.

Con los parámetros utilizados y descritos en el **Anexo XIII**, se ha estimado una cuota anual a devengar por este impuesto de unos **24.257** €.

### d) Otros impuestos de carácter local.

Se trata de aquellos otros de difícil estimación, pero que no obstante, contribuirán a la mejora de las disponibilidades municipales, estimándose en un **5** % de la cuota de los tres impuestos antes mencionados y que asciende a unos **8.539** € anuales.

En resumen los ingresos estimables que se generarán en términos financieros de manera constante tras la finalización de la actuación, representan una estimación total de unos **179.319** €/anuales.



## 6.- Conclusiones sobre la sostenibilidad económica de la actuación.

En resumen, el impacto directo que la actuación urbanística tendrá estimativamente sobre el patrimonio municipal de suelo y la hacienda pública municipal del **Ayuntamiento de Urnieta**, es netamente positivo, en tanto que será capaz de generar por sí misma, los recursos siguientes:

1. Un aumento del patrimonio municipal de suelo estimado en **2.405.576 €**
2. Un incremento de los ingresos por operaciones corrientes, en la partida de impuestos indirectos devengados durante el período que dura la actuación (**5 años**) de **4.254.807 €**, como suma de los I.B.I. devengados durante la actuación y el I.C.I.O.
3. Un ingreso periódico anual, por operaciones corrientes en la partida de impuestos indirectos, de unos **179.319 €**, procedente de las estimaciones del impuesto sobre bienes inmuebles, del impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana, del Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica, así como de otros impuestos y tasas de difícil estimación.

Del otro lado están las inversiones públicas en los equipamientos públicos proyectados así como el coste del futuro mantenimiento y conservación de la urbanización.

En cuanto a las inversiones de equipamiento, si estas se estiman en **2.461.580 €**, y los ingresos por el aumento del patrimonio municipal de suelo más el de las operaciones corrientes durante la actuación, suman **4.254.807 €**, resulta un recurso disponible o parte no invertida, de **1.793.227 €**

Con relación al mantenimiento de los espacios de dominio público para un período de **100 años**, se puede afirmar, que los **ingresos periódicos**<sup>6</sup> por impuestos indirectos (IBI/IMIVTNU/IVTM/Otros), serán capaces de soportar el gasto generado conforme a las previsiones siguientes:

Concepto	Período				
	[1-10]	[11-30]	[31-60]	[61-100]	Total
Estimación coste de mantenimiento del urbanización	0	3.116.020	5.141.430	7.540.760	15.798.210
Ingresos estimados	1.793.190	3.586.380	5.379.570	7.172.760	17.931.900
	1.793.190	470.360	238.140	-368.000	<b>2.133.690</b>

En dicho período, la diferencia entre los ingresos y gastos periódicos, arroja un superávit de **2.133.690 €**, en el que los ingresos periódicos superan en un **13,5 %** a los costes de mantenimiento de la urbanización.

Dado que se trata de un municipio en el que el uso residencial está destinado únicamente a vivienda principal, el modelo entiende que el resto de los servicios públicos son mantenidos a través de la imposición directa gestionada por la administración supramunicipal.

<sup>6</sup> Hipótesis financiera: Inflación nula y tasa actualización o de descuento financiero para conocer el valor actual, equivalente la tasa o de interés para el cálculo del valor final. Es decir, los precios crecen a la misma tasa de descuento que serviría para determinar su valor actual.




Obviamente, existen otros efectos positivos difícilmente evaluables y que indiquen favorablemente sobre el presupuesto municipal, como pueden ser los derivados del empleo y del crecimiento económico, y otros que negativamente afectan a dicho presupuesto, como son el aumento del volumen de los servicios públicos locales por motivo del nuevo desarrollo, y cuya valoración, en uno y otro caso, no puede ser abordada por este trabajo, dada la dificultad para su estimación y el alcance limitado de los objetivos de este documento.



## ANEXOS QUE SE UNEN A ESTE DOCUMENTO.

- 1) Anexo I.1. Edificabilidad urbanística y ponderada de las parcelas de dominio privado ordenadas.
- 2) Anexo I.2. Edificabilidad urbanística y ponderada de las parcelas de dominio público ordenadas.
- 3) Anexo II. Coeficientes de ponderación y edificabilidad ponderada.
- 4) Anexo III. Estudio analítico de ingresos y gastos de la promoción a los únicos efectos de justificar la viabilidad económica de la actuación
- 5) Anexo IV. Valores de repercusión
- 6) Anexo V. Valoración de la participación del Ayuntamiento de **Urdieta**, en las plusvalías generadas por la acción urbanística
- 7) Anexo VI. Memoria de viabilidad económica
- 8) Anexo VII. Presupuesto de ejecución por contrata de las obras y otros gastos de urbanización
- 9) Anexo VIII. Estimación del futuro coste de mantenimiento de la urbanización
- 10) Anexo IX. Inversión pública prevista
- 11) Anexo X. Estimación de los valores catastrales e ingresos por el impuesto sobre bienes inmuebles (I.B.I.)
- 12) Anexo XI. Estimación de los ingresos anuales por el impuesto sobre el incremento de los terrenos de naturaleza urbana (I.I.V.T.N.U.)
- 13) Anexo XII. Estimación de los ingresos anuales, por el impuesto sobre vehículos de tracción mecánica (I.V.T.M.)
- 14) Anexo XIII. Precios máximos de las viviendas de protección pública

Donostia – San Sebastián, noviembre de 2018.



Fdo. Eloy Pastrana Martín  
Economista. Colegiado nº 4304

Arquitectos:

Jon Uranga Etxabe.  
**USLAN S.L.**



Xabier Arraztio Oiz.



Abogado:

Natxo Izeta Beraetxe.









**ANEXO I.1**  
**EDIFICABILIDAD FISICA Y URBANISTICA DE LAS PARCELAS DE DOMINIO PRIVADO ORDENADAS**  
 Plan parcial del A.I.U. 32 "Babilonia" del Plan General Ordenación Urbana de Urnieta

Parcela		Uso/Tipología		Edificabilidad Física m² (t)	Edificabilidad Ubanística Total		Edificabilidad Ubanística Consolidada		Nueva Edificabilidad Urbanística	
Identif.	Superficie				m² (t)	Uds.	m² (t)	Uds.	m² (t)	Uds.
a.2.1	6.065,00	Residencial. Vivienda libre	s/r	8.750,00	8.491,00	85	0,00	0	8.491,00	85
		Usos auxiliares vivienda Libre	b/r	6.462,00	6.365,00		0,00		6.365,00	
a.4.1	2.935,00	Residencial. Vivienda libre	s/r	134,00	259,00	1	259,00	1	0,00	0
		Usos auxiliares vivienda Libre	b/r	100,00	100,00		100,00		0,00	
a.2.2	5.085,00	Residencial. Viv. Protegida. VT-RE (módulo 1,4)	s/r	7.000,00	7.000,00	68	0,00	0	7.000,00	68
		Usos auxiliares vivienda protegida VT-RE (módulo 1.0)	b/r	5.250,00	5.250,00		0,00		5.250,00	
a.2.3	1.700,00	Residencial. Viv. Protegida. VPO	s/r	6.150,00	6.150,00	60	0,00	0	6.150,00	60
		Usos auxiliares vivienda protegida VPO	b/r	4.600,00	4.600,00		0,00		4.600,00	
a.2.4	1.300,00	Residencial. Viv. Protegida. VPO	s/r	2.850,00	2.850,00	28	0,00	0	2.850,00	28
		Usos auxiliares vivienda protegida VPO	b/r	2.100,00	2.100,00		0,00		2.100,00	
a.2.5	1.625,00	Residencial. Viv. Protegida. VPO	s/r	4.100,00	4.100,00	40	0,00	0	4.100,00	40
		Usos auxiliares vivienda protegida VPO	b/r	3.075,00	3.075,00		0,00		3.075,00	
a.2.6	2.125,00	Residencial. Viv. Protegida. VPO	s/r	6.150,00	6.150,00	60	0,00	0	6.150,00	60
		Usos auxiliares vivienda protegida VPO	b/r	4.600,00	4.600,00		0,00		4.600,00	
c.2.1	2.619,00	Terciario	s/r	500,00	500,00		375,00		125,00	
		Usos auxiliares terciario	b/r	300,00	300,00		0,00		300,00	
c.2.2	1.215,00	Terciario	s/r	1.375,00	1.375,00		0,00		1.375,00	
		Usos auxiliares terciario	b/r	1.000,00	1.000,00		0,00		1.000,00	
Total D. Privado	24.669,00									341

**ANEXO I.2**  
**EDIFICABILIDAD FISICA DE LAS PARCELAS DE DOMINIO PUBLICO ORDENADAS**

Plan parcial del A.I.U. 32 "Babilonia" del Plan General Ordenación Urbana de Urnieta

Parcela		Destino	Edificabilidad Física m <sup>2</sup> (t)
Identif.	Superficie		
e.1.1	3.410,00	Red viaria. Vias urbanas. (S.G.)	0,00
e.1.2	3.025,00		0,00
e.1.3	8.582,00		0,00
f.1.1	3.178,00	Espacios libres comunes (S.L.)	0,00
f.1.2	6.020,00		0,00
f.1.3	1.560,00		0,00
f.1.4	170,00		0,00
f.1.5	2.825,00		0,00
g.1.1	8.400,00	Equipamiento público (S.G.)	s/r 3.700,00
			b/r 2.775,00
g.2.1	1.605,00	Equipamiento público (S.L.)	s/r 1.500,00
			b/r 1.100,00
g.2.2	580,00		s/r 500,00
			b/r 375,00
g.2.3	1.825,00		s/r 5.000,00
			b/r 3.750,00
f.1	11.128,00	Espacios libres. Parques urbanos (S.G.)	0,00
Total D. público			52.308,00

Superficie total a efectos de reparto o equidistribución	76.977,00
--	-----------



**ANEXO II**  
**COEFICIENTES DE PONDERACION Y EDIFICABILIDAD PONDERADA**

Plan parcial del A.I.U. 32 "Babilonia" del Plan General Ordenación Urbana de Urnieta  
Criterios establecidos por el artículo 22 del Real Decreto 1492/2011 de 24 de Octubre sobre Valoraciones de la Ley de Suelo

Uso Específico con Aprovech. Lucrativo	Nueva Edificab. Urbanística m <sup>2</sup> (t)	V <sub>v</sub>	"K"	V <sub>c</sub>	V <sub>rs</sub> <sup>1</sup>	C.P.	Edif. Pond.
Residencial. Vivienda libre	8.491,00	2.250,00	1,40	1.134,59	472,55	<b>1,78</b>	15.113,98
Residencial. Viv. Protegida. VPO	19.250,00	1.325,49	20% Precio máximo		<b>265,10</b>	<b>1,00</b>	19.250,00
Residencial. Viv. Protegida. VT-RE(módulo 1,4)	7.000,00	1.848,71	20% Precio máximo		369,74	<b>1,39</b>	9.730,00
Usos auxiliares vivienda Libre	6.365,00	750,00	1,40	405,21	130,50	<b>0,49</b>	3.118,85
Usos auxiliares vivienda protegida VPO	14.375,00	630,56	20% Precio máximo		126,11	<b>0,48</b>	6.900,00
Usos auxiliares vivienda protegida VT-RE (módulo 1,0)	5.250,00	630,56	20% Precio máximo		126,11	<b>0,48</b>	2.520,00
Terciario	1.500,00	2.500,00	1,40	1.215,63	570,08	<b>2,15</b>	3.225,00
Usos auxiliares terciario	1.300,00	750,00	1,40	405,21	130,50	<b>0,49</b>	637,00
Totales	63.531,00						<b>60.494,83</b>

<sup>1</sup>V<sub>RS</sub> = (V<sub>v</sub> / K) - V<sub>c</sub>

**COSTES UNITARIOS [m<sup>2</sup> (t)], DE LA CONSTRUCCION (CC)**

Uso Específico con Aprovech. Lucrativo	Cem	Ggc	Bic	Cc	Hp	Tc	Ogc	Vc
		13%	6%		8,00%	5,00%	3,07%	
Residencial. Vivienda libre	840,00	109,20	50,40	999,60	67,20	42,00	25,79	<b>1.134,59</b>
Residencial. Viv. Protegida. VPO	725,00	94,25	43,50	862,75	58,00	36,25	22,26	<b>979,26</b>
Residencial. Viv. Protegida. VT-RE(módulo 1,4)	750,00	97,50	45,00	892,50	60,00	37,50	23,03	<b>1.013,03</b>
Usos auxiliares vivienda Libre	300,00	39,00	18,00	357,00	24,00	15,00	9,21	<b>405,21</b>
Usos auxiliares vivienda protegida VPO	300,00	39,00	18,00	357,00	24,00	15,00	9,21	<b>405,21</b>
Usos auxiliares vivienda protegida VT-RE (módulo 1,0)	300,00	39,00	18,00	357,00	24,00	15,00	9,21	<b>405,21</b>
Terciario	900,00	117,00	54,00	1071,00	72,00	45,00	27,63	<b>1.215,63</b>
Usos auxiliares terciario	300,00	39,00	18,00	357,00	24,00	15,00	9,21	<b>405,21</b>



**ANEXO III**  
**ESTUDIO ANALITICO DE INGRESOS Y GASTOS**

Normas Urbanísticas del A.I.U. 32 "Babilonia" del P.G.O.U. de Urnieta  
Criterios establecidos por el artículo 22 del Real Decreto 1492/2011 de 24 de Octubre sobre Valoraciones de la Ley de Suelo

Uso/Régimen	Aumento Edific. Urbanística m <sup>2</sup> (t)	Precios unitarios de venta m <sup>2</sup> (t)	P.V.P. medio (unidad)
Residencial. Vivienda libre	8.491,00	2.250,00	<b>224.752,50</b>
Residencial. Viv. Protegida. VPO	19.250,00	1.325,49	<b>135.286,65</b>
Residencial. Viv. Protegida. VT-RE(módulo 1,4)	7.000,00	1.848,71	<b>190.306,16</b>
Usos auxiliares vivienda Libre	6.365,00	750,00	<b>26.250,00</b>
Usos auxiliares vivienda protegida VPO	14.375,00	630,56	<b>22.069,60</b>
Usos auxiliares vivienda protegida VT-RE (módulo 1,0)	5.250,00	630,56	<b>22.069,60</b>
Terciario	1.500,00	2.500,00	
Usos auxiliares terciario	1.300,00	750,00	
Total A.I.U.	<b>63.531,00</b>		

**INGRESOS DE LA PROMOCION**

Ingresos por ventas de los aprovechamientos <b>apropiables</b>	Residencial. Vivienda libre
	Residencial. Viv. Protegida. VPO
	Residencial. Viv. Protegida. VT-RE(módulo 1,4)
	Usos auxiliares vivienda Libre
	Usos auxiliares vivienda protegida VPO
	Usos auxiliares vivienda protegida VT-RE (módulo 1,0)
	Terciario
	Usos auxiliares terciario

**Importe**

19.104.750
25.515.683
12.940.970
4.773.750
9.064.300
3.310.440
3.750.000
975.000

**VALOR DE VENTA DE LOS APROVECHAMIENTOS (VV)**

**79.434.893**



### COSTES Y GASTOS DE LA PROMOCION

Costes unitarios de la ejecución material de la construcción (Cem) por m <sup>2</sup> (t)		
Uso Especifico	Edificabilidad Urbanistica	Valor Unitario
Residencial. Vivienda libre	8.491,00	840,00
Residencial. Viv. Protegida. VPO	19.250,00	725,00
Residencial. Viv. Protegida. VT-RE(módulo 1,4)	7.000,00	750,00
Usos auxiliares vivienda Libre	6.365,00	300,00
Usos auxiliares vivienda protegida VPO	14.375,00	300,00
Usos auxiliares vivienda protegida VT-RE (módulo 1,0)	5.250,00	300,00
Terciario	1.500,00	900,00
Usos auxiliares terciario	1.300,00	300,00
Total	63.531,00	
Coste de ejecución Material (CEM)		

Gastos generales de la contrata (Ggc)  
Beneficio industrial de la contrata (Bic)

Costes directos de la construcción (CDC)

Honorarios de facultativos (HF)  
Licencia de obras y otros tributos relacionados (LO)  
Otros gastos indirectos de la construcción (OGI)

Costes indirectos de la construcción (CIC)

**VALOR DE LA CONSTRUCCION (VC)**

%	Base	Importe
		7.132.440
		13.956.250
		5.250.000
		1.909.500
		4.312.500
		1.575.000
		1.350.000
		390.000
		35.875.690
13,00%	CEM	4.663.840
6,00%		2.152.541
		42.692.071
8,00%	CEM	2.870.055
5,00%		1.793.785
3,07%		1.101.384
		5.765.224
		<b>48.457.295</b>



