



- Documento **A\_ MEMORIA**
- Documento **B\_ ORDENANZAS REGULADORAS**
- Documento **C\_ PLAN DE ETAPAS**
- Documento **D\_ ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO**
- Documento **E\_ PLANOS**



## **1. INTRODUCCION**

- 1.1 Antecedentes y objeto del proyecto
- 1.2 Objetivos del Plan Especial de Ordenación Urbana
- 1.3 Justificación urbanística de la redacción del presente documento
- 1.4 Promotor y redactor del Plan Especial
- 1.5 Área a ordenar

## **2. ANALISIS URBANISTICO DEL Área de Intervención Urbanística AIU 27 ERMOTEGI**

- 2.1 Emplazamiento, límites y superficies
- 2.2 Estado actual, edificaciones y usos
- 2.3 Estructura de la propiedad del suelo
- 2.4 Redes de servicios urbanos existentes

## **3. PLANEAIENTO VIGENTE**

- 3.1 Determinaciones del Plan General para el AIU 27-ERMOTEGI
- 3.2 Determinaciones de planeamiento de rango superior para el AIU 27-ERMOTEGI

## **4. DESCRIPCION DE LA ORDENACION PROPUESTA**

- 4.1 Descripción general de la ordenación
- 4.2 Programación de viviendas
- 4.3 Redes viarias y aparcamientos
- 4.4 Dotaciones públicas de la red de sistemas locales
- 4.5 Otras dotaciones públicas
- 4.6 Urbanización e infraestructuras de servicios

## **5. GESTION Y EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA**

- 5.1 Condiciones generales de gestión y de ejecución
- 5.2 Condiciones generales de asignación del aprovechamiento urbanístico
- 5.3 Ejecución de la urbanización de la UE-ERMOTEGI
- 5.4 Ejercicio de la facultad de edificar

- Anexo I.** Cuadros de características de la ordenación
- Anexo II.** Justificación del cumplimiento de la normativa vigente para la "Promoción de la Accesibilidad"
- Anexo III.** Justificación del cumplimiento de la normativa vigente CTI-SI "Seguridad en caso de incendio"
- Anexo IV.** Compromisos de la propiedad en relación con la ejecución del Plan Especial

## 1 INTRODUCCION

### 1.1 ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PROYECTO

El municipio de Urnieta dispone, para su desarrollo urbanístico, del Plan General de Ordenación Urbana, aprobado definitivamente, por el Consejo de Diputados de la Excm. Diputación Foral de Gipuzkoa, en sesión de fecha el 15 de Octubre de 2.013, y cuyo Texto Refundido fue aprobado, mediante Orden Foral de 8 de Octubre de 2.014 y publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 213 de 7 de Noviembre de 2.014. El ámbito que nos ocupa es el **Área de Intervención Urbanística AIU 27 ERMOTEGI**, con una superficie de 16.914 m<sup>2</sup>, si bien, una vez realizado un análisis pormenorizado del área y después de haber realizado las consultas pertinentes a los redactores del Plan General, ya que, según ellos, la taquimetría con la que se realizó el Plan General no era precisa, y en base al art.18 del Plan General, se realizan unos reajustes de los límites. Por lo tanto, la superficie real, a desarrollar, en el AIU 27-ERMOTEGI es de 17.343 m<sup>2</sup>.

**Artículo 18.- Vinculación normativa y tolerancias admitidas en las determinaciones de calificación global**

*Las determinaciones reguladoras del régimen de calificación global establecidas en este Plan General tienen el rango propio del planeamiento general.*

*También tienen ese mismo rango y condición los criterios de reajuste de dicho régimen expuestos en los siguientes apartados de este artículo.*

**Precisamente por ello, el reajuste de las previsiones de calificación global establecidas en este Plan de acuerdo con esos criterios no supondrá una alteración del régimen establecido a ese respecto en este Plan General.**

*Por su parte, los reajustes que no se adecuen a esos criterios serán considerados a todos los efectos como modificaciones de dicho Plan, y exigirán la previa formulación de un expediente de modificación del mismo.*

*a.- En base a razones objetivas de interés general que en su caso serán evaluadas por el Pleno Municipal, el planeamiento de desarrollo –Plan Parcial- a formular en el suelo urbanizable podrá introducir ajustes en el límite entre las zonas de uso global ordenadas y el suelo no urbanizable, de tal forma que en ningún caso, se incremente o disminuya la superficie de dichas zonas en un porcentaje superior al 5%. Esta variación de superficie no implica un aumento o disminución en la edificabilidad asignada.*

*Las superficies excluidas –para dicha exclusión será necesaria la aceptación expresa en documento notarial de los propietarios afectados- se incorporarán a la zona de uso global correspondiente del suelo no urbanizable.*

**b.- De igual manera y con las mismas consideraciones, el planeamiento a formular en suelo urbano -PEOU podrá efectuar modificaciones o ajustes en los límites entre las zonas de uso global ordenadas y el suelo urbanizable, no urbanizable o zonas de sistemas generales existentes, tanto viarios como ferroviarios.**

*c.- En el suelo urbanizable, el planeamiento pormenorizado podrá establecer la afección de porciones de las zonas de uso global destinadas a usos residenciales por elementos de los sistemas generales, siempre que la superficie ocupada no supere el 5% de la superficie zonal delimitada.*

*En esas condiciones, la ocupación señalada no exigirá el reajuste de la edificabilidad urbanística asignada a la zona o zonas afectadas*

El objeto de esta iniciativa es la redacción del Plan Especial de Ordenación Urbana, que permita el desarrollo urbanístico del referido ámbito urbanístico. En este sentido, el presente documento procede a desarrollar las determinaciones, que para este ámbito, plantea el Plan General de Urnieta, y más específicamente, las de la Norma Particular del AIU 27 - ERMOTEGI.

El Plan General clasifica el Área como suelo urbano no consolidado y remite su desarrollo a la elaboración de un Plan Especial de Ordenación Urbana.

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana, de conformidad con lo preceptuado en el art. 70 de la Ley 2/2006 tiene por objeto el desarrollo de la ordenación estructural del Plan General mediante el establecimiento y/o modificación de la ordenación pormenorizada, posibilitando su ejecución a través de las correspondientes actuaciones aisladas e integradas.

Se prevé, desde el Plan General, que el desarrollo del AIU 27 - ERMOTEGI, en cuanto a la elaboración y aprobación del Plan Especial, se pueda comenzar a desarrollar desde el momento que se diese la aprobación definitiva del Plan General de Urnieta.

Atendiendo a dichos requerimientos, se redacta el presente documento del Plan Especial de Ordenación Urbana del AIU 27 - ERMOTEGI, del Plan General de Ordenación Urbana de Urnieta.

## **1.2 OBJETIVOS DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA**

Los objetivos de este Plan Especial, se concretan en establecer las determinaciones de ordenación urbanística pormenorizada de la AIU. 27- ERMOTEGI y que son las definidas en el art. 56 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo:

- a\_** La definición de los sistemas locales, así como de su conexión e integración en la red de sistemas generales definida por el plan general, respetando las dotaciones mínimas prescritas por esta ley para dicha red de sistemas locales.
- b\_** La delimitación de actuaciones integradas que deban ser objeto de programación única respecto a las áreas en suelo urbano no consolidado y a los sectores en el suelo urbanizable definidos por el planeamiento general.
- c\_** La categorización del suelo en suelo urbano consolidado y en suelo urbano no consolidado.
- d\_** En suelo urbano, la determinación de los solares y las parcelas que puedan ser edificadas en régimen de actuación aislada.
- e\_** El establecimiento de las edificabilidades físicas pormenorizadas, disponiendo, en su caso, la relación de usos compatibles así como los porcentajes máximos y mínimos de cada uso permitido.
- f\_** El establecimiento de los coeficientes de ponderación entre usos tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable sectorizado, que podrán ser actualizados por los instrumentos de equidistribución, en su caso.
- g\_** La precisión de todos los elementos de la construcción, y en especial los elementos básicos definitorios de las construcciones y edificaciones, tales como alturas, número de plantas, vuelos, aparcamientos para vehículos y otros análogos.
- h\_** La fijación de alineaciones y rasantes.
- i\_** La identificación individual de las construcciones y edificaciones que con carácter sobrevenido deban quedar en situación de fuera de ordenación y, por tanto, en el régimen transitorio definido al efecto por el plan general.
- j\_** Los criterios para la posterior redacción de estudios de detalle, y las condiciones y limitaciones a tener en cuenta en dicha redacción.
- k\_** La parcelación resultante de la ordenación del plan y las condiciones y limitaciones aplicables a su posterior modificación, con indicación de la parcela mínima de cada ámbito definido.
- l\_** Cualesquiera otras que se considere necesarias para completar el marco general de la ordenación.

El Plan Especial de Ordenación Urbana cumplimenta en su totalidad, y desarrollándolos, “los criterios y objetivos de ordenación” propuestos desde la Ley 2/2006 y más concretamente desde el Plan General de Ordenación Urbana, para el AIU 27 - ERMOTEGI, siendo aquellos los siguientes:

### **DOCUMENTO B.- NORMAS URBANÍSTICAS**

#### **A.I.U. 27.- ERMOTEGI**

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

*Ámbito que ocupa el territorio colindante con los ámbitos A.I.U. 16 Vegasa, A.I.U. 19 Langarda, barrios de uso residencial al inicio de la calle Idiazabal.*

*Las premisas iniciales a tener en cuenta para el desarrollo de la totalidad del ámbito son:*

*\* Ordenación con una tipología “a.2.- parcelas residenciales de edificación abierta” de la edificabilidad determinada desde este documento, previendo una reserva mínima destinada al uso terciario. Se ordenarán al menos 110 unidades de vivienda, de las cuales 44 de ellas estarán sometidas a régimen de protección pública - 22 viviendas VPO y 22 viviendas tasadas-.*

*\* Se propone la consolidación del caserío Ermotegi, propiciando su reforma y/o sustitución previo el derribo de la cantidad de anejos que le rodean. En el planeamiento pormenorizado a redactar y dependiendo de las posibilidades reales de esta edificación, se podrá optar por la sustitución del caserío principal, siempre respetando los parámetros de edificabilidad previstos (no computa en ningún caso la superficie destinada a anejos). Esta edificación podrá dividirse en viviendas –máximo 6 unidades- cumpliendo la normativa general, de acuerdo a la tipología asignada “a.3.1.- parcelas residenciales de bajo desarrollo –comunes-“.*

*\* Se declaran expresamente fuera de ordenación tanto el pabellón industrial Urma, S.L. y el pabellón agropecuario perteneciente al caserío Trankatx, por su incompatibilidad de usos con los residenciales colindantes, así como las edificaciones anejas al caserío Ermotegi.*

*\* Resolución del viario estructurante que se plantea: rotonda de acceso a este ámbito así como a los colindantes, que igualmente proporciona el acceso a la carretera a Lasarte-Oria, desplazándola a este punto desde el colindante barrio de Zabaleta.*

*Vial de acceso general que deberá trazarse posibilitando su continuidad hasta el nuevo ámbito A.I.U.33 Trankatx, pasando a ser un vial urbano estructurante de la ciudad.*

*\* La actuación prevista procederá a la ordenación del frente hacia Idiazabal kalea, de tal forma que podrá rebajar la cota actual frente al barrio de Zabaleta, eliminando o minimizando el pronunciado cambio de rasante, mejorando las condiciones existentes.*

*\* Etxeberri kalea, actualmente vial de doble sentido de servicio a Vegasa, pasará a ser de sentido único y por tanto minimizando la circulación rodada, desembocando en el nuevo vial de acceso a Ermotegi y Trankatx.*

*\* Se posibilita que el desarrollo se amplíe en cuanto a la ejecución de la ordenación/edificación prevista al ámbito colindante de Vegasa, resolviendo en parte del espacio actualmente libre sin formalizar, una edificación de aparcamientos que servirá para minimizar el déficit existente en este ámbito consolidado. Esta operación deberá tener muy en cuenta las preexistencias, resolviendo adecuadamente los encuentros y mejorando el acceso peatonal desde calle Idiazabal hasta la rasante inferior, dadas las diferencias de niveles, con la disposición de rampas o elementos mecánicos que resuelvan la accesibilidad.*

*\* Dadas las características del ámbito y en respuesta a las determinaciones de la legislación vigente, las reservas en cuanto a espacios libres se resolverán de la siguiente manera:*

*- En cuanto a los espacios libres de sistema local, en caso de ser insuficiente la superficie a ordenar y por tanto aportar dentro del ámbito –superficie mínima de 5.300 m<sup>2</sup>-, deberá concretarse al menos en un 50% en el propio ámbito de actuación, debiendo aportarse el resto de la superficie requerida en el ámbito A.I.U.35 Parque Lekun; esta aportación se traducirá en la concreción real de aquellos terrenos en la cuantía necesaria –cesión de terrenos al Ayuntamiento- o la aportación económica suficiente para que sea el Ayuntamiento el que proceda a su obtención por los cauces legales estipulados.*

*- De igual manera, el cumplimiento de la obligación de aportación de una determinada superficie destinada a la red de sistemas generales de espacios libres –superficie mínima de 5.300 m<sup>2</sup>-, se remite al ámbito A.I.U.36 Parque Goimendi, mediante el procedimiento de aportación directa de la referida superficie –cesión al Ayuntamiento- o el abono económico correspondiente, que permita al Ayuntamiento gestionar los terrenos de este futuro parque urbano.*

*\* Resolver en el propio ámbito la respuesta a las exigencias en cuanto a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales que se derivan de la legislación urbanística vigente.*

*\* El Ayuntamiento podrá ajustar y/o imponer otro tipo de condicionantes y cargas de acuerdo a los criterios y necesidades que se planteen desde la propia administración, de acuerdo y en aplicación de la legislación urbanística vigente.*

De acuerdo con las previsiones del Plan General de Urnieta, el AIU. 27- ERMOTEGI es un área de suelo urbano consolidado, donde la ejecución del presente Plan Especial se efectuará a través de actuaciones aisladas o asistemáticas, mediante los correspondientes proyectos de obras y actividades clasificadas, que contendrán las obras de urbanización, anexas, que se consideren necesarias.

Se define una Unidad de Ejecución, en el suelo urbano no consolidado, que delimita el presente Plan Especial, a gestionar por el sistema de Concertación, a través de los necesarios Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

En consecuencia, los objetivos del Plan Especial se limitan esencialmente, a establecer la ordenación concreta y detallada del suelo urbano no consolidado conteniendo las determinaciones necesarias para su posterior ejecución integrada.

### 1.3 JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LA REDACCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

La necesidad de la redacción y aprobación del presente Plan Especial de Ordenación Urbana se establece en el propio P.G.O.U. de Urnieta, así como en los siguientes preceptos de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo.

**Artículo 70** de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo:

*“El plan especial de ordenación urbana tiene por objeto desarrollar la ordenación estructural del plan general mediante el establecimiento de la ordenación pormenorizada de aquellas áreas de suelo urbano para las que el plan general permite diferir dicha ordenación. El plan especial de ordenación urbana podrá ser así mismo utilizado para modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del plan general”.*

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana se desarrolla de acuerdo con la legislación vigente, y así y de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 70 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, los Planes Especiales de Ordenación Urbana además de desarrollar la ordenación estructural del Plan General a través del establecimiento de la ordenación pormenorizada, se podrán utilizar para modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano, contenida en la documentación del Plan General.

El Plan Especial de Ordenación Urbana se ajusta en cuanto a sus determinaciones y documentación necesaria de lo que constituye su objeto específico, de acuerdo con lo dispuesto en el Artículo 69 de la citada Ley, constituyendo determinaciones de ordenación pormenorizada y reguladas en este Plan, las siguientes:

- Categorización del Suelo.
- Establecer las Edificabilidades Físicas.
- Alineaciones y Rasantes.
- Edificios y construcciones fuera de ordenación
- Parcelas resultantes de la ordenación.

Y en cuanto a su contenido, los documentos que se exigen en el Artículo 68 de la citada Ley, de 30 de junio:

- Memoria Informativa y Justificativa.
- Planos de Información
- Planos de Ordenación Pormenorizada
- Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución.
- Normas Urbanísticas de desarrollo del Plan General.
- Estudio de viabilidad Económico Financiero.

El presente proyecto cumple con la Ley 20/1.997 de Promoción de la Accesibilidad y el Decreto 68/2.000 sobre condiciones de Accesibilidad de los Entornos Urbanos, Espacios Públicos, Edificaciones y Sistemas de Información y Comunicación del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas del Gobierno Vasco. También se cumplimentará con la Orden VIV/561/2010 de 1 de febrero, por el que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

Debido a todas estas consideraciones, es necesaria la tramitación del presente Plan Especial.

### 1.4 PROMOTOR Y REDACTOR DEL PLAN ESPECIAL

El presente proyecto del Plan Especial de Ordenación Urbana del AIU 27 - ERMOTEGI de Urnieta, lo promueve D<sup>a</sup> Larraitz Zurutuza Iparraguirre, con DNI. nº 44.169.083 K y con domicilio en c/ Nueva, 8-



2ºB, 20150 Villabona, actuando en nombre y representación de la Familia Zurutuza, propietaria de parte del suelo de dicho Área.

El Plan Especial lo redacta CB2 Arquitectura SLP, Estudio de Arquitectura y Urbanismo, sociedad de arquitectura colegiada nº 950.020, cuyo representante es el arquitecto Fernando Carazo Amundarain, colegiado nº 1003 del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro.

## **1.5 AREA A ORDENAR**

El ámbito en el que se actúa, está ubicado al noreste del casco urbano del municipio de Urnieta. Comprende, entre otros, terrenos en los que se asienta el caserío Ermotegi, terrenos del caserío Trankatx, terrenos talleres Urma SL y terrenos provenientes de la cesión en el Ámbito de Vegasa, y por otro lado, la carretera Urnieta Hernani, con rango de Sistema General Viario (S.G.V.).

La superficie total de Ámbito de Intervención Urbanística (A.I.U.) de Ermotegi es de de **17.343 m²**.

## 2 ANALISIS URBANISTICO DEL Área de Intervención Urbanística AIU 27- ERMOTEGI

### 2.1 EMPLAZAMIENTO, LÍMITES Y SUPERFICIES

EL Área de ordenación se sitúa, en el lado sur de la carretera Urnieta Hernani, actual GI-2135, de Urnieta, al noreste del casco urbano. Linda al Norte con el Área de Babilonia, al Este con el de Langarda, al sur con el caserío Trankatx y al Oeste con el área de Vegasa. El área presenta una forma irregular, siendo su punto más alto el situado al lado norte de la misma, en el caserío Ermotegi, a la cota + 57,40 m, siendo su punto más bajo el que se ubica al sureste, en la zona del pabellón de Trankatx, a la cota + 34,21 m.

El AIU 27- ERMOTEGI, tiene una superficie de 17.343 m<sup>2</sup>.

### 2.2 ESTADO ACTUAL, EDIFICACIONES Y USOS

Actualmente existen tres edificaciones:

1- Caserío Ermotegi, con un perfil de planta baja, primera y desván y una superficie construida de 686 m<sup>2</sup>, contra los 680 m<sup>2</sup>, que aparecen en la ficha, más los anexos de gallinero y almiar. Dicho caserío se encuentra ocupado y con un estado de construcción bastante precario, que requiere una reforma integral completa o una restitución edificatoria, tal y como lo contempla el Plan General. Existe una actividad ganadera de producción de leche. En cualquier caso, desaparecerían los anexos, que se encuentran fuera de ordenación.

2- Pabellón industrial Urma SL, con una ocupación registral, en planta, de 744 m<sup>2</sup>. En estos momentos, dicho pabellón no acoge actividad industrial alguna, y presenta, en general, un estado obsoleto, motivo por el cual, ya desde el propio planeamiento general, el citado edificio queda en situación de fuera de ordenación, al ser incompatible con el nuevo uso residencial previsto, motivo por el cual deberá ser objeto de derribo.

3- Pabellón ganado Trankatx, con una ocupación, en planta, de 1.082 m<sup>2</sup>. En este momento existe una actividad ganadera de producción de leche. No obstante, como el pabellón industrial anterior, el citado edificio queda en situación de fuera de ordenación, al ser incompatible con el nuevo uso residencial previsto, motivo por el cual deberá ser objeto de derribo.

### 2.3 ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

La estructura de propiedad, según medición topográfica, y de forma provisional, es la siguiente:

Propietarios	Nif-Cif	Parcela	Superficie m <sup>2</sup>
JOSE JOAQUIN IPARRAGUIRRE AMONDARAIN	15874718A	P1	2.021
MARIA JESUSA IPARRAGUIRRE AMONDARAIN	15896692N	P2	2.002
EMETERIO IPARRAGUIRRE AMONDARAIN	15896693J		
ANTONIO IPARRAGUIRRE AMONDARAIN	15913569F		4.023
MAIZTARKOETXEA S.L.		P3	1.931
GAILUR ALDE S.L.	B 20546669	P4	1.832
JOSE MARIA YURRAMENDI LARBURU	15073288P	P5	5.718
AYUNTAMIENTO DE URNIETA		P6	3.026
DIPUTACION FORAL DE GIPUZKOA		P7	641
AYUNTAMIENTO DE URNIETA		P8	172
TOTAL U.E. ERMOTEGI			<b>17.343</b>

En la Unidad de Ejecución U.E. ERMOTEGI, las parcelas P1,P2, P3, P4 y P5, generan aprovechamiento urbanístico. El resto de las parcelas, la P6, por tratarse de terrenos derivados de la cesión del Área de Vegasa, la P7, por tratarse de terrenos vinculados a la carretera GI-2135 y la P8, por tratarse de un camino público, no generan aprovechamiento alguno. La edificación del caserío Ermotegi se consolida, como residencial, o se sustituye con su aprovechamiento actual.

El resto de las edificaciones contenidas en el Área de ordenación del presente Plan Especial, son declaradas fuera de ordenación.

## **2.4 REDES DE SERVICIOS URBANOS EXISTENTES**

### **2.4.1 Red viaria**

Actualmente, el AIU 27-ERMOTEGI, se sitúa, por debajo de Idizabal kalea, GI-2135, al noreste del área, y por encima de Etxeberri kalea, al sur de aquella. Etxeberri kalea, actualmente vial de doble sentido de servicio a Vegasa, pasará a ser de sentido único, y por tanto minimizando la circulación rodada, desembocando en el nuevo vial de acceso a Ermotegi y Trankatx.

### **2.4.2 Red de saneamiento**

En este momento no existe ningún tipo de servicio general de saneamiento, si bien existe un colector de fecales y pluviales que proviene del Área de Langarda, atravesando el área de noroeste a sureste y que tendrá que ser objeto de modificación, para hacerlo discurrir por el nuevo vial que se abrirá desde la rotonda, en Idiazabal kalea hasta el nuevo ámbito AIU.33 Trankatx.

Así mismo, una regata entubada, cruza el área desde Idizabal kalea, hasta el sureste del polígono, discurriendo paralelo al saneamiento que viene de Langarda y desembocando en la regata Trankatx, al sureste. Esta regata, también, se tendrá que desviar, al igual que el saneamiento

### **2.4.3 Red de abastecimiento de agua**

Existe una red que acomete al área de Langarda y que discurre por Idizabal kalea.

Así mismo una conducción de aguas del Añarbe discurre por el área, desde Idizabal kalea, en su parte suroeste y continuando por el camino de Trankatx, en su lado noreste. Esta línea habrá que desviarla, por el nuevo vial a abrir.

### **2.4.4 Red de abastecimiento de energía eléctrica**

En el entorno inmediato, Veagasa y Langarda existen acometidas de energía eléctrica. Por lo tanto, y presumiblemente, se podrá acometer al área, con media tensión y regularizado a través de un centro de transformación.

### **2.4.5 Red de abastecimiento de gas propano**

Existen, actualmente, una red de gas natural que cruza el área, en dirección noreste a sur este, y que habrá que desviar, así como una red municipal de propano, que discurre por Idizabal kalea y que abastece al área de Langarda.

#### **2.4.6 Red de alumbrado público**

No existe una línea de alumbrado público que discurra por el Área.

#### **2.4.7 Red de telecomunicaciones**

Existen las redes de Telefónica y Euskaltel, que discurren por Idiazabal kalea

### 3 PLANEAMIENTO VIGENTE

#### 3.1 DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL PARA EL AIU 27 - ERMOTEGI

El término municipal de Urnieta, Gipuzkoa, se rige urbanísticamente por el documento del Plan General de Ordenación Urbana de Urnieta, aprobado definitivamente por el Consejo de Diputados de la Excm. Diputación Foral de Gipuzkoa, en sesión de fecha el 15 de Octubre de 2.013 (B.O.G. nº 206, de 29 de Octubre de 2.013), y cuyo Texto Refundido fue aprobado mediante Orden Foral de 8 de Octubre de 2.014, del Diputado del Departamento de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio y publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 213 de 7 de Noviembre de 2.014.

Este Área está sometido al régimen de calificación global correspondiente a las parcelas residenciales de edificación abierta "a.2", donde los usos principales son los de vivienda, a excepción de lo previsto en el caserío Ermotegi, en el que se plantea una tipología "a.3.1.-parcelas residenciales de bajo desarrollo –comunes-"

De acuerdo con lo establecido en la Norma Particular (Ficha Urbanística) del A.I.U. 27 ERMOTEGI contenido en el citado P.G.O.U. de Urnieta, los criterios y objetivos generales de la ordenación son los siguientes:

#### **A.I.U. 27.-ERMOTEGI**

##### **I.-SUPERFICIE 16.913 m<sup>2</sup>**

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

- *Ámbito que ocupa el territorio colindante con los ámbitos A.I.U. 16 Vegasa, A.I.U. 19 Langarda, barrios de uso residencial al inicio de la calle Idiazabal. Las premisas iniciales a tener en cuenta para el desarrollo de la totalidad del ámbito son:*

- *Ordenación con una tipología "a.2.-parcelas residenciales de edificación abierta" de la edificabilidad determinada desde este documento, previendo una reserva mínima destinada al uso terciario. Se ordenarán al menos 110 unidades de vivienda, de las cuales 44 de ellas estarán sometidas a régimen de protección pública 22 viviendas VPO y 22 viviendas tasadas-.*

- *Se propone la consolidación del caserío Ermotegi, propiciando su reforma y/o sustitución previo el derribo de la cantidad de anejos que le rodean. En el planeamiento pormenorizado a redactar y dependiendo de las posibilidades reales de esta edificación, se podrá optar por la sustitución del caserío principal, siempre respetando los parámetros de edificabilidad previstos (no computa en ningún caso la superficie destinada a anejos). Esta edificación podrá dividirse en viviendas –máximo 6 unidades-cumpliendo la normativa general, de acuerdo a la tipología asignada "a.3.1.-parcelas residenciales de bajo desarrollo –comunes-".*

- *Se declaran expresamente fuera de ordenación tanto el pabellón industrial Urma, S.L. y el pabellón agropecuario perteneciente al caserío Trankatx, por su incompatibilidad de usos con los residenciales colindantes, así como las edificaciones anejas al caserío Ermotegi.*

- *Resolución del viario estructurante que se plantea: rotonda de acceso a este ámbito así como a los colindantes, que igualmente proporciona el acceso a la carretera a Lasarte-Oria, desplazándola a este punto desde el colindante barrio de Zabaleta. Vial de acceso general que deberá trazarse posibilitando su continuidad hasta el nuevo ámbito A.I.U.33 Trankatx, pasando a ser un vial urbano estructurante de la ciudad.*

- *La actuación prevista procederá a la ordenación del frente hacia Idiazabal kalea, de tal forma que podrá rebajar la cota actual frente al barrio de Zabaleta, eliminando o minimizando el pronunciado cambio de rasante, mejorando las condiciones existentes.*

- Etxeberri kalea, actualmente vial de doble sentido de servicio a Vegasa, pasará a ser de sentido único y por tanto minimizando la circulación rodada, desembocando en el nuevo vial de acceso a ERMOTEGI y Trankatx.

- Se posibilita que el desarrollo se amplíe en cuanto a la ejecución de la ordenación/edificación prevista al ámbito colindante de Vegasa, resolviendo en parte del espacio actualmente libre sin formalizar, una edificación de parcamientos que servirá para minimizar el déficit existente en este ámbito consolidado. Esta operación deberá tener muy en cuenta las preexistencias, resolviendo adecuadamente los encuentros y mejorando el acceso peatonal desde calle Idiazabal hasta la rasante inferior, dadas las diferencias de niveles, con la disposición de rampas o elementos mecánicos que resuelvan la accesibilidad.

- Dadas las características del ámbito y en respuesta a las determinaciones de la legislación vigente, las reservas en cuanto a espacios libres se resolverán de la siguiente manera:

-En cuanto a los espacios libres de sistema local, en caso de ser insuficiente la superficie a ordenar y por tanto aportar dentro del ámbito –superficie mínima de 5.300 m<sup>2</sup>-, deberá concretarse al menos en un 50% en el propio ámbito de actuación, debiendo aportarse el resto de la superficie requerida en el ámbito A.I.U.35 Parque Lekun; esta aportación se traducirá en la concreción real de aquellos terrenos en la cuantía necesaria –cesión de terrenos al Ayuntamiento-o la aportación económica suficiente para que sea el Ayuntamiento el que proceda a su obtención por los cauces legales estipulados.

-De igual manera, el cumplimiento de la obligación de aportación de una determinada superficie destinada a la red de sistemas generales de espacios libres –superficie mínima de 5.300 m<sup>2</sup>-, se remite al ámbito A.I.U.36 Parque Goimendi, mediante el procedimiento de aportación directa de la referida superficie –cesión al Ayuntamiento-o el abono económico correspondiente, que permita al Ayuntamiento gestionar los terrenos de este futuro parque urbano.

- Resolver en el propio ámbito la respuesta a las exigencias en cuanto a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales que se derivan de la legislación urbanística vigente.

- El Ayuntamiento podrá ajustar y/o imponer otro tipo de condicionantes y cargas de acuerdo a los criterios y necesidades que se planteen desde la propia administración, de acuerdo y en aplicación de la legislación urbanística vigente.

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

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

##### **1.1.-Zona “A zonas de uso residencial ”**

A.-Superficie de la zona global:

..... 15.298 m<sup>2</sup>

B.-Condiciones de edificación:

a) Edificabilidad urbanística

-Edificabilidad urbanística total:..... 13.180 m<sup>2</sup>(t)

-Edificabilidad urbanística existente –uso residencial-: 1: ..... 680 m<sup>2</sup>(t)

-Edificabilidad urbanística proyectada –incremento sobre edificabilidad existente-:

Sobre rasante: ..... 12.500 m<sup>2</sup>(t)

Bajo rasante:.....75%

*b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación*

*\* Perfil de edificación: -Uso residencial existente –reforma de Ermotegi-: el existente, adecuando en cualquier caso el bajo cubierta. En caso de sustitución se adoptará el perfil III/II.*

*-Uso residencial proyectado:*

*Perfil básico: ..... VI/III*

*Sobre éste podrán ordenarse parte de las edificaciones hasta con una planta más –edificación junto a la rotonda dependiendo de la topografía donde se localice; incluida la disposición de elementos singulares en parte de ellas.*

*\* Altura de edificación: Aplicación de la Norma general.*

*C.-Condiciones de uso:*

*\* Uso residencial en las plantas sobre rasante de edificaciones con uso predominante residencial, previendo una dotación mínima de uso terciario.*

*\* Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:*

*-Edificabilidad total ordenada: ..... 13.180 m<sup>2</sup>(t)*

*-Edificabilidad existente “a.3.1.-parcelas residenciales de bajo desarrollo –comunes-“.....680 m<sup>2</sup>(t)*

*-Nueva edificabilidad residencial –incremento-..... 12.000 m<sup>2</sup>(t)*

*Vinculada al régimen de VPO -20%-..... 2.400 m<sup>2</sup>(t)*

*Vinculada al régimen VT -20%-..... 2.400 m<sup>2</sup>(t)*

*Promoción libre -60%-..... 7.200 m<sup>2</sup>(t)*

*-Resto nueva edificabilidad residencial –uso terciario-..... 500 m<sup>2</sup>(t)*

*1.2.-Sistema general viario “SG.V”*

*A.-Superficie de la zona global (SG):..... 1.615 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 URBANO**

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

*Plan Especial de Ordenación Urbana -AI.27-.*

*El planeamiento deberá integrar los terrenos correspondientes a ámbitos colindantes en los que se plantean intervenciones o modificaciones –cambio de rasante en calle Idiazabal, posible ejecución de edificio de aparcamientos en Vegasa, afecciones a viario o elementos fuera del propio ámbito A.I.U.27, etc-.*

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

*A.-Régimen de programación general Plan Especial de Ordenación Urbana de la totalidad del ámbito. Se plantea este ámbito como remate al recientemente ejecutado en Vegasa, con el que deberá integrarse en cuanto al viario y continuidad de los espacios libres. En el caso de que este ámbito se desarrolle antes que el previsto en el A.I.U. 32 Babilonia, deberá resolver la totalidad de la rotonda de acceso.*

*B.-Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo Se procederá a la elaboración y aprobación del Plan Especial a partir de la aprobación definitiva del Plan General.*

*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, resolviendo la rotonda al inicio de la calle Idiazabal de acuerdo con la propuesta prevista en el A.I.U. 32 Babilonia.*

*-Aportación de los terrenos pertenecientes al A.I.U.36 Parque Goimendi -5.300 m<sup>2</sup> de superficie mínima-para la ordenación de un parque urbano.*

#### **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 Especial a redactar, que se ajustará a lo determinado en el régimen urbanístico estructural.*

*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.*

*Las reservas para dotaciones de carácter local serán las que se contemplan en la normativa urbanística vigente y reglamentación que la desarrolla. La localización de espacios libres se refleja en el plano “Zonificación pormenorizada”, previendo su integración en una zona mayor destinada a espacios libres. La reserva para equipamiento comunitario será la que se derive de la aplicación de la legislación urbanística vigente.*

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

*Las condiciones de las edificaciones serán las ordenadas en el Plan Especial 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 Especial a redactar.*

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



No existen.

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

Suelo urbano no consolidado.

## **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.7.-suelos potencialmente contaminantes –nº 20072-00013 del inventario. Decreto 165/2008

\* C.10.-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**

El Plan Especial 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.

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

Se localizan dos edificaciones:

Pabellón Urma, S.L. con un total de 1.650 m<sup>2</sup>(t) de uso industrial –datos de Catastro-.

Pabellón del caserío Trankatx. con un total de 1.050 m<sup>2</sup>(t) de uso agropecuario –datos de Catastro-.

Edificaciones anejas al caserío Ermotegi.

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

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

Serán definidas por el referido Plan Especial de Ordenación Urbana –AI.27 con una superficie aproximada de 16.913 m<sup>2</sup>; así como en los restantes documentos a promover para su ejecución.

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

Se estará a lo establecido en el documento de Normas urbanísticas generales de este Plan General, debiendo ser ajustados con detalle en el planeamiento de desarrollo a redactar.

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

Las condiciones serán las que se definan en el PEOU 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.*

*El costo de ejecución de la rotonda de acceso en calle Idiazabal en un 50%, correspondiendo el resto al A.I.U. 32 Babilonia.*

*Aportación de un mínimo de 5.300 m<sup>2</sup> de terrenos destinados a sistema local de espacios libres, de los cuales al menos el 50% deberán estar localizados en el propio ámbito, debidamente urbanizados; pudiendo aportarse el resto de los terrenos en el A.I.U.35 Parque Lekun de forma directa –cesión al Ayuntamiento-o mediante compensación económica suficiente para que sea el Ayuntamiento el que gestione los terrenos.*

*Aportación directa –cesión al Ayuntamiento-o mediante la correspondiente compensación económica de al menos 5.300 m<sup>2</sup> de terrenos destinados a sistema general de espacios libres, localizados en el A.I.U.36 Parque Goimendi.*

*Cumplimiento y aportación de la totalidad de las dotaciones exigidas en la legislación urbanística vigente.*

*El Ayuntamiento podrá ajustar y/o imponer otro tipo de condicionantes y cargas de acuerdo a los criterios y necesidades que se planteen desde la propia administración, de acuerdo y en aplicación de la legislación urbanística vigente.*



## **INFORME SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL**

### **A.I.U. 27.- ERMOTEGI**

Se destina a la implantación de viviendas, colmatando los desarrollos residenciales existentes en Vegasa y Langarda; sustituyendo el pabellón industrial existente, integrando la actuación en la actual trama urbana residencial; complementando las previsiones con las correspondientes dotaciones en cuanto a espacios libres, equipamientos, remodelación del viario, etc. Su superficie es de 16.913 m<sup>2</sup>.

El ámbito además cuenta con otras dos edificaciones: caserío Ermotegi, destinado a viviendas, rodeado de una cierta cantidad de edificaciones anejas en precario; y edificación de uso agropecuario ligada al caserío Trankatx. Este último caserío cuenta con una explotación ganadera en activo, actualmente rodeada por desarrollos residenciales y afectada en cuanto a su funcionamiento y extensión por la línea férrea colindante que forma una fuerte barrera con el medio natural; tener en cuenta que la explotación contabiliza suficientes terrenos fuera del ámbito urbano como para realojar las posibles afecciones que sufrirá por la actuación planteada.

El desarrollo propuesto incide en un ámbito urbanizado previamente y en parte en terrenos con un uso agropecuario que con el tiempo han quedado integrados en la trama urbana, rodeados de edificaciones de uso residencial.

## **RECURSOS NATURALES**

### **Cauces fluviales**

No existen en el ámbito cauces fluviales; sin embargo, en las cercanías se encuentra la regata Trankatx y la única posible afección se podrá producir en la fase de las obras, por movimientos de tierras o vertidos inadecuados. Se deberán tomar por tanto medidas protectoras durante esta fase de los trabajos.

### **Vulnerabilidad de acuíferos**

De acuerdo a los datos disponibles, el ámbito se encuentra en una zona sin vulnerabilidad aparente, siendo por tanto no significativa la afección a los acuíferos. Por otra parte, los terrenos son impermeables según los datos obtenidos.

### **Espacios naturales. Paisaje**

No quedan afectados espacios naturales de interés.

La intervención no acarrea ningún efecto negativo sobre el paisaje. Por el contrario, la ordenación prevista podrá servir para re cualificar el ámbito y mejorarlo desde este punto de vista, integrando la zona en la trama urbana preexistente.

### **Vegetación**

Se descarta que los desarrollos planteados en el ámbito afecten a vegetación de interés; por lo tanto, la pérdida de la vegetación actualmente existente se considera totalmente asumible. Por todo ello el impacto ambiental que se producirá en fase de obras, es compatible.

### **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 actuación se refiere a suelos en parte urbanizados y a otros con un destino agrario destinados actualmente a pastos.

*La ordenación implica la extensión del medio urbano y por tanto la reducción del medio natural, que asimismo conlleva el progresivo incremento de los impactos negativos asociados a esta disminución; todo ello contando con que esta zona está rodeada de suelos urbanos con un uso predominantemente residencial y que se prevé en el resto de terrenos la implantación de un gran parque integrando la regata Trankatx.*

*El impacto asociado a la pérdida de suelos naturales se considera severo e irreversible, debiendo ser paliado por la adopción de las oportunas medidas para minimizar la ocupación de suelos urbanizados y la ordenación, integrada en el conjunto, de espacios verdes y preservación de la mayor parte de los terrenos en condiciones naturales.*

## **PRODUCTIVIDAD AGRARIA**

### **Suelos de valor agrario y/o explotaciones estratégicas**

*El ámbito es urbano en su práctica totalidad, afectando a una cierta cantidad de terrenos actualmente con un relativo uso agropecuario (destinados a pastos) puesto que esta porción de la explotación agroganadera se encuentra “encerrada” entre desarrollos residenciales y la barrera del ferrocarril, que separa estas porciones del resto de terrenos rurales que la integran.*

*El caserío Trankatx cuenta con una gran cantidad de terrenos en suelo no urbanizable, con lo cual la pérdida de esta porción se puede considerar compatible; la ocupación actual, por las condiciones que la rodean, no se considera adecuada, puesto que la actividad agropecuaria afecta en gran medida a la cantidad de viviendas existentes en los ámbitos colindantes de Vegasa, Langarda y Atalaya.*

## **RECURSOS CULTURALES**

### **Patrimonio urbanístico, histórico-arquitectónico**

*No existen elementos catalogados ni de interés.*

## **AFECCIONES SOCIALES**

### **Demanda de vivienda**

*El programa propuesto en este ámbito implica la implantación de 110 viviendas de las cuales al menos 44 unidades estarán destinadas a viviendas protegidas; previendo la posibilidad de reforma del caserío Ermotegi, adecuándolo al uso de vivienda e integrándolo en la trama urbana.*

*Esta cantidad supone el 10,05% del total de nuevas viviendas ofertadas en el municipio; lo cual constituye un efecto de tipo positivo para el conjunto de la ciudad y la trama urbana, mejorando la calidad de vida y de la ordenación en su conjunto; puesto que conlleva la regeneración de una zona degradada y la sustitución de usos de actividades económicas insertadas en la trama urbana residencial, por el uso de vivienda que complete el tejido urbano en su totalidad; por tanto Demanda de actividades económicas*

*El desarrollo se plantea con un uso predominantemente residencial, alojando en planta baja usos terciarios en una cuantía suficiente en respuesta a la legislación vigente.*

### **Desalojos**

*El desarrollo del ámbito implica el derribo de la edificación industrial y el pabellón agrario preexistente.*

*El impacto asociado a esta afección se califica de severo e irreversible al tiempo que permanente; y ha de ser objeto de las correspondientes medidas compensatorias (traslados y/o realojos).*

### **Movilidad-accesibilidad**

*El ámbito tiene unas óptimas condiciones de movilidad y accesibilidad, quedando en un futuro integrado en la trama viaria y peatonal del casco, y en las cercanías de los medios interurbanos de transporte público, ferroviario –línea Madrid-Irún- y autobuses en la calle Idiazabal.*

*Globalmente reúne condiciones para ser considerada una actuación con escasos efectos ambientales negativos en esta materia. La apertura del vial necesario que continuará hasta la zona de Trankatx posibilitará una adecuación del viario interno del barrio de Vegasa, que es uno de los objetivos planteados desde la propia administración municipal; igualmente la posibilidad de disponer de una gran cantidad de aparcamientos bajo rasante servirá para minimizar las deficiencias detectadas en zonas colindantes.*



## **RIESGOS DERIVADOS**

### **Riesgos geotécnicos**

No se conocen los posibles riesgos geotécnicos que existen en el ámbito. Queda pendiente de un análisis posterior.

El diagnóstico inicial y las medidas que se derivan del informe geotécnico preceptivo, conlleva el tomar las decisiones oportunas para que los posibles efectos negativos en este tema, sean minimizados o inexistentes.

### **Inundabilidad**

No existe riesgo de inundabilidad en la zona.

### **Ruido ambiental, sosiego**

Tratándose de dicha cuestión, en el entorno urbano estudiado debe realizarse una diferenciación clara entre la fase de obras y la fase de explotación o vida útil de la actuación y urbanización.

Las obras de urbanización y construcción en esta actuación, ocasionará un efecto negativo temporal pero intenso en las zonas habitadas cercanas.

Estas molestias (barro, polvo, desvíos provisionales, ruidos, vibraciones...) tendrán una duración apreciable, sumándose así a las que se producirán durante el tiempo de obras que requerirá la adecuación de la calle Idiazabal, lo que confiere carácter acumulativo al efecto.

Este impacto, de tipo temporal y reversible aunque de duración importante, admite la adopción de medidas protectoras y correctoras pero de efectividad limitada.

En cuanto a la fase de explotación, en este momento y sin perjuicio de lo que resulte de los trabajos específicos y actualizados que deban acometerse con ese fin (mapas de ruido asociados a las grandes infraestructuras viarias y ferroviarias; mapa de ruido del municipio de Urnieta; etc.), los datos disponibles (afección ferrocarril Madrid-Irún), indican que esta zona no se ve afectada; será más el tráfico rodado en la calle Idiazabal la que incida en las viviendas resultantes, que deberán resolver en la fase de construcción esta afección, aplicando la normativa vigente en cuanto al tema acústico. Por tanto el efecto deberá contrarrestarse con las medidas protectoras y correctoras a adoptar desde la propia ejecución de la edificación.

### **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 la edificación industrial preexistente.

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 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**

El ámbito se incluye en el inventario correspondiente con el número 20072-00013.

El impacto asociado a los trabajos a realizar para la descontaminación de esos suelos se estima positivo en la medida en que han de servir para poner eliminar y/o reducir la problemática de esa naturaleza. En todo caso, esas afecciones positivas se complementan con las negativas asociadas a su coste y a su complejidad técnica.

### **Riesgos tecnológicos**

El casco urbano en diferentes zonas 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 a priori que el ferrocarril cercano no afecta a esta actuación localizada en una zona alta.*

*\* 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 podría rebajar a moderado o se refuerza la magnitud positiva de este desarrollo.*

## **3.2 DETERMINACIONES DE PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR PARA EL AIU 27-ERMOTEGI**

### **3.2.1 Determinaciones de la ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo**

Las determinaciones urbanísticas que resultan para el AIU 27-ERMOTEGI del Plan General de Ordenación Urbana vigente, se han de adaptar a lo previsto en la Ley 2/2006, y así el presente documento desarrolla dicho ámbito cumpliendo con las exigencias de esta ley del Suelo y Urbanismo.

### **3.2.2 Determinaciones del decreto 123/2012 DE 3 DE JULIO**

En el ámbito del suelo urbano no consolidado deberá darse cumplimiento a lo preceptuado en los arts. 3, apartados 2 y 3 y 6-2 y 3 del Decreto 123/2012.

El mencionado Decreto establece los nuevos estándares urbanísticos aplicables al suelo urbano no consolidado, resultando de aplicación en nuestro caso y en el ámbito de la U.E.1 el 30% de ocupación mínima que debe acreditarse mediante la relación entre la suma de la superficie de las parcelas privadas respecto de la superficie total del ámbito, pudiendo deducirse la superficie de suelo incluido en la Unidad que no puede ser objeto de edificación por aplicación de normativa sectorial (art. 3, apartados 2 y 3).

También resulta de aplicación la reserva para zonas verdes y espacios libres equivalente al 6% de la superficie total de la Unidad, pudiendo destinarse la mitad de dicha superficie a aparcamientos públicos (art. 6-2-a).

Por último, deberá respetarse la ratio de 0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 m<sup>2</sup> de incremento de edificabilidad sobre la previamente materializada, sobre suelo privado (art. 6-3).

### **3.2.3 Determinaciones del planeamiento territorial para el AIU 27-ERMOTEGI**

El AIU 27-ERMOTEGI no resulta afectado por ningún planeamiento territorial parcial, más allá de lo especificado en el documento del Plan General de Ordenación Urbana de Urnieta.

### **3.2.4 Otras normas de aplicación**

- Ley del Suelo de 1976 y reglamentos formulados en su desarrollo, que se encuentren vigentes en aquellos aspectos que no contradigan lo que se establece en las disposiciones posteriores.

- Texto Refundido de la Ley del Suelo, decreto 2/2008, de 20 de Junio

- Decreto 105/2008, de 3 de Junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo.

- Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, Vertiente Cantábrica, según Decreto del 22 de Diciembre de 1998.



## **4 DESCRIPCION DE LA ORDENACION PROPUESTA**

### **4.1 DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ORDENACIÓN**

El presente Plan Especial se redacta como una actuación urbanística, de nueva planta, en el Área de Intervención Urbanística AIU 27- ERMOTEGI, del Plan General del municipio de Urnieta, que conlleva la ordenación del conjunto y la urbanización del mismo.

El suelo del Área de Intervención Urbanística AIU 27- ERMOTEGI se categoriza, desde este Plan Especial como un suelo urbano no consolidado. Con este planteamiento se ordenan dos edificaciones que configurarán unos espacios públicos y dando respuesta a las determinaciones de la ficha particular del Plan General, en todos sus aspectos: aprovechamientos urbanísticos, generación y cesión de espacios libres, aparcamientos,... Además se plantea la unión, a nivel de diseño con la zona de Vegasa, generando los, posibles, aparcamientos públicos, en dicha zona, y consiguiendo que la relación, física entre Ermotegi y Vegasa, sea total, a través de un gran espacio público generado por la plaza, dura, en Ermotegi y su continuación, en forma de espacio blando, hacia la zona de Vegasa.

La ordenación planteada en el Área de Intervención Urbanística AIU 27- ERMOTEGI, prevé la construcción de dos edificios residenciales, en forma de U, generando una plaza de carácter público y orientada al sur.

La ordenación urbanística se diseña apoyada en varios viales, uno el superior, el de la carretera Urnieta - Hernani, Idizabal kalea, que es donde se genera una gran rotonda, a la cota 43,75, que dará acceso al Área de Ermotegi y al de Babilonia, y que nos determina el nivel de acceso a Ermotegi y al área de Langarda, ya consolidado. De aquí, y con orientación noreste, se genera un vial, de carácter estructurante, con una pendiente inferior al 6%, donde también se apoya la edificación, en forma de L del anterior edificio, que descenderá hacia el Área de Trankatx, y desde donde se producen los accesos peatonales a la plaza. Este vial confluye, al final de él, con Etxeberri kalea, a la cota 39,10, que viene desde la parte inferior de Vegasa y que será de dirección única. Las cotas de este vial rodado hacen que el nivel de la plaza se sitúe en un punto tal, que además de conseguir una buena relación física, con el área de Vegasa, el movimiento de tierras- excavación y rellenos- sea equilibrado dentro del coste urbanizador

Los niveles, que se plantean en los viarios, son determinantes para un correcto y equilibrado desarrollo de la urbanización, ya que los desniveles existentes son muy acusados. Por ello, los niveles planteados se adaptan al terreno existente, si bien, será preciso hacer importantes movimientos de tierras, para conseguir una buena relación entre los edificios ordenados, los viarios rodados perimetrales y los espacios públicos resultantes.

Así mismo la relación física entre la zona de Vegasa y la de Ermotegi, que se entiende como muy importante, se consigue con una plaza pública, a la cota 42,65, de grandes dimensiones y volcada sobre el Área de Trankatx, con una orientación sur muy deseable, a la vez que se protege del norte con la propia edificación.

Los edificios, uno en forma de L y el otro lineal, conforman una plaza de generosas dimensiones, disponiendo, a la vez, de una zona porticada, en la planta baja del edificio en L, lo que le dotará de una permeabilidad, visual y física, desde el acceso peatonal lateral a la plaza.

La plaza, configurada por las dos edificaciones, se abre al sur y se plantea en continuidad con la que se ubicará sobre la parcela del AIU 16, propiedad del Ayuntamiento, en la zona de Vegasa. Esta plaza dispone de varios accesos peatonales, uno desde la calle superior, por el noroeste, en Idizabal kalea, a la cota 49,55, a través de sendas escaleras y un ascensor, de carácter público; otro por el noreste, desde el vial que desciende, desde la carretera anterior hacia el Área de Trankatx, que es a nivel, en su primer tramo y por escaleras, un poco más abajo, siendo este muy permeable; y un

tercero, desde el vial inferior, en Etxeberri kalea, a la cota 38,96, a través de unas escaleras, ubicadas en el lateral del edificio de viviendas protegidas y una rampa peatonal.