Impuestos no recuperables  
 Gastos de administración de la promoción  
 Gastos financieros  
 Gastos de comercialización

0,75%	VC+VS	483.709
3,10%		1.999.329
2,00%		1.289.889
1,50%		967.417

(g)		
7,35%	VC+VS	4.740.344

(b)	
14,7326%	

COEFICIENTE EFECTIVO "K <sub>e</sub> "	1,23165425
--	------------

VALOR DEL 100 % DEL SUELO URBANIZADO [ $VS_u = (VV/K) - VC$ ]	16.037.179
---	------------

VALOR DE LA PARTICIPACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN EN LAS PLUSVALIAS GENERADAS POR LA ACCION URBANISTICA (PAP)	2.405.576
--	-----------

TOTALIDAD DE LOS COSTES Y GASTOS DE URBANIZACION (G)	9.389.272
--	-----------

VALOR DEL SUELO APROPIABLE (85 %) SIN URBANIZAR ( $VS_{su} = VS - G - PAP$ )	4.242.331
--	-----------

RESULTADO BRUTO DE LA PROMOCION antes de impuestos ( $BP = VV - VC - GP - VS_u = b * I$ )	10.200.075
---	------------

INVERSION DE LA PROMOCION ( $I = VV - BP$ )	69.234.818
---	------------



**ANEXO IV**  
**VALORES DE REPERCUSION**

Plan parcial del A.I.U. 32 "Babilonia" del Plan General Ordenación Urbana de Urnieta

Superficie a efectos de reparto o equidistribución		76.977,00	m <sup>2</sup> (s)
Superficie de dominio público preexistente		<b>3.164,28</b>	m <sup>2</sup> (s)
Superficie con derecho a aprovechamiento lucrativo		73.812,72	m <sup>2</sup> (s)
Edificabilidad ponderada del A.I.U.		60.494,83	m <sup>2</sup> (ep vpo-rg)
Edificabilidad media ponderada		0,819572	m <sup>2</sup> (ep vpo-rg)/m <sup>2</sup> (s)
Edificabilidad ponderada apropiable del A.I.U.		51.420,61	m <sup>2</sup> (ep vpo-rg)
Valor de venta de los aprovechamientos (VV)		79.434.893	€
Valor de la construcción (VC)		48.457.295	€
Valores unitarios de repercusión del suelo urbanizado (VRS) obtenidos conforme al art. 22 del RD 1492/2011	Valor de venta (Vv)	1.313,09	€/m <sup>2</sup> (ep vpo-rg)
	Coeficiente "K" efectivo (100 %)	1,231654	
	Valor de la construcción (Vc)	801,02	€/m <sup>2</sup> (ep vpo-rg)
	VRS = (Vv / K) - Vc	265,10	€/m <sup>2</sup> (ep vpo-rg)
Costes y gastos de urbanización propios del A.I.U		9.380.522	€
Indemnizaciones		8.750	€
Costes y gastos de urbanización (G)		9.389.272	€
Valor de repercusión por el concepto de costes y gastos de urbanización (VRG)		182,60	€/m <sup>2</sup> (ep vpo-rg)
Valor de repercusión del suelo sin urbanizar (VR\$su)		82,50	€/m <sup>2</sup> (ep vpo-rg)
Valor unitario del suelo sin urbanizar (VS)		<b>57,47</b>	€/m <sup>2</sup> (s)



**ANEXO V**  
**VALORACION DE LA PARTICIPACION DEL AYUNTAMIENTO DE URNIETA EN LAS PLUSVALIAS GENERADAS POR LA ACCION**  
**URBANÍSTICA**

Plan parcial del A.I.U. 32 "Babilonia" del Plan General Ordenación Urbana de Urnieta

Edificabilidad ponderada total de la U.E. (A.I.U. + S.A.)	60.494,83	m <sup>2</sup> (ep vpo-rg)
% de participación de la administración en las plusvalías generadas por la	15,000%	
Participación de la administración en la U.E.	9.074,22	m <sup>2</sup> (ep vpo-rg)
Edificabilidad ponderada susceptible de apropiación por los propietarios del suelo	51.420,61	m <sup>2</sup> (ep vpo-rg)
Valor de repercusión del suelo urbanizado de uso característico (vpo-rg)	265,10	€/m <sup>2</sup> (ep vpo-rg)
Valor de la participación del Ayuntamiento en las plusvalías generadas por la	2.405.576	€



**ANEXO VI**  
**MEMORIA DE VIABILIDAD ECONOMICA**

Plan parcial del A.I.U. 32 "Babilonia" del Plan General Ordenación Urbana de Urnieta

Valor del 100 % del suelo urbanizado	(1)	16.037.179	€
Valor de la participación del ayuntamiento	(2)	2.405.576	€
Valor total del suelo urbanizado susceptible de apropiación	(3)=(1)-(2)	13.631.603	€
100 % de los costes y gastos de urbanización de la actuación	(4)	9.389.272	€
Valor total del suelo apropiable sin urbanizar	(5)=(3)-(4)	4.242.331	€

Edificabilidad ponderada total	(6)	60.494,83	m <sup>2</sup> (ep)
Edificabilidad ponderada susceptible de apropiación	(7)	51.420,61	m <sup>2</sup> (ep)
Superficie con derecho a aprovechamiento lucrativo	(8)	73.812,72	m <sup>2</sup> (s)

Valor de repercusión del suelo urbanizado	(9)	265,10	€/m <sup>2</sup> (ep)
Valor de repercusión del 100 % de los costes y gastos de urbanización estimados	(10)=(4)/(7)	182,60	€/m <sup>2</sup> (ep)
Valor de repercusión estimado del suelo apropiable sin urbanizar	(11)=(9)-(10)	82,50	€/m <sup>2</sup> (ep)
Valor unitario del suelo apropiable sin urbanizar	(12)=(5)/(8)	<b>57,47</b>	€/m <sup>2</sup> (s)



**ANEXO VII**  
**PRESUPUESTO DE EJECUCION POR CONTRATA DE LAS OBRAS Y OTROS GASTOS DE URBANIZACION**  
 Normas Urbanísticas del A.I.U. 32 "Babilonia" del P.G.O.U. de Urnieta  
 Impuestos repercutibles no incluidos

**a) Obras de urbanización (Coste de ejecución por contrata)**

**8.693.854**

C01	Demoliciones	73.058
C02	Explanación	1.315.036
C03	Obras de fábrica	1.095.863
C04	Urbanización superficial	2.191.727
C05	Saneamiento y drenaje	876.691
C06	Agua potable	438.346
C07	Energía eléctrica	219.173
C08	Telecomunicaciones	219.173
C09	Gas	73.058
C10	Alumbrado público	511.403
C11	Señalización y balizamiento	73.058
C12	Seguridad y salud	109.586
C13	Control de calidad	36.529
C14	Gestión de residuos	73.058
Total coste de ejecución material		<b>7.305.759</b>
Gastos generales de la contrata		13,00% 949.749
Beneficio industrial de la contrata		6,00% 438.346

**b) Indemnizaciones por bienes o derechos afectados, distintos del suelo**

**8.750**

Idemnizaciones por construcciones existentes, sin derecho de realojo	8.750,00
--	----------

**c) Honorarios de técnicos facultativos**

**686.668**

Proyectos de planeamiento de general y de desarrollo (Modificaciones P.G.O.U., P.P., P.A.U. y modificaciones	109.586,39
Otros estudios (Geotecnico/Electrificación)	25.570,16
Proyectos medioambientales (ECIA; Restauracion, Declaración calidad del suelo, etc)	21.917,28
Proyecto de Urbanización	146.115,18
Dirección de urbanización Tecnico Superior (DUTS)	146.115,18
Estudio de Seguridad y Salud	13.150,37
Programa de Control de Calidad (PCC)	9.497,49
Dirección de urbanización Tecnico Medio	43.834,55
Coordinación Tecnico Medio Seguridad y Salud	9.862,77
Plan de seguridad y salud	3.945,11
Redacción del Proyecto de Reparcelación.	109.586,39
Constitución de la Junta de Concertación	7.305,76
Abono de las remuneraciones y sueldos de asesores, gerencias, administración, custodia y vigilancia de las obras y demás bienes de la Junta de Concertación	14.611,52
Gastos financiero por las garantías por la construcción de las obras de urbanización.	3.652,88
Administración de la Junta de Concertación	21.917,28
Tasas por la inscripción de la Junta en el Registro de entidades urbanísticas colaboradoras.	
Abono de tasas municipales por los gastos generados para la actividad urbanística.	

**Total costes y gastos de urbanización sin iva (CU)**

**9.389.272**



**ANEXO VIII**  
**ESTIMACION DEL FUTURO COSTE DE MANTENIMIENTO PUBLICO DE LA URBANIZACIÓN**  
Plan parcial del A.I.U. 32 "Babilonia" del Plan General Ordenación Urbana de Urnieta

Coste de mantenimiento de la urbanización, respecto de la superficie de dominio público que se incrementa por razón de la actuación

Intervalo o períodos de tiempo en años	[1-10]	[11-30]	[31-60]	[61-100]
Indice de incremento	0,00	1,10	1,10	1,10

Parcelas de dominio público ordenadas		Administración destinataria	€ año/m <sup>2</sup> (s)	m <sup>2</sup> (s)	€/año			
					[1-10]	[11-30]	[31-60]	[61-100]
Red viaria. Vías urbanas. (S.G.)	e.1.1	Ayto. Urnieta	3,00	3.410	0	11.253	12.378	13.616
	e.1.2		3,00	3.025	0	9.983	10.981	12.079
	e.1.3		3,00	8.582	0	28.321	31.153	34.268
Espacios libres comunes (S.L.)	f.1.1	Ayto. Urnieta	5,00	3.178	0	17.479	19.227	21.150
	f.1.2		5,00	6.020	0	33.110	36.421	40.063
	f.1.3		5,00	1.560	0	8.580	9.438	10.382
	f.1.4		5,00	170	0	935	1.029	1.132
	f.1.5		5,00	2.825	0	15.538	17.092	18.801
Equipamiento público (S.G.)	g.1.1	Gob. Vasco	Parcela edificable destinada a equipamiento público					
Equipamiento público (S.L.)	g.2.1	Ayto. Urnieta	Parcela edificable destinada a equipamiento público					
	g.2.2		Parcela edificable destinada a equipamiento público					
	g.2.3	D.F.G.	Parcela edificable destinada a equipamiento público					
Espacios libres. Parques urbanos (S.G.)	f.1	Ayto. Urnieta	2,50	11.128	0	30.602	33.662	37.028
				39.898	0	155.801	171.381	188.519

Concepto	Periodo				
	[1-10]	[11-30]	[31-60]	[61-100]	Total
Estimación coste de mantenimiento del urbanización	0	3.116.020	5.141.430	7.540.760	<b>15.798.210</b>

Hipotesis financiera: Inflación nula y tasa actualización o de descuento financiero para conocer el valor actual, equivalente a la tasa o de interés para el cálculo del valor final. Es decir, los precios crecen a la misma tasa de descuento que serviría para determinar su valor actual.



**ANEXO IX**  
**INVERSION PUBLICA PREVISTA**

Plan parcial del A.I.U. 32 "Babilonia" del Plan General Ordenación Urbana de Urnieta

Ejecución y puesta en marcha de los equipamientos y dotaciones públicas

Parcelas		m² (s)	Planta	m² (t)	€/m² (t)				€
					Cem	Cdc	Cid*	VC	
						19%	11,07%		
Equipamiento público (S.L.)	g.2.1	1.605	s/r	1.500	725,00	137,75	80,26	943,01	1.414.515
			b/r	1.100	300,00	57,00	33,21	390,21	429.231
	g.2.2	580	s/r	500	725,00	137,75	80,26	943,01	471.505
			b/r	375	300,00	57,00	33,21	390,21	146.329
									2.461.580

\* Honorarios facultativos (HF) 8%; Otros gastos indirectos de la construcción (OGI) 3,07 %

Hipotesis financiera: Inflación nula y tasa actualización o de descuento financiero para conocer el valor actual, equivalente a la tasa o de interés para el cálculo del valor final. Es decir, los precios crecen a la misma tasa de descuento que serviría para determinar su valor actual.



**ANEXO X**  
**ESTIMACION DE LOS VALORES CATASTRALES E INGRESOS POR EL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES (I.B.I.)**  
 Plan parcial del A.I.U. 32 "Babilonia" del Plan General Ordenación Urbana de Urnieta

Uso Especifico con Aprovech. Lucrativo	VRB/VR <sub>2018</sub> €/m <sup>2</sup> (t)	CB		CL	AP	CC <sub>2018</sub> €/m <sup>2</sup> (t)	Aprovech. (SC) m <sup>2</sup> (t)	Aprovech./Superficie Homogenizada		Coef. Medio Deprec (1-D)	Indice promedio de la variación anual y revisiones de la ponencia	Coef. Corrector Mercado (RM)	Valor de la Constr. (VC) <sub>2018</sub>	Valor del Suelo (VS) <sub>2018</sub>	
		Sin Edif.	Edif.					Coef. Corrector	SH					Sin Edificar	Edificado
Residencial. Vivienda libre	414,83	0,60	0,90	1,00	0,90	700,00	8.491,00	0,965	<b>8.193,82</b>	0,7760	1,7150	0,80	7.022.603	2.518.282	3.777.424
	414,83	0,60	0,90	1,00	0,90	700,00	259,00	0,965	<b>249,94</b>	0,7760	1,7150	0,80	214.214	76.816	115.225
Residencial. Viv. Protegida. VT-RE (módulo 1.4)	414,83	0,60	0,90	1,00	0,90	700,00	7.000,00	0,965	<b>6.755,00</b>	0,7760	1,7150	0,80	5.789.447	2.076.077	3.114.115
Residencial. Viv. Protegida. VPO	414,83	0,60	0,90	1,00	0,90	700,00	19.250,00	0,965	<b>18.576,25</b>	0,7760	1,7150	0,80	15.920.979	5.709.211	8.563.816
Terciario	226,61	0,60	0,90	1,00	0,90	1.000,00	1.875,00	1,000	<b>1.875,00</b>	0,2980	1,7150	0,80	881.596	314.795	472.193
Usos auxiliares terciario	226,61	0,60	0,90	0,30	0,90	1.000,00	1.300,00	1,000	<b>1.300,00</b>	0,2980	1,7150	0,80	611.240	65.477	98.216
							38.175,00								
													<b>30.440.079</b>	10.760.658	<b>16.140.989</b>

Uso Especifico con Aprovech. Lucrativo	Módulo Aparcam.	CG	SC Plaza	Nº Plazas	CS	RM	Indice promedio de la variación anual y revisiones de la ponencia	VS+VC
Usos auxiliares vivienda Libre	12.000	1	35,00	182	1,69	0,8	1,7150	5.063.997
Usos auxiliares vivienda protegida VT-RE(módulo 1.4)	12.000	1		150			1,7150	4.173.624
Usos auxiliares vivienda protegida VPO	12.000	1		411			1,7150	11.435.730
				743				<b>20.673.351</b>

**ESTIMACION DE LOS INGRESOS ANUALES POR EL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES (I.B.I.)**  
 (Tras la finalización de la actuación)  
 Plan parcial del A.I.U. 32 "Babilonia" del Plan General Ordenación Urbana de Urnieta

	Residencial	Terciario	Total
Valor catastral (VS <sub>edif.</sub> +VC)	65.191.174	2.063.245	67.254.419
Tipo de gravamen	0,199%	0,40%	
Cuota líquida anual	129.730	8.253	137.983
Hipótesis de implementación de las previsiones del Plan	90%		
Estimación del incremento anual de la cuota líquida	116.757	7.428	124.185
	Total ingresos 124.185		

Hipotesis financiera: Inflación nula y tasa actualización o de descuento financiero para conocer el valor actual, equivalente a la tasa o de interés para el cálculo del valor final. Es decir, los precios crecen a la misma tasa de descuento que serviría para determinar su valor actual.

**ESTIMACION DE LOS INGRESOS POR EL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES (I.B.I.)**  
 (Durante la actuación)  
 Plan parcial del A.I.U. 32 "Babilonia" del Plan General Ordenación Urbana de Urnieta

	Residencial	Terciario	Total
Valores catastrales del suelo sin edificar durante el tiempo hasta la finalización de la actuación	10.380.386	380.272	10.760.658
Tipo de gravamen	0,199%	0,40%	
Cuota líquida	20.657	1.521	22.178
Hipótesis de implementación de las previsiones de la actuación	50%		
Nº de años de duración del proceso urbanístico	5		
Estimación del incremento anual de la cuota líquida durante el desarrollo urbanístico	51.643	3.803	55.446
	Total ingresos 55.446		



**ANEXO XI**  
**ESTIMACION DE LOS INGRESOS ANUALES POR EL IMPUESTO SOBRE EL INCREMENTO DEL**  
**VALOR DE LOS TERRENOS DE NATURALEZA URBANA (I.I.V.T.N.U.)**

(Tras la finalización de la actuación)

Plan parcial del A.I.U. 32 "Babilonia" del Plan General Ordenación Urbana de Urnieta

Hipotesis

Periodo medio de permanencia (n) en años

Uso Residencial	Uso Terciario
20	50

	Uso Residencial	Uso Terciario
Valor catastral del suelo edificado (urbanizado) a efectos del I.B.I.	15.570.580	570.409
Factor de corrección por razón de prudencia valorativa	0,90	0,90
Valor catastral corregido a efectos de cálculo	14.013.522	513.368
Porcentaje de incremento anual, establecido por la ordenanza fiscal	2,80%	2,80%
Base Imponible del supuesto periodo medio de permanencia	7.847.572	718.715
Tipo de gravamen establecido por la ordenanza fiscal	5,00%	5,00%
Cuota integra supuesto periodo medio de permanencia	392.379	35.936
	19.619	719
Estimación de los ingresos anuales	<b>20.338</b>	

Hipotesis financiera: Inflación nula y tasa actualización o de descuento financiero para conocer el valor actual, equivalente a la tasa o de interés para el cálculo del valor final. Es decir, los precios crecen a la misma tasa de descuento que serviría para determinar su valor actual.



**ANEXO XII**  
**ESTIMACION DE LOS INGRESOS ANUALES POR EL IMPUESTO SOBRE LOS**  
**VEHICULOS DE TRACCIÓN MECANICA (I.V.T.M.)**

(Tras la finalización de la actuación)

Plan parcial del A.I.U. 32 "Babilonia" del Plan General Ordenación Urbana de  
 Urnieta

Número de plazas de aparcamiento privadas  
 % de incremento del número de vehículos  
 Incremento del número de vehículos

743
60%
446

Hipótesis de distribución de las diferentes categorías

%	Potencia Fiscal	Cuota anual	Total
60%	< 9 CVF	36,70	9.820,92
20%	< 11,99	75,27	6.714,08
20%	< 13,99	141,69	12.638,75

Ingresos anuales estimados	29.174
Factor de corrección por razón de prudencia valorativa	0,90
<b>Total estimación de los ingresos anuales por el I.V.T.M.</b>	<b>26.257</b>

Hipotesis financiera: Inflación nula y tasa actualización o de descuento financiero para conocer el valor actual, equivalente a la tasa o de interés para el cálculo del valor final. Es decir, los precios crecen a la misma tasa de descuento que serviría para determinar su valor actual.



**ANEXO XIII**

**PRECIOS MAXIMOS DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCION PUBLICA**

Plan parcial del A.I.U. 32 "Babilonia" del Plan General Ordenación Urbana  
de Urnieta



**PRECIOS MAXIMOS DE LAS VIVIENDAS DE PROTECCION OFICIAL DE REGIMEN GENERAL  
A PARTIR 18/11/2010**

Plan parcial del A.I.U. 32 "Babilonia" del Plan General Ordenación Urbana de Urnieta

		Vivienda			Anejos		
		Anexo I	Anexo II	Resto	Anexo I	Anexo II	Resto
VPO-RG		1.629,31	<b>1.576,40</b>	1.424,03	651,72	<b>630,56</b>	569,61

Ponderacion del precio en función de la superficie úti

Anexo II	
Urnieta	
Tamaño medio	<b>102,39</b> m <sup>2</sup> construidos
	<b>1,32</b> m <sup>2</sup> (t)/m <sup>2</sup> (u)
	<b>77,57</b> m <sup>2</sup> útiles

Intervalo superficie		Indice
Inferior	Superior	
00	45	<b>1,15</b>
45,01	60	<b>1,10</b>
60,01	75	<b>1,00</b>
75,01	90	<b>0,80</b>

Tramo	Indice	Precio máximo
45,00	<b>1,150</b>	81.578,70
15,00	<b>1,100</b>	26.010,60
17,57	<b>1,000</b>	27.697,35
	<b>0,800</b>	0,00
77,57		<b>135.286,65</b>

Para viviendas de baja densidad, los precios máximos recogidos podrán aumentarse un 10 %

**Anexo I**

Andoain  
Mondragón  
Astigarraga  
Donostia-Sn.Sn.  
Eibar  
Errenteria  
Hernani  
Hondarribia  
Irun  
Lasarte-Oria  
Lezo  
Oiartzun  
Pasaia  
Tolosa  
Zarautz

**Anexo II**

Aretxabaleta  
Azkoitia  
Azpeitia  
Beasain  
Bergara  
Deba  
Elgoibar  
Eskoriatza  
Getaria  
Ibarra  
Lazkao  
Legazpi  
Oñati  
Ordizia  
Orio  
Soraluze-Placencia de las Armas  
Urnieta  
Urretxu  
Usurbil  
Villabona  
Zestoa  
Zizurkil  
Zumaia  
Zumarraga

Anexo II		
Urnieta		
	Vivienda	Anejo
€/m <sup>2</sup> (u)	1.744,06	630,56
ratio	0,76	1,00
€/m <sup>2</sup> (t)	<b>1.325,49</b>	<b>630,56</b>



**PRECIOS MAXIMOS DE LAS VIVIENDAS TASADAS MUNICIPALES DE REGIMEN GENERAL  
A PARTIR DEL 19/11/2010**

Plan parcial del A.I.U. 32 "Babilonia" del Plan General Ordenación Urbana de Urnieta

MODULO	<b>1,40</b>	Vivienda
	<b>1,00</b>	Garaje

		Vivienda			Anejos		
		Anexo I	Anexo II	Resto	Anexo I	Anexo II	Resto
TM-RE		2.281,03	<b>2.206,96</b>	1.993,64	651,72	<b>630,56</b>	569,61

Ponderacion del precio en función de la superficie útil

Ejemplo

Anexo II	
Urnieta	
<b>102,94</b>	m <sup>2</sup> construidos
<b>1,32</b>	m <sup>2</sup> (t)/m <sup>2</sup> (u)
<b>77,98</b>	m <sup>2</sup> útiles

Intervalo superficie		Indice
Inferior	Superior	
00	45	<b>1,15</b>
45,01	60	<b>1,10</b>
60,01	75	<b>1,00</b>
75,01	90	<b>0,80</b>

Tramo	Indice	Precio máximc
45,00	<b>1,150</b>	114.210,18
15,00	<b>1,100</b>	36.414,84
17,98	<b>1,000</b>	39.681,14
0,00	<b>0,800</b>	0,00
77,98		<b>190.306,16</b>

Para viviendas de baja densidad, los precios máximos recogidos podrán aumentarse un 10 %

**Anexo I**

Andoain  
Mondragón  
Astigarraga  
Donostia-Sn.Sn.  
Eibar  
Errenteria  
Hernani  
Hondarribia  
Irun  
Lasarte-Oria  
Lezo  
Oiartzun  
Pasaia  
Tolosa  
Zarautz

**Anexo II**

Aretxabaleta  
Azkoitia  
Azpeitia  
Beasain  
Bergara  
Deba  
Elgoibar  
Eskoriatza  
Getaria  
Ibarra  
Lazkao  
Legazpi  
Oñati  
Ordizia  
Orio  
Soraluze-Placencia de las Armas  
Urnieta  
Urretxu  
Usurbil  
Villabona  
Zestoa  
Zizurkil  
Zumaia  
Zumarraga

	Anexo I	
	Urnieta	
	Vivienda	Anejo
€/m <sup>2</sup> (u)	2.440,45	630,56
ratio	0,77	1,00
€/m <sup>2</sup> (t)	<b>1.848,71</b>	<b>630,56</b>



## Documento



## PLANOS







**Documento E: PLANOS**

**I.- PLANOS DE INFORMACION**

**I.01.- SITUACION.**

**I.02.- EMPLAZAMIENTO.**

**I.03.- ORTOFOTO.**

**I.04.- TOPOGRAFICO.**

**I.05.- PARCELARIO.**

**I.06.- DETERMINACIONES DEL PGOU.**

**I.07.- INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS: ESTADO ACTUAL.**

**O.- PLANOS DE ORDENACION**

**O.01.- ORDENACION GENERAL.**

**O.02.- ZONIFICACION GLOBAL.**

**O.03.- ZONIFICACION PORMENORIZADA.**

**O.04.- DEFINICION GEOMETRICA.**

**O.05.a.- SECCIONES I.**

**O.05.b.- SECCIONES II.**

**O.06.- ORDENACION SUPERPUESTA AL ESTADO ACTUAL.**

**O.07.- CONDICIONES DE DOMINIO Y USO.**

**O.08.- INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS: PROPUESTA.**

**O.09.- CONDICIONES DE GESTION.**

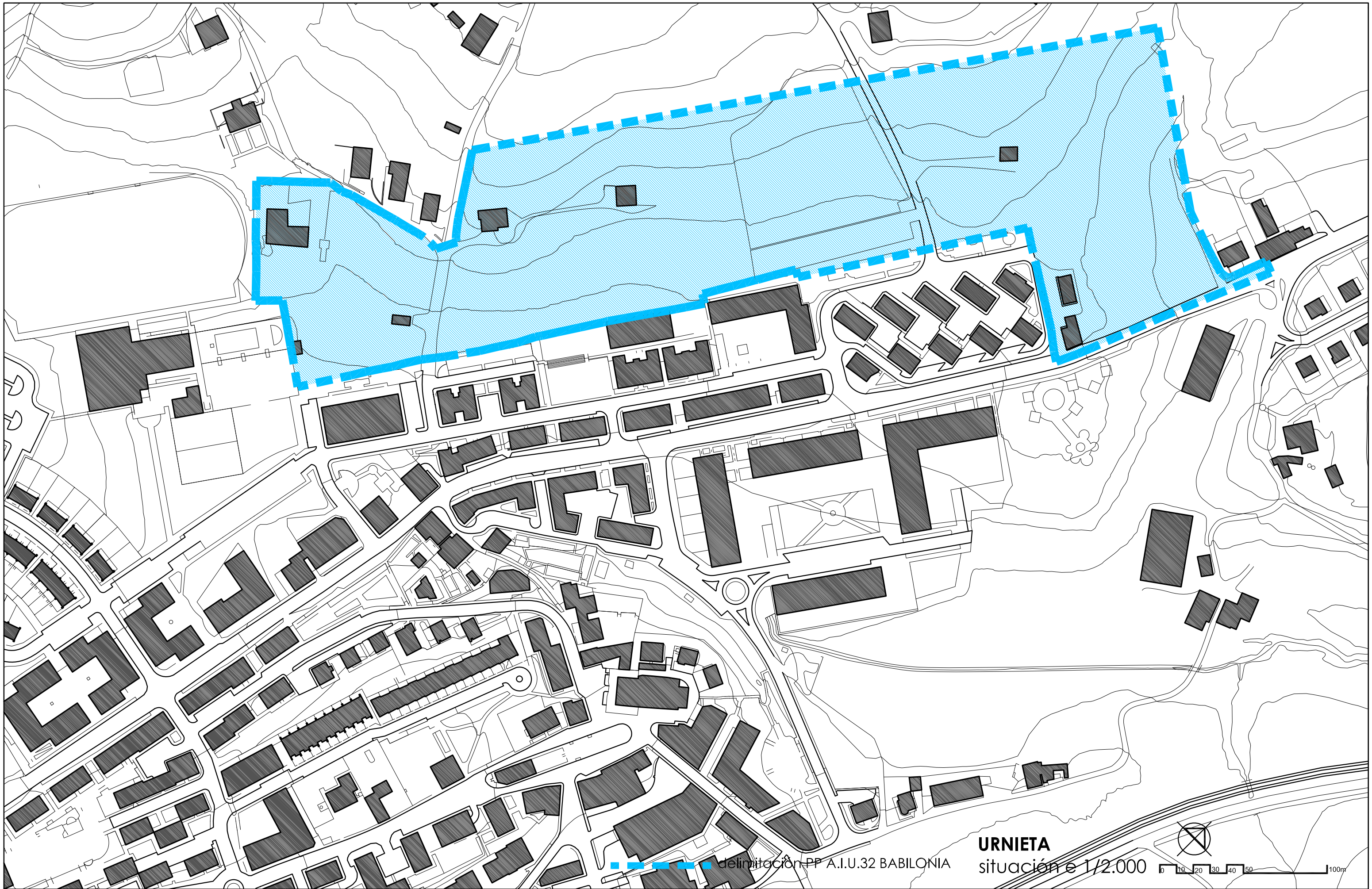






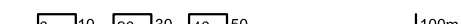




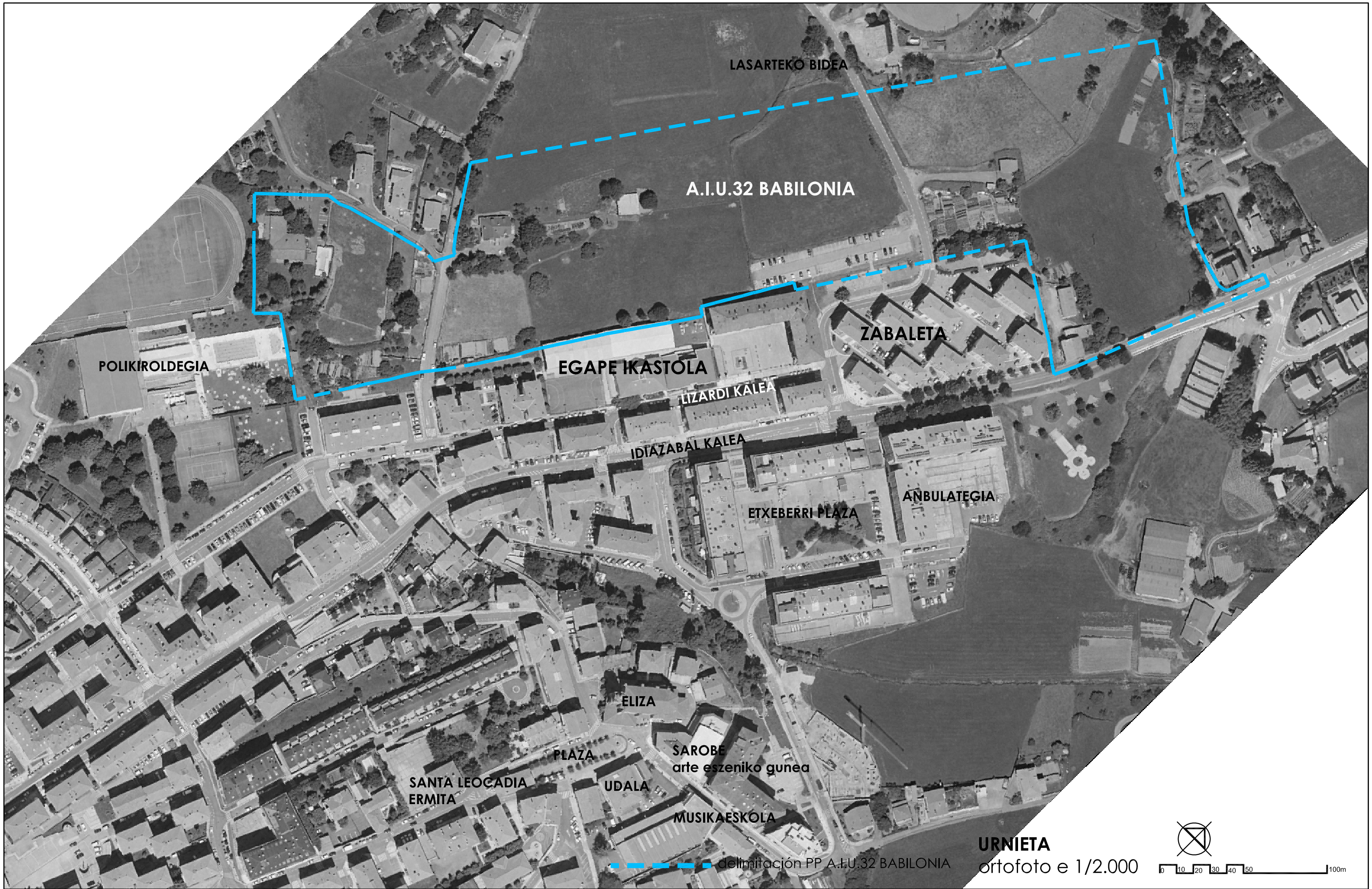


delimitación PP A.I.U.32 BABILONIA

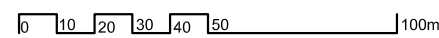
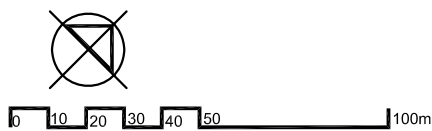
URNIETA  
situación e 1/2.000