Desde la plaza de Vegasa se accederá, a través de una escalinata y una rampa, a la plaza, de carácter blando -zona verde- antes citada y con una apertura total sobre el Área de Trankatx. Este espacio público dispone de accesos, bien por escaleras, bien por ascensor, tanto desde Idizabal kalea, como por Etxeberri kalea. El desnivel entre el nivel superior y la plaza, en este tramo, se resuelve con un talud verde 1L2. De esta forma las edificaciones de Vegasa y las de ERMOTEGI no se verán interrumpidas, físicamente, por el terreno actualmente existente.

La ordenación, como se ha comentado anteriormente, se propone con la ubicación de dos edificios, uno en L y otro lineal, conformando, en definitiva una U, apoyados sobre una plataforma común, generando la plaza, y donde se desarrollan, en semisótano y sótano, las plazas de garaje. El acceso rodado se produce desde el nivel inferior, por Etxeberri kalea, y a nivel. Así mismo, y desde este nivel se produce el acceso rodado al posible parking público.

El edificio, en forma de L, dispone de un perfil, hacia el vial superior, de planta sótano, planta baja y 6P y hacia el vial lateral, de planta sótano, planta baja y 6P-5P, escalonándose según desciende el vial. Este edificio tiene sus accesos peatonales desde la plaza y a nivel, desde la calle lateral, a través de un sistema porticado, generado en la planta baja, del edificio que se apoya en el vial y que se hace más permeable, en su confluencia con el resto del edificio y una escalera, a una cota inferior del vial rodado. Este edificio dispone, perimetralmente, de un sistema porticado importante, que se entiende, necesario climatológicamente, como apoyo a la plaza, sobre la que se apoya. Desde el lateral noroeste, de este edificio, se dispone de acceso peatonal, a través de una escalera y de un ascensor con el vial superior en Idizabal kalea.

El edificio lineal, separado del anterior, acaba configurando la plaza pública. Dispone de un perfil de planta baja y 5P. Su planta primera, hacia la plaza, está sobre elevada y dispondrá de un uso de viviendas, volcadas sobre la plaza, a través de sendas terrazas.

## **4.2 PROGRAMA DE VIVIENDAS**

Los bloques residenciales, que se diseñan, son de corte lineal, disponiendo las viviendas de dos orientaciones. Los dos o tres edificios diseñados disponen de una planta, semisótano y sótano, común, donde se desarrollan los garajes y trasteros con un acceso rodado a nivel desde Etxeberri kalea. El acceso peatonal, a los edificios, se desarrolla desde la plaza conformada por los mismos y desde el garaje.

Los bloques están formados por varias unidades edificatorias, que se desarrollan de la siguiente forma:

### **a) Unidades edificatorias de uso residencial:**

- UD. 1 con una edificabilidad residencial-comercial de 5.350 m<sup>2</sup>(t) para un total, máximo, de 60 viviendas.
- UD. 2 con una edificabilidad residencial de 2.400 m<sup>2</sup>(t) para un total, máximo, de 28 viviendas.
- UD. 3 con una edificabilidad residencial-comercial de 4.750 m<sup>2</sup>(t) para un total, máximo, de 53 viviendas.

Bajo estas unidades edificatorias y la plaza se encuentra el semisótano y sótano, que albergan las plazas de garaje, con una ocupación, en planta de 4.888 m<sup>2</sup> y una superficie construida, máxima, de 9.375 m<sup>2</sup>.

**b) Unidad edificatoria de uso residencial destinada a la consolidación o sustitución del caserío Ermotegi.**

- UD. 4 con una edificabilidad residencial de 686 m<sup>2</sup> (t), según medición real del edificio consolidado, para un total, máximo, de 6 viviendas. La superficie máxima a construir, en la planta semisótano, con uso de garajes es de 515 m<sup>2</sup>.

Resulta así una edificabilidad total, en viviendas, de 13.186 m<sup>2</sup> (t) para, un máximo de 147 viviendas, según la ordenanzas reguladoras del Plan General. Así mismo, se dispone de 500 m<sup>2</sup> (t) de locales comerciales, ubicados en las parcela residenciales, a nivel de planta baja y semisótano.

**4.3 REDES VIARIAS Y APARCAMIENTOS**

La ordenación del área se estructura sobre dos ejes principales, uno el situado en el lado Norte del Área de unos 115 metros de longitud, que desciende con una pendiente, media, del 4,6%, en dirección Oeste Este. Parte de una gran rotonda, que se construye, en Idiazabal kalea, hasta su confluencia con Etxeberri kalea, al Sur. Desde este vial, de carácter estructurante, se accede peatonalmente a la plaza, a la cota 42,90 y conformada por las edificaciones diseñadas, una a nivel, desde la cota 42,70 y otra, a través de unas escaleras, a la cota 40,60. Y el otro el mismo viario de Etxeberri kalea, de trazado prácticamente horizontal, con una longitud en el área de unos 82 metros, hasta su unión con el primero, en el lado Noreste del área. Desde este vial rodado, al que se le dotará de una única dirección, se accederá rodadamente a los garajes de las edificaciones.

Los itinerarios peatonales se circunscriben al potenciamiento de una acera, paralela a Idiazabal kalea, que bordeará los dos nuevos viarios rodados proyectados, previendo la disposición de aceras en las márgenes de los viales y posibilitándose el acceso a todos los bloques y a los recorridos previstos a través de los espacios libres.

Así mismo se plantea un acceso peatonal, desde Idiazabal kalea hasta Etxeberri kalea, por el margen Sur oeste del área y bordeando la plaza, a través de sendas escaleras. Se plantea, también, un ascensor que comunique Idiazabal kalea con la plaza de la nueva urbanización y que servirá, también, para el acceso al área de Vegasa.

El proyecto ordena, asimismo, un aparcamiento superficial, en el ámbito, diseñando, para ello, 38 plazas en superficie, situadas en los márgenes de los viales rodados, en batería.

Se dispone, así mismo, 2 plazas de garaje, por vivienda, en el semisótano y sótano de los edificios, dando cumplimiento al estándar, en materia de aparcamiento del art. 70 del Plan General de Urnieta y al decreto 123/2012 del 3 de Julio, para el suelo urbano no consolidado, respetándose el ratio de 0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 m<sup>2</sup> de incremento de edificabilidad sobre la previamente materializada, sobre suelo privado (art. 6-3).

**Artículo 70.- Condiciones generales de ordenación de la dotación de aparcamientos**

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.

Se exceptúa de esta norma general las actuaciones de sustitución –actuaciones de dotación- en suelo urbano no consolidado por incremento de edificabilidad ponderada, cuando las dimensiones de la parcela o las condiciones del entorno, imposibilite su cumplimiento

**4.4 DOTACIONES PÚBLICAS DE LA RED DE SISTEMAS LOCALES****Determinación del Plan General para el AIU 27 - ERMOTEGI**

En cuanto a los espacios libres de sistema local, en caso de ser insuficiente la superficie a ordenar y por tanto aportar dentro del ámbito –superficie mínima de 5.300 m<sup>2</sup>-, deberá concretarse al menos en un 50% en el propio ámbito de actuación, debiendo aportarse el resto de la superficie requerida en el ámbito A.I.U.35 Parque Lekun; esta aportación se traducirá en la

*concreción real de aquellos terrenos en la cuantía necesaria –cesión de terrenos al Ayuntamiento- o la aportación económica suficiente para que sea el Ayuntamiento el que proceda a su obtención por los cauces legales estipulados.*

La ordenación contempla una dotación de espacios libres, con una superficie de unos 8.815 m<sup>2</sup>, superior a la establecida por el decreto 123/2012 del 3 de Julio, de 2.295 m<sup>2</sup> y superando la determinación del Plan General, de 5.300 m<sup>2</sup>, para este Área

Éstos se corresponden principalmente las zonas verdes situadas, entre Idiazabal kalea y la edificación, el caserio Ermotegi y el viario rodado y el ubicado entre Etxeberri kalea y el área de Tranktx.

Resulta así una superficie total de espacios libres de 8.815 m<sup>2</sup> m<sup>2</sup>, equivalente a un 50,83% de la superficie de área.

Se prevé, también, la plantación o conservación de un árbol por cada nueva vivienda.

En el cuadro nº 3, se justifica el cumplimiento de los estándares dotacionales de espacios libres exigidos por el decreto 123/2012 del 3 de Julio y por las determinaciones del Plan General.

#### **4.5 OTRAS DOTACIONES PÚBLICAS**

##### ***Determinación del Plan General para el AIU 27 - ERMOTEGI***

*De igual manera, el cumplimiento de la obligación de aportación de una determinada superficie destinada a la red de sistemas generales de espacios libres –superficie mínima de 5.300 m<sup>2</sup>-, se remite al ámbito A.I.U.36 Parque Goimendi, mediante el procedimiento de aportación directa de la referida superficie –cesión al Ayuntamiento- o el abono económico correspondiente, que permita al Ayuntamiento gestionar los terrenos de este futuro parque urbano.*

Conforme a dicha determinación se efectuará el abono económico correspondiente, para permitir al Ayuntamiento de Urnieta gestionar dichos terrenos en el AIU 36 Parque Goimendi.

#### **4.6 URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS**

Conforme a las determinaciones del art. 53 del Reglamento de la Ley del Suelo, se prevén los trazados generales de las redes de todos los servicios previstos, acomodándose o complementando los servicios fundamentales existentes.

##### **4.6.1. Acondicionamiento del terreno. Obras de fábrica y urbanización superficial.**

Los proyectos de Urbanización y Edificación definirán la tipología del sistema de contención.

Las obras de fábrica precisas se referirán a aquellas necesarias para que los taludes de las laderas conserven las pendientes recomendadas.

La geometría de las laderas, así como los condicionantes derivados de la ordenación y de la normativa de accesibilidad, obligan a una obra que genera movimientos de tierras en excavación y rellenos.

Deben preverse además sostenimientos y estabilizaciones de taludes excavados con taludes sostenibles, muros de escollera, obras de paso, etc.

Los viales y aceras se tratarán con las soluciones tipo establecidas para estos elementos por el Ayuntamiento de Urnieta.

Las redes rodadas, irán flanqueadas por aceras de 2,50 metros de anchura, como mínimo, y un carril bici de 1,50 metros de ancho. Tanto en la zona Norte, como la Este se desarrollan aparcamientos en superficie.

Se mejorará el acceso al caserío Ermotegi y se realizará un reajuste del mismo, en la curva, a la altura del caserío, para mejorar las condiciones de la zona verde, que linda con este itinerario de interés peatonal.

#### **4.6.2 Red de saneamiento**

La red general de saneamiento, en su doble trazado de aguas residuales y aguas pluviales, se adaptará al sistema por gravedad con lámina libre. Esta red separativa evacuará la recogida de las aguas residuales y pluviales de las edificaciones y áreas libres a urbanizar.

El AIU 27 - ERMOTEGI con una extensión superficial de unos 17.000 m<sup>2</sup>, dentro del término municipal de Urnieta, dispone de una topografía compleja, de pendientes muy acusadas.

La red principal de fecales, discurrirá por la zona Norte y seguirá el trazado del viario que va de Idiazabal kalea a Etxeberri kalea. A este colector se empalmará el que viene del área de Langarda, desviándolo, ya que el de éste pasa diagonalmente por la ordenación, y enlazará con el colector general que va junto a la regata de Trankatx.

La red de pluviales discurrirá, paralelamente a la de fecales, recogiendo las del área de Langarda y se desviará por Etxeberri kalea, desembocando en la regata existente- entubada-, que se desviará, también, de forma entubada por el vial rodado. Desde Etxeberri kalea el sistema de pluviales desembocará, como lo hace actualmente, en la regata Trankatx.

Asimismo se dispondrá de un sistema de drenaje: edificaciones, taludes,... –aguas filtradas y de escorrentía- que irá conectando con los diferentes tubos de pluviales.

El trazado de los colectores discurrirá por áreas libres y espacios comunes, a fin de no crear servidumbres a propiedades particulares; las canalizaciones se situarán por el eje de los viarios a fin de liberar las aceras para los demás servicios. Se dispondrán pozos de registro, como máximo cada 50 metros, y en cambios de alineación o de pendiente. Los pozos serán prefabricados de hormigón armado. Las acometidas se ejecutarán directamente al fondo de los pozos de registro, conectándose mediante taladro y junta de goma correspondiente. Las acometidas desde las edificaciones serán como mínimo de 200 mm de diámetro.

#### **4.3.3. Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios**

Se prevé, desde el Plan General, el abastecimiento de agua, a la zona, con un tubo de fundición de 125 mm de diámetro. Este tubo discurrirá por la margen izquierda de la carretera GI-2135. Desde esta línea de acceso, se cruzará la carretera en dos puntos, para abastecer las edificaciones de la UE.1.

La red de agua discurrirá por espacios públicos (aceras o zonas verdes) eludiendo, en lo posible su colocación por la calzada. Se pretende que los recorridos sean cortos y sencillos, de manera que la longitud de la red sea la menor posible. Así mismo los tramos entre nudos serán lo más rectos posibles.

Tanto para el abastecimiento de los edificios como para la red de incendios, se garantizarán los caudales y presiones necesarios, cumpliéndose con los criterios que figuran en el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para Tuberías de Abastecimiento de Agua (Orden del MOP de 28 de Julio de 1974). Las tuberías de agua se construirán de forma que la generatriz superior esté a una profundidad mínima de 0,60 metros e irán sobre un lecho de arena y revestidas por el mismo material compactado hasta 30 cm por encima de dicha generatriz. Se dispondrá del suficiente número de

válvulas de seccionamiento, tanto en el distribuidor general, como en las derivaciones, así como en los desagües de vaciado, conectados a pozos de registro de pluviales; bocas de riego de 50 mm de diámetro, para limpieza de las calles, e hidrantes para la extinción de incendios, con 1 diámetro de 100 mm, más 2 diámetros de 70 mm, con una separación máxima de 200 metros.

Los materiales de la red de distribución serán de fundición dúctil. Las tuberías dispondrán de juntas automáticas flexibles, piecerío, bridas,...

Las acometidas a los edificios, de diámetro inferior a 100 mm serán de polietileno, de baja densidad, para 10 atmósferas de presión de trabajo, con unión mediante mangitos. El piecerío podrá ser de polietileno.

Se dispondrán de todos los anclajes necesarios para contrarrestar los esfuerzos que se produzcan en la red.

Las zanjas de abastecimiento se identificarán con una cinta de señalización de polietileno, situada 40 cm por encima de la generatriz superior de la tubería.

La red de abastecimiento de agua, una vez construida y puesta en servicio, pasará a ser propietaria del Ayuntamiento de Urnieta.

#### **4.6.4 Red de abastecimiento de energía eléctrica**

La red de energía eléctrica se suministrará, presumiblemente, desde alguna línea de media tensión existente en Idiazabal kalea, ya que desde aquí se distribuye a Vegasa y Langarda, con la creación de un centro de transformación, en el propio Área.

A efectos de previsión de cargas, según el CTE, se estimará para las viviendas una electrificación básica, de 5.750 w, por vivienda, lo que nos daría una potencia total, aproximada, en viviendas de 835 KW. Con todo ello la carga total a prever, en la urbanización, nos daría un centro de transformación equipado con 2 máquinas de 650 KVA de potencia, para el conjunto.

Las canalizaciones subterráneas estarán formadas por una batería de tubos de PVC de 125 mm de diámetro embebidos en hormigón y tendidos bajo los pasos peatonales con una profundidad, no inferior a los 0,80 metros. Tanto en el origen, como en el final de la canalización, así como en todos los puntos donde existan cambios de dirección y derivaciones, se construirán arquetas de hormigón armado provistas de tapa metálica de 0,60 x 0,60 metros.

#### **4.6.5 Red de alumbrado público**

El desarrollo edificatorio previsto se apoya en un tejido viario y de coexistencia, que requerirá de un alumbrado en el que se adopten unos criterios luminotécnicos y estéticos adecuados a las características de dichos viales, los rodados y peatonales.

La acometida, de alumbrado, se realizaría bien desde Idiazabal kalea como de Etxeberri kalea, desde la red existente.

El estudio de la iluminación se adaptará a las Ordenanzas prescritas por el Ayuntamiento de Urnieta, así como a la reglamentación específica del Ministerio de Industria, de Fomento, del Gobierno Vasco, normas de Iberdrola, normas UNE y demás recomendaciones del Comité Español de Iluminación.

Teniendo en cuenta que la anchura de la calzada en el vial rodado principal es de 7,0 metros y dos aceras, se prevé para dicho vial una distribución con luminarias de reparto asimétrico, equipadas con



lámparas de led, con una altura de montaje de 4,0 metros y una distancia entre ellas inferior a los 10,0 metros.

Las canalizaciones serán subterráneas con una profundidad mínima de 0,60 metros, tubos de PVC corrugados, con alma lisa de 110 mm. En los cruces de calzada se dispondrá de doble conducto. Se construirán arquetas prefabricadas de hormigón para registro a pié de báculo, así como en los cambios de dirección o cruce de calzada.

El Ayuntamiento fijará, en el proyecto de urbanización, la ubicación de su centro de distribución de la red de alumbrado para el AIU 27-ERMOTEGI.

#### **4.6.6 Red de telecomunicaciones**

Existe una red de telecomunicaciones que discurre por Idiazabal kalea hacia el área de Langarda. Desde aquí se acometerá al AIU 27 y se proyectará una red principal de telecomunicaciones. El abastecimiento del Área se producirá desde las arquetas de Euskaltel y de Telefónica. No obstante, las diversas Compañías suministradoras realizarán los estudios y trabajos propios del tendido de conductores y de la colocación de cajas y armarios de distribución.

El trazado de las canalizaciones principales serán siempre subterráneas, en zanja tendida bajo los pasos peatonales, a una profundidad mínima de 0,80 metros, respetando paralelismos y cruzamientos de acuerdo a las normas de la compañía y del Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión. Se utilizarán tubos de PVC rígido de 110 o de 63 mm de diámetro, con separadores cada 2,00 metros. Se utilizarán arquetas homologadas y servidas por las Compañías.

#### **4.6.7 Red de gas**

Existen, actualmente, una red de gas natural que cruza el área, en dirección noreste a sur este, y que habrá que desviar, así como una red municipal de propano, que discurre por Idiazabal kalea y que abastece al área de Langarda.

Se distribuirá una red de gas propano, en la nueva urbanización, para el abastecimiento de las edificaciones. El trazado planteado, es orientativo, de tal forma que la ubicación definitiva del conjunto de estos servicios resultará del estudio que para ello se realizará en el Proyecto de Urbanización. La canalización prevista se realizará junto al bordillo de las calzadas y en zonas de coexistencia, en un lateral, reservando el espacio central para los colectores de saneamiento.

El abastecimiento al Área se producirá desde la línea existente en la carretera GI-2135. Desde este conducto se acometerá al Área, donde las separaciones básicas, entre generatrices existentes, con respecto a los servicios enterrados serán las siguientes:

- a) Cruces: 0,20 m mínimo
- b) Paralelismos: agua, 0,75 m mínimo; 0,40 m de otras conducciones
- c) Separación mínima a muros de edificios: 2,00 m
- d) Separación a ejes de plantación de arbolado: 1,00 m

## **5 GESTION Y EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA**

Las condiciones de gestión y ejecución del Área de Intervención urbanística AIU 27 - ERMOTEGI, se establecen con carácter normativo en el Capítulo "1.1.Régimen jurídico para el desarrollo y ejecución del Plan Especial" del Documento "B: Ordenanzas Reguladoras"; en el Documento "C. Plan de Etapas"; en el Documento "D. Estudio Económico Financiero"; y dado que el presente Plan Especial responde a una iniciativa particular, en el Anexo "IV. Compromisos de la propiedad en relación con la ejecución del Plan Especial", que se adjunta, en cumplimiento de lo dispuesto por la legislación urbanística, al presente Documento.

### **5.1 CONDICIONES GENERALES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN**

Como instrumento de gestión para el desarrollo del Plan Especial se delimita una única Unidad de Ejecución que se corresponde con la totalidad del área objeto del documento y que se denomina **Unidad de Ejecución "U.E. Ermotegi"**.

El desarrollo de la misma se realizará por el **Sistema de Concertación**.

Se incluyen en dicha unidad de ejecución suelos calificados como sistema general viario y de espacios libres, cuya obtención se resuelve en la gestión del ámbito.

En cualquier caso la asignación de aprovechamientos y cargas de la unidad de ejecución se realizará en atención al contenido del proyecto de concertación a formular, asignando en consecuencia las parcelas que correspondan a cada propietario.

#### **Urbanización de suelos externos al AIU 27 - ERMOTEGI:**

El plano "Condiciones de gestión y ejecución" del presente Proyecto define los ámbitos externos al Área de Intervención urbanística AIU 27 - ERMOTEGI, que deberán de reurbanizarse, para resolver adecuadamente la integración de su urbanización con las áreas de borde.

### **5.2 CONDICIONES GENERALES DE ASIGNACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**

El Área de Intervención urbanística AIU 27 - ERMOTEGI forma parte del suelo URBANO consolidado clasificado en el Plan General de Urnieta.

La edificabilidad zonal normativa, sobre rasante ordenada, equivale a 13.186 m<sup>2</sup> (t), como ya se ha señalado con anterioridad, que se desglosa en 686 m<sup>2</sup> (t), de edificabilidad urbanística existente, de uso residencial, 12.000 m<sup>2</sup> (t) de uso residencial colectivo, como edificabilidad urbanística proyectada -incremento sobre edificabilidad existente-, y 500 m<sup>2</sup> (t) con uso terciario.

De los 12.000 m<sup>2</sup> (t) de nuevo uso residencial, el 20% (2.400 m<sup>2</sup> /t) se vincula a viviendas con el régimen de Viviendas de Protección Oficial, otro 20% (2.400 m<sup>2</sup>/t) se vincula a viviendas con el régimen de Viviendas Tasadas y el resto, el 60% (7.200 m<sup>2</sup>/t), se vincula a viviendas con el régimen de Venta libre.

La asignación de los derechos definitivos, los dará el "Proyecto de Reparcelación", tomando en consideración las condiciones del reparto de aprovechamientos urbanísticos establecidos por el Plan General para la Unidad de Ejecución "U.E.ERMOTEGI" – Suelo urbano no consolidado - de la que el Área de Intervención urbanística AIU 27 - ERMOTEGI forma parte, y que se ratifican en el presente Plan Especial –art. 1.2.2 del documento "B. Ordenanzas Reguladoras".



De acuerdo con cuanto antecede, la edificabilidad asignada a las parcelas resultantes en desarrollo del presente Plan Especial es la reflejada en el siguiente cuadro

### Superficies de las unidades edificables y edificabilidad urbanística

Unidad edificable	Superficie (m <sup>2</sup> ) ocupada	Plantas Perfil máximo	Edificabilidad s/rasante (m <sup>2</sup> t)	Edificabilidad b/rasante(m <sup>2</sup> t)	Nº viviendas máximo
UD 1	972	II/VII	5.350	<4.013	60
UD 2	512	II/VII y II/VI	2.400	<1.800	28
UD 3	1.097	I/VI	4.750	<3.562	53
UD 4 (a)	360	I/III	686	<515	6
<b>TOTAL</b>	<b>2.941</b>		<b>13.186</b>	<b>&lt;9.890</b>	<b>147</b>

(a): parcela con aprovechamiento consolidado: a reformar o sustituir.

### 5.3 EJECUCION DE LA URBANIZACIÓN DE LA U.E. ERMOTEGI

La Unidad de Ejecución U.E. ERMOTEGI, del Área de Intervención urbanística AIU 27 - ERMOTEGI, será objeto de un **único Proyecto de Urbanización**.

El proyecto de urbanización estudiará de forma pormenorizada la construcción de los viales de vertebración y trazados de las instalaciones, estudiando, detenidamente, las pendientes más idóneas según las condiciones geotécnicas. Definirá la ejecución de las plataformas de edificación así como su posible sistema de contención y estabilización del terreno en la parte posterior.

La urbanización será ejecutada, tras su correspondiente tramitación administrativa, en una **UNICA ETAPA**, que podrá ser simultánea a la construcción de la edificación.

### 5.4 EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR

Se proyecta la ejecución de las construcciones ordenadas en una sola etapa, de acuerdo con las determinaciones contenidas en el documento correspondiente al Plan de Etapas del presente proyecto.

Podrán en cualquier caso redactarse Estudios de Detalle con el objeto de precisar o reajustar las determinaciones del presente Plan, en cuestiones cuyo alcance sea objeto de dicho tipo de documento.

La elaboración de los proyectos de edificación necesarios y la concesión de las preceptivas licencias municipales de obra correspondientes se realizará de acuerdo con las determinaciones que, al respecto, se definen en las Ordenanzas Reguladoras del presente proyecto.

A los efectos de la concesión de las licencias de primera utilización se exigirá que la urbanización esté totalmente finalizada y que las parcelas dispongan de todos los servicios precisos para su adecuado funcionamiento.