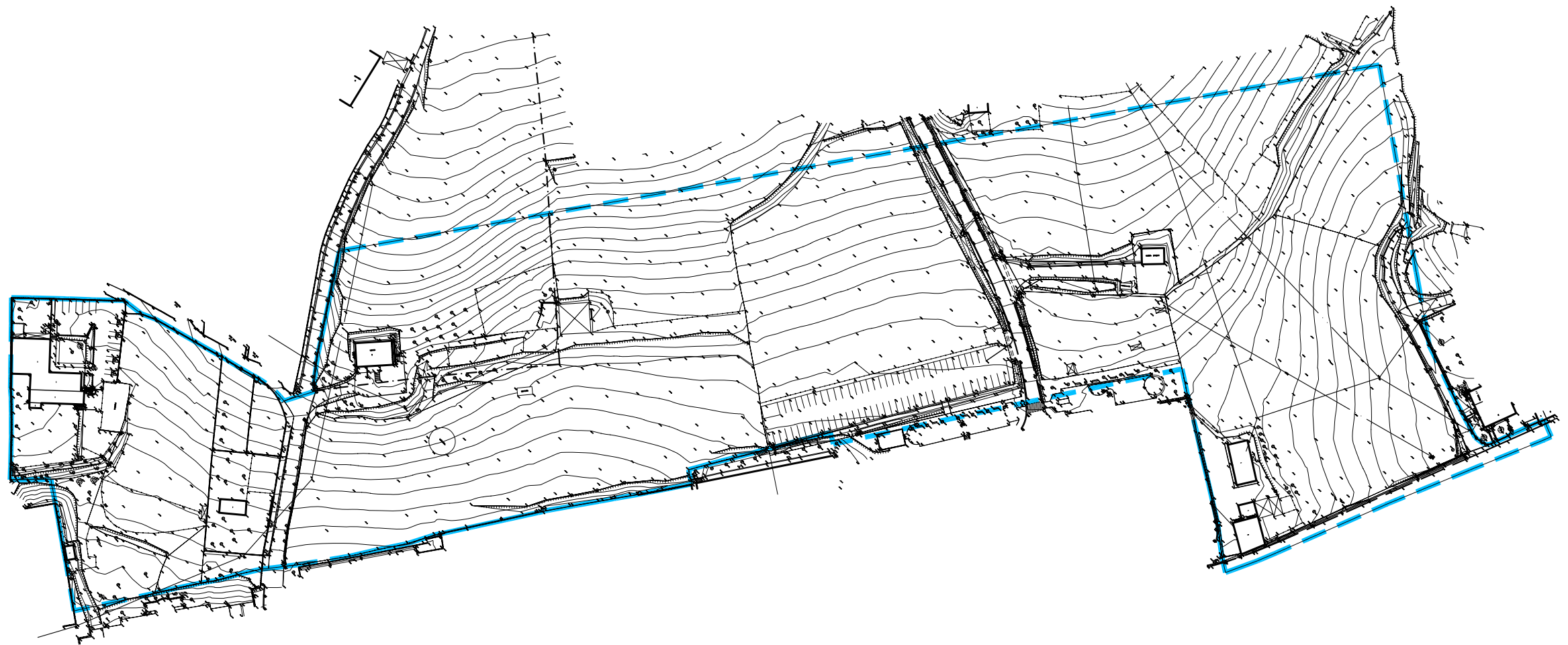




URNIETA  
ortofoto e 1/2.000





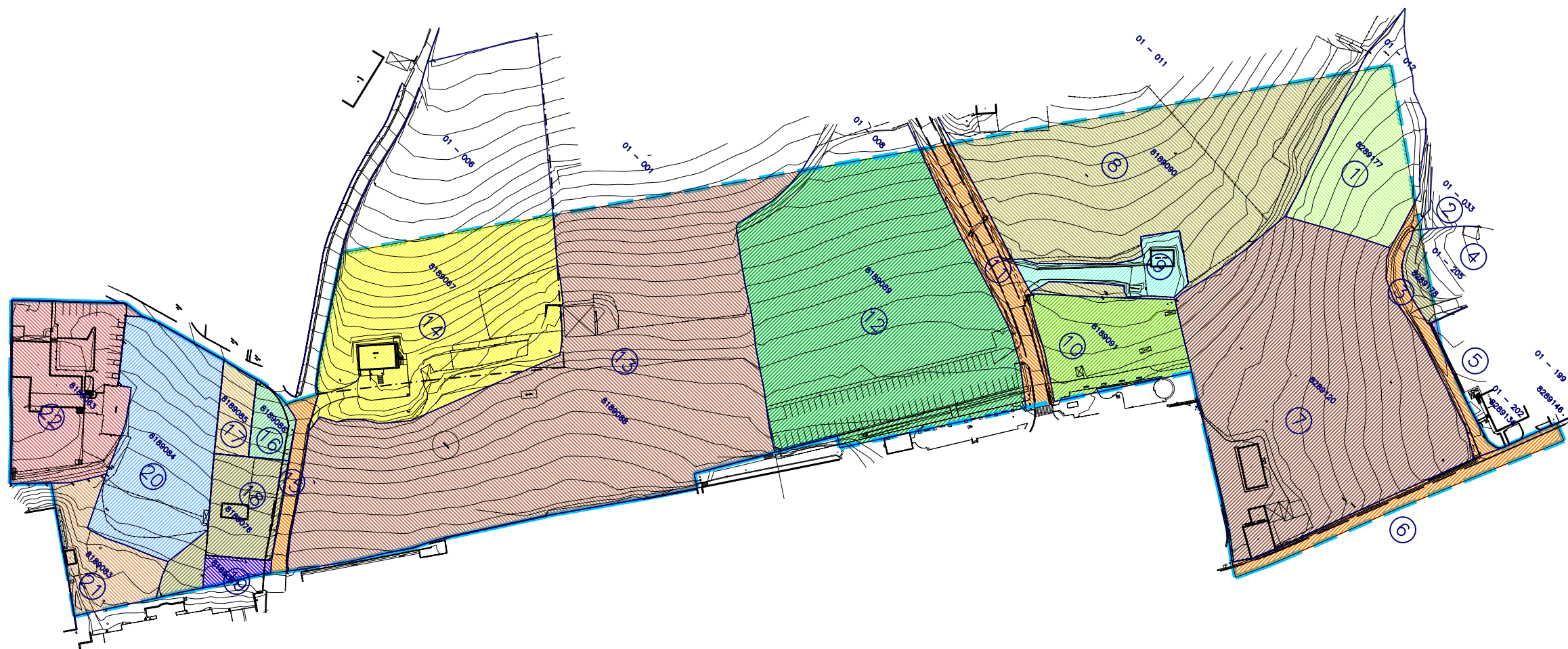


delimitación PP A.I.U.32 BABILONIA



A3: e 1/2.000 - A1: e 1/1.000  
0 10 20 30 40 50 100m



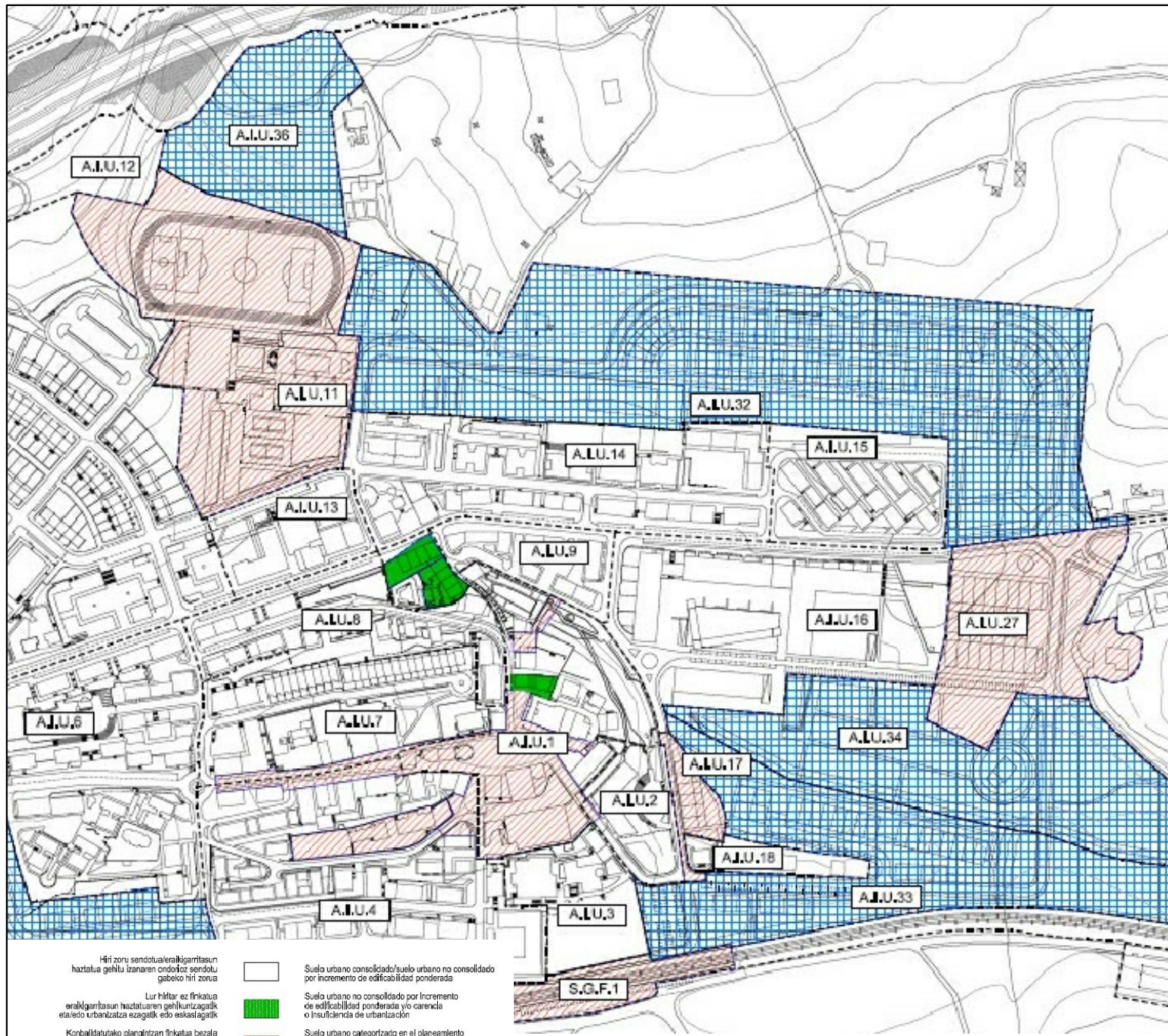


delimitación PP A.I.U.32 BABILONIA



A3: e 1/2.000 - A1: e 1/1.000  
0 10 20 30 40 50 100m





Hiri zoru sendotua/erakigarrtasun haztatua gehitu izanaren ondorioz sendotu gabeko hiri zoria

Lur hiritar ez finakia erakigarrtasun haztatuen gertakuntzagatik eta/edo urbanizatzeko ezagatik edo asiaslagarritik

Kontabilitatutako planigintza finakia beraia kategorizatutako lur hiritarra edo sustatu beharreko planigintza berezain kategorizatutako

Lur zoru hiritargarri sektortatua

Lur zoru hiritargarri sektortatu gabea

H.I.E.-en MUGAPEA

UDAL BARRUTIAREN MUGA

Suelo urbano consolidado/suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada

Suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada y/o carencia o insuficiencia de urbanización

Suelo urbano categorizado en el planeamiento convalidado o a categorizar en el planeamiento de desarrollo a promover

Suelo urbanizable sectorizado

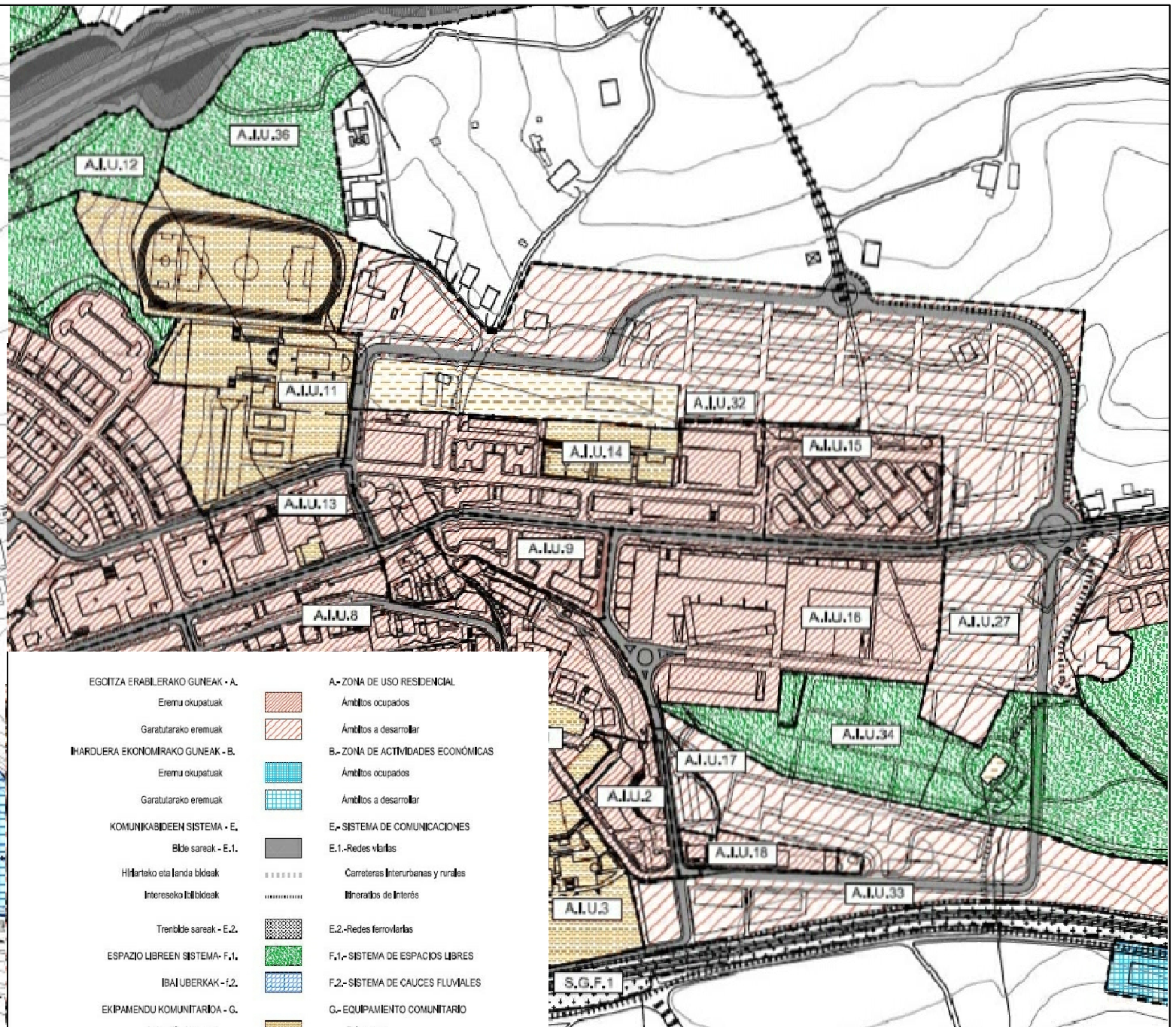
Suelo urbanizable no sectorizado

DELIMITACIÓN DE A.I.U.

LÍMITE MUNICIPAL

# **P.G.O.U. URNIETA** (aprobación definitiva 07/11/2014) **Plano II.6.** **DELIMITACIÓN DE A.I.U.** **CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO**

**A.I.U.32 BABILONIA**  
Suelo urbanizable sectorizado



EGOTITZA ERABILERA GUNEAK - A.

Eremu okupatuak

Garatutarako eremuak

INHARDURA EKONOMIKO GUNEAK - B.

Eremu okupatuak

Garatutarako eremuak

KOMUNIKASIDEN SISTEMA - E.

Bide sareak - E.1.

Hiritarke eta landa bideak

Intereseko ibilbideak

Trenbide sareak - E.2.

ESPazio LIBREEN SISTEMA - F.1.

IBAI UBERKAK - F.2.

EQUIPAMENDU KOMUNITARIOA - G.

Lehendik daudenak

Egitasmoak

SERBITUTAKO EGITURATZAILERA GUNEAK - H.

Hiritarke eta landa bideak

Intereseko ibilbideak

H.I.E.-en MUGAPEA

DELIMITACIÓN DE A.I.U.

A.- ZONA DE USO RESIDENCIAL

Ámbitos ocupados

Ámbitos a desarrollar

B.- ZONA DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS

Ámbitos ocupados

Ámbitos a desarrollar

E.- SISTEMA DE COMUNICACIONES

E.1.- Redes viarias

Carreteras interurbanas y rurales

Itinerarios de interés

E.2.- Redes ferroviarias

F.1.- SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

F.2.- SISTEMA DE CAUCES FLUVIALES

G.- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

Existentes

Proyectados

H.- ZONAS DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

Carreteras interurbanas y rurales

Itinerarios de interés

DELIMITACIÓN DE A.I.U.