**CUADROS DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN**

- 1- Cuadro de características generales
- 2- Cuadro de zonificación pormenorizada
- 3- Cuadro de dotaciones

## 1- CUADRO DE CARACTERÍSTICAS GENERALES

	PLAN ESPECIAL
<b>SUPERFICIE DEL ÁREA</b>	<b>17.343</b>
<b>m²</b>	
<b>1.1 Zona "A zonas de uso residencial"</b>	
<b>A - Zona global</b>	<b>15.728 m²</b>
<b>B - Edificabilidad urbanística</b>	
Edificabilidad urbanística total	<b>13.186m²(t)</b>
Edificabilidad urbanística existente - uso residencial	<b>686 m²(t)</b>
Edificabilidad urbanística proyectada - incremento sobre edificabilidad existente	
Sobre rasante	<b>12.500 m²(t)</b>
Bajo rasante	<b>75% edificab. s/rasante</b>
<b>C - Condiciones de uso</b>	
<b>Uso residencial. Régimen jurídico de la edificación residencial</b>	
Edificabilidad total ordenada	<b>13.186 m²(t)</b>
Edificabilidad existente "a.3.1" parcelas residenciales de bajo desarrollo - comunes	<b>686 m²(t)</b>
Nueva edificabilidad residencial - incremento	<b>12.000 m²(t)</b>
Vinculada al régimen de VPO - 20%	<b>2.400 m²(t)</b>
Vinculada al régimen de VT - 20%	<b>2.400 m²(t)</b>
Promoción libre - 60%	<b>7.200 m²(t)</b>
Resto nueva edificabilidad residencial - uso terciario	<b>500 m²(t)</b>
<b>1.2 Sistema general viario "SG.V"</b>	<b>1.615 m²</b>

**2- CUADRO DE ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA**

<b>SISTEMAS GENERALES S.G.V.</b>		<b>1.615 m²</b>
<b>A. PARCELAS DE USO RESIDENCIAL</b>		<b>2.941 m²</b>
<b>a.2 PARCELAS RESIDENCIALES DE EDIFICACION ABIERTA</b>		
a.2 Parcela residencial de edificación abierta	UD.1	972 m²
a.2 Parcela residencial de edificación abierta	UD.2	512 m²
a.2 Parcela residencial de edificación abierta	UD.3	1.097 m²
<b>a.3 PARCELAS RESIDENCIALES DE BAJO DESARROLLO</b>		
a.3.1 Parcela residencial de bajo desarrollo-comunes-	UD.4	360 m²
<b>SUELOS DOTACIONALES LOCALES</b>		<b>12.798 m²</b>
<b>E. SISTEMA DE COMUNICACIONES</b>		
E.1 Circulación rodada		1.030 m²
E.2 Circulación peatonal		1.916 m²
E.3 Aparcamiento		528 m²
E.4 Carril bici		509 m²
<b>Total E.</b>		<b>3.983 m²</b>
<b>F. ESPACIOS LIBRES</b>		
F.1 Zonas verdes		6.318 m²
F.2 Plazas		2.486 m²
<b>Total F.</b>		<b>8.804 m²</b>
<b>TOTAL AIU 27 - ERMOTEGI</b>		<b>17.343 m²</b>

### 3- CUADRO DE DOTACIONES

#### a\_ Determinaciones de los estándares: ley 2/2006, decreto 123/2912 y Plan General

Dotaciones y equipamientos	Plan General	Estándares urbanísticos
		Ley 2/2006, de 30 de Junio y urbanismo y Decreto 123/2012
a) Zonas verdes y espacios libres	5.300 m <sup>2</sup> . Al menos 50% en el Área. El resto de aportación directa o económica de terrenos en el AIU 35 Parque Lekun	> 15% sup. de la zona global 15.298 x 0,15 → 2.294,70 m <sup>2</sup>
b) Otras dotaciones públicas locales (sistema general de espacios libres)	Aportación directa o compensación económica de 5.300 m <sup>2</sup> en el AIU 36 Parque Goimendi	1) 5 m <sup>2</sup> de suelo/25 m <sup>2</sup> (t) sobre rasante 13.180 x 5/25 → 2.636,00 m <sup>2</sup>
		2) 5 m <sup>2</sup> de techo/25 m <sup>2</sup> (t) sobre rasante
c) Aparcamiento de vehículos	2 plazas por unidad de vivienda  126-146 viviendas → 252-292 plazas de garaje	0,35 plazas/25 m <sup>2</sup> (t) sobre rasante de uso residencial, en parcela privada  13.180 x 0,35/25 → 185 plazas
d) Para vegetación		1 árbol/ de nueva vivienda ó / 100 m <sup>2</sup> de construcción

#### b\_ Cumplimiento de los estándares y de las determinaciones: Plan Especial

Dotaciones y equipamientos	Plan Especial
a) Zonas verdes y espacios libres	8.804 m <sup>2</sup> en el Área. No hace falta aportación directa o económica de terrenos en el AIU 35 Parque Lekun
b) Otras dotaciones públicas de sistemas generales	Compensación económica de 5.300 m <sup>2</sup> en el AIU 36 Parque Goimendi
c) Aparcamiento de vehículos	252-292 plazas de garaje
d) Para vegetación	146

---

**Anexo "II"**

**Justificación del cumplimiento de la normativa vigente para la "Promoción de la Accesibilidad"**

(Ley 20/1.997, de 4 de Diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad, y Decreto 68/2000, de 11 de Abril, sobre Condiciones de Accesibilidad de los entornos urbanos, espacio públicos, edificaciones, y sistemas de información y comunicación, ambos del Gobierno Vasco

## **1 OBJETO**

El objeto del presente anexo es el de dar cumplimiento a lo estipulado en el artículo 17 de la Ley 20/1997, con respecto a la justificación, para el presente Proyecto, de las determinaciones referidas a la “promoción de la accesibilidad” contenidas en las disposiciones legales referenciadas, debiendo cumplimentarse las especificaciones correspondientes, a su diseño constructivo, en el proyecto de urbanización que se deberá formular para el desarrollo de sus determinaciones

## **2 DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LAS SOLUCIONES ADOPTADAS**

En lo referente al diseño básico de los nuevos itinerarios peatonales, ubicación y funcionalidad, y al cumplimiento de las condiciones de pendiente máxima -6% en general, 8% en rampas adaptadas- y altura -> 2.20 m.- y anchura ->2.00 m.- mínimas, todos los itinerarios proyectados, cumplen con la exigencia de anchura y altura mínima.

### **2.1 Diseño y trazado de las vías**

Las características complejas del terreno, una vez modificadas, facilitan el asentamiento de la urbanización al terreno. A pesar de estas dificultades, para salvar algunos niveles, se han empleado pendientes inferiores al 6%, pendiente estipulada por la Promoción de Accesibilidad vigente.

### **2.2 Aceras e itinerarios peatonales**

Las aceras, situadas a ambos lados de las calzadas, mantienen sus mismos desniveles, no superando por tanto la pendiente límite -6 %- fijada por la normativa vigente, con una anchura libre igual o superior a 2,00 metros, libre de obstáculos, sin que por otro lado se produzcan en ningún caso alturas libres de paso inferiores a los 2,20 metros.

### **2.3 Espacios libres**

En éstos, los itinerarios peatonales presentan condiciones geométricas similares a los anteriores, dadas las características del territorio en el que se actúa, con variaciones de cota de rasante apreciables en relación con sus dimensiones. En cualquier caso, se logra crear una red de itinerarios peatonales a través de los espacios libres que no supera la pendiente del 6% y mantienen las anchuras y alturas libres adecuadas, si bien se plantea la disposición de escaleras o rampas reglamentarias (8%) para acortar de forma alternativa los recorridos de menor pendiente.

Por lo que se refiere a las plazas de aparcamiento público y en aplicación de la proporción exigida de una plaza por cada cuarenta (1 plaza/40), se reservarán **7** de ellas para vehículos que transporten personas con movilidad reducida, todas ellas situadas en posiciones adecuadas para el uso al que se destinan.

El alcance de esta justificación comprende únicamente los aspectos de diseño general propios del nivel de planeamiento pormenorizado que corresponden a este documento, debiendo cumplimentarse las especificaciones correspondientes al diseño constructivo en el proyecto de urbanización que se deberá formular en desarrollo de sus determinaciones.

## **3 RESERVA DE VIVIENDAS PARA PERSONAS CON MOVILIDAD REDUCIDA PERMANENTE**

En base al decreto 20/1997 sobre Accesibilidad a las viviendas, será necesario reservar una vivienda por cada 25 o fracción en las viviendas de VPO (1) y Tasadas (1), y una vivienda por cada 50 o fracción en las viviendas de Venta Libre (2).

---

**Anexo "III"**

**Justificación del cumplimiento de la normativa vigente CTE- SI. "Seguridad en caso de Incendio"**

Para el presente caso, es de aplicación la "Sección SI 5.Intervención de bomberos" de la Norma, y concretamente en el apartado correspondiente al artículo "1":



### • 1.1 Aproximación a los edificios

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

- \* Anchura mínima libre..... 3,5 m
- \* Altura mínima libre o gálibo.....4,5 m
- \* Capacidad portante del vial.....20 kN/m<sup>2</sup>

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

### • 1.2. Entorno de los edificios

En el apartado “1.2. Entorno de los edificios” y para edificios con una altura de evacuación descendente mayor de 9,00 m, los espacios de maniobra cumplirán las siguientes condiciones:

- \* Anchura mínima libre..... 5,0 m
- \* Altura libre..... la del edificio
- \* Separación máxima del vehículo al edificio..... 23 m
- \* Distancia máxima hasta cualquier acceso principal del edificio..... 30 m
- \* Pendiente máxima..... 10%
- \* Resistencia a punzonamiento del suelo..... 10 t sobre 20 cm Ø

La condición referida al punzonamiento debe cumplirse en las tapas de registro de las canalizaciones de servicios públicos situadas en ese espacio, cuando sus dimensiones fueran mayores que 0,15mx0,15m, debiendo ceñirse a las especificaciones de la norma UNE-EN 124:1995.

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

Las condiciones generales de diseño se pueden comprobar en la documentación gráfica.



## 1 INTRODUCCION

Dado que este Plan Especial tiene como objeto una “urbanización de iniciativa particular” en lo referente a la **U.E. ERMOTEGI**, el presente Anexo cumplimenta lo establecido en los artículos 46 y 64 del vigente Reglamento de Planeamiento con respecto a la inclusión de un anexo en su Memoria que especifique diversas determinaciones con relación a la intervención de dicha iniciativa en el desarrollo y ejecución del ámbito afectado.

## 2 JUSTIFICACION DE LA NECESIDAD O CONVENIENCIA DE LA URBANIZACION

La actuación que se proyecta se justifica con la materialización de los objetivos de desarrollo urbano establecidos para el Área de Intervención urbanística AIU 27 - ERMOTEGI, por el Plan General de Ordenación Urbana de Urnieta, y que consisten fundamentalmente en:

*\* Ordenación con una tipología “a.2.- parcelas residenciales de edificación abierta” de la edificabilidad determinada desde este documento, previendo una reserva mínima destinada al uso terciario. Se ordenarán al menos 110 unidades de vivienda, de las cuales 44 de ellas estarán sometidas a régimen de protección pública - 22 viviendas VPO y 22 viviendas tasadas-.*

*\* Se propone la consolidación del caserío Ermotegi, propiciando su reforma y/o sustitución previo el derribo de la cantidad de anejos que le rodean. En el planeamiento pormenorizado a redactar y dependiendo de las posibilidades reales de esta edificación, se podrá optar por la sustitución del caserío principal, siempre respetando los parámetros de edificabilidad previstos (no computa en ningún caso la superficie destinada a anejos). Esta edificación podrá dividirse en viviendas –máximo 6 unidades- cumpliendo la normativa general, de acuerdo a la tipología asignada “a.3.1.- parcelas residenciales de bajo desarrollo –comunes-”.*

*\* Se declaran expresamente fuera de ordenación tanto el pabellón industrial Urma, S.L. y el pabellón agropecuario perteneciente al caserío Trankatx, por su incompatibilidad de usos con los residenciales colindantes, así como las edificaciones anejas al caserío Ermotegi.*

*\* Resolución del viario estructurante que se plantea: rotonda de acceso a este ámbito así como a los colindantes, que igualmente proporciona el acceso a la carretera a Lasarte-Oria, desplazándola a este punto desde el colindante barrio de Zabaleta.*

*Vial de acceso general que deberá trazarse posibilitando su continuidad hasta el nuevo ámbito A.I.U.33 Trankatx, pasando a ser un vial urbano estructurante de la ciudad.*

*\* La actuación prevista procederá a la ordenación del frente hacia Idiazabal kalea, de tal forma que podrá rebajar la cota actual frente al barrio de Zabaleta, eliminando o minimizando el pronunciado cambio de rasante, mejorando las condiciones existentes.*

*\* Etxeberri kalea, actualmente vial de doble sentido de servicio a Vegasa, pasará a ser de sentido único y por tanto minimizando la circulación rodada, desembocando en el nuevo vial de acceso a Ermotegi y Trankatx.*

*\* Se posibilita que el desarrollo se amplíe en cuanto a la ejecución de la ordenación/edificación prevista al ámbito colindante de Vegasa, resolviendo en parte del espacio actualmente libre sin formalizar, una edificación de aparcamientos que servirá para minimizar el déficit existente en este ámbito consolidado. Esta operación deberá tener muy en cuenta las preexistencias, resolviendo adecuadamente los encuentros y mejorando el acceso peatonal desde calle Idiazabal hasta la rasante inferior, dadas las diferencias de niveles, con la disposición de rampas o elementos mecánicos que resuelvan la accesibilidad.*

*\* Dadas las características del ámbito y en respuesta a las determinaciones de la legislación vigente, las reservas en cuanto a espacios libres se resolverán de la siguiente manera:*

*- En cuanto a los espacios libres de sistema local, en caso de ser insuficiente la superficie a ordenar y por tanto aportar dentro del ámbito –superficie mínima de 5.300 m<sup>2</sup>-, deberá concretarse al menos en un 50% en el propio ámbito de actuación, debiendo aportarse el resto de la superficie requerida en el ámbito A.I.U.35 Parque Lekun; esta aportación se traducirá en la concreción real de aquellos terrenos en la cuantía necesaria –cesión de terrenos al Ayuntamiento- o la aportación económica suficiente para que sea el Ayuntamiento el que proceda a su obtención por los cauces legales estipulados.*

*- De igual manera, el cumplimiento de la obligación de aportación de una determinada superficie destinada a la red de sistemas generales de espacios libres –superficie mínima de 5.300 m<sup>2</sup>-, se remite al ámbito A.I.U.36 Parque Goimendi, mediante el procedimiento de aportación directa de la referida superficie –cesión al Ayuntamiento- o el abono económico correspondiente, que permita al Ayuntamiento gestionar los terrenos de este futuro parque urbano.*

*\* Resolver en el propio ámbito la respuesta a las exigencias en cuanto a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales que se derivan de la legislación urbanística vigente.*

*\* El Ayuntamiento podrá ajustar y/o imponer otro tipo de condicionantes y cargas de acuerdo a los criterios y necesidades que se planteen desde la propia administración, de acuerdo y en aplicación de la legislación urbanística vigente.*

### 3 CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

La conservación de la urbanización general, que incluirá el mantenimiento de los viales, aceras, infraestructuras de servicios, mobiliario urbano, zonas verdes y la puesta en servicio del uso del alumbrado, será a cargo de la "Junta de Concertación", hasta la recepción definitiva de la urbanización por parte del Ayuntamiento de Urnieta.

Concluidas las obras de urbanización se materializará la transmisión de los espacios de dominio y uso público, afectados, a favor del Ayuntamiento, asumiendo éste, a partir de ese momento, la obligación de conservación de las mismas.

### 4 GARANTÍAS DEL EXACTO CUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS

El cumplimiento de los compromisos, en la parte correspondiente, a la promoción privada, se garantizará por el importe del 7% del coste que resulta para la implantación de los servicios y ejecución de las obras de urbanización, según la evaluación económica del Plan Especial. La prestación de la garantía se podrá efectuar en metálico o mediante aval bancario.

### 5 OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS PRIVADOS

Los propietarios privados se harán cargo de la financiación de la urbanización del Área, de acuerdo con las adjudicaciones y cuotas, que se establecerán en el "proyecto de reparcelación". Asimismo, los eventuales adquirentes de solares se subrogarán, en la proporción que les corresponda, en las obligaciones derivadas del presente Plan Especial. Sin embargo, una vez construidos los edificios, los adquirentes quedarán exonerados de las cargas de urbanización, las cuales serán cumplimentadas o garantizadas, previamente, por los promotores.

**Los propietarios de la U.E. ERMOTEGI con derechos a aprovechamiento urbanístico deberán cumplir los deberes que para el suelo urbano no consolidado impone el art. 25 de la Ley 2/2006 y que se concretan en los siguientes:**

*"1.- En suelo clasificado como urbanizable y urbano no consolidado, además de los deberes generales se establecen los siguientes:*

*a) Mientras no cuente con programa de actuación urbanizadora aprobado y en vigor, mantener en debidas condiciones las construcciones e instalaciones ejecutadas al amparo de obras provisionales debidamente autorizadas, y proceder a su demolición y al cese de los usos y las actividades desarrollados a requerimiento del ayuntamiento, sin derecho a indemnización por concepto alguno.*

*b) Desde que cuente con programa de actuación urbanizadora aprobado y en vigor:*

*1) Participarán en la reparcelación que se lleve a cabo para la equitativa distribución de beneficios y cargas resultantes de la ejecución del programa de actuación urbanizadora, salvo que se lleve a cabo en régimen público de ejecución por el sistema de expropiación o se haya renunciado a participar en dicha ejecución.*

*2) Levantar las siguientes cargas a efectos de la participación a que se refiere el apartado anterior.*

*3) Cesión gratuita al Ayuntamiento de todo el suelo y los derechos destinados a viales, parques y jardines públicos, zonas públicas deportivas, de recreo y de expansión, instalaciones públicas culturales y docentes, dotación residencial protegida, en su caso, y de los precisos para la instalación de las demás dotaciones y los servicios públicos previstos por el planeamiento, así como de todo el suelo preciso para la ejecución de los elementos de la red de sistemas generales adscritos a la actuación a efectos de su obtención o ejecución.*

*4) Cesión gratuita al Ayuntamiento del suelo o, en su caso, la cantidad económica correspondiente a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, según lo dispuesto en el artículo 27.*

*5) Costeamiento de todas las cargas de urbanización y, en su caso, ejecución en plazo de las obras de urbanización del ámbito de actuación, de las infraestructuras y servicios interiores y de conexión y refuerzo, y ampliación de las existentes que, aun siendo exteriores, se adscriban a dicha actuación por resultar necesarias para la misma, y ello aunque tengan el carácter de sistema general por servir a ámbitos más amplios que el de aquella.*

*6) Edificar en los solares resultantes en las condiciones sustantivas y temporales fijadas por la ordenación urbanística aplicable."*



## **TITULO PRELIMINAR**

### **DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DEL “PLAN ESPECIAL”**

Artículo 01.-Ámbito de intervención

Artículo 02.-Entrada en vigor y condiciones de vigencia

Artículo 03.-Marco normativo del proyecto

Artículo 04.-Documentos constitutivos del proyecto y alcance normativo de los mismos

## **TITULO PRIMERO**

### **RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL APLICABLE AL AIU 27 - ERMOTEGI**

#### **Capítulo 1.1.Régimen de calificación pormenorizada**

Artículo 1.1.1.-Formulación del régimen de “calificación pormenorizada” del AIU 27 - ERMOTEGI

#### **Capítulo 1.2.Régimen jurídico para el desarrollo y ejecución del Plan Especial**

Artículo 1.2.1.-Régimen general

Artículo 1.2.2.-Condiciones de asignación del “aprovechamiento urbanístico”

Artículo 1.2.3.-Determinación del régimen de ejecución

Artículo 1.2.4.-Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación

Artículo 1.2.5.-Régimen para la formulación de los proyectos de obra necesarios para la materialización de la urbanización y para la ejecución de las obras correspondientes

Artículo 1.2.6.-Condiciones de financiación de las cargas de urbanización

Artículo 1.2.7.-Régimen jurídico de los terrenos destinados a dotaciones públicas, objeto de cesión

Artículo 1.2.8.-Condiciones de parcelación

Artículo 1.2.9.-Ejercicio de la facultad de edificar

Artículo 1.2.10.-Condiciones para la concesión de licencias de primera utilización

Artículo 1.2.11.-Mantenimiento de la urbanización

## **TÍTULO SEGUNDO**

### **ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES EN EL AIU 27 - ERMOTEGI**

#### **Capítulo 2.1. Ordenanzas generales aplicables a las parcelas residenciales (parcelas a.2 y a.3.1)**

Artículo 2.1.1. Formulación del régimen de edificación y uso aplicable

Artículo 2.1.2. Unidades de edificación

Artículo 2.1.3. Alineaciones

Artículo 2.1.4. Rasantes

Artículo 2.1.5. Perfil y altura de los edificios

Artículo 2.1.6. Vuelos

Artículo 2.1.7. Condiciones de uso

Artículo 2.1.8. Instalaciones

#### **Capítulo 2.2. Ordenanzas generales aplicables a la parcela de equipamiento privado comercial (parcelas a.2)**

Artículo 2.2.1. Formulación del régimen de edificación y uso aplicable

Artículo 2.2.2. Condiciones de edificación

## **TITULO TERCERO**

### **ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES A LAS PARCELAS EDIFICABLES**

**Parcelas a.2**

**Parcela a.3.1**

## **TITULO PRELIMINAR**

---

### **DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DEL “PLAN ESPECIAL”**

#### **Artículo 01.- Ámbito de intervención**

El ámbito de intervención del presente proyecto es el correspondiente al Área de Intervención Urbanística AIU 27 - ERMOTEGI

#### **Artículo 02.- Entrada en vigor y condiciones de vigencia**

1. El presente “Plan Especial” entrará en vigor una vez aprobado definitivamente y cumplimentados los requisitos de publicación establecidos en la legislación vigente y mantendrá su vigencia en tanto en cuanto no sea derogado.

2. La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones del “Plan Especial” 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 aquellas.

#### **Artículo 03.- Marco normativo del proyecto**

El vigente Plan General de Ordenación Urbana de Urnieta y en concreto, la “Norma Particular” correspondiente al Área de Intervención Urbanística AIU 27 - ERMOTEGI, configuran el marco normativo, al que. Como desarrollo y materialización para el Término Municipal de Urnieta de la vigente legislación urbanística, se remite, de forma específica, el presente proyecto.

#### **Artículo 04.- Documentos constitutivos del proyecto y alcance normativo de los mismos**

##### **1. Documentos constitutivos del “Plan Especial”**

El presente proyecto está configurado por los siguientes documentos:

DOCUMENTO “A”. MEMORIA  
DOCUMENTO “B”. ORDENANZAS REGULADORAS  
DOCUMENTO “C”. PLAN DE ETAPAS  
DOCUMENTO “D”. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO  
DOCUMENTO “E”. PLANOS

##### **2. Carácter normativo de los documentos.**

Si bien, el contenido normativo del proyecto, queda definido por el conjunto de los documentos señalados en el epígrafe “1” del presente artículo, son los documentos “B. Ordenanzas Reguladoras”, “C. Plan de Etapas”, y los planos expresamente definidos como tales en el apartado “E. Planos”, los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad 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 aquellos los que prevalezcan.



### 3. Discordancias en la documentación gráfica

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

## TITULO PRIMERO

---

### RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

#### CAPÍTULO 1.1. RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

##### Artículo 1.1.1.-Formulación del régimen de “calificación pormenorizada” del AIU 27 - ERMOTEGI

#### 1. Definición general

El Área de Intervención Urbanística AIU 27 - ERMOTEGI, queda sometida al régimen de “calificación pormenorizada” resultante de las determinaciones correspondientes, de aplicación genérica, establecidas por el Plan General de Urnieta, y de las determinaciones particulares adicionales que, así mismo, define a ese respecto el presente Proyecto.

Las determinaciones citadas se aplicarán sobre la base de la “zonificación pormenorizada” establecida en el plano “Zonificación Pormenorizada” del Documento “E. Planos” del presente proyecto.

#### 2. Régimen de uso y edificación aplicable a las “zonas de uso pormenorizado” delimitadas.

En concreto, el régimen de uso y edificación aplicable a las “zonas de uso pormenorizado” delimitadas, queda definido por la aplicación superpuesta de las siguientes determinaciones:

- Las condiciones de “calificación pormenorizada” de aplicación general que se establecen en el vigente Plan General, en los apartados del Documento B. Normas Urbanísticas” siguientes:

- Usos Urbanísticos (Calificación del suelo)
- Calificación pormenorizada (Calificación del suelo)
- Ordenanzas Reguladoras de edificación y uso de las parcelas edificables.

- Las condiciones particulares que se definen, para cada una de las “zonas” calificadas como “parcelas edificables”, en el “Título Segundo. Ordenanzas Particulares de las Parcelas Edificables” del presente documento.

#### 3. Sistematización de las “zonas de uso pormenorizado”

Las “zonas de uso pormenorizado” definidas en el Área de Intervención Urbanística AIU 27 - ERMOTEGI se clasifican con arreglo a las siguientes categorías:

##### A. USO RESIDENCIAL

a.2 Parcelas Residenciales de edificación abierta

a.3 Parcela residencial de bajo desarrollo (consolidación o sustitución)

##### E. SISTEMAS DE COMUNICACIONES (S.L.)

E.1 Circulación rodada motorizada

E.2 Circulación peatonal

E.3 Aparcamiento

E.4 Carril bici

F. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES (S.L.)

F.1 Zonas verdes

F.2 Plazas

## CAPÍTULO 1.2. RÉGIMEN JURÍDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

### Artículo 1.2.1.- Régimen general

El desarrollo y la ejecución del presente "Plan Especial" se ajustarán al régimen jurídico general establecido a ese respecto en la legislación urbanística y en el Plan General vigente, así como en lo dispuesto específicamente en el presente "Documento", de acuerdo con la categoría de suelo urbano no consolidado, que conforma el ámbito.

### Artículo 1.2.2.- Condiciones de asignación del "aprovechamiento urbanístico"

De acuerdo con las previsiones del vigente Plan General de Urnieta, el Área de Intervención Urbanística AIU 27 - ERMOTEGI forma parte de la Unidad de Ejecución U.E.ERMOTEGI - Suelo urbano no consolidado - y le son de aplicación las siguientes condiciones generales de asignación del "aprovechamiento urbanístico".