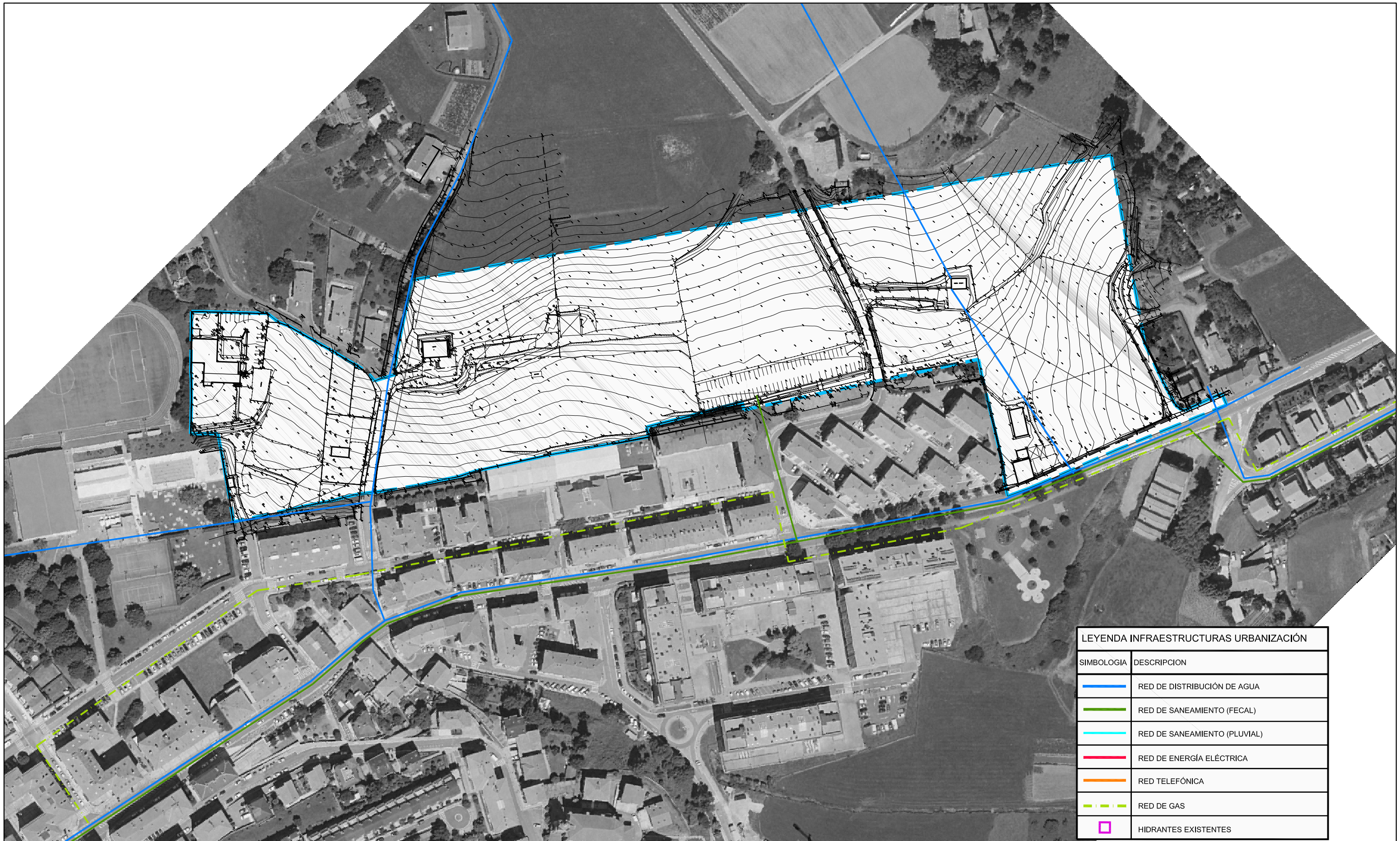
# **P.G.O.U. URNIETA** (aprobación definitiva 07/11/2014) **Plano II.4.** **ZONIFICACIÓN GLOBAL.** **Detalle suelo urbano y urbanizable**

**A.I.U.32 BABILONIA**  
A.- ZONA DE USO RESIDENCIAL  
Ámbitos a desarrollar

G.- EQUIPAMIENTO COMUNITARIO  
Proyectados

E.- SISTEMAS DE COMUNICACIONES  
E.1-Redes Viarias  
Carreteras interurbanas y rurales  
Itinerarios de interés





LEYENDA INFRAESTRUCTURAS URBANIZACIÓN	
SIMBOLOGIA	DESCRIPCION
	RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA
	RED DE SANEAMIENTO (FECAL)
	RED DE SANEAMIENTO (PLUVIAL)
	RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA
	RED TELEFÓNICA
	RED DE GAS
	HIDRANTES EXISTENTES

delimitación PP A.I.U.32 BABILONIA

A3: e 1/2.000 - A1: e 1/1.000  
0 10 20 30 40 50 100m





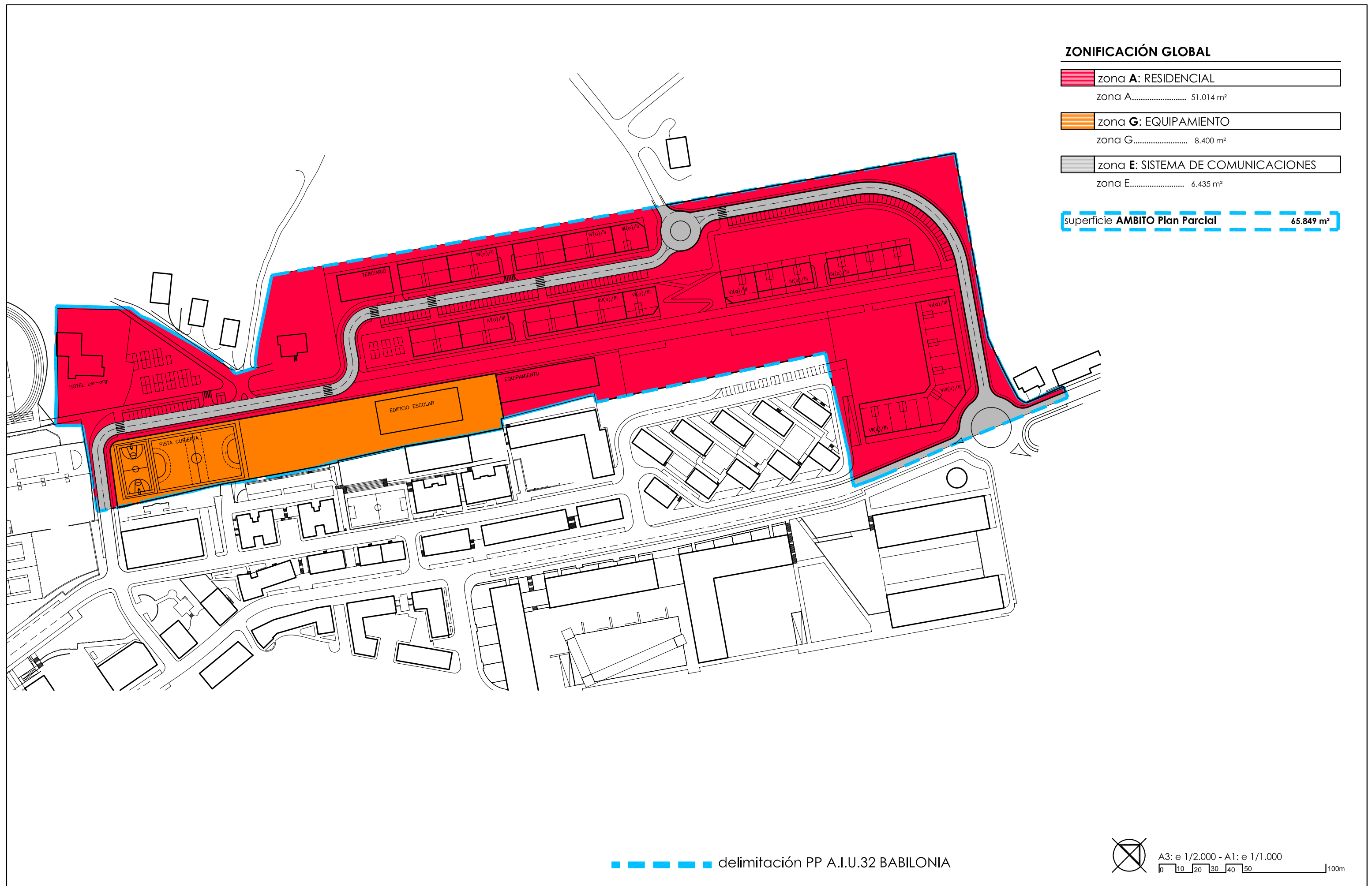
delimitación PP A.I.U.32 BABILONIA



A3: e 1/2.000 - A1: e 1/1.000

0 10 20 30 40 50 100m





**ZONIFICACIÓN GLOBAL**

zona **A**: RESIDENCIAL

zona A..... 51.014 m<sup>2</sup>

zona **G**: EQUIPAMIENTO

zona G..... 8.400 m<sup>2</sup>

zona **E**: SISTEMA DE COMUNICACIONES

zona E..... 6.435 m<sup>2</sup>

superficie **AMBITO Plan Parcial** ..... **65.849 m<sup>2</sup>**

delimitación PP A.I.U.32 BABILONIA



A3: e 1/2.000 - A1: e 1/1.000

0 10 20 30 40 50 100m





## ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

parcelas <b>a.2</b> .....	17.900 m <sup>2</sup>
parcela <b>a.2.1</b> .....	6.065 m <sup>2</sup>
parcela <b>a.2.2</b> .....	5.085 m <sup>2</sup>
parcela <b>a.2.3</b> .....	1.700 m <sup>2</sup>
parcela <b>a.2.4</b> .....	1.300 m <sup>2</sup>
parcela <b>a.2.5</b> .....	1.625 m <sup>2</sup>
parcela <b>a.2.6</b> .....	2.125 m <sup>2</sup>
parcelas <b>a.4</b> .....	2.935 m <sup>2</sup>
parcela <b>a.4.1</b> .....	2.935 m <sup>2</sup>
parcelas <b>c.1</b> .....	3.834 m <sup>2</sup>
parcela <b>c.1.1</b> .....	2.619 m <sup>2</sup>
parcela <b>c.1.2</b> .....	1.215 m <sup>2</sup>
parcelas <b>g</b> .....	12.410 m <sup>2</sup>
parcela <b>g.1.1</b> .....	8.400 m <sup>2</sup>
parcela <b>g.2.1</b> .....	1.605 m <sup>2</sup>
parcela <b>g.2.2</b> .....	580 m <sup>2</sup>
parcela <b>g.2.3</b> .....	1.825 m <sup>2</sup>
parcelas <b>f.1</b> .....	13.753 m <sup>2</sup>
parcela <b>f.1.1</b> .....	3.178 m <sup>2</sup>
parcela <b>f.1.2</b> .....	6.020 m <sup>2</sup>
parcela <b>f.1.3</b> .....	1.560 m <sup>2</sup>
parcela <b>f.1.4</b> .....	170 m <sup>2</sup>
parcela <b>f.1.5</b> .....	2.825 m <sup>2</sup>
parcelas <b>e.1</b> .....	15.017 m <sup>2</sup>
parcela <b>e.1.1</b> .....	3.410 m <sup>2</sup>
parcela <b>e.1.2</b> .....	3.025 m <sup>2</sup>
parcela <b>e.1.3</b> .....	8.582 m <sup>2</sup>

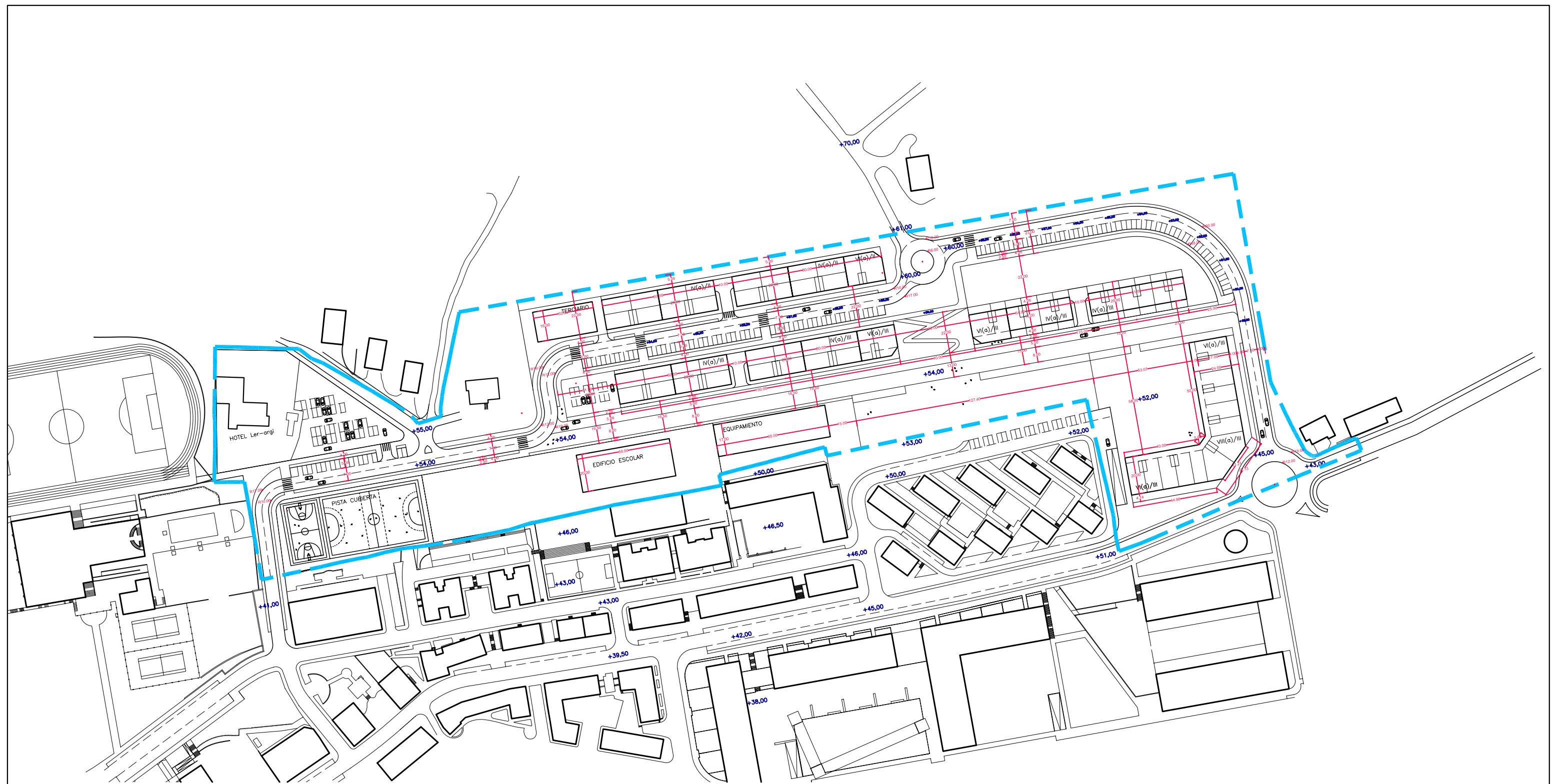
superficie **AMBITO Plan Parcial** 65.849 m<sup>2</sup>