La edificabilidad zonal normativa, sobre rasante ordenada, equivale a 13.186 m<sup>2</sup> (t), que se desglosa en 686 m<sup>2</sup> (t), de edificabilidad urbanística existente, de uso residencial, 12.000 m<sup>2</sup> (t) de uso residencial colectivo, como edificabilidad urbanística proyectada -incremento sobre edificabilidad existente-, y 500 m<sup>2</sup> (t) con uso terciario.

### Artículo 1.2.3.- Determinación del régimen de ejecución

Para la ejecución de la ordenación proyectada en el presente Área, se delimita en su ámbito la unidad de ejecución U.E. ERMOTEGI, que se ejecutará mediante el sistema de Concertación, y que se grafía en el plano "Condiciones de gestión y ejecución" del presente proyecto.

Se formulará el correspondiente **Proyecto de Concertación** para la definición de los beneficios y cargas de los titulares de derechos, en dicho Área.

### Artículo 1.2.4.- Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación

Se declaran fuera de ordenación los edificios, instalaciones y usos existentes que no se adecuan al régimen de uso y edificación establecido en el presente proyecto, y que se grafían en el plano "Edificios fuera de ordenación"

### Artículo 1.2.5.- Régimen para la formulación de los proyectos de obra necesarios para la materialización de la urbanización y para la ejecución de las obras correspondientes

Las obras de urbanización previstas en el ámbito de intervención del Plan Especial serán objeto de un único proyecto de urbanización.

El citado proyecto de urbanización incorporará la definición de las especificaciones constructivas de la urbanización de los espacios de titularidad pública y los de titularidad privada, sometidos a servidumbre de uso público, definidos en su ámbito de intervención.

#### **Artículo 1.2.6.- Condiciones de financiación de las cargas de urbanización**

A los efectos de la financiación de las cargas de urbanización se estará a lo establecido en el documento "D. Estudio Económico Financiero" del presente proyecto.

#### **Artículo 1.2.7.- Régimen jurídico de los terrenos destinados a dotaciones públicas, objeto de cesión**

Serán objeto de cesión al Ayuntamiento la totalidad de los terrenos y bienes que el presente Proyecto destina a dotaciones públicas.

El régimen y la naturaleza jurídicos de dichos terrenos y bienes serán, en cada caso, los que, en atención a lo dispuesto en la legislación vigente, resulten del destino al que se adscriben, bien en este Proyecto, bien en el futuro.

#### **Artículo 1.2.8.- Condiciones de parcelación**

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo siguiente en cuanto a la elaboración de proyectos de edificación, las parcelas residenciales ordenadas, podrán dividirse en fincas registrables independientes.

#### **Artículo 1.2.9.- Ejercicio de la facultad de edificar**

1. Con carácter general, la ejecución de las edificaciones previstas en el ámbito, estará condicionada a la cumplimentación de los requisitos establecidos tanto en la vigente legislación urbanística como en el mencionado documento del Plan General de Urnieta.

2. La elaboración de los correspondientes "proyectos de edificación " de las "parcelas residenciales y la

concesión de las perceptivas licencias municipales, se ajustará a los siguientes criterios:

a) Las parcelas P-1, P-2 y P3 serán objeto de un único "proyecto básico" de edificación, tanto por la disposición de un sótano común, como por la homogeneidad, que a nivel de diseño, necesita el conjunto edificatorio. Las licencias de obra podrán individualizarse para cada parcela, previa presentación del proyecto de ejecución de la edificación correspondiente.

3. La ejecución de los edificaciones previstas en la U.E. ERMOTEGI

#### **Artículo 1.2.10.- Condiciones para la concesión de licencias de primera utilización**

La concesión de licencias de primera utilización de los edificios previstas en el Área de Intervención Urbanística AIU 27 - ERMOTEGI estará condicionada a la ejecución previa de las obras de urbanización que se establecen en el "Documento C. Plan de Etapas" del presente proyecto.

## **TITULO SEGUNDO**

### **ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y USOS APLICABLES A LAS “PARCELAS EDIFICABLES”**

#### **Capítulo 2.1. ORDENANZAS GENERALES APLICABLES A LAS PARCELAS RESIDENCIALES ("a.2 y a.3")**

##### **Artículo 2.1.1. Formulación del régimen de edificación y uso aplicable (Parcelas "a.2 y a.3")**

###### **1. Régimen general:**

Las construcciones que se desarrollen en las "a.2 y a.3" se ajustarán, en cuanto al régimen de edificación y uso aplicable, a las determinaciones contenidas en el “Plan General de Urnieta” y las determinaciones siguientes:

- Condiciones generales que particularizan dicho régimen para AIU 27 - ERMOTEGI, contenidas en el presente capítulo.

- Especificaciones particulares aplicables en cada una de las parcelas, contenidas en las Ordenanzas Particulares de edificación y uso aplicables a las diferentes Parcelas Edificables en el AIU 27 - ERMOTEGI, “título Tercero” del presente Documento.

###### **2. Condiciones particulares aplicables a las parcelas de uso residencial**

El presente Plan Especial define el régimen aplicable a las parcelas en las Ordenanzas Particulares correspondientes, y prevé, en cada caso, una asignación de aprovechamiento y determinadas regulaciones de la forma de las construcciones.

Además, dichas regulaciones se remiten, con carácter subsidiario, a las condiciones generales establecidas por el Plan General, para las "Parcelas a.2 y a.3" residenciales.

El ajuste entre la forma de las construcciones y el aprovechamiento, asignado se resolverá a través de la solución de alineaciones -ocupación de alineaciones máximas-, patios y vuelos adoptada.

Así, las construcciones se desarrollarán dentro de la envolvente definida por las condiciones de regulación de la forma de las edificaciones, y podrán adoptar diferentes soluciones volumétricas dentro de ella.

##### **Artículo 2.1.2. Condiciones de Edificación. Unidades de Edificación (Parcelas a.2 y a.3)**

A los efectos de la configuración arquitectónica, constructiva y funcional de las “parcelas de uso residencial” definidas en el presente proyecto, y en concreto a los de la formulación y tramitación de los correspondientes “proyectos de edificación”, tanto “básico” como de “ejecución”, y de la correspondiente licencia municipal, se prestará a lo establecido en el artículo “1.2.9” del presente Proyecto.

##### **Artículo 2.1.3. Alineaciones ( Parcelas “a.2 y a.3”)**

Las alineaciones de edificación se ajustarán a lo establecido en cada caso en la Ordenanza Particular. Se definen dos tipos diferentes de “alineaciones”.

- “Alineaciones obligatorias” y “Alineaciones máximas”

En las "alineaciones obligatorias", la fachada deberá disponerse obligatoriamente sobre ellas, aplicándose a partir de esa referencia las tolerancias de vuelos y retranqueos establecidas.

En las "alineaciones máximas" la fachada podrá retirarse de ellas, pero deberá hacerlo de manera regular, reduciéndose uniformemente el fondo de edificación en todo su desarrollo. La nueva alineación así definida no se considerará a los efectos de la aplicación de las condiciones de vuelos y retranqueos como una "alineación obligatoria", de tal forma que se podrá volar, sin dicha consideración, mientras no se sobrepase la "alineación máxima".

#### **Artículo 2.1.4. Rasantes de apoyo de la edificación (Parcelas "a.2 y a.3")**

La "rasante de referencia" a partir de la cual se medirá la altura de la edificación aplicable a las diferentes parcelas, se define, de manera específica para cada caso, en la Ordenanza Particular correspondiente y en el plano Alineaciones y Rasantes.

#### **Artículo 2.1.5. Perfil y altura de edificación (Parcelas "a.2 y a.3")**

Además de las regulaciones de carácter general establecidos para cada tipo de "parcela de uso residencial", se aplicarán en cada caso las condiciones definidas en la "Ordenanza Particular" correspondiente.

#### **Artículo 2.1.6. Condiciones de "uso" (Parcelas "a.2 y a.3")**

El número máximo de nuevas viviendas a desarrollar, según la ordenanza general, será de ciento treinta y tres (133), en las parcelas "a.2" y de seis (6) en la parcela "a.3", distribuidas por parcelas según las normas particulares.

#### **Artículo 2.1.7. Condiciones de uso y dominio (Parcelas "a.2 y a.3")**

##### **1. Número máximo de viviendas**

El número máximo de unidades de vivienda a desarrollar en las parcelas de nueva ejecución quedará definido por las "Ordenanzas Particulares de edificación y uso aplicables a las diferentes Parcelas Edificables en el AIU 27 - ERMOTEGI"- Título Tercero del presente Documento-.

##### **2. Servidumbres entre Unidades de Edificación**

En los casos en los que se independicen registradamente las Unidades de Edificación de una parcela de uso residencial, se determinarán las servidumbres necesarias para garantizar el acceso peatonal y de vehículos a cualquiera de ellas, así como para la disposición de todo tipo de infraestructuras de servicios.

Dichas servidumbres se constituirán registradamente por vía reparcelatoria o, en su caso, expropiatoria, siendo de aplicación a tal efecto lo establecido en el artículo 33 de la Ley 6/98.

#### **Artículo 2.1.8. Instalaciones ("Parcelas a.2 y a.3")**

##### **1. Antenas**

Se dispondrá como máximo una sola antena o núcleo de antenas por cada parcela prevista, en la medida en que tal disposición no discrepe con las determinaciones del Real Decreto 279/1.999 de 22 de Febrero sobre el Reglamento de Telecomunicaciones, en cuyo caso prevalecerá lo dispuesto en el mismo o en las disposiciones que lo desarrollen o sustituyan.

Se estudiará un único equipamiento para todo el polígono en el Proyecto de Urbanización, a excepción de la parcela "a.3", que podrá tener su propia antenna.

## **CAPITULO 2.2. ORDENANZAS GENERALES APLICABLES A LAS PARCELAS DE EQUIPAMIENTOS PRIVADO COMERCIALES**

**Artículo 2.2.1. Formulación del régimen de edificación y uso aplicable** Las construcciones comerciales que se desarrollen en dichas parcelas, se ajustarán, en cuanto al régimen de edificación y uso aplicable, a las determinaciones siguientes:

- Régimen básico de edificación y uso definido para dichas parcelas por el vigente Plan General de Urnieta.
- Condiciones generales que particularizan dicho régimen para el AIU 27 - ERMOTEGI, establecidas en el presente Capítulo.
- Especificaciones particulares aplicables a cada una de las parcelas, contenidas en las "Ordenanzas Particulares de edificación y uso aplicables a las diferentes Parcelas Edificables en AIU 27 - ERMOTEGI -"Título Tercero" del presente Documento-.

### **Artículo 2.2.2. Condiciones de edificación**

#### **1. Condiciones de aprovechamiento edificatorio**

El aprovechamiento edificatorio sobre rasante máximo a desarrollar en las Parcelas de Equipamiento Privado de la Red de Sistemas Locales será el establecido en cada caso en las Ordenanzas Particulares correspondientes.

#### **2. Unidades de edificación**

Cada uno de los Equipamientos Privados de la Red de Sistemas Locales, definidas en el presente proyecto, se constituirán dentro de una unidad de edificación, a los efectos de su configuración arquitectónica, constructiva y funcional.

Para la concesión de las correspondientes licencias de edificación, se exigirá, en ese caso, la previa presentación de un proyecto, básico de la intervención, que garantice la coherencia arquitectónica, constructiva, y, funcional de la misma en su conjunto, así como la de las diferentes fases de ejecución previstas.

Dicho proyecto básico deberá ser objeto de aprobación expresa por el Ayuntamiento, y, los proyectos de edificación parciales que lo desarrollen se deberán ajustar a su contenido.

#### **3. Condiciones de forma de las construcciones**

Las Parcelas de Equipamiento Privado de la Red de Sistemas Locales quedarán sujetas a los condiciones de regulación de la forma de las construcciones que se establecen en cada caso en los Ordenanzas Particulares correspondientes.

## TÍTULO TERCERO

### ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES A LAS PARCELAS EDIFICABLES EN EL AIU 27 - ERMOTEGI

- Unidad Edificable 1 (UD1)
- Unidad Edificable 2 (UD2)
- Unidad Edificable 3 (UD3)
- Unidad Edificable 4 (UD4)

#### DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE URNIETA PARA LAS PARCELAS "a.2" Y "a.3.1"

##### **Artículo 66.- Condiciones generales de la forma de la edificación aplicables a las parcelas "a.2 residencial de edificación abierta"**

###### **1.- Parcelación:**

a.- La parcelación será definida por el planeamiento pormenorizado y en su desarrollo, por los expedientes de ejecución que eventualmente se formulen.

b.- En los ámbitos ya desarrollados, se consolida la parcelación existente, salvo definición expresa en contrario de las Normas particulares correspondientes. Las intervenciones de sustitución de estas edificaciones consolidadas incidirán obligatoriamente en la totalidad de la existente en dicha parcela.

###### **2.- Edificabilidad urbanística:**

a.- El planeamiento pormenorizado definirá de manera específica para cada una de las parcelas edificables, la edificabilidad urbanística asignada.

En las parcelas donde se prevé la sustitución de la edificación existente, la edificabilidad se concreta en la Norma particular correspondiente.

b.- En las parcelas ya edificadas, situadas en ámbitos en los que se consolidan genéricamente los desarrollos existentes; se consolida en cada una de ellas la edificabilidad de las construcciones que las ocupan, medida de acuerdo a los criterios establecidos en este documento.

Si la edificación fuese sustituida por causas justificables y en este documento no estuviese prevista esta actuación, la nueva edificación se desarrollará sobre rasante con los parámetros previos, pudiendo desarrollar bajo rasante la edificabilidad prevista con carácter general en el ámbito.

###### **3.- Regulación de la forma de la edificación:**

a.- Se formulará con carácter general, por el planeamiento pormenorizado, a través de una ordenanza particularizada para cada parcela.

b.- En los casos de desarrollos existentes que se consolidan expresamente y sobre los que no se proponen nuevas intervenciones edificatorias, se entenderá que dicha ordenanza queda definida por la edificación existente, debiendo adecuarse cualquier intervención de sustitución, a la volumetría y parámetros reguladores que de ella se deducen. Estos podrán modificarse dentro de las tolerancias que para los distintos elementos se establecen en el presente artículo.

c.- En aquellas edificaciones existentes que cuenten con medianeras ciegas abiertas a espacios de uso y dominio público, se permitirá la apertura de huecos en la totalidad de ésta, conformando una nueva fachada que deberá ser resuelta en su conjunto.

###### **4.- Alineaciones:**

a.- Su definición se remite con carácter general al planeamiento pormenorizado.

b.- En los ámbitos ya desarrollados, se consolida, salvo definición expresa en contrario de las Normas particulares correspondientes, las alineaciones –tanto de edificación como de parcela- existentes.

En el caso de sustitución de la edificación, si las nuevas alineaciones de edificación, sobre o bajo rasante, sobresalen de la alineación de edificación del edificio sustituido, se exigirá la previa formulación de un Estudio de detalle.

###### **5.- Perfil y altura de la edificación:**

a.- En el caso de nuevos desarrollos, se definen de forma específica para cada ámbito, en la Norma particular correspondiente. La condición del perfil máximo deberá cumplirse en las dos fachadas principales de la edificación, adaptándose a la topografía en ladera previsible.

b.- En los ámbitos ya desarrollados, se consolidan en cada parcela, salvo definición expresa en contrario en las Normas particulares correspondientes, el perfil y la altura de la edificación de las edificaciones existentes.

La definición expresa de estos parámetros se especificarán en la Norma particular de cada ámbito y de acuerdo a las ordenanzas generales aplicables.

###### **6.- Aleros:**

El saliente máximo del vuelo del alero en plantas regulares –cornisa general del edificio- sobre la superficie de fachada será de 1,20 m; en el caso de que se desarrolle una planta ático, el alero será de 0,60 m.

En el caso de que existan vuelos, el alero podrá sobresalir 0,60 m respecto a estos.



**7.- Vuelos y retranqueos:**

- a.- Los vuelos podrán ser cerrados –miradores, galerías o similares- o abiertos –balcones, terrazas o análogos-. Deberán tener una profundidad máxima desde la superficie de fachada de la décima parte del ancho del vial al que da frente, con un máximo total de 1,20 m.
- b.- Los vuelos deberán retirarse un mínimo de 1,50 m de las edificaciones contiguas –medianeras-, con la salvedad de que se dispongan en continuidad con los vuelos ya existentes o que el conjunto edificado forme una unidad edificatoria.
- c.- Tan solo se permitirán vuelos a partir de una altura superior a 3,00 m sobre la rasante del espacio público o del terreno urbanizado al que den frente.
- d.- Se consolidan sin embargo, los vuelos existentes. En caso de sustitución o reforma, se deberá aplicar la norma general.
- e.- Por su parte, los retranqueos serán libres.

**8.- Cubiertas:**

- a.- Se ejecutarán preferentemente a dos, tres o cuatro aguas y se adaptarán a las características y disposición de las preexistentes, debiendo cumplir en cualquier caso las condiciones generales de perfil máximo autorizado. La pendiente máxima autorizada para los faldones de cubierta será del 40%.
  - b.- Se admiten en casos singulares las cubiertas planas, siempre teniendo en cuenta el entorno en que se desarrolla la edificación. En tales casos, sobre ella se podrán disponer exclusivamente los elementos auxiliares autorizados con carácter general para las cubiertas inclinadas.
  - c.- No se permitirán, por encima del perfil, otros elementos salientes que los correspondientes a chimeneas, conductos de ventilación o refrigeración, barandillas y otros elementos de seguridad.
  - d.- Los espacios que alojen elementos técnicos de las instalaciones del edificio –cuartos de ascensores y otros similares- deberán quedar integrados en el interior de la envolvente de cubierta autorizada.
- En el supuesto de que ello no fuese posible y se demostrase que técnicamente no es viable, se permitirán cuerpos salientes con este fin por encima del plano de cubierta, para lo cual se cumplirá el siguiente condicionado:
- \* La altura máxima de la caseta será de 1,75 m.
  - \* La cubierta de la caseta formará planos paralelos a los de la cubierta de la edificación.
  - \* Tendrá un tratamiento arquitectónico y una solución técnica acorde con el entorno y con la edificación en que se encuentre.
- e.- Se permitirá la disposición de lucernarios paralelos a la superficie de cubierta y altura inferior a 0,40 m; situados a eje con los huecos de fachada y con dimensiones máximas de 0,90 x 1,50 m.

**9.- Patios:**

- a.- Los patios interiores deberán tener una dimensión tal que en los mismos se pueda inscribir un círculo de 3,00 m, sin perjuicio de lo dispuesto en el CTE.
- b.- Los patios podrán cubrirse en su coronación con claraboyas, siempre que se deje un espacio periférico libre entre ésta y las paredes del patio, con una superficie mínima de ventilación del 20% de la superficie en planta del patio.
- c.- Sobre el suelo del patio no podrá efectuarse construcción alguna.
- d.- Se podrán disponer patios cubiertos y ventilados con un diámetro mínimo de 1,50 m con un uso exclusivo de tendedero.

**10.- Espacios de uso privado no edificados sobre rasante:**

- a.- No se admitirán en ellos construcción de ningún tipo. Sin embargo, el planeamiento pormenorizado podrá regular de forma expresa, la construcción de alguna edificación auxiliar independiente del edificio principal.
- b.- Se autoriza con carácter general la disposición de instalaciones deportivas o recreativas descubiertas y carentes de elementos de obra sobre rasante como piscinas o pistas de juego.
- c.- Podrán disponerse cierres de parcela, en todo caso cumpliendo las especificaciones establecidas, en las separaciones con otras fincas y en su límite con los espacios públicos. Esto siempre que el espacio no tenga una servidumbre de uso público.

**Artículo 64.- Condiciones generales aplicables a los locales destinados a vivienda**
**1.- Número de viviendas:**

- a.- En ámbitos consolidados podrá incrementarse el número de viviendas existentes, producto de sustituciones, divisiones en viviendas de grandes dimensiones o modificación de uso e implantación de viviendas en plantas bajas.
- b.- De igual forma, se podrá incrementar el número de viviendas en cada nuevo ámbito al que se remite a planeamiento de desarrollo, con el fin de adecuar la oferta a la demanda actual, adecuando el número de viviendas de acuerdo con los tamaños promedios expuestos.

**2.- Programa y dimensiones generales de la vivienda:**
**a.- Dimensión mínima de vivienda:**

No podrán construirse viviendas cuya superficie útil sea inferior a 40 m<sup>2</sup>(u), excluido tendedero y espacios abiertos como balcones, terrazas, etc. En el caso de no cumplir esta condición –el local existente cuenta con una superficie inferior- podrá admitirse la nueva vivienda dependiendo de las características y la solución planteada, siempre que cumpla los mínimos de habitabilidad y que cuente con informe técnico favorable. En ningún caso podrá dividirse un local en viviendas con una superficie menor que la inicialmente prevista.

**b.- Tamaño promedio de las viviendas:**

La consideración del tamaño promedio de vivienda se fija en todos los casos en m<sup>2</sup>(t)/viv. –metros cuadrados construidos por vivienda-.

**b.1.- Criterios generales:**

- En parcelas “a.2 Residencial de edificación abierta”, la superficie construida de las viviendas no será inferior a 85 m<sup>2</sup>(t)/viv.
- En parcelas “a.3 Residencial de edificación de bajo desarrollo”, la superficie construida será no inferior a 85 m<sup>2</sup>(t)/viv en el caso de pequeños bloques –“a.3.1”- y de 120 m<sup>2</sup>(t)/viv en viviendas unifamiliares adosadas – “a.3.2”-, excluyendo de dicha superficie la correspondiente a elementos auxiliares tales como garajes, trasteros, etc.

**Artículo 67.- Condiciones generales de la forma de la edificación aplicables a las parcelas “a.3 residencial de edificación de bajo desarrollo”**

Agrupar las siguientes parcelas, conteniendo especificaciones especiales para cada una de ellas:



**\* Parcelas "a.3.1.- residencial de edificación de bajo desarrollo -comunes-":** edificación configurada por bloques exentos constituidos por módulos de vivienda agrupados vertical y lateralmente sobre uno o varios núcleos de acceso vertical, con un máximo de seis (6) viviendas por núcleo de acceso y planta; y doce (12) viviendas por bloque.

### **3.- Tipología edificatoria:**

**\* Parcelas "a.3.1.- Residencial de edificación de bajo desarrollo"-comunes.-**

**Residencial de edificación de bajo desarrollo":** edificación configurada por bloques exentos constituidos por módulos de vivienda agrupados vertical y lateralmente sobre uno o varios núcleos de acceso vertical, con un máximo de seis (6) viviendas por núcleo de acceso y planta; y doce (12) viviendas por bloque.

**b.-** Se autoriza, sin limitación en cuanto al número máximo de viviendas, la agrupación en una sola parcela de varios bloques, los cuales podrán disponer de construcciones bajo rasante destinadas a usos auxiliares, unitarias, y de otros espacios y elementos de titularidad y uso comunes.

### **5.- Perfil y altura de edificación:**

En el caso de disponerse plantas semisótano, éstas podrán tener una altura en fachada de 1,20 m máximo.

En las parcelas "a.3.1" el perfil máximo de edificación será de IV/II, siendo la altura máxima sobre rasante la resultante de cumplir la condición de que la altura en fachada de cada planta será de 3,00 m.

La condición de perfil máximo deberá cumplirse en las dos fachadas principales de la edificación, adaptándose a la topografía en ladera previsible.

### **6.- Aleros:**

El saliente máximo del vuelo del alero en plantas regulares –cornisa general del edificio- sobre la superficie de fachada será de 1,20 m; en el caso de que se desarrolle una planta ático, el alero será de 0,60 m.

### **7.- Vuelos y retranqueos:**

**a.-** En los nuevos edificios –sustituyan o no a otro preexistente- podrán disponerse cuerpos salientes sobre la vía pública o espacio libre colindante. Estos podrán ser cerrados –miradores, galerías y similares- o abiertos – balcones, terrazas y análogos, con un máximo de 1,20 m. En el caso de que los vuelos abran hacia espacios libres, podrán ampliarse hasta una dimensión máxima de 1,50 m, dispuestos a partir de los 3,00 m de altura respecto a la rasante de apoyo de la edificación.

**b.-** En frentes de fachada inferior a 7,00 m se autorizará en cualquier caso la disposición de vuelos en un frente máximo de 3,00 m.

**c.-** La distancia mínima entre cualquier elemento de la edificación y la finca colindante será de 2,00 m.

### **8.- Cubiertas:**

**a.-** Se ejecutarán preferentemente a dos, tres o cuatro aguas y se adaptarán a las características y disposición de las preexistentes, debiendo cumplir en cualquier caso las condiciones generales de perfil máximo autorizado. La pendiente máxima autorizada para los faldones de cubierta será del 35% en el caso de bloques y del 40% si son unifamiliares adosadas.

### **10.- Espacios de uso privado no edificados sobre rasante:**

**a.-** No se admitirán en ellos construcción de ningún tipo. Sin embargo, el planeamiento pormenorizado, podrá regular de forma expresa, la construcción de alguna edificación auxiliar independiente del edificio principal.

**b.-** Se autoriza con carácter general la disposición de instalaciones deportivas o recreativas descubiertas y carentes de elementos de obra sobre rasante como piscinas o pistas de juego.

**c.-** En las parcelas "a.3.1" podrán disponerse cierres de parcela, en todo caso cumpliendo las especificaciones establecidas, en las separaciones con otras fincas y en su límite con los espacios públicos. Esto siempre que el espacio no tenga una servidumbre de uso público.

## **Artículo 71.- Régimen general de implantación de los usos autorizados**

### **1.- Criterios generales**

Las parcelas de uso residencial se destinarán de forma predominante al uso de vivienda.

La implantación de los restantes usos autorizados en dichas parcelas se ajustará a los criterios establecidos en este mismo artículo. En todo caso, su autorización se entenderá supeditada a su compatibilidad con el uso residencial predominante.