delimitación PP A.I.U.32 BABILONIA



A3: e 1/2.000 - A1: e 1/1.000  
0 10 20 30 40 50 100m





delimitación PP A.I.U.32 BABILONIA



A3: e 1/2.000 - A1: e 1/1.000

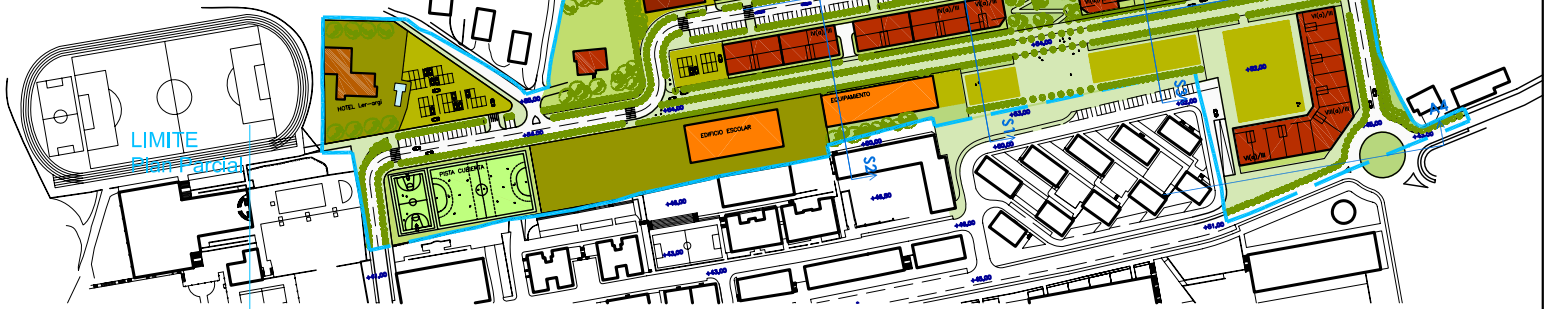
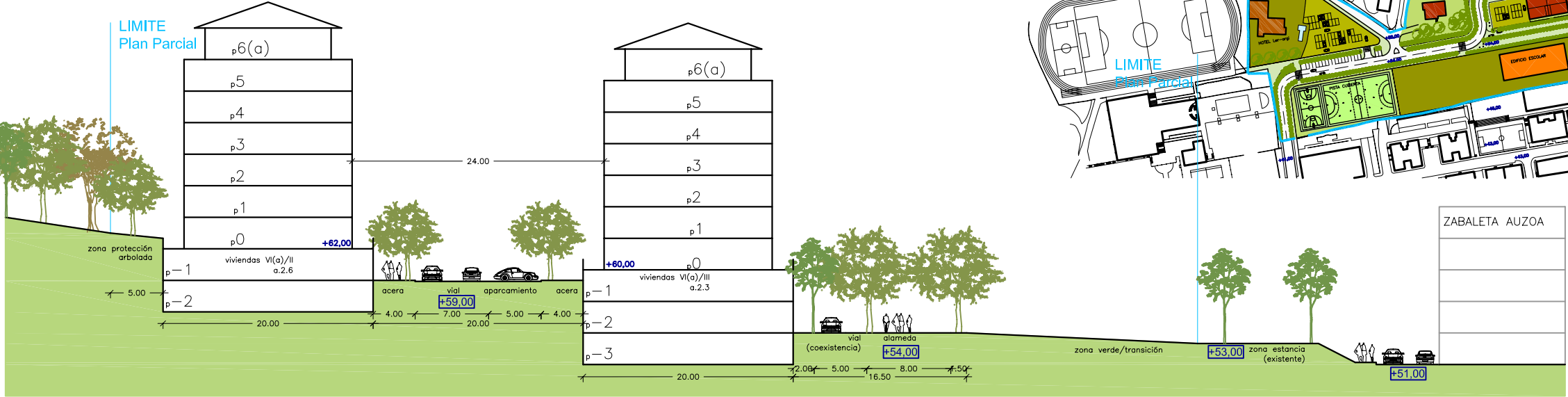
0 10 20 30 40 50 100m



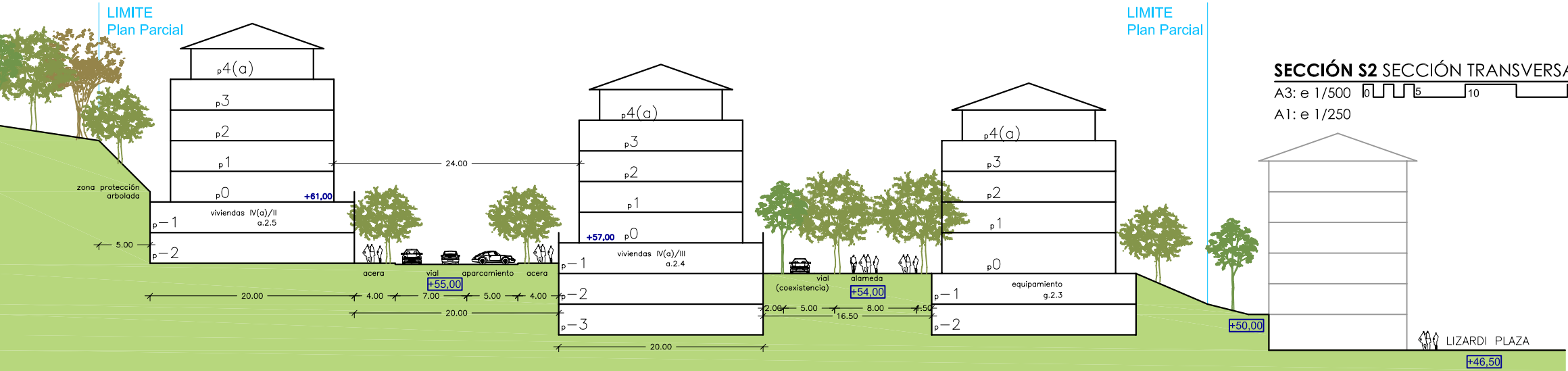
SECCIÓN S1 SECCIÓN TRANSVERSAL

A3: e 1/500 0 5 10 20m

A1: e 1/250



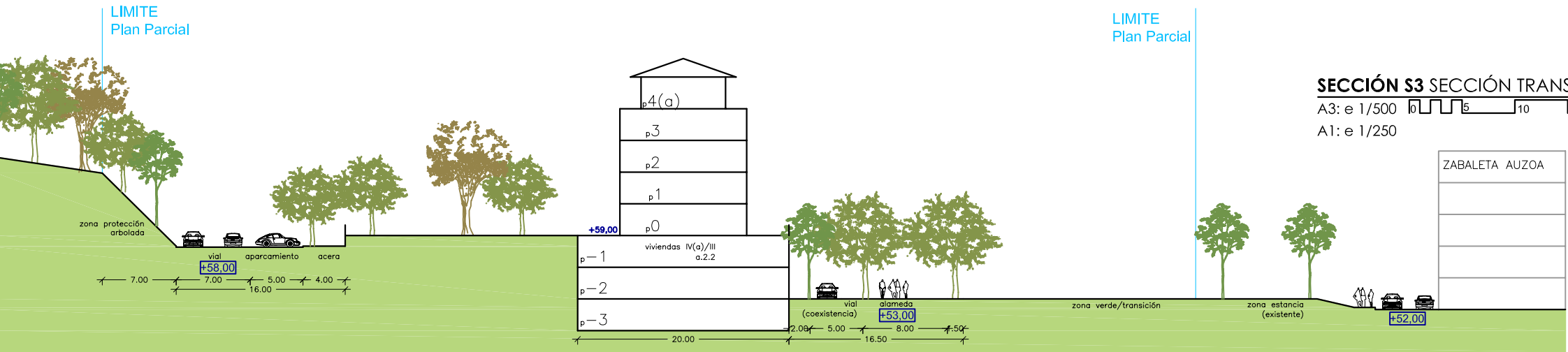
ORDENACIÓN GENERAL  
A3: e 1/4.000 - A1: e 1/2.000  
0 10 20 30 40 50 100m