### **2.- Régimen general de uso**

#### **A.- USOS RESIDENCIALES**

Vivienda: con carácter general, se autoriza su implantación exclusivamente en plantas sobre rasante.

Excepcionalmente, también se autoriza en plantas de semisótano, siempre que, además de cumplir las condiciones generales establecidas para la implantación de esos usos (habitabilidad, altura, etc.), en la totalidad de alguna de sus fachadas de edificación tenga, por un lado, una altura sobre rasante suficiente para que la vivienda pueda contar con una altura libre mínima de 2,50 m, situada toda ella por encima de la rasante del espacio público al que de frente esa fachada y por otro, esa misma fachada cuente con una anchura mínima de 6 m, es decir, cuente con dos espacios habitables a fachada, cumpliendo las dimensiones mínimas estipuladas.

La posibilidad de implantación del uso de vivienda en plantas bajas y semisótanos, deberá preverse de forma expresa en la ordenación pormenorizada del Plan General o en el planeamiento promovido en su desarrollo, contando además con el consentimiento del Ayuntamiento.

Usos auxiliares de la vivienda: los usos auxiliares del uso de vivienda -excluido el de garaje-, podrán implantarse en todas las plantas del edificio, con excepción de las instalaciones de servicio que produzcan molestias a las viviendas, las cuales deberán situarse en planta baja o plantas bajo rasante.

#### **C.- USOS TERCIARIOS**

\* Uso hotelero y residencia colectiva:

- En el supuesto de destino parcial de la edificación a ese uso: en todas las plantas sobre rasante de la edificación siempre que ninguna de las situadas por debajo de la o las vinculadas a uso hotelero se destine a uso de vivienda.

Siempre que se destinen a ese uso o a otros diversos de la vivienda las plantas situadas por encima de la segunda sobre rasante, deberán disponer de acceso independiente al de las viviendas.

- Ocupando la totalidad de la parcela y de las plantas de edificación.

- Si la superficie útil ocupada es inferior a 250 m<sup>2</sup>(u), se autorizará su implantación en planta primera, con acceso común al de las viviendas.

\* Uso comercial:

Se autoriza su implantación, con carácter general, en semisótano o en planta baja, con acceso independiente al de las viviendas. También se autoriza su implantación en entresuelo, también con acceso independiente al de las viviendas, siempre que la planta baja se destine a usos diversos de la vivienda.

\* Uso oficinas:

- En planta semisótano y planta baja con acceso independiente al de las viviendas.

- En el entresuelo y en la primera planta, con acceso independiente o común al de las viviendas.

- En plantas altas, bien de forma autónoma, bien como uso complementario de la vivienda.

- Ocupando la totalidad de la parcela.

\* Usos recreativos:

- En las mismas condiciones que el comercial

\* Otros usos terciarios compatibles con los usos residenciales:

- En las mismas condiciones que los usos de oficina.

- En caso de incorporar usos de hostelería auxiliares, deberán instalarse en planta baja.

### **E.- GARAJE**

Sin perjuicio de que, sea en las correspondientes Normas particulares o en el planeamiento pormenorizado, se establezcan criterios diversos, se autoriza su implantación preferentemente en las plantas bajo rasante; autorizándose también su implantación en la planta baja de las edificaciones, a excepción de las correspondientes a tipologías "a.1", donde quedan consolidadas las existentes.

Las Ordenanzas municipales a las que se hace referencia en el artículo 5 de este documento podrán prever su autorización en otras plantas de la edificación, incluida la cubierta de las mismas, siempre que razones debidamente justificadas –topografía del terreno, etc.- lo justifiquen.

**En el interior de las parcelas residenciales de nuevo desarrollo se habilitará una dotación de aparcamientos de como mínimo 2 plazas/vivienda, pudiendo las Ordenanzas municipales ajustar dicha dotación. El Ayuntamiento podrá asimismo reducir o incluso eximir del cumplimiento de la citada dotación, en aquellos casos en los que las condiciones de la parcela o entorno lo justifiquen (sustituciones en parcelas de dimensiones reducidas, sobredotación de aparcamientos en el entorno, etc.). De igual manera, el Ayuntamiento podrá imponer una sobredotación de plazas de aparcamiento en edificaciones o zonas, donde sea factible por sus condiciones, al servicio de ámbitos consolidados donde se detecte un déficit de esta dotación.**

Además, su implantación se vincula en todos los casos a la cumplimentación de los siguientes requisitos:

a) Con carácter general, y salvo que circunstancias claramente justificadas no lo aconsejen o lo hagan inviable, se autorizará la implantación de un único acceso rodado a garajes por parcela y/o bloque edificatorio.

El Ayuntamiento definirá en cada situación las condiciones que deban cumplirse a ese respecto, requiriéndose en cualquier caso a los efectos de autorizar un nuevo vado la necesidad de que el garaje pueda acoger, al menos, tres coches.

b) En el supuesto de que, con el objeto de minimizar en lo posible su cuantía y los efectos perjudiciales derivados de los mismos, se considere oportuno el acceso al garaje previsto en una determinada edificación desde otro acceso preexistente en otra parcela o edificación, sin perjuicio de los consiguientes acuerdos entre las partes afectadas, el Ayuntamiento podrá incoar un expediente de expropiación a los efectos de la formalización de la correspondiente servidumbre de paso.

c) En el caso de que un nuevo acceso al garaje de una determinada edificación o parcela resulte asimismo adecuado para las edificaciones o parcelas colindantes, la construcción de aquél se condicionará a la formalización de la correspondiente servidumbre de paso a favor de estas últimas.

## **Unidad edificable UD.1**

---

### **1. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA: “Residencial de edificación abierta” (a.2)**

(Uso Característico: “Vivienda”)

### **2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN "a.2"**

#### **2.1- Parcelación:**

Se define la parcela de la unidad edificatoria **UD.1** con una superficie de **972 m<sup>2</sup>** (p)

#### **2.2- Edificabilidad urbanística:**

- Uso Vivienda (“a”): **5.100 m<sup>2</sup>** (t)

(Se desarrollará exclusivamente el aprovechamiento edificatorio señalado en la presente Ordenanza Particular, ajustándose el cumplimiento de esta condición por medio de la solución volumétrica adoptada dentro de las condiciones de edificación establecidas.)

#### **- Asignación de los aprovechamientos a la Unidad de Edificación**

- Unidad de Edificación **UD.1**

. Uso Vivienda (“A”): **5.100 m<sup>2</sup>** (t)

. Uso Comercial (“C”): **250 m<sup>2</sup>** (t)

. Uso Garaje (“E”): **<4.013 m<sup>2</sup>** (t)

#### **2.3- Regulación de la forma de las construcciones:**

- Condiciones Generales: Se aplicarán las condiciones generales de edificación establecidas para las “parcelas a.2”, en el artículo 66, de las Ordenanzas Generales de Edificación del Plan General, a partir de las determinaciones particulares definidas en la documentación gráfica de la presente Ordenanza Particular.

#### **2.4- Alineaciones**

Se definen las mismas en la ficha gráfica particular.

#### **2.5- Perfil y altura de la edificación:**

Perfil: **VII/II** en esquina (ficha gráfica)

Altura de edificación: **22,50 m** (ficha gráfica)

- Se tomará como referencia normativa para su definición en cada Unidad de Edificación el nivel del punto indicado en el gráfico de la presente Ordenanza Particular. Los niveles de las distintas plantas se fijarán dentro de esta envolvente, adoptando

la solución más conveniente en cada caso, y manteniendo la cota de cornisa de cada Unidad de Edificación según documentación gráfica de la presente Ordenanza Particular.

- Semisótanos y sótanos: Las características de los accesos al sótano previsto para uso de garaje, vienen recogidas en la documentación gráfica.

## 2.6- Aleros

Alero máximo: **1,20 m**

## 2.7- Vuelos y retranqueos

Vuelo máximo: **1,20 m**

Retranqueos: **libres**

## 2.8- Cubiertas

Las cubiertas podrán ser inclinadas o planas. La pendiente máxima, del plano de las cubiertas inclinadas, será del **40%**.

## 3. CONDICIONES DE USO:

- Condiciones Generales: Las condiciones de uso y dominio del edificio se ajustaran a las determinaciones generales establecidas para las "parcelas a." en al art. 71. Régimen general de implantación de los usos autorizados, del Plan General, así como a las determinaciones particulares definidas para la parcela en la presente Ordenanza Particular.
- El número máximo de viviendas será el determinado por el art.64.b.1 "Tamaño promedio de viviendas" del Documento B. Normas Urbanísticas del Plan General de Urnieta.

### - Condiciones de uso de vivienda:

Nº de viviendas máximo..... **60**

### - Asignación del número de viviendas, máximo, a las Unidades de Edificación:

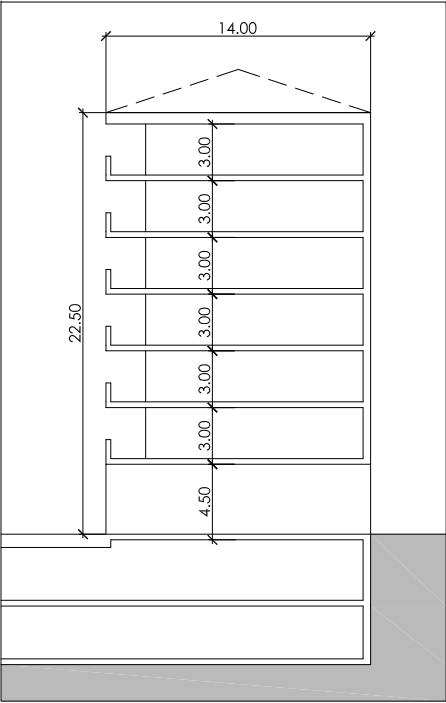
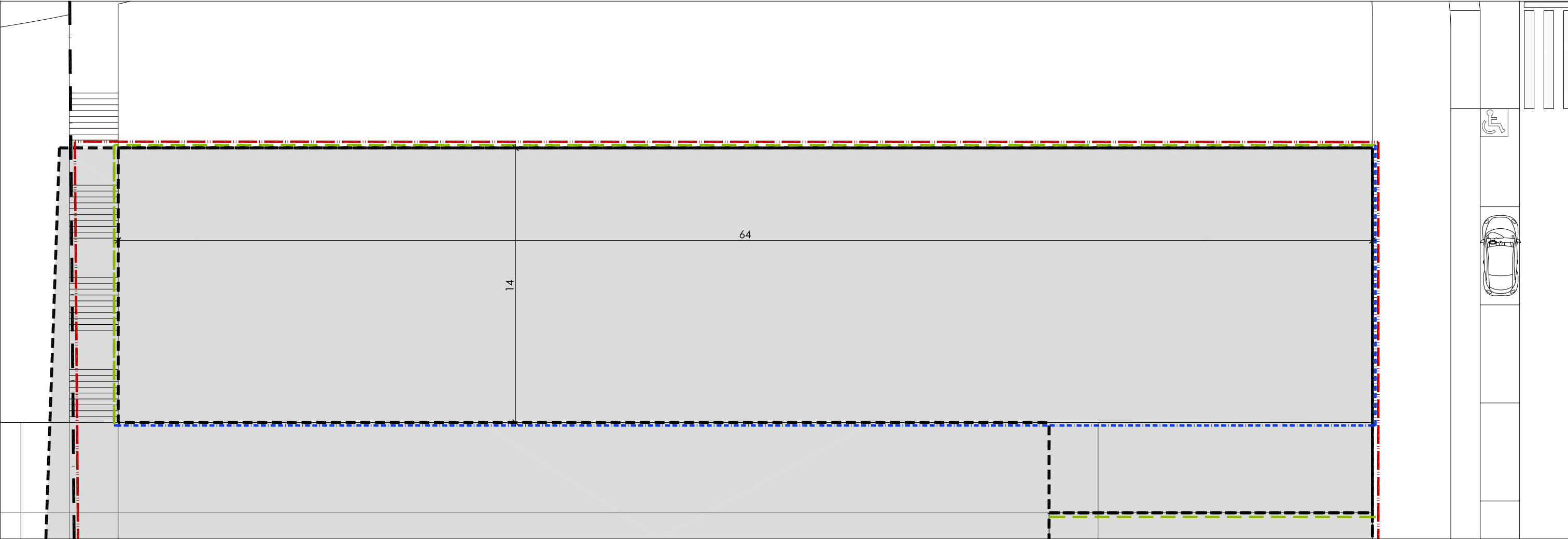
Unidad de Edificación "UD.1" ..... **60**

## 4. CONDICIONES DE EJECUCIÓN:

- La parcela edificatoria podrá dividirse en unidades de edificación diferenciadas, siempre y cuando el frente mínimo de fachada a la calle o plaza, sea igual o superior a 14 m.
- Asimismo, la parcela podrá dividirse en fincas registrales independientes, una por unidad de edificación.
- En el caso de división en unidades de edificación diferenciadas, deberá tramitarse y ejecutarse en primer lugar la que contenga los accesos al garaje y posteriormente la colindante.
- Se redactará un proyecto básico, único, para la totalidad de las parcelas edificatorias UD1, UD2 y UD3, con el objeto de unificar los criterios de diseño de las edificaciones y su coordinación con las plantas de garajes.
- La parcela acometerá, a su cargo, las obras complementarias de urbanización necesarias para el desarrollo edificatorio de aquella.
- Las solicitudes de licencias de edificación se deberán formular, en todo caso en un plazo inferior a ocho años, a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial.
- La concesión de la licencia de primera de utilización de las construcciones se condiciona a la previa ejecución de las obligaciones de urbanización establecidas en el Documento "C. Plan de Etapas" del presente Proyecto.

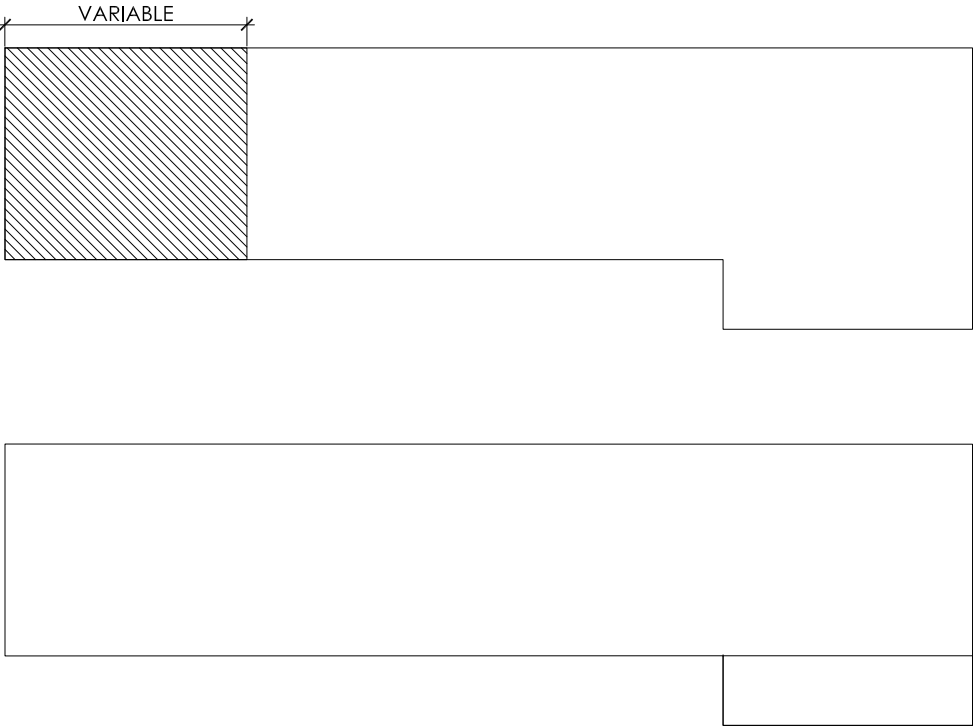
## **5. GRÁFICOS:**

### **1. PLANTAS Y SECCIONES.**



A.I.U. 27. ERMOTEGI  
UD.1. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN  
1/200

UNIDAD EDIFICABLE  
ALINEACIÓN MÁXIMA  
ALINEACIÓN OBLIGATORIA  
ALINEACIÓN PLANTA SÓTANO  
PERFIL  
SUPERFICIE A.I.U. 27. ERMOTEGI. 17.343 m²



PLANTA 1ª  
1/500  
COMERCIAL

PLANTAS 2ª/7ª  
1/500

## Unidad edificable UD.2

### 1. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA: “Residencial de edificación abierta” (a.2)

(Uso Característico: “Vivienda”)

### 2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN "a.2"

#### 2.1- Parcelación:

Se define la parcela de las unidades edificatorias **UD.2.1-2** con una superficie de **512 m<sup>2</sup>** (p)

#### 2.2- Edificabilidad urbanística:

- Uso Vivienda (“a”): **2.400 m<sup>2</sup>** (t)

(Se desarrollará exclusivamente el aprovechamiento edificatorio señalado en la presente Ordenanza Particular, ajustándose el cumplimiento de esta condición por medio de la solución volumétrica adoptada dentro de las condiciones de edificación establecidas.)

#### - Asignación de los aprovechamientos a la Unidad de Edificación

- Unidad de Edificación **UD.2.1**

- Unidad de Edificación **UD.2.2**

. Uso Vivienda (“A”): **1290 m<sup>2</sup>** (t)

. Uso Vivienda (“A”): **1110 m<sup>2</sup>** (t)

. Uso Garaje (“E”): **<968 m<sup>2</sup>** (t)

. Uso Garaje (“E”): **<832 m<sup>2</sup>** (t)

#### 2.3- Regulación de la forma de las construcciones:

- Condiciones Generales: Se aplicarán las condiciones generales de edificación establecidas para las “parcelas a.2”, en el artículo 66, de las Ordenanzas Generales de Edificación del Plan General, a partir de las determinaciones particulares definidas en la documentación gráfica de la presente Ordenanza Particular.

#### 2.4- Alineaciones

Se definen las mismas en la ficha gráfica particular.

#### 2.5- Perfil y altura de la edificación:

Perfil UD 2.1.: **VII/II** en esquina (ficha gráfica)

Perfil UD 2.2.: **VI/II** (ficha gráfica)

Altura de edificación: **22,50** (ficha gráfica)

Altura de edificación: **19,50** (ficha gráfica)

- Se tomará como referencia normativa para su definición en cada Unidad de Edificación el nivel del punto indicado en el gráfico de la presente Ordenanza Particular. Los niveles de las distintas plantas se fijarán dentro de esta envolvente, adoptando la solución más conveniente en cada caso, y manteniendo la cota de cornisa de cada Unidad de Edificación según documentación gráfica de la presente Ordenanza Particular.

- Semisótanos y sótanos: Las características de los accesos al sótano previsto para uso de garaje, vienen recogidas en la documentación gráfica.

## 2.6- Aleros

Alero máximo: **1,20 m**

## 2.7- Vuelos y retranqueos

Vuelo máximo: **1,20 m**

Retranqueos: **libres**

## 2.8- Cubiertas

Las cubiertas podrán ser inclinadas o planas. La pendiente máxima, del plano de las cubiertas inclinadas, será del **40%**.

## 3. CONDICIONES DE USO:

- Condiciones Generales: Las condiciones de uso y dominio del edificio se ajustaran a las determinaciones generales establecidas para las "parcelas a." en al art. 71. Régimen general de implantación de los usos autorizados, del Plan General, así como a las determinaciones particulares definidas para la parcela en la presente Ordenanza Particular.
- El número máximo de viviendas será el determinado por el art.64.b.1 "Tamaño promedio de viviendas" del Documento B. Normas Urbanísticas del Plan General de Urnieta.

### - Condiciones de uso de vivienda:

Nº de viviendas máximo..... **28**

### - Asignación del número de viviendas, máximo, a las Unidades de Edificación:

Unidad de Edificación "UD.2.1" ..... **15**

Unidad de Edificación "UD.2.2" ..... **13**

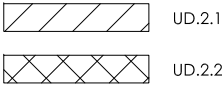
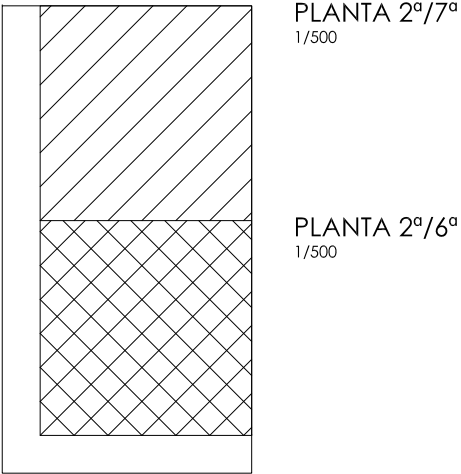
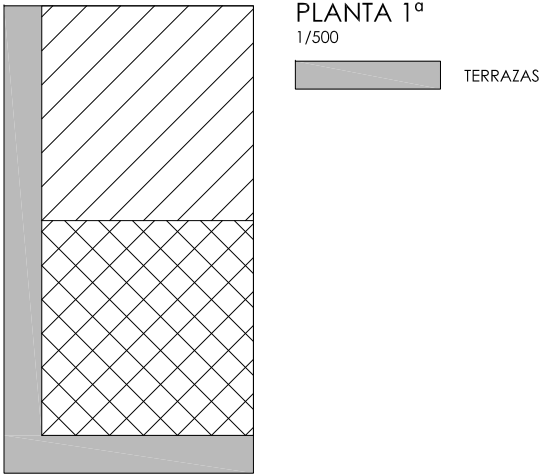
## 4. CONDICIONES DE EJECUCIÓN:

- La parcela edificatoria podrá dividirse en unidades de edificación diferenciadas, siempre y cuando el frente mínimo de fachada a la calle o plaza, sea igual o superior a 14 m.
- Asimismo, la parcela podrá dividirse en fincas registrales independientes, una por unidad de edificación.
- En el caso de división en unidades de edificación diferenciadas, deberá tramitarse y ejecutarse en primer lugar la que contenga los accesos al garaje y posteriormente la colindante.
- Se redactará un proyecto básico, único, para la totalidad de las parcelas edificatorias UD1, UD2 y UD3, con el objeto de unificar los criterios de diseño de las edificaciones y su coordinación con las plantas de garajes.
- La parcela acometerá, a su cargo, las obras complementarias de urbanización necesarias para el desarrollo edificatorio de aquella.
- Las solicitudes de licencias de edificación se deberán formular, en todo caso en un plazo inferior a ocho años, a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial.
- La concesión de la licencia de primera de utilización de las construcciones se condiciona a la previa ejecución de las obligaciones de urbanización establecidas en el Documento "C. Plan de Etapas" del presente Proyecto.

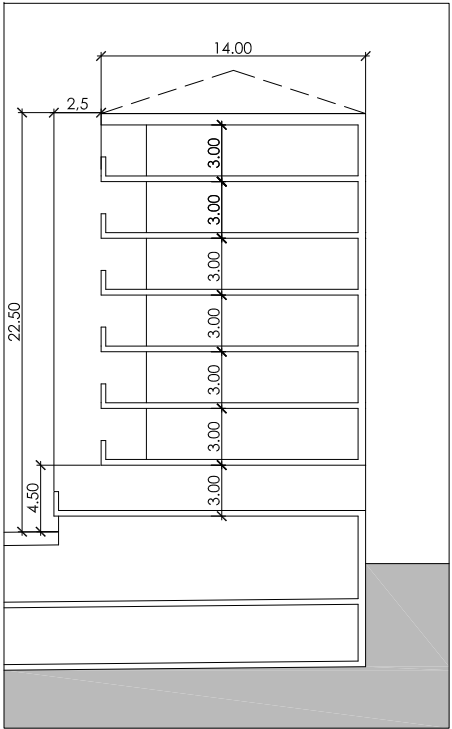
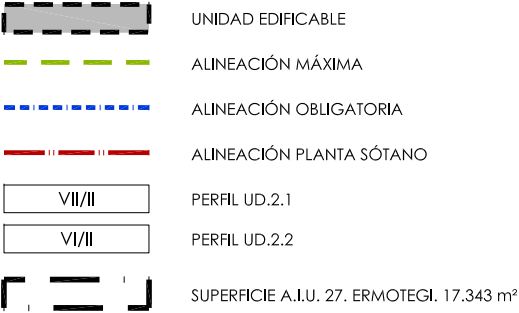


## **5. GRÁFICOS:**

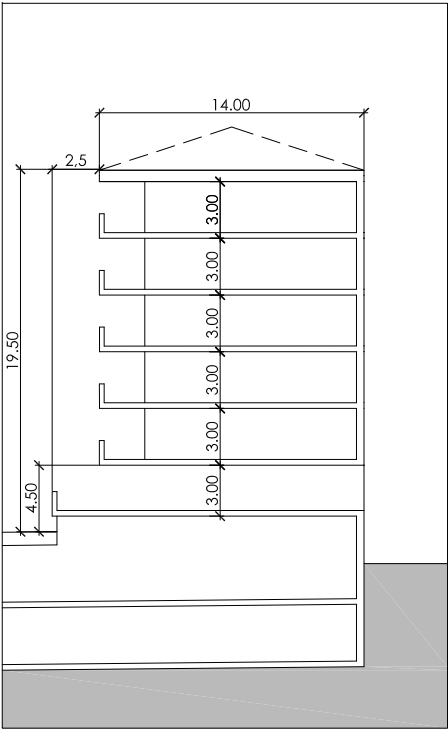
### **1. PLANTAS Y SECCIONES.**



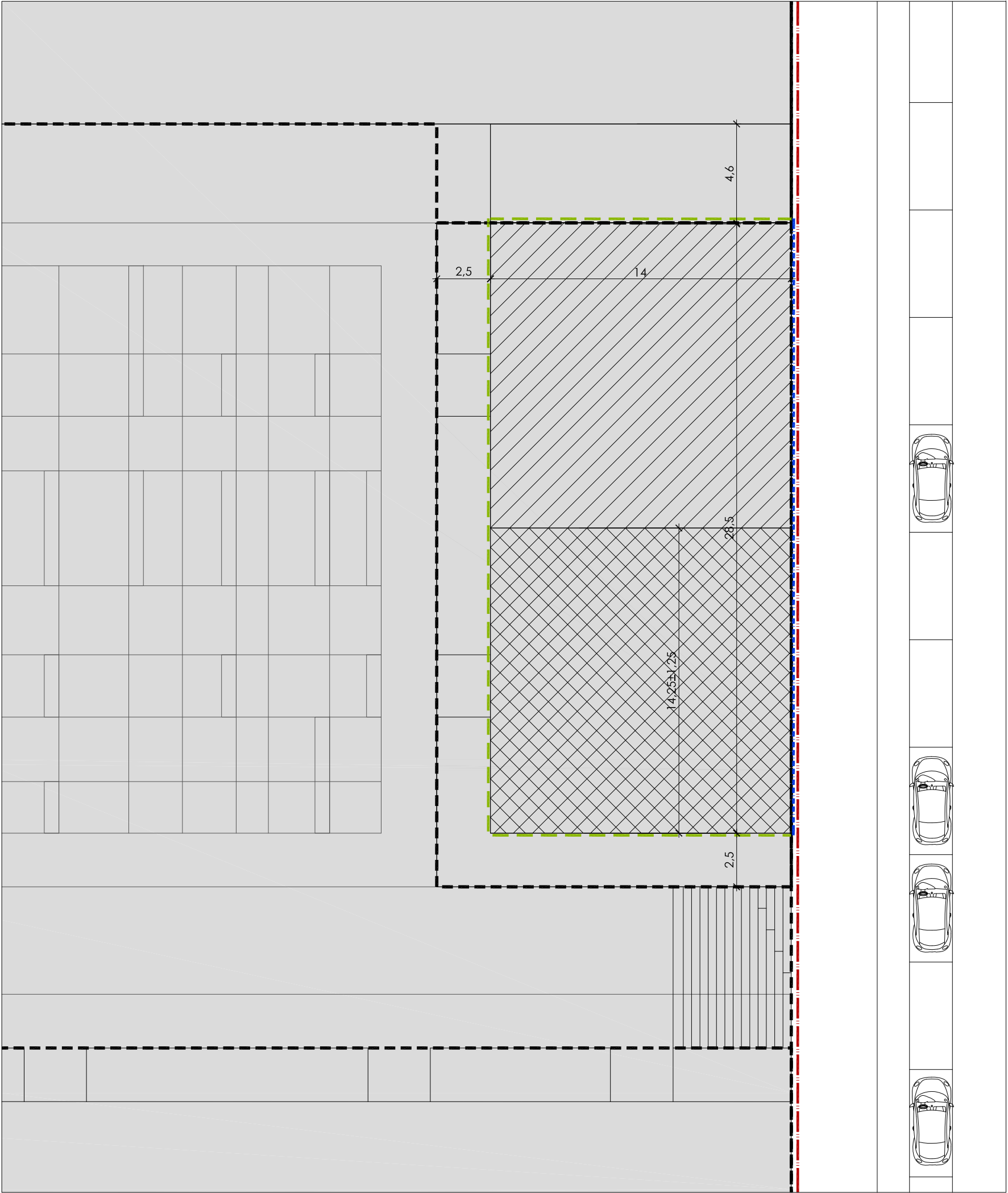
A.I.U. 27. ERMOTEGI  
UD.2. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN  
1/200



UD.2.1



UD.2.2



## **Unidad edificable UD.3**

---

### **1. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA: “Residencial de edificación abierta” (a.2)**

(Uso Característico: “Vivienda”)

### **2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN "a.2"**

#### **2.1- Parcelación:**

Se define la parcela de la unidad edificatoria **UD.3** con una superficie de **1.097 m<sup>2</sup>** (p)

#### **2.2- Edificabilidad urbanística:**

- Uso Vivienda (“a”): **4.500 m<sup>2</sup>** (t)

(Se desarrollará exclusivamente el aprovechamiento edificatorio señalado en la presente Ordenanza Particular, ajustándose el cumplimiento de esta condición por medio de la solución volumétrica adoptada dentro de las condiciones de edificación establecidas.)

#### **- Asignación de los aprovechamientos a la Unidad de Edificación**

- Unidad de Edificación **UD3**

. Uso Vivienda (“A”): **4.500 m<sup>2</sup>** (t)

. Uso Comercial (“C”): **250 m<sup>2</sup>** (t)

. Uso Garaje (“E”): **<3.562 m<sup>2</sup>** (t)

#### **2.3- Regulación de la forma de las construcciones:**

- Condiciones Generales: Se aplicarán las condiciones generales de edificación establecidas para las “parcelas a.2”, en el artículo 66, de las Ordenanzas Generales de Edificación del Plan General, a partir de las determinaciones particulares definidas en la documentación gráfica de la presente Ordenanza Particular.

#### **2.4- Alineaciones**

Se definen las mismas en la ficha gráfica particular.

#### **2.5- Perfil y altura de la edificación:**

Perfil: **VII** (ficha gráfica)

Altura de edificación: **19,50 m** (ficha gráfica)

- Se tomará como referencia normativa para su definición en cada Unidad de Edificación el nivel del punto indicado en el gráfico de la presente Ordenanza Particular. Los niveles de las distintas plantas se fijarán dentro de esta envolvente, adoptando

la solución más conveniente en cada caso, y manteniendo la cota de cornisa de cada Unidad de Edificación según documentación gráfica de la presente Ordenanza Particular.

- Semisótanos y sótanos: Las características de los accesos al sótano previsto para uso de garaje, vienen recogidas en la documentación gráfica.

## **2.6- Aleros**

Alero máximo: **1,20 m**

## **2.7- Vuelos y retranqueos**

Vuelo máximo: **1,20 m**

Retranqueos: **libres**

## **2.8- Cubiertas**

Las cubiertas podrán ser inclinadas o planas. La pendiente máxima, del plano de las cubiertas inclinadas, será del **40%**.

## **3. CONDICIONES DE USO:**

- Condiciones Generales: Las condiciones de uso y dominio del edificio se ajustaran a las determinaciones generales establecidas para las "parcelas a." en el art. 71. Régimen general de implantación de los usos autorizados, del Plan General, así como a las determinaciones particulares definidas para la parcela en la presente Ordenanza Particular.
- El número máximo de viviendas será el determinado por el art.64.b.1 "Tamaño promedio de viviendas" del Documento B. Normas Urbanísticas del Plan General de Urnieta.

### **- Condiciones de uso de vivienda:**

Nº de viviendas máximo..... **53**

### **- Asignación del número de viviendas, máximo, a las Unidades de Edificación:**

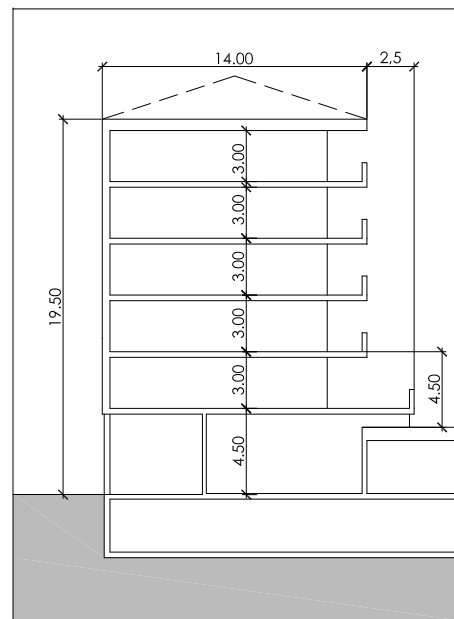
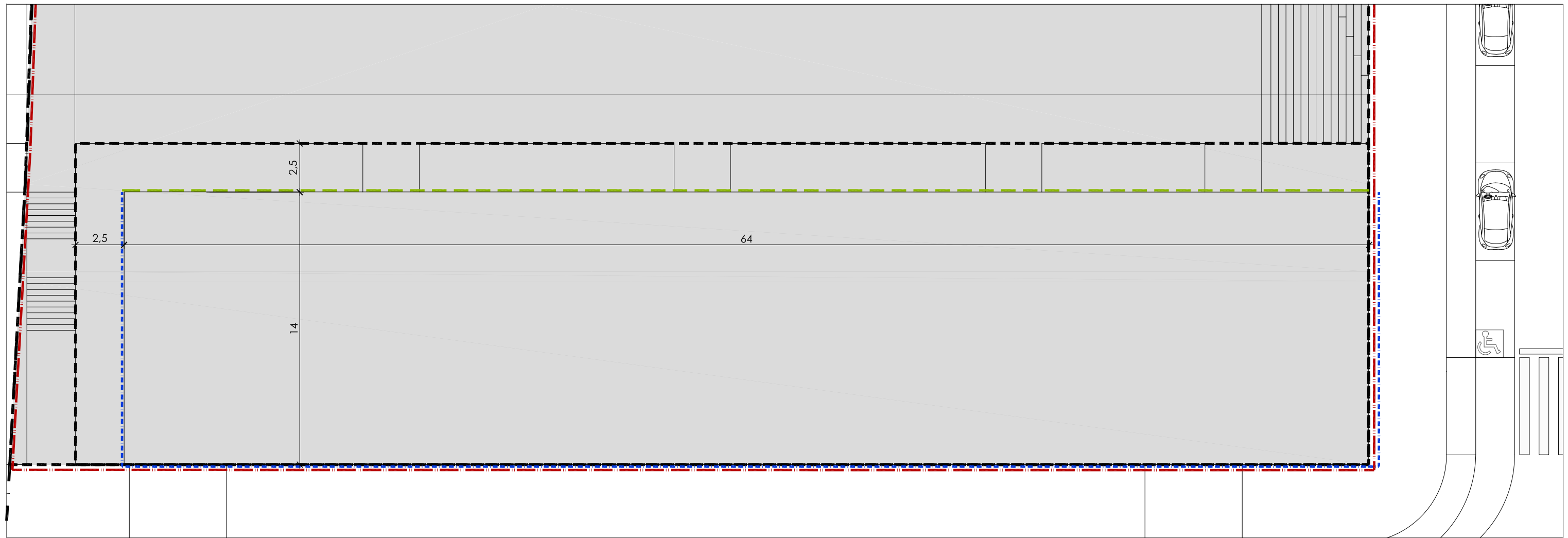
Unidad de Edificación "UD3" ..... **53**

## **4. CONDICIONES DE EJECUCIÓN:**

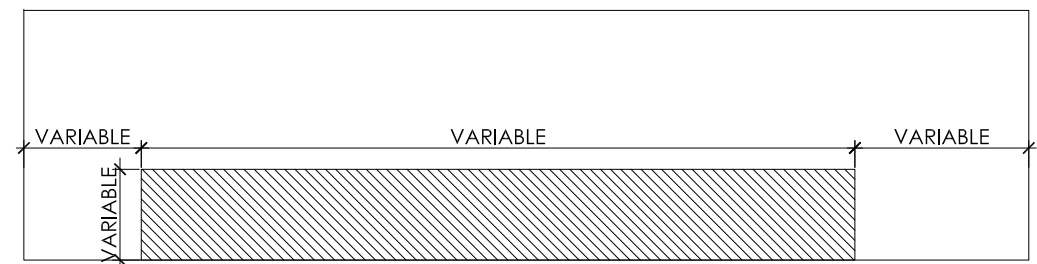
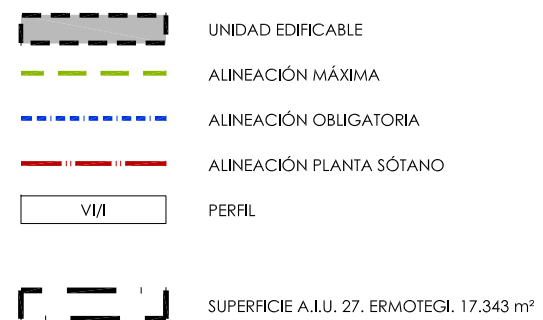
- La parcela edificatoria podrá dividirse en unidades de edificación diferenciadas, siempre y cuando el frente mínimo de fachada a la calle o plaza, sea igual o superior a 14 m.
- Asimismo, la parcela podrá dividirse en fincas registrales independientes, una por unidad de edificación.
- En el caso de división en unidades de edificación diferenciadas, deberá tramitarse y ejecutarse en primer lugar la que contenga los accesos al garaje y posteriormente la colindante.
- Se redactará un proyecto básico, único, para la totalidad de las parcelas edificatorias UD1, UD2 y UD3, con el objeto de unificar los criterios de diseño de las edificaciones y su coordinación con las plantas de garajes.
- La parcela acometerá, a su cargo, las obras complementarias de urbanización necesarias para el desarrollo edificatorio de aquella.
- Las solicitudes de licencias de edificación se deberán formular, en todo caso en un plazo inferior a ocho años, a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial.
- La concesión de la licencia de primera de utilización de las construcciones se condiciona a la previa ejecución de las obligaciones de urbanización establecidas en el Documento "C. Plan de Etapas" del presente Proyecto.

## **5. GRÁFICOS:**


### **1. PLANTAS Y SECCIONES.**

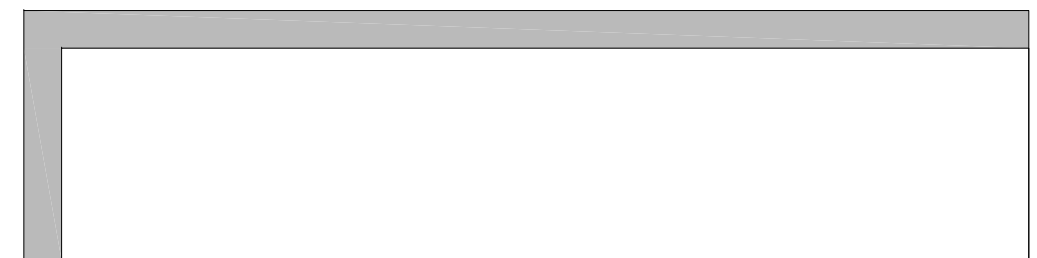


A.I.U. 27. ERMOTEGI  
UD.3. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN  
1/200



PLANTA 1ª  
1/500

 COMERCIAL



PLANTA 2ª  
1/500

TERRAZAS



PLANTAS 3ª-6ª  
1/500

## Unidad edificable UD.4

### 1. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA: “Residencial de bajo desarrollo” (a.3.1)

(Uso Característico: “Vivienda”)

### 2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN "a.3.1"

#### 2.1- Parcelación:

Se define la parcela de la unidad edificatoria **UD.4** con una superficie de **360 m<sup>2</sup>** (p)

#### 2.2- Edificabilidad urbanística:

- Uso Vivienda (“a”): **686 m<sup>2</sup>** (t)

(Se desarrollará exclusivamente el aprovechamiento edificatorio señalado en la presente Ordenanza Particular, ajustándose el cumplimiento de esta condición por medio de la solución volumétrica adoptada dentro de las condiciones de edificación establecidas.)

#### - Asignación de los aprovechamientos a la Unidad de Edificación

- Unidad de Edificación **UD.4**

. Uso Vivienda (“A”): **686 m<sup>2</sup>** (t)

. Uso Garaje (“E”): **<515 m<sup>2</sup>** (t)

#### 2.3- Regulación de la forma de las construcciones:

- Condiciones Generales: Se aplicarán las condiciones generales de edificación establecidas para las “parcelas a.3.1”, de las Ordenanzas Generales de Edificación del Plan General, a partir de las determinaciones particulares definidas en la documentación gráfica de la presente Ordenanza Particular.

#### 2.4- Alineaciones

Se definen las mismas en la ficha gráfica particular.

#### 2.5- Perfil y altura de la edificación:

Perfil: **III/I** (ficha gráfica)

Altura de edificación: **10,50 m** (ficha gráfica)

- Se tomará como referencia normativa para su definición en cada Unidad de Edificación el nivel del punto indicado en el gráfico de la presente Ordenanza Particular. Los niveles de las distintas plantas se fijarán dentro de esta envolvente, adoptando la solución más conveniente en cada caso, y manteniendo la cota de cornisa de cada Unidad de Edificación según documentación gráfica de la presente Ordenanza Particular.

- Semisótanos y sótanos: Las características de los accesos al sótano previsto para uso de garaje, vienen recogidas en la documentación gráfica.

## 2.6- Aleros

Alero máximo: **1,20 m**

## 2.7- Vuelos y retranqueos

Vuelo máximo: **1,20 m**

Retranqueos: **libres**

## 2.8- Cubiertas

Las cubiertas podrán ser inclinadas o planas. La pendiente máxima, del plano de las cubiertas inclinadas, será del **40%**.

## 3. CONDICIONES DE USO:

- Condiciones Generales: Las condiciones de uso y dominio del edificio se ajustaran a las determinaciones generales establecidas para las "parcelas a." en al art. 71. Régimen general de implantación de los usos autorizados, del Plan General, así como a las determinaciones particulares definidas para la parcela en la presente Ordenanza Particular.
- El número máximo de viviendas será el determinado por el art.64.b.1 "Tamaño promedio de viviendas" del Documento B. Normas Urbanísticas del Plan General de Urnieta.

### - Condiciones de uso de vivienda:

Nº de viviendas máximo..... **6**

### - Asignación del número de viviendas, máximo, a las Unidades de Edificación:

Unidad de Edificación "UD.4" ..... **6**

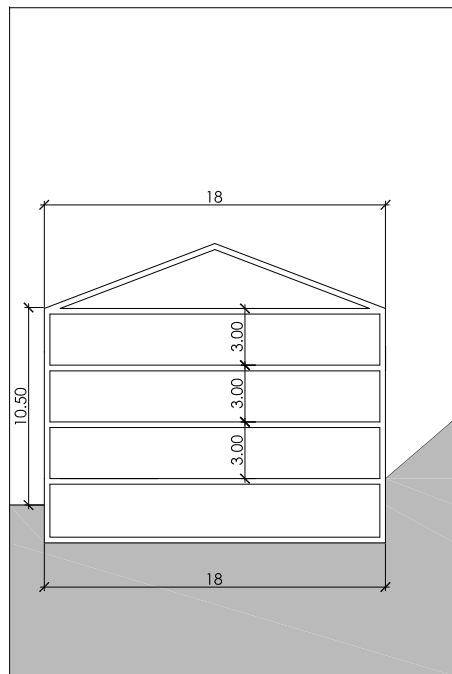
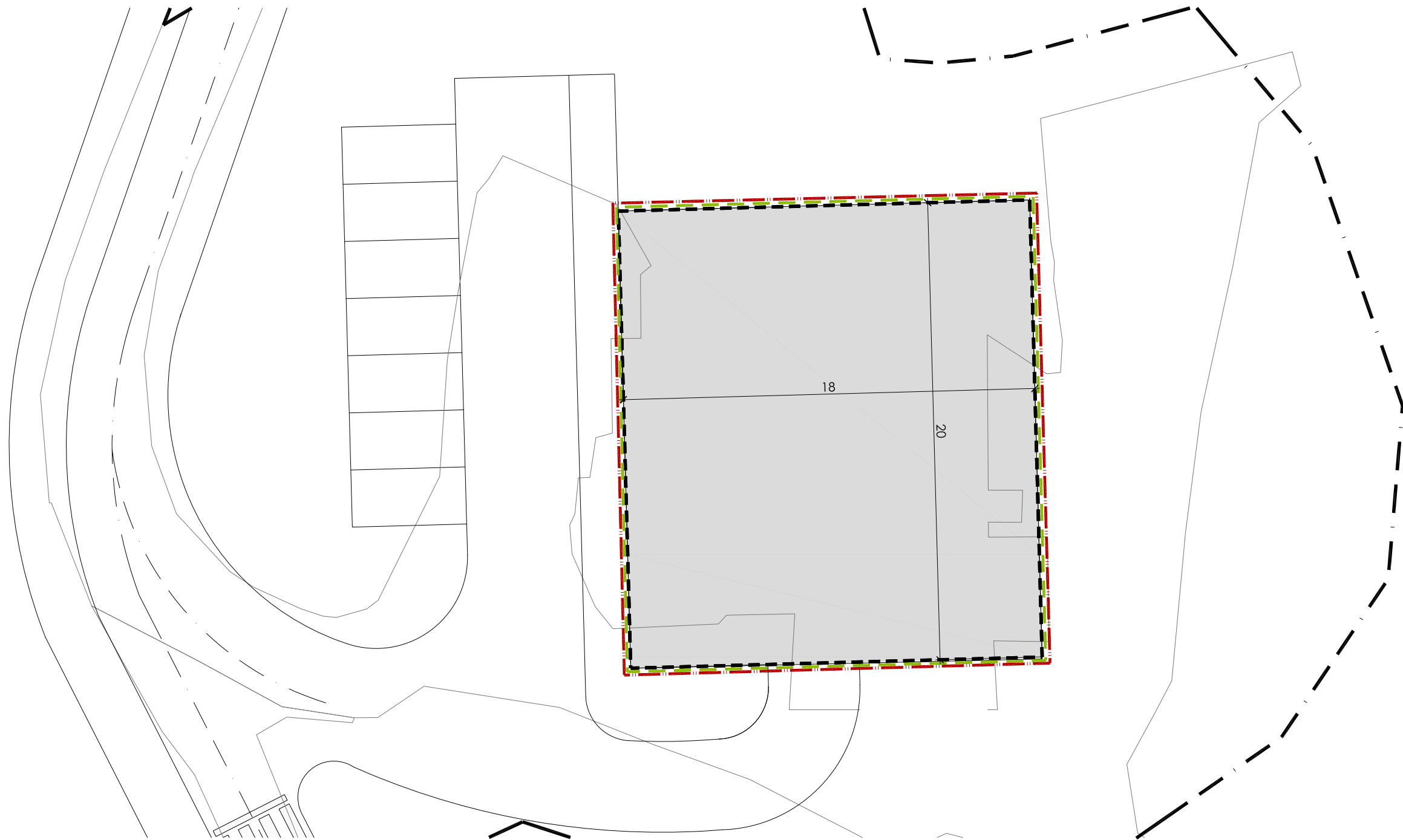
## 4. CONDICIONES DE EJECUCIÓN:

- Las solicitudes de licencias de edificación se deberán formular, en todo caso en un plazo inferior a ocho años, a partir de la aprobación definitiva del Plan Especial.
- La concesión de la licencia de primera de utilización de las construcciones se condiciona a la previa ejecución de las obligaciones de urbanización establecidas en el Documento "C. Plan de Etapas" del presente Proyecto.





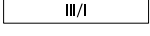

## 5. GRÁFICOS:

### 1. PLANTAS Y SECCIONES.





A.I.U. 27. ERMOTEGI  
UD.4. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN  
1/200

-  LÍMITE DE PARCELA
-  ALINEACIÓN MÁXIMA
-  ALINEACIÓN OBLIGATORIA
-  ALINEACIÓN PLANTA SÓTANO
-  PERFIL
-  SUPERFICIE A.I.U. 27. ERMOTEGI. 17.343 m<sup>2</sup>

1. CONDICIONES GENERALES PARA LA EJECUCIÓN DEL PLAN
2. CONDICIONES DE FINANCIACION DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN
3. CESIONES AL AYUNTAMIENTO DE URNIETA
4. CONDICIONES Y PLAZOS DE EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN
5. CONDICIONES Y PLAZOS DE EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN
6. MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN
7. CONCESIÓN LICENCIA PRIMERA UTILIZACIÓN

## 1. CONDICIONES GENERALES PARA LA EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL

La ejecución de las determinaciones propuestas por el presente Proyecto para el AIU 27 - ERMOTEGI se realizarán con arreglo a las siguientes condiciones:

- Se procederá a la tramitación y aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora en el plazo de **dos (2)** meses desde la aprobación definitiva del Plan Especial.
- La Unidad de Ejecución "UE- ERMOTEGI" se desarrollará por el **sistema de Concertación**, que deberá ser confirmado por el P.A.U. y se procederá a su tramitación y aprobación en el plazo de **un (1)** mes desde la aprobación definitiva del P.A.U.
- La titularidad de la Unidad de Ejecución "UE-ERMOTEGI constituye un único ámbito "Ámbito de equidistribución" y comportará la obligación de desarrollar las obras de urbanización definidas en el presente proyecto.
- Se procederá a la cesión al Ayuntamiento de Urnieta del **15%** de la edificabilidad lucrativa conforme a la Ley 8/2007 28 Mayo, de Suelo.

## 2. CONDICIONES DE FINANCIACION DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN

Corresponderá a los propietarios titulares de derechos de aprovechamiento urbanístico de la Unidad de Ejecución, los siguientes costes de urbanización:

- La totalidad de las obras del proyecto de urbanización general de Unidad de Ejecución
- La totalidad de las obras de urbanización comprendidas en los Proyectos de Obras de Urbanización Complementarias de los proyectos de edificación.
- Los costes de redacción y tramitación del Plan Especial, PAU, Proyectos de Urbanización General y la totalidad de los gastos que se deriven de la tramitación e inscripción, Constitución de la Junta y Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución.

## 3. CESIONES AL AYUNTAMIENTO DE URNIETA

Las cesiones al Ayuntamiento de Urnieta se realizarán conforme al **Convenio Urbanístico** a suscribir.

## 4. CONDICIONES Y PLAZOS DE EJECUCION DE LA URBANIZACION

El desarrollo de las especificaciones constructivas para la ejecución de las obras de urbanización previstas en el presente proyecto se llevará a efecto a través del proyecto que se define en este documento y en el P.A.U.

- Se formulará por la Junta de Concertación que desarrolla el Plan, el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución.
- El proyecto de urbanización comprenderá la ejecución de la red viaria, itinerarios peatonales, espacios libres e infraestructuras proyectados. Analizará las soluciones más adecuadas respecto a la coordinación de las obras de urbanización correspondientes a su ámbito de urbanización y su enlace con las unidades limítrofes.