SECCIÓN S2 SECCIÓN TRANSVERSAL

A3: e 1/500 0 5 10 20m

A1: e 1/250



SECCIÓN S3 SECCIÓN TRANSVERSAL

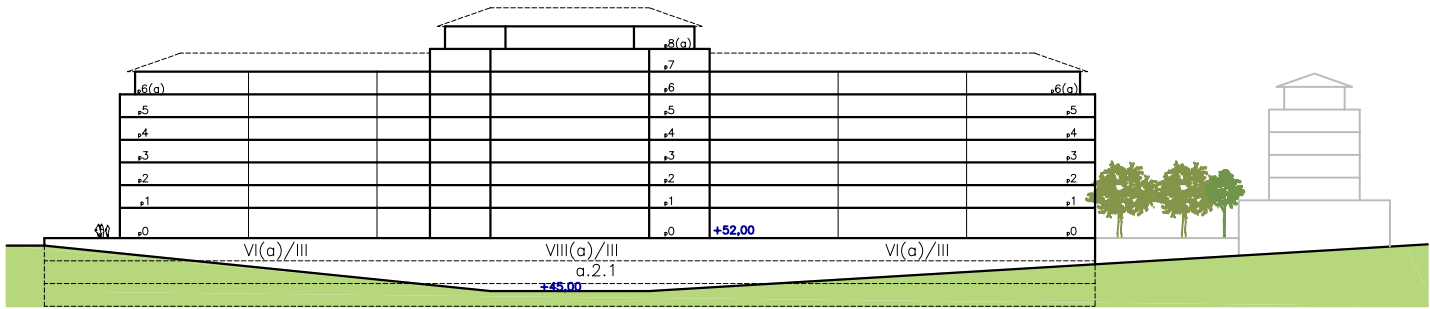
A3: e 1/500 0 5 10 20m

A1: e 1/250



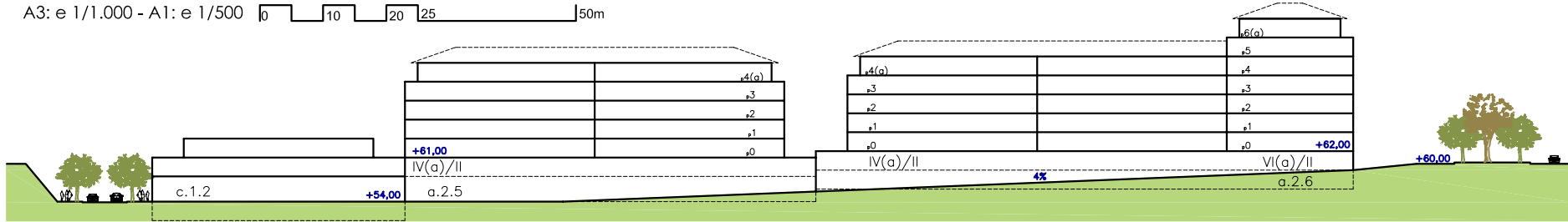
ALZADO A4

A3: e 1/1.000 - A1: e 1/500 0 10 20 25 50m



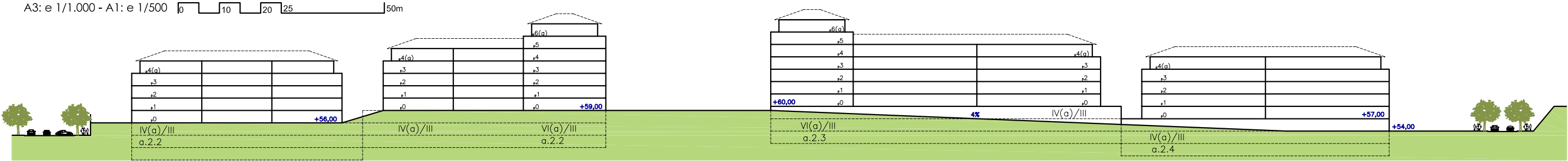
ALZADO A1

A3: e 1/1.000 - A1: e 1/500 0 10 20 25 50m



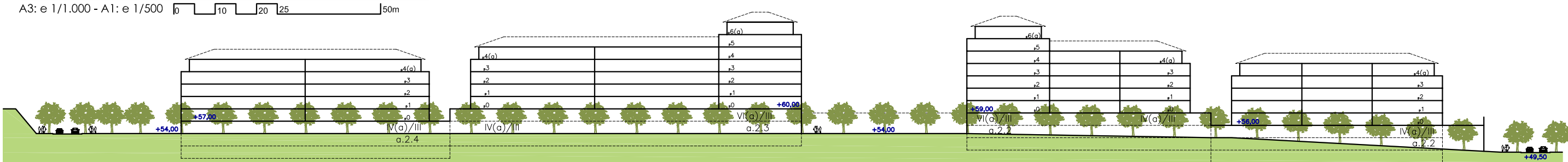
ALZADO A2

A3: e 1/1.000 - A1: e 1/500 0 10 20 25 50m



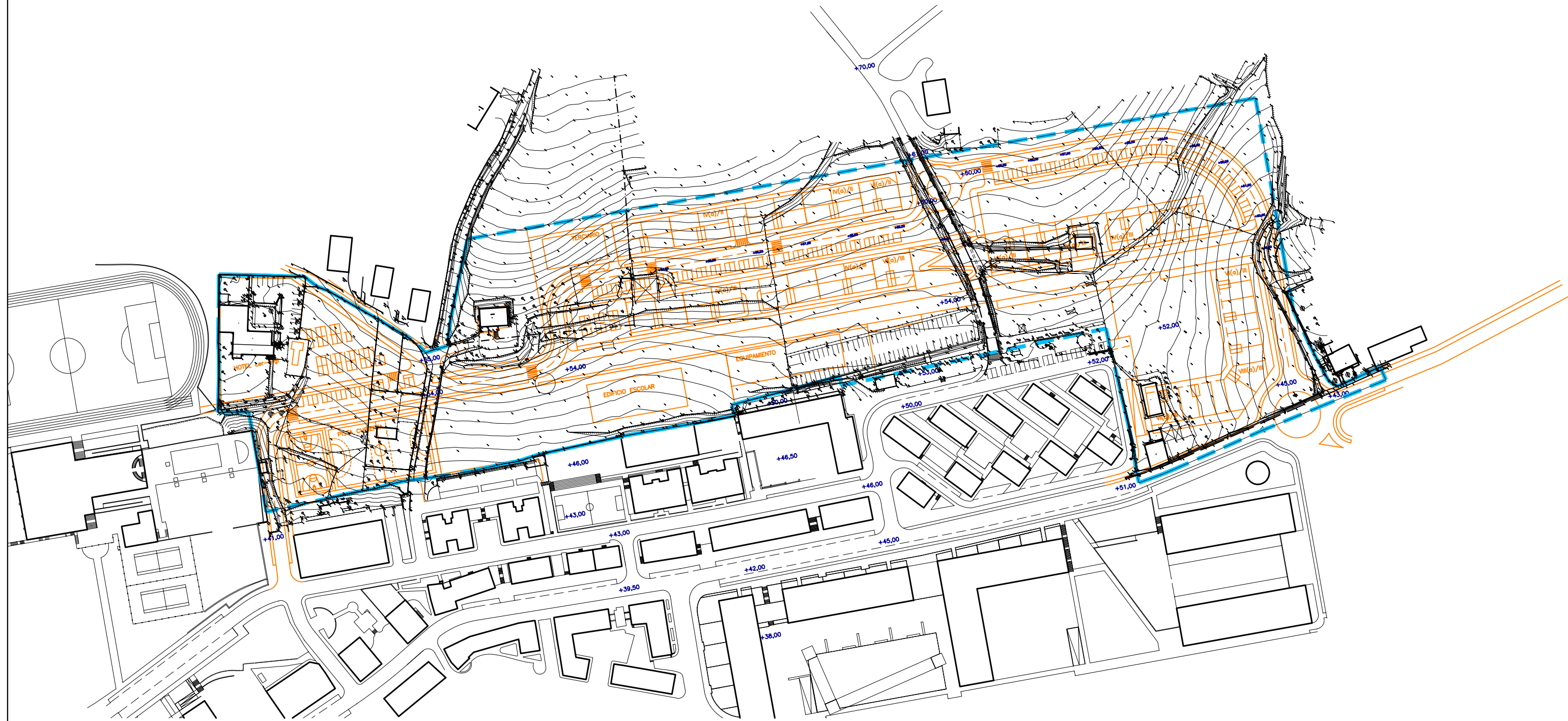
ALZADO A3

A3: e 1/1.000 - A1: e 1/500 0 10 20 25 50m



ORDENACIÓN GENERAL  
A3: e 1/4.000 - A1: e 1/2.000  
0 10 20 30 40 50 100m

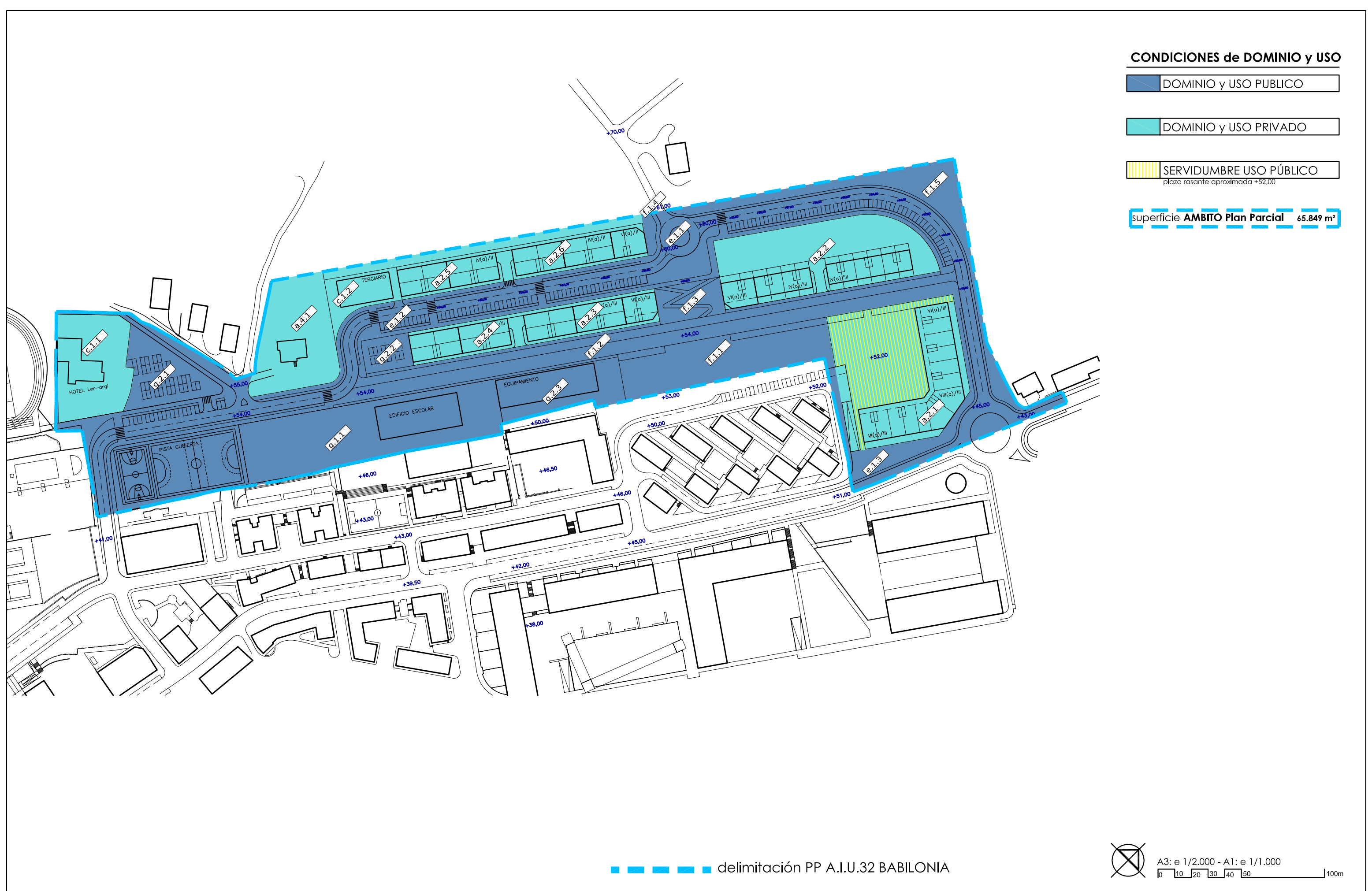




delimitación PP A.I.U.32 BABILONIA

A3: e 1/2.000 - A1: e 1/1.000  
0 10 20 30 40 50 100m





CONDICIONES de DOMINIO y USO

DOMINIO y USO PUBLICO

DOMINIO y USO PRIVADO

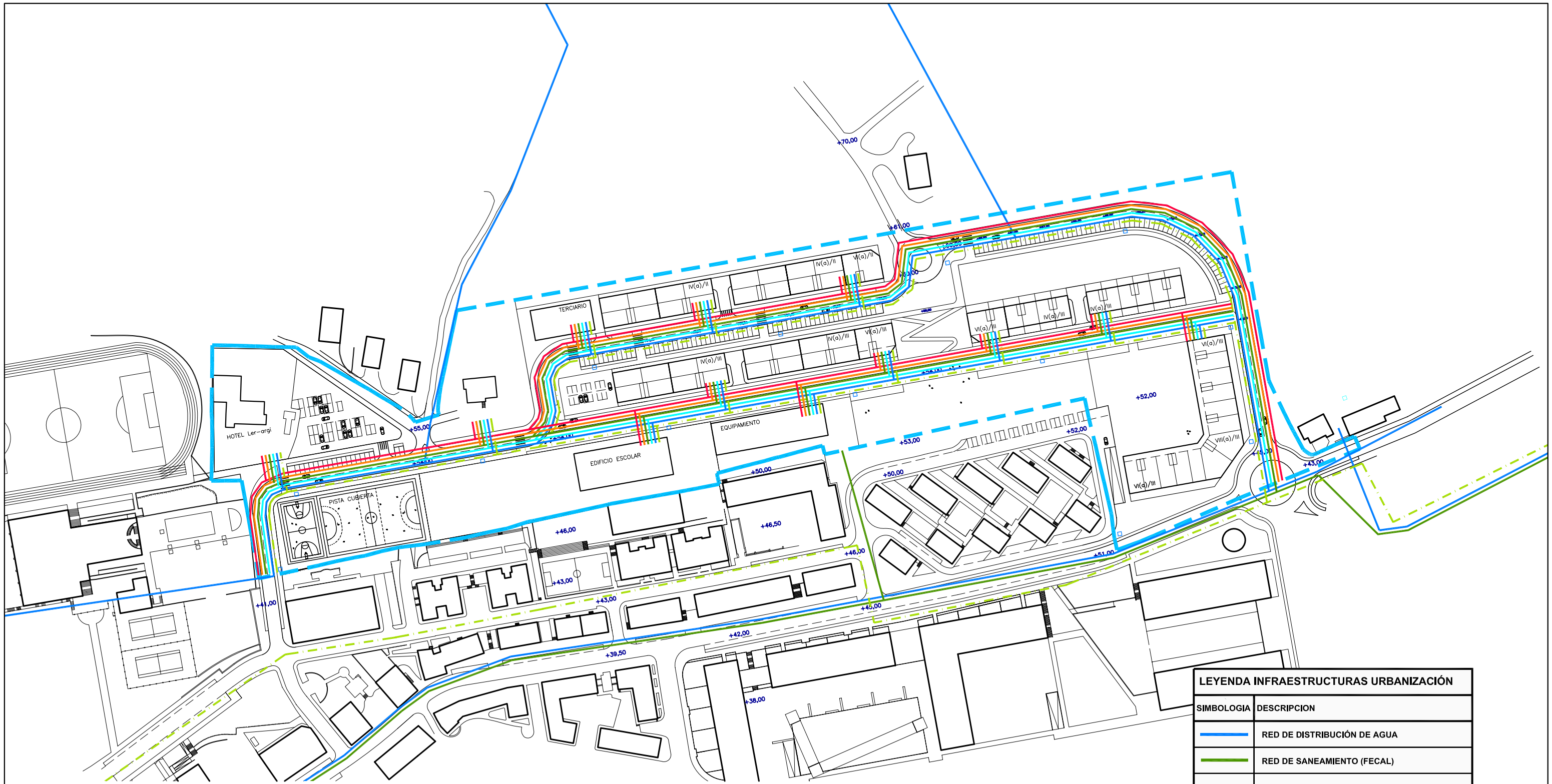
SERVIDUMBRE USO PÚBLICO  
plaza rasante aproximada +52.00

superficie **AMBITO Plan Parcial** 65.849 m²

delimitación PP A.I.U.32 BABILONIA

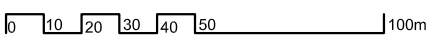
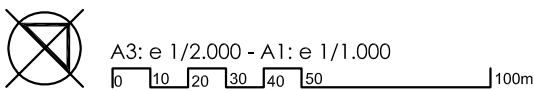
A3: e 1/2.000 - A1: e 1/1.000  
0 10 20 30 40 50 100m





LEYENDA INFRAESTRUCTURAS URBANIZACIÓN	
SIMBOLOGIA	DESCRIPCION
	RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA
	RED DE SANEAMIENTO (FECAL)
	RED DE SANEAMIENTO (PLUVIAL)
	RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA
	RED TELEFÓNICA
	RED DE GAS
	HIDRANTES EXISTENTES
	NUEVOS HIDRANTES

delimitación PP A.I.U.32 BABILONIA







delimitación PP A.I.U.32 BABILONIA

A3: e 1/2.000 - A1: e 1/1.000  
0 10 20 30 40 50 100m



## Documento



# RESUMEN EJECUTIVO







## Documento F: RESUMEN EJECUTIVO

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

a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de situación, y alcance de su situación.

b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

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

### 1.- OBJETO DEL PP

El instrumento urbanístico de ordenación general del municipio de Urnieta es el Plan General de Ordenación Urbana, en adelante PGOU 2014, aprobado definitivamente por el Consejo de Diputados de la Excm. Diputación Foral de Gipuzkoa en sesión de fecha el 15 de octubre de 2013 (BOG nº 206 de 29 de octubre de 2013), y cuyo Texto Refundido fue aprobado mediante Orden Foral de 8 de octubre de 2014, del Diputado del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio (BOG nº 213 de 7 de noviembre de 2014).

El PGOU determina un ámbito de nueva creación denominado Area de Intervención Urbanística A.I.U. 32.- Babilonia, con una clasificación urbanística de Suelo Urbanizable Sectorizado para el desarrollo de un uso residencial. El régimen urbanístico estructural del citado planeamiento general, establece que se deberá formular un Plan Parcial (AI.32) a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del mencionado ámbito con el fin de proceder a su desarrollo.

En consecuencia, es objeto del presente documento de Plan Parcial (PP) del AIU.32 Babilonia, el desarrollo de la ordenación pormenorizada desarrollando de acuerdo a los parámetros urbanísticos estructurales definidos por el vigente PGOU de Urnieta para el sector delimitado por el mismo.

### 2.- DELIMITACION DEL AMBITO

La delimitación y descripción del ámbito en que la ordenación proyectada altera la vigente es la siguiente:

El ámbito A.I.U. 32.- Babilonia definido por el vigente PGOU de Urnieta se encuentra situado a la entrada al casco urbano del municipio por su lado Norte, es decir, según se accede desde Hernani por la carretera GI-3722 y al lado Oeste de la misma.

Esta carretera GI-3722 que une Hernani con Andoain, constituye el eje viario central del municipio de Urnieta, conformando la calle Idiazabal que recorre de Norte a Sur la zona urbana del mismo.



El ámbito de Babilonia, se desarrolla a partir del caserío Babilonia, situado en el extremo Norte de la zona urbana del municipio, y ocupa la zona trasera de las calles Zabaleta, Lizardi y Pintore. Este ámbito se asienta sobre una ladera con pendiente en sentido ascendente de Este a Oeste, que salva en su zona central un desnivel de aproximadamente 20 m, desde la rasante +50 en su extremo Este hasta la rasante +70 en su extremo oeste.

Esta ladera se encuentra prácticamente libre de toda edificación, y está ocupado por praderas destinadas a pastos. Así, el ámbito queda delimitado al Norte y al Oeste por el Suelo No urbanizable, al Sur por la parcela de equipamiento deportivo municipal, y al Este por las calles Pintore, Lizardi y Zabaleta.

El ámbito tiene forma longitudinal en dirección Norte-Sur, con unas dimensiones aproximadas de 550 m de largo y 100 m de anchura, a la que se le suma una prolongación en dirección Este en el extremo Norte próximo al entorno del caserío Babilonia, de dimensiones aproximadas 80x100 m.

Al Oeste del ámbito, a una distancia aproximada de 200 m, se encuentra la Autovía A-15 que discurre de forma paralela al ámbito en dirección Norte-Sur.

De acuerdo al PGOU el ámbito dispone de una superficie de 65.230 m<sup>2</sup>. La delimitación del ámbito definida por el PGOU sufre una ligera variación en su lado Este, colindante con el suelo urbano correspondiente a Zabaleta. El Ayuntamiento ha detectado que en la delimitación establecida por el PGOU entre el ámbito Babilonia y el suelo urbano de Zabaleta existía una anomalía. La misma partía de considerar que la zona urbana de Zabaleta incluía una franja de terreno que nunca había formado parte del desarrollo de dicho barrio, tal y como pudieran confirmar los servicios técnicos municipales. Esta franja, considerada como suelo urbano, no habría llegado nunca a generar edificabilidad alguna, y por lo tanto se considero razonable, objetivo y correcto que la misma pasase a formar parte del nuevo ámbito de suelo urbanizable de Babilonia.

En consecuencia, la delimitación del A.I.U. 32.- Babilonia que recoge el presente Plan Parcial, incluye la mencionada franja, que se distribuye entre las parcelas nº10, 11 y 12, y que cuenta con 619 m<sup>2</sup> de superficie. Esta ampliación del ámbito es inferior al 1% de la superficie del mismo, y, en todo caso, inferior al 5%. En definitiva, la superficie del ámbito establecida por el Plan Parcial es de 65.849 m<sup>2</sup>.

Finalmente, señalar que se adscriben además al ámbito A.I.U. 32.- Babilonia 11.128 m<sup>2</sup> de terreno situados en el A.I.U. 34 Trankaxko Erreka, Ambito de Dotación Pública (ADP) 34.3, con el objetivo de dar cumplimiento a la obligación de aportación de superficie destinada a la red de sistemas generales de espacios libres (SGEL) en el suelo urbanizable.

### **3.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION**

#### **3.1.- Análisis y descripción de la trama urbana actual.**

La estructura urbana de Urnieta está soportada por tres elementos que la han determinado y servido para su desarrollo y crecimiento:

##### **1) Casco Histórico de Urnieta.**

El Casco Histórico tradicional, emplazado en una pequeña colina y que alberga la Iglesia Parroquial, la Ermita de Santa Leocadia, la Casa Consistorial o Ayuntamiento y un pequeño núcleo urbano, actualmente bastante transformado.

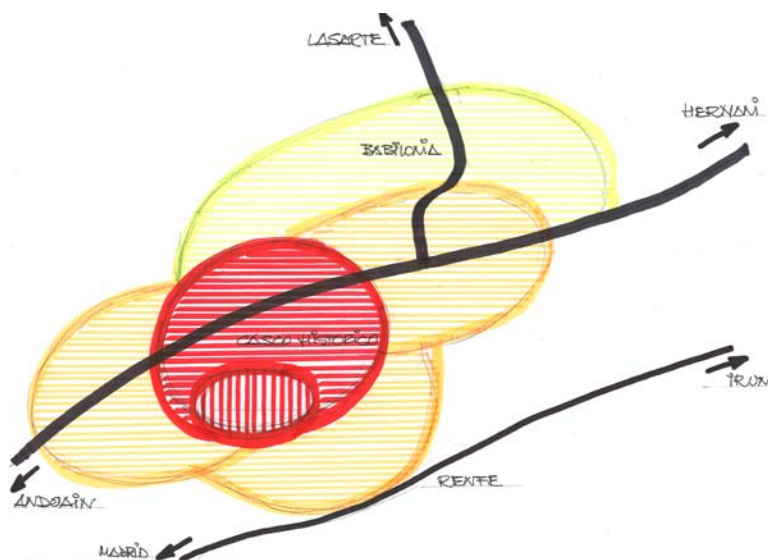


## 2) Carretera GI-3722 Hernani – Andoain.

El histórico camino o carretera que relaciona los pueblos de Hernani y Andoain, actual Carretera GI-3722, con un trazado lineal situado al Oeste de dicho casco, en la parte baja de la colina.

## 3) Ferrocarril Madrid – Irún.

Y por fin el ferrocarril de la línea Irún – Madrid, situado igualmente en la parte baja de la colina del casco, pero en la cara Este.



*Esquema del análisis y descripción de la trama urbana actual*

El Casco Histórico y la carretera han sido los soportes para el desarrollo urbano del municipio, tratando de unirse ambos, dejando de lado la otra vertiente, al no ser el ferrocarril un elemento urbano integrador, tal y como sucede con la carretera.

El crecimiento urbano más acentuado se produjo a partir de los años 60, tras el proceso de industrialización y desarrollo producido en Gipuzkoa, jugando Urnieta un papel de zona residencial a la vista de la fuerte demanda producida sobre todo en Hernani y Andoain, focos de ese fuerte crecimiento económico e industrial.

El crecimiento histórico del pueblo se produjo, con lógica, por la zona baja, dando frente a la Carretera GI-3722, donde contemplamos los edificios más antiguos, en conexión con el Casco Histórico. La nueva trama urbana creada con posterioridad ha correspondido a una ampliación de la zona desarrolla al Oeste, en forma de “mancha de aceite”, utilizando como centro de gravedad urbano, ambos soportes, el Casco y la carretera, si bien posteriormente también se ha ido produciendo una cierta colonización de la ladera Este.

Se observa que este crecimiento posee una ausencia de cohesión o trama urbana, entre las distintas urbanizaciones, con una ausencia señalada de elementos urbanos de interés, tales como plazas, paseos, jardines, zonas comerciales y lugares de encuentro y estancia, al haberse desarrollado en forma excesivamente atomizada. Por ello y en principio, nos resulta difícil determinar dentro del tejido urbano, factores que nos permitan establecer relaciones del nuevo ámbito Babilonia con la trama urbana actual.



Es preciso reconocer que durante los últimos años ha habido una inquietud importante sobre la necesidad de reequipar el municipio, por medio de diversas dotaciones o equipamientos, tales como una importante zona deportiva y una dotación escolar en correspondencia con las características de la población existente, pero observándose sin embargo una ausencia importante de interrelación y de espacios complementarios de actividades urbanas, independientemente del hecho residencial, y que resultan indispensables para un funcionamiento correcto del municipio.