- El Proyecto de Urbanización se tramitará en un plazo máximo de **cuatro (4)** meses desde la aprobación definitiva del Plan Especial de Ordenación Urbana.
- El proyecto de urbanización a ejecutar en las condiciones y plazos establecidos en el presente proyecto deberá prever una inversión según se desglosa en el Documento E "Estudio Económico-Financiero" sin perjuicio de su actualización de acuerdo con la evolución del I.P.C. a partir de la fecha de formulación del presente proyecto.
- El proyecto de urbanización se redactará dando cumplimiento a la Ley de promoción de la accesibilidad de 4 de Diciembre de 1997.

Se excluyen de los proyectos citados los siguientes conceptos:

- Las necesarias para los proyectos de urbanización complementaria de la edificación.
- Los plazos, de los proyectos de urbanización complementaria, se regirán de acuerdo con los de la edificación a la que correspondan.
- Los que sean objeto de proyectos de obras ordinarias de promoción municipal.

## 5. CONDICIONES Y PLAZOS PARA LA EJECUCIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Se establece un plazo máximo de **cuatro** años para la ejecución de la edificación y urbanización a partir de la adquisición por sus titulares de derecho a la edificabilidad urbanística, aprobación de los Proyectos de Urbanización y Reparcelación.

## 6. MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN

El mantenimiento de la urbanización en las áreas de dominio y uso público corresponderá al Ayuntamiento, a partir de su recepción definitiva.

En tanto la misma no se produzca en las condiciones establecidas por la vigente legislación, dicho mantenimiento será responsabilidad del titular de la ejecución de las obras.

## 7. OBLIGACIONES URBANISTICAS PARA LA PUESTA EN USO DE LAS EDIFICACIONES

Para la concesión de la licencia de primera utilización, previa a la puesta en uso de las edificaciones se exigirá los siguientes requisitos:

- La totalidad de las redes de servicios que deban dar servicio a las parcelas estarán conectados a las redes generales y en funcionamiento.
- Estará acabada la totalidad de los viales rodados y elementos peatonales del Área, así como la cohesión con las redes perimetrales. Únicamente podrán quedar pendientes algunos acabados de jardinería y mobiliario urbano y similares cuya ejecución sea conveniente rematar con posterioridad.

1. OBJETO
2. VALORES ECONÓMICOS: PRECISIÓN DE SUS DATOS
3. VALORACIÓN DE LAS CARGAS URBANIZADORAS
4. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LOS COMPROMISOS CONTRAÍDOS POR LOS PROPIETARIOS CON EL AYUNTAMIENTO
5. EVALUACIÓN ECONÓMICA DEL VALOR DE LOS TERRENOS
6. NVERSIONES DEL SECTOR PRIVADO

## 1. OBJETO

Este Estudio Económico Financiero tiene como objeto el establecer la viabilidad de la promoción edificatoria, en base a la ejecución de las previsiones y a las consideraciones económicas en las que se desarrolla la edificación residencial, de esta actuación.

## 2. VALORES ECONÓMICOS: PRECISIÓN DE SUS DATOS

Los datos que se estiman en el presente estudio, dentro del contexto del Plan Especial, son globales y pendientes de la concreción del proyecto de urbanización y del proyecto de ejecución de las edificaciones a construir.

## 3. VALORACIÓN DE LAS CARGAS URBANIZADORAS

### 3.1. URBANIZACIÓN GENERAL

El proyecto de urbanización de la UE.1 del AIU 27 - ERMOTEGI, de Urnieta, no se encuentra redactado, en este momento. A efectos de este Plan Especial y sin perjuicio de la liquidación final que resulte del Proyecto y de la propia liquidación de las obras, se adoptará el importe estimativo que se desprende del análisis del diseño de dicho proyecto: servicios afectados, derribos, viarios rodados, peatonales, infraestructuras, tratamientos de zonas verdes,... en base al sistema de información y análisis de costos de obras de urbanización del Gobierno Vasco.

El avance del presupuesto de ejecución de la urbanización a desarrollar se calcula, en base a la superficie a urbanizar y a las características propias de dichos elementos. Se tiene en cuenta situaciones, ya contrastadas, en base a nuestra propia experiencia. Dadas las características topográficas y, presumiblemente, geotécnicas del territorio, y teniendo en consideración la ordenación proyectada, se estima en **2.570.412** euros el P.E.C. de la urbanización general. Esta cantidad resulta del desglose que, a continuación, se describe en cumplimiento del artículo 55.2 del vigente Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

El desglose esquemático de las partidas presupuestarias correspondientes a las obras de urbanización, serían las siguientes.

01. Derribos.....	89.670
02. Movimiento de tierras.....	405.640
03. Pavimentación.....	512.400
04. Red de saneamiento.....	204.820
05. Red de agua.....	83.240
06.Red de alumbrado.....	134.500
07. Red de gas.....	27.750
08. Red de energía eléctrica.....	136.640
09. Red de telecomunicaciones.....	46.970
10. Jardinería.....	72.590
11. Señalización.....	12.810
12. Mobiliario urbano.....	49.100
13. Residuos urbanos.....	14.940
14. Seguridad y salud.....	19.210
15.Control de calidad.....	8.540
16.Varios.....	23.480
17.Especiales.....	317.710

---

**PRESUPUESTO EJECUCIÓN MATERIAL..... 2.160.010**

El presupuesto de contrata, incrementándolo en un 19% para los gastos generales (13%) y el beneficio industrial (6%), ascenderá a:

$$2.160.010 \times 1,19 = 2.570.412 \text{ €}$$

El **costo de la ejecución por contrata**, de las obras de urbanización General, de la UE 1, asciende a **DOS MILLONES QUINIENTAS SETENTA MIL CUATROCIENTOS DOCE euros (2.570.412 €)**.

El IVA, de la operación, será el correspondiente al momento de su ejecución.

Los precios utilizados para definir el costo de las obras son los correspondientes a Abril de 2018. El costo definitivo de las mismas resultará de la liquidación de las obras del correspondiente proyecto de urbanización e irá en función, tanto de la agilidad de los procesos de tramitación y ejecución urbanísticos como de las variaciones que se produzcan en los índices del costo de la construcción.

El volumen económico de la urbanización es equilibrado, con la obra a desarrollar y coherente con los aprovechamientos urbanísticos que se le confieren al Área, de tal forma la repercusión urbanizadora es muy asumible en el desarrollo del AIU 27 - ERMOTEGI, de Urnieta.

### 3.2. INVERSIÓN EN EQUIPAMIENTO PÚBLICO

Por otro lado la inversión en materia de reservas de la red de sistemas generales de espacios libres, con la aportación de un suelo urbanizado de 5.300 m<sup>2</sup> en el ámbito AIU 36. Parque Goimendi, se evalúa en **318.000 €**, que serán responsabilidad de las distintas Administraciones y Entidades en razón de su competencia y convenios suscritos según el siguiente desglose:

#### - Equipamiento Público de la Red del Sistema General de Espacios Libres (Ayuntamiento)

Equipamiento Público en el AIU 36. Parque Goimendi: 5.300m<sup>2</sup> x 60€/m<sup>2</sup> =318.000 €

Para la ejecución de dichas dotaciones no se requiere ningún tipo de inversión por parte de la Administración en concepto de obtención de suelo. Las cantidades evaluadas resultan meramente orientativas, y se precisarán, en función de la concreción en el tiempo de los objetivos planteados en esta materia.

<b>3.1) Urbanización general</b> ,.....	<b>2.570.412</b>
<b>3.2) Inversión en equipamiento público</b> .....	<b>318.000</b>
<b>  TOTAL CARGAS URBANÍSTICAS DE LA UE. 1 DEL AIU 27 - ERMOTEGI</b> .....	<b>2.888.412 €</b>

### 4. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LOS COMPROMISOS CONTRAÍDOS POR LOS PROPIETARIOS CON EL AYUNTAMIENTO

Con carácter general, se imputa, a los aprovechamientos lucrativos, los costes relativos a la urbanización general del área, equivalentes a los **2.888.412** euros desglosados en el epígrafe precedente.

Asimismo, deberán cederse a favor de la Administración, obligatoria y gratuitamente, los terrenos que el presente documento destina con carácter permanente a viales, parques y jardines públicos, así como a reservas para servicios de interés público y social.

Todo ello se realizará de acuerdo con las determinaciones que resulten del Proyecto de Concertación, a tramitar, en el desarrollo de los criterios del planeamiento vigente.

## 5. EVALUACIÓN ECONÓMICA DEL VALOR DE LOS TERRENOS

La ordenación urbanística, que se diseña, lleva intrínsecamente unida la ejecución de desarrollos edificatorios y urbanizadores. Por eso, es necesario, de cara a evaluar la viabilidad económica de la operación, valorar la edificabilidad prevista, en el plan, en base a los usos proyectados, así como a la evaluación de los costes de edificación y urbanización de los diferentes desarrollos previstos.

Con los datos referenciados se realiza la valoración del suelo - conforme a lo dispuesto en el Real Decreto 1492/2011, del 24 de Octubre: Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, el Decreto 39/2008, del 4 de Marzo, sobre el Régimen Jurídico de las viviendas de protección oficial y la Orden del 3 de Noviembre de 2010, del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, sobre determinación de los precios máximos de las viviendas de protección oficial-.

### 5.1 VALOR RESIDUAL DEL SUELO

Este Plan Especial del AIU 27 - ERMOTEGI, de Urnieta, define en su Unidad de Ejecución UE. 1, tres (3) parcelas edificables con tres (3) Unidades de edificación, en las que se contiene la totalidad del aprovechamiento urbanístico inherente a la UE.ERMOTEGI. El Plan especial norma la cuantía de estos aprovechamientos, determinados por el Plan General, de la forma siguiente:

Cuadro 1.- Aprovechamientos lucrativos del Plan Especial en la UE. ERMOTEGI

Aprovechamientos	Uso	Nº max. viviendas/garajes	Superficies construidas en m²
Viviendas de venta LIBRE	Vivienda	< 85	7.200
Garajes venta libre	Garajes	< 170	4.250<math>\leq 7.200 \times 0,75 = 5.400</math>
Comercial	Comercial		500
Viviendas de venta TASADAS	Vivienda	< 28	2.400
Garajes venta tasada	Garajes	< 56	1.400<math>\leq 2.400 \times 0,75 = 1.800</math>
Viviendas de VPO	Vivienda	< 28	2.400
Garajes venta PROTECCIÓN OFICIAL	Garajes	< 56	1.400<math>\leq 2.400 \times 0,75 = 1.800</math>
Viviendas consolidadas/restitución	Viviendas	< 8	686
Garajes en viviendas consolidadas	Garajes	< 16	<math>\leq 686 \times 0,75 = 515</math>

Dentro de este conjunto, de la UE. "ERMOTEGI", el aprovechamiento lucrativo, MÁXIMO, en vivienda, sobre rasante, es de 13.186 metros cuadrados de superficie construida, distribuidos entre las plantas bajas y altas.

Así mismo el aprovechamiento lucrativo, MÁXIMO, en garajes, bajo rasante, es de 9.890 metros cuadrados de superficie construida, distribuidos entre las plantas semisótano y sótano.

No obstante, el estudio económico se hace sobre un máximo de dos plazas de garaje por vivienda, con una repercusión construida de 50 m²(t) y sobre un máximo de 120 + 6 viviendas, lo que equivale a 6.300 m² (t) en las viviendas.

#### 5.1.1 VALOR SUELO URBANIZADO VIVIENDA VPO

La vivienda de VPO, con una vivienda tipo, de **77 m² útiles**, sobre una base de 100 m² construidos, se vendería al precio medio de **133.757 €**, en base al módulo del Anexo II (1.576,40 €/m²). La plaza de garaje, sobre una repercusión de 25 m² construidos se vendería al precio medio de **15.764 €**. La obligatoriedad, del Plan General, de 2 plazas por vivienda, haría que el precio de venta de las dos plazas conjuntamente tendrían un precio de 23.646 €, con una repercusión, por plaza de garaje de **11.823 €**.

$$VM^2 = 1.576,40 \text{ €/m}^2 \times (1/1,3/\text{útil}) = 1.212,62 \text{ € m}^2(\text{t})\text{construido vivienda}$$

Aplicando la repercusión del valor del suelo urbanizado del 20%, obtendríamos:



Vivienda VPO  $133.757 \text{ €} \times 0,20 = 26.751,40 \text{ €}$ , valor SU por unidad de vivienda

$$26.751,40/100 = \mathbf{267,51 \text{ €/m}^2(t)}$$

Garaje VPO  $11.823 \text{ €} \times 0,20 = 2.364,60 \text{ €}$ , valor SU por unidad de garaje

$$2.364,60/25 = \mathbf{94,58 \text{ €/m}^2(t)}$$

SU: suelo urbanizado

#### Valor del suelo urbanizado viviendas de VPO

Viviendas....  $2.400 \text{ m}^2(t) \times 267,51 \text{ €/m}^2(t) = 642.024 \text{ €}$

Garajes(1)...  $1.200 \text{ m}^2(t) \times 94,58 \text{ €/m}^2(t) = 113.496 \text{ €}$

**Total..... 755.520 € (a)**

(1) En garajes se hace una estimación de un máximo de 2 plazas por vivienda, que equivale a 50 m<sup>2</sup> de garaje por vivienda.

#### Valores de construcción de viviendas de VPO

En cuanto al coste de construcción y atendiendo a los precios de mercado de la construcción, obtenemos para este tipo de viviendas, un coste de ejecución material de:

$$\text{CEM} = 579 \text{ €/m}^2(t)$$

Aplicando un 13% en concepto de gastos generales (entre los que se incluyen seguridad y salud, y control de calidad) y un 6% en concepto de beneficio industrial de la construcción, obtenemos un coste unitario por contrata de:

$$\text{CC}^3 = 689 \text{ €/m}^2(t)$$

#### 5.1.2 VALOR SUELO URBANIZADO VIVIENDA DE PRECIO TASADO

La vivienda de PRECIO TASADO, con una vivienda tipo, de **77 m<sup>2</sup> útiles**, sobre una base de 100 m<sup>2</sup> construidos y teniendo en cuenta los precios de la vivienda libre, a día de hoy, se calcularía sobre el precio de la vivienda de VPO, aplicándole un módulo de **1,25**, por lo que se vendería al precio medio de **167.196 €**, en base al módulo del Anexo II (1.576,40 €/m<sup>2</sup>). La plaza de garaje, sobre una repercusión de 25 m<sup>2</sup> construidos se vendería al precio medio de **19.705 €**. La obligatoriedad, del Plan General, de 2 plazas por vivienda, haría que el precio de venta de las dos plazas conjuntamente tendrían un precio de 29.558 €, con una repercusión, por plaza de garaje de **14.779 €**.

$$\text{VM}^2 = 2.679 \text{ €/m}^2 \times (1/1,3/\text{útil}) = 2.061 \text{ € m}^2_{\text{construido vivienda}}$$

Aplicando la repercusión del valor del suelo urbanizado del 25%, obtendríamos:

Vivienda PRECIO TASADO  $167.196 \text{ €} \times 0,25 = 41.799 \text{ €}$ , valor SU por unidad de vivienda

$$41.799/100 = \mathbf{417,99 \text{ €/m}^2(t)}$$

Garaje PRECIO TASADO  $14.779 \text{ €} \times 0,25 = 3.694,75 \text{ €}$ , valor SU por unidad de garaje

$$3.694,75/25 = \mathbf{1147,79 \text{ €/m}^2(t)}$$

SU: suelo urbanizado

#### Valor del suelo urbanizado viviendas de PRECIO TASADO

Viviendas....	2.400 m <sup>2</sup> (t) x 417,99 €/m <sup>2</sup> (t) = 1.003.176 €
Garajes(1)...	1.200 m <sup>2</sup> (t) x 147,79 €/m <sup>2</sup> (t) = 177.348 €
<b>Total.....</b>	<b>1.180.524 € (b)</b>

(1) En garajes se hace una estimación de un máximo de 2 plazas por viviendas, que equivale a 50 m<sup>2</sup> de garaje por vivienda.

### Valores de construcción de viviendas de PRECIO TASADO

En cuanto al coste de construcción y atendiendo a los precios de mercado de la construcción, obtenemos para este tipo de viviendas, un coste de ejecución material de:

$$CEM = 652 \text{ €/m}^2 \text{ (3)}$$

Aplicando un 13% en concepto de gastos generales (entre los que se incluyen seguridad y salud, y control de calidad) y un 6% en concepto de beneficio industrial de la construcción, obtenemos un coste unitario por contrata de:

$$CC^2 = 776 \text{ €/m}^2$$

### 5.1.3 VALOR SUELO URBANIZADO VIVIENDA DE VENTA LIBRE

El precio de venta de la vivienda libre de tipología colectiva viene determinado por las últimas actuaciones, que se encuentran realizando, en Urnieta sobre este tipo de vivienda. Así una vivienda tipo de **77 m<sup>2</sup> útiles**, sobre una base de 100 m<sup>2</sup> construidos, se vendería al precio medio de **215.600 €**. La plaza de garaje, sobre una repercusión de 25 m<sup>2</sup> construidos se vendería al precio medio de **19.705 €**. La obligatoriedad, del Plan General, de 2 plazas por vivienda, haría que el precio de venta de las dos plazas conjuntamente tendrían un precio de 29.558 €, con una repercusión, por plaza de garaje de **14.779 €**.

En cuanto al coste de construcción y atendiendo a los precios de mercado de la construcción, obtenemos para este tipo de viviendas, un coste de ejecución material de:

$$CEM = 815 \text{ €/m}^2 \text{ (3)}$$

Aplicando un 13% en concepto de gastos generales y un 6% en concepto de beneficio industrial de la construcción, obtenemos un coste unitario por contrata de:

$$CC^1 = 970 \text{ €/m}^2$$

En materia de garajes, se estima el coste construcción de los mismos en:

$$CEM = 329 \text{ €/m}^2 \text{ (3)}$$

Aplicando un 13% en concepto de gastos generales y un 6% en concepto de beneficio industrial de la construcción, obtenemos un coste unitario por contrata de:

$$CC^1 = 392 \text{ €/m}^2$$

Aplicando la fórmula del VALOR RESIDUAL del Real Decreto 1294/2011:

$$VL = Vv/1,4 - Cc$$

obtendríamos los siguientes valores para el suelo urbanizado:

$$\text{Vivienda VENTA LIBRE} \quad VL = 2.153/1,4 - 970 = \mathbf{567,86 \text{ €/m}^2(t)}$$

$$\text{Garaje VENTA LIBRE} \quad VL = 756/1,4 - 392 = \mathbf{148,00 \text{ €/m}^2(t)}$$

### Valor del suelo urbanizado viviendas de VENTA LIBRE

Viviendas....	7.200 m <sup>2</sup> (t) x 568 €/m <sup>2</sup> (t) =	4.089.600 €
Garajes(1)....	3.600 m <sup>2</sup> (t) x148 €/m <sup>2</sup> (t) =	532.800 €
<b>Total.....</b>		<b>4.622.400 € (c)</b>

(1) En garajes se hace una estimación de un máximo de 2 plazas por viviendas, que equivale a 50 m<sup>2</sup> de garaje por vivienda.

### 5.1.4 COEFICIENTES DE PONDERACIÓN SEGÚN USOS

Si contemplamos los diferentes usos, en las viviendas, así como la coyuntura del mercado actual en la venta de viviendas, hace necesaria la actualización de los coeficientes de ponderación previstos en el Plan General, de forma provisional y que serán fijados, definitivamente, en el Proyecto de Reparcelación que se redacte.

Por lo tanto, y en base a la valoración del suelo urbanizado calculado se plantea en el siguiente cuadro la relación de los diferentes coeficientes, con el objeto de homogeneizar los datos referentes a los aprovechamientos:

Cuadro 2.- Coeficientes de ponderación según usos.

Uso urbanístico	Valor del suelo urbanizado por m <sup>2</sup> (t)	Coeficiente
Vivienda VPO	<b>267,51</b>	<b>1,000</b>
Garaje VPO	<b>94,58</b>	<b>0,354</b>
Vivienda de PRECIO TASADO	<b>417,99</b>	<b>1,562</b>
Garaje de PRECIO TASADO	<b>147,79</b>	<b>0,553</b>
Vivienda de VENTA LIBRE	<b>567,86</b>	<b>2,123</b>
Garaje de VENTA LIBRE	<b>148</b>	<b>0,553</b>
Local Comercial	<b>267,51</b>	<b>1,000</b>

### 5.1.5 CESION DEL 15% DEL APROVECHAMIENTO LUCRATIVO

Si contemplamos los diferentes usos, en las viviendas, así como la coyuntura del mercado actual en la venta de viviendas, hace necesaria la actualización de los coeficientes de ponderación previstos en el Plan General de Ordenación Urbana de Urnieta, en base al cuadro anterior (cuadro 1). No obstante, el establecimiento definitivo de los coeficientes de ponderación, en función de los diferentes usos, se fijará, definitivamente, en el Proyecto de Reparcelación, a redactar.

La cesión del 15% del aprovechamiento lucrativo se efectuará conforme a la legislación vigente.

### 5.1.6 VIABILIDAD ECONÓMICA DE LA OPERACIÓN

La viabilidad económica se mide por la relación existente entre los ingresos derivados por las ventas de las viviendas y los gastos derivados por la construcción de las viviendas, las cargas urbanísticas y los gastos de promoción con relación al siguiente cuadro:

Cuadro 2.- Relación total de ventas y costos sobre el aprovechamiento urbanístico neto

Uso característico	m <sup>2</sup> const.netos	Vv m <sup>2</sup> (t)	Ventas: Vv	Cc m <sup>2</sup> (t)	Costo Construcción: Cc	Cargas urbanísticas Cu
Vivienda libre(1)	<b>6.852</b>	<b>2.153</b>	<b>14.752.356</b>	<b>970</b>	<b>6.646.440</b>	
Garajes VL	<b>3.400</b>	<b>567</b>	<b>1.927.800</b>	<b>392</b>	<b>1.332.800</b>	
Vivienda tasada(2)	<b>2.087</b>	<b>1.672</b>	<b>3.489.464</b>	<b>719</b>	<b>1.500.553</b>	
Garajes VT	<b>1.148</b>	<b>591</b>	<b>678.468</b>	<b>392</b>	<b>450.016</b>	
Vivienda VPO(3)	<b>2.087</b>	<b>1.338</b>	<b>2.792.406</b>	<b>654</b>	<b>1.364.898</b>	

Garajes VPO	1.148	473	543.004	392	450.016	
Comercial	435	1.338	582.030	350	152.250	
Urbanización						2.888.412
Compra SGL						318.000
<b>TOTALES</b>	<b>16.973</b>		<b>24.765.528</b>		<b>11.896.973</b>	<b>3.206.412</b>
Ingresos Ventas: Vv(1)				Costos Construcción: Cc (2)		
24.765.528				11.896.973		

Cuadro 3.- Indemnizaciones varias..... **150.000**

Cuadro 4.- Valor suelo urbanizado NETO: VLn

**VALOR RESIDUAL NETO** del Real Decreto 1294/2011:

$$VLn = Vv/1,4 - Cc$$

Ingresos Ventas: Vv(1)	Costos Construcción: Cc(2)	VL: valor del suelo urbanizado NETO
<b>24.765.528</b>	<b>11.896.973</b>	<b>5.792.690</b>

Cuadro 5.- Valor suelo neto VN

$$VN = VL - Ct$$

VLn: valor del suelo urbanizado NETO	Ct: Cargas urbanísticas+indemnizaciones	VN: valor del suelo neto
<b>5.792.690</b>	<b>3.356.412</b>	<b>2.436.288</b>

Dada la repercusión, del valor del suelo neto, se puede afirmar que la viabilidad económica del planteamiento urbanístico es posible.

El valor de los terrenos ordenados en el presente documento, junto con los medios económicos con que cuentan los promotores y la colaboración crediticia de las Entidades Financieras, permitirán alcanzar el cumplimiento de las previsiones, prevista, en el presente Plan Especial.

Todas las inversiones se irán realizando en el transcurso del tiempo, de acuerdo con la cadencia establecida en el Plan de Etapas del presente documento, en el que se señalan los plazos en los que se deberán ejecutar las obras de urbanización y de construcción de la edificación.



Ordizia, Septiembre de 2018

**FERNANDO CARAZO AMUNDARAIN, arquitecto [CB2 Arquitectura]**



## **I\_PLANOS INFORMATIVOS**

- I01 Término municipal
- I02 Clasificación del suelo
- I03 Zonificación global
- I04 Condiciones superpuestas 1
- I05 Condiciones superpuestas 2
- I06 Limitación AIU
- I07 Zonificación pormenorizada
- I08 Ejecución orden
- I09 Plan General de Ordenación Urbana
- I10 Red de comunicaciones
- I11 Infraestructuras de servicios
  - I11.1 Instalación de agua
  - I11.2 Instalación de saneamiento
  - I11.3 Instalación de gas
  - I11.4 Instalación de telefonía, electricidad,...
- I12 Elementos catalogados
- I13 Topográfico
- I14 Parcelario
- I15 Catálogo de edificios
- I16 Secciones

## **N\_PLANOS NORMATIVOS**

- N01 Ordenación general. Urbanización
- N02 Ordenación general. Datos generales
- N03 Ordenación general superpuesta a la topografía
- N04 Alineaciones
- N05 Rasantes
- N06 Secciones generales de la ordenación
- N07 Zonificación pormenorizada
- N08 Régimen de dominio y uso
- N09 Instalación de agua
- N10 Instalación de saneamiento
- N11 Instalación de gas
- N12 Instalación de electricidad
- N13 Instalación de telefonía