### 3.2.- Puesta en valor del ámbito e integración en el tejido urbano existente.

Con el fin de dar contenido urbano integrador al nuevo ámbito Babilonia, se ha valorado su entorno, especialmente en cuanto al comportamiento urbano, analizando y contemplando la existencia de elementos actuales urbanos de interés y dotaciones.

Se observa que la demanda de espacios urbanos de relación y estancia ha hecho que algunas actuaciones edificatorias hayan permitido la creación de espacios abiertos, que han logrado de alguna manera cubrir esa necesidad de lugares de encuentro y convivencia urbana, ligadas a zonas comerciales y de servicios terciarios.

Así disponemos por un lado la zona denominada Plaza Etxeberri, que juega un papel de encuentro, relación y estancia, próxima a la calle Idiazabal. Por otro lado, tenemos la Carretera GI-3722 Hernani-Andoain, que a su paso por Urnieta, ha hecho que se haya convertido en una especie de "Calle Mayor" o "Kale Nagusia", la calle Idiazabal, donde se ubican gran parte de los establecimientos comerciales y de actividades terciarias generalizadas en el pueblo.

Además de esto, tenemos que en la nueva zona a ordenar, se prevé con buen criterio desde el Plan General, la disposición de parcelas que complementen las dotaciones escolar y deportiva existentes, situados en zonas colindantes al ámbito del nuevo ámbito Babilonia. Las instalaciones deportivas públicas están situadas al Sur, así como la zona escolar situada próxima a la anterior, estando el resto del ámbito apoyado o adosado a la zona urbana residencial de Zabaleta y Lizardi.

Finalmente hay un factor importante que incide negativamente en la trama actual del municipio, y por supuesto acentuado ante el desarrollo que se proponga para la nueva ordenación del ámbito Babilonia. Es el vial de enlace de Urnieta con Lasarte-Oria, actual Carretera GI-3832, que arranca en la calle Idiazabal, en pleno centro urbano, y que tras pasar entre las zonas residenciales de Zabaleta y Lizardi, continua el ascenso por la ladera, atravesando la zona del ámbito Babilonia, en dirección Oeste, aproximándose hacia la Autovía A-15 existente. Su desplazamiento viene recogido en el Plan General.



*Esquema de la puesta en valor del ámbito e integración en el tejido urbano existente.*



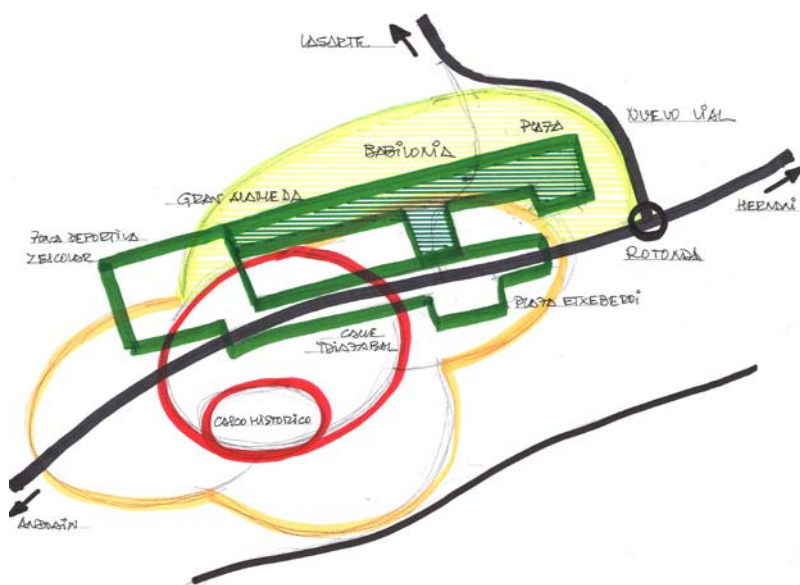
Como conclusión de este análisis urbano, podemos establecer como elementos de puesta en valor para ser recogidos en la propuesta de nueva ordenación para el nuevo ámbito Babilonia, los siguientes:

- 1) La zona Plaza Etxeberri y su relación con la calle Idiazabal, como núcleo de vida urbana, estancia, encuentro y actividad comercial.
- 2) La existencia de la zona escolar, para la creación de un nuevo Instituto, y la zona deportiva, situados ambos en la cara sur del nuevo ámbito Babilonia, para su complementación.
- 3) El desvío de la Carretera GI-3832 mediante la creación de un nuevo viario de comunicación de Urnieta con Lasarte-Oria y su encuentro con la Carretera GI-3722 Hernani-Andoain con una rotonda.

### 3.3.- Objetivos urbanos de carácter general.

Con todos estos factores exógenos y endógenos, que estimamos han de incidir sobre el nuevo ámbito Babilonia, se establecen como objetivos a lograr por medio de la ordenación, los siguientes:

- 1) El primero y principal es el desplazamiento del vial actual de comunicación de Urnieta con Lasarte-Oria, la Carretera GI-3832, desplazándolo fuera del ámbito residencial que se proponga y liberando por tanto, del entronque viario de la zona, para su recuperación urbana. Aspecto éste ya contemplado en el Plan General.
- 2) La creación de un espacio importante de relación, estancia, zona de juegos, jardín, zona comercial, al que llamaremos Gran Alameda, que se desarrolle linealmente y en conexión directa con las dotaciones a crear, tanto las requeridas por el Plan General, en particular la zona escolar, así como su conexión con la zona deportiva ampliada y demás dotaciones que la ley obligue.
- 3) La implantación de las parcelas residenciales alrededor de estos elementos estructuradores dotacionales, que han de permitir la construcción de viviendas abiertas a espacios libres, optimizando así el estándar de las mismas.



*Esquema de los objetivos urbanos de carácter general*



#### **4.- DESCRIPCION DE LA ORDENACION**

Partiendo de los objetivos generales anteriormente establecidos, se propone una ordenación del A.I.U. 32.- Babilonia, que distribuya los distintos espacios destinados a los usos preestablecidos, tanto residenciales como dotacionales y de interés urbano, siempre contemplando la estructura urbana actual de las zonas colindantes.

##### **4.1.- Elementos estructuradores del ámbito.**

Los principales ELEMENTOS ESTRUCTURADORES de este nuevo espacio serán:

###### **1) Vial comunicación Urnieta – Lasarte/Oria.**

La creación del nuevo vial de comunicación de Urnieta con Lasarte-Oria, Carretera GI3832, bordeando las caras Norte y Oeste del ámbito hasta encontrarse con el trazado actual del vial fuera del límite de esta actuación.

###### **2) Eje público longitudinal.**

Creación de una vía estructuradora o Gran Alameda de dirección Norte-Sur, como espacio de coexistencia, rodada y peatonal, que una el nuevo vial a Lasarte-Oria y la zona escolar y deportiva. Este eje tendrá aproximadamente 360 metros de longitud y una anchura mínima de 17 m, en el cual el preferente uso peatonal permitirá la circulación de vehículos en una sola dirección, para el acceso a las distintas parcelas residenciales y de equipamientos a las que de frente el mismo.

Este eje vendrá acompañado de una gran espacio lineal de unos 120 metros de longitud y 25 de anchura mínima, donde se desarrollarán sin solución de continuidad, espacios de estancia y verdes, que enriquecerán el carácter urbano de dicha Alameda. Sugerimos la creación de una plaza urbana de carácter emblemático dentro del pueblo.

La Gran Alameda quedará rematada en su cara Norte con una plaza de aproximadamente 30 x 40 metros, plaza dura, que ha de actuar como remate del espacio abierto y como complemento de la actividad comercial y de relación, a desarrollar en los edificios que la envuelven.

Finalmente, perpendicularmente a dicha Alameda se creará un espacio abierto, verde, que pondrá en relación visual y física, dicha Alameda con el cruce del vial a Lasarte-Oria y el espacio de verde natural que envolverá al municipio.

###### **3) Ambito exterior Zabaleta.**

Fuera del ámbito, se propone la recuperación desde un punto de vista urbano de la antigua vía a Lasarte-Oria, transformándola en espacio peatonal de conexión con el nuevo espacio urbano de interés, Gran Alameda, que se propone en la nueva ordenación.

###### **4) Viario urbano interno.**

Rematar el sistema viario interno urbano dando continuidad al vial de comunicación de Urnieta con Lasarte-Oria, hasta alcanzar la calle Idiazabal por el extremo Sur del ámbito.



#### 4.2.- Hitos y Dotaciones.

Con el fin de dotar de señas de identidad y de personalidad propia a esta nueva ordenación, se establecen una serie de HITOS URBANOS, que permitan identificar a este nuevo núcleo residencial.

Se consideran HITOS a cuidar en su diseño y ejecución:

1) Recuperación espacio antigua Carretera por Zabaleta.

La recuperación urbana del encuentro actual o cruce de la calle Idiazabal y la carretera a Lasarte-Oria GI-3832. Se cuidará el diseño y adaptación de este espacio donde coexistirán el acceso peatonal prioritario y el acceso rodado a las viviendas de Lizardi y Zabaleta. Este espacio confluye con la Gran Alameda y da continuidad al eje urbano Este-Oeste.

2) Edificio Portal: Parcela Residencial a.2.1.

Tratamiento arquitectónico adecuado del edificio, que denominamos Edificio Portal (Parcela a.2.1.), que marque el acceso al pueblo, dando frente a la rotonda a crear como nuevo enlace a Lasarte-Oria. Se cuidará el diseño, especialmente la zona del chaflán, como elemento de permeabilidad visual del nuevo espacio libre a crear.

3) Eje urbano Este-Oeste.

El espacio abierto en la confluencia de la carretera GI-3832 a Lasarte-Oria y el nuevo viario interior urbano del ámbito Babilonia, por medio de una apertura espacial (parcela f.1.3.) y un remate del diseño de los edificios que lo conforman.

4) Gran Alameda.

La Gran Alameda (Parcela f.1.2.) que va a permitir un diseño de calidad, donde combinen los espacios de estancia, las zonas ajardinadas, zonas de juegos infantiles, etc... enriqueciendo el valor urbano general del municipio.

Las DOTACIONES principales que vaya a poder albergar esta ordenación serán los siguientes:

1) Dotación docente y deportiva.

Se prevé una dotación escolar (Parcela g.1.1.), para la construcción de un Instituto, en relación directa con la actual zona escolar. Asimismo, se programa una posible ampliación de la dotación deportiva en la misma parcela, lindante a la zona escolar, siendo un elemento de uso complementario de la misma.

3) Dotaciones locales.

En línea con las nuevas dotaciones escolares y deportivas se prevé una parcela de uso dotacional (Parcela g.2.3.), como reserva de suelo para el uso que la administración local considere oportuno. Asimismo, se prevén dos nuevas parcelas dotacionales (Parcelas g.2.1. y g.2.2.), que mientras no tengan un uso determinado podrían destinarse a aparcamiento en superficie como uso auxiliar al docente y deportivo existente y previsto.

4) Aparcamientos públicos.

Se cumplirán los estándares establecidos por ley, en cuanto a dotaciones de todo tipo, como aparcamientos públicos en superficie (Parcelas e.1) y cubiertos privados (en plantas bajo rasante de las parcelas privadas).



#### **4.3.- Nuevos Edificios Residenciales.**

Estructurado el territorio con el señalamiento de los objetivos urbanos que se persiguen con la ordenación, la integración de las parcelas edificatorias residenciales, quedan distribuidos de la siguiente manera:

##### **1) Parcela a.2.1 Residencial, Viviendas Libres (VL).**

El edificio situado dando frente al vial que procede de Hernani, que se desarrolla paralelamente a los dos viales a los que da frente, la nueva carretera a Lasarte-Oria y la calle Idiazabal. Dicho edificio posee un chaflán que da frente a la rotonda viaria, que ha de disponer de un tratamiento singular, en razón del diseño y de la altura.

La forma del edificio permite configurar una plaza dura, bajo la cual se construirá un aparcamiento para servicio de los vecinos del nuevo edificio, pudiendo albergar plazas de aparcamiento que sirvan para cubrir el déficit existente en el grupo residencial colindante, Zabaleta.

Dicho edificio acogerá las Viviendas Libres (VL), en un número aproximado de 85.

##### **2) Parcela a.2.2. Residencial, Viviendas Tasadas (VT).**

Entre la vía de coexistencia y la Carretera GI-3832 a Lasarte-Oria, se situará una parcela residencial que, dispondrá de parcela privada verde, para uso de los vecinos. Estos edificios se dispondrán linealmente en forma paralela a la Gran Alameda y vía de coexistencia, permitiendo que desde esta última se acceda a los aparcamientos privados de las viviendas.

Los edificios dispondrán de la misma altura en su conjunto, a excepción del remate edificatorio que se propone en la cara sur como remate y escenario del espacio libre verde que se propone en la confluencia de la carretera de Lasarte.

Los aparcamientos privados se desarrollarán dentro de la parcela definida tanto en la parte edificada como en la parcela privada. Igualmente esta parcela puede recoger demandas de aparcamiento de las zonas residenciales próximas.

Estos edificios recogerán las Viviendas Tasadas (VT), en un número aproximado de 68.

##### **3) Parcelas a.2.3., a.2.4., a.2.5., a.2.6. Residencial, Viviendas de Protección Oficial (VPO).**

Entre la vía de coexistencia y el límite oeste del ámbito, se sitúa una parcela residencial. Dicha parcela permite la disposición de dos líneas de edificación, con parcela envolvente privada, separadas por un vial interno que estructura el acceso a todos y cada uno de los edificios. Tanto desde la vía de coexistencia como del vial interno se accederá a los aparcamientos necesarios.

Los edificios dispondrán de la misma altura en su conjunto, a excepción del remate edificatorio que se propone en la cara norte, como remate de las dos líneas de edificación, configurando el escenario del espacio libre verde que se propone en la confluencia de la carretera a Lasarte.

Los aparcamientos privados se desarrollarán en plantas bajo rasante y dentro de las parcelas residenciales.

Estos edificios recogerán las Viviendas de Protección oficial VPO, en un número aproximado de 187.



#### 4.4.- Nuevos Edificios Terciarios.

Se establece una parcela terciaria en continuidad por el Sur de la línea de edificación residencial de VPO situada junto al límite Oeste del ámbito.

Esta parcela de frente al vial interno urbano y podrá disponer de aparcamiento privado en la parcela.

#### 4.5.- Edificaciones existentes consolidadas.

Finalmente, se consolidan las edificaciones existentes siguientes:

1) Parcela Terciaria c.1/1: Edificio Hotel Ler-Argi.

Se consolida el edificio del Hotel Ler-Argi, situado en Oztaran Auzoa nº15, al que el planeamiento de desarrollo concede la posibilidad de ampliarlo en 125 m2(t).

Este planeamiento determina un pequeño reajuste por el extremo Este de la actual parcela nº22.

2) Parcela residencial a.4/1:

Se consolida en su estado actual el edificio residencial de situado en Oztaran Auzoa nº21.

El planeamiento de desarrollo reduce la superficie de la actual parcela nº14 a prácticamente su mitad.

### 5.- SUSPENSION DE LOS PROCEDIMIENTOS DE EJECUCION O DE INTERVENCION URBANISTICA

Hasta la aprobación de la nueva ordenación de desarrollo para el ámbito sigue vigente la ordenación establecida por el PGOU.

No se podrán conceder licencias de acuerdo a la nueva ordenación prevista en el ámbito por el PP, hasta que no estén cumplimentados la totalidad de los instrumentos de ejecución y gestión.

Donostia – San Sebastián, noviembre de 2018.

Arquitectos:

Jon Uranga Etxabe.  
**USLAN S.L.**



Xabier Arraztio Oiz.



Abogado:

Natxo Izeta Beraetxe.









## Documento

## ANEXOS









## **ANEXOS**

### **ANEXO 1.- INFOGRAFIA: IMÁGENES DE LA ORDENACION.**

### **ANEXO 2.- DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO.**

De acuerdo a lo establecido en el apartado 4.3.- Adecuación a la normativa medioambiental, del presente documento, se presenta como documento Anexo al mismo el DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO (DAE) del PP A.I.U. 32. Babilonia, redactado por Ekolur Asesoría Ambiental S.L.L., y correspondiente al procedimiento de evaluación ambiental estratégica (EAE) simplificada.

### **ANEXO 3.- ESTUDIO DE IMPACTO ACUSTICO.**

De acuerdo a lo establecido en el apartado 4.4.- Adecuación al Decreto 213/2012 de contaminación acústica, del presente documento, se presenta como documento Anexo al mismo el ESTUDIO DE IMPACTO ACUSTICO (EIA) del PP A.I.U. 32. Babilonia, redactado por Ekolur Asesoría Ambiental S.L.L.







