

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA  
DEL A.I.U. 31, AZKARATE,  
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN  
URBANA DE URNIETA**

Noviembre de 2020

---



**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL A.I.U. 31, AZKARATE, DEL  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE URNIETA**

Noviembre de 2020

---

Documento "A.	MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA"
Documento "B.	NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO"
Documento "C.	MEDIDAS PREVENTIVAS CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMATICO"
Documento "D.	DIRECTRICES DE ORDENACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN"
Documento "E.	ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA"
Documento "F".	MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
Documento "G".	CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE LA DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA DEL REAL DECRETO 2591/1998 DE AVIACIÓN CIVIL



**DOCUMENTO "A"**  
**MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**

**ÍNDICE:**

1.	INTRODUCCIÓN .....	7
1.1.	OBJETO DEL PLAN .....	7
1.2.	MARCO LEGISLATIVO VIGENTE .....	8
1.3.	ANTECEDENTES .....	9
2.	ANÁLISIS URBANÍSTICO DEL A.I.U. 31, AZKARATE, .....	11
2.1.	DESCRIPCIÓN DEL TERRITORIO. EDIFICACIÓN E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES .....	11
2.2.	CARACTERÍSTICAS GEOTÉCNICAS DEL ÁMBITO .....	11
2.3.	DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO Y PROPIEDAD EL SUELO .....	13
2.4.	PATRIMONIO URBANÍSTICO DE INTERÉS CULTURAL EXISTENTE .....	13
2.5.	SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS .....	13
3.	DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE URNIETA PARA AZKARATE .....	15
4.	JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA .....	21
5.	TRAMITACIÓN .....	21
6.	DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA .....	22
6.1.	ESTUDIO DE ALTERNATIVAS PARA EL DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN .....	22
6.2.	DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL .....	47
6.3.	PROGRAMA DE USOS RESIDENCIALES Y ESTÁNDARES DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA .....	49
6.4.	LA RED VIARIA .....	52
6.4.1.	LA RED VIARIA INTERNA DEL ÁMBITO .....	52
6.4.2.	LA RED VIARIA EN QUE SE INTEGRA EL ÁMBITO .....	54
6.5.	EL SISTEMA DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS LOCALES .....	54
6.5.1.	LA CUANTIFICACIÓN DE SISTEMAS GENERALES EN EL ÁMBITO DE AZKARATE .....	54
6.5.2.	LA CUANTIFICACIÓN DE SISTEMAS LOCALES EN EL ÁMBITO DE AZKARATE .....	55
6.6.	URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS .....	58
6.6.1.	Acondicionamiento del terreno, obras de fábrica y urbanización superficial .....	58
6.6.2.	Red de distribución de agua, riego e hidrantes contra incendios .....	58
6.6.3.	Red de saneamiento .....	58
6.6.4.	Red de energía eléctrica .....	59
6.6.5.	Red de alumbrado público .....	59
6.6.6.	Red de telecomunicaciones .....	60
6.6.7.	Red de distribución de gas .....	60
7.	JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL CUMPLIMIENTO DEL PLANEAMIENTO GENERAL Y DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA .....	61
8.-	INTEGRACIÓN URBANÍSTICA DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO EN EL PLAN PARCIAL .....	64
9.	VALORACIÓN DE IMPACTO LINGÜÍSTICO .....	67
10.	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE MEDIDAS CORRECTORAS, PROTECTORAS Y COMPENSATORIAS .....	69
10.1.-	RECURSOS NATURALES .....	69
10.2.-	PRODUCTIVIDAD AGRARIA .....	70
10.3.-	RECURSOS CULTURALES .....	70
10.4.-	AFECCIONES SOCIALES .....	70
10.5.-	RIESGOS DERIVADOS .....	70
10.6.-	INCERTIDUMBRE PARA LA EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL .....	72
11.	ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA DEL PLAN PARCIAL .....	73
11.1.-	INTRODUCCIÓN .....	73
11.2.-	EVALUACIÓN DE LA ADAPTACIÓN A LAS EXIGENCIAS DE SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA. ANÁLISIS DE LA APLICACIÓN DE LA LEY 4/2019 DE 21 DE FEBRERO .....	74
11.3	PROPUESTAS DE ACTUACIÓN .....	75
12.	GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA .....	77
12.1.	CONDICIONES GENERALES DE ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD .....	77
11.2.	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN .....	78
12.3.	CONDICIONES GENERALES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN .....	78
12.4.	EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN .....	78

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL A.I.U. 31, AZKARATE, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE URNIETA**

**DOC. "A" MEMORIA**

URNIETA

Noviembre de 2020

---

12.5.	MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN .....	78
12.6.	EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR .....	79
ANEXO I _RESUMEN EJECUTIVO.....		81
SÍNTESIS DE LA MEMORIA Y CUADROS DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN .....		81
ANEXO II _JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE PARA LA PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD.....		91

## **1. INTRODUCCIÓN**

### **1.1. OBJETO DEL PLAN**

El presente Plan Parcial de Ordenación Urbana tiene por objeto la definición de la ordenación pormenorizada, de los usos y edificabilidades del ámbito urbanístico A.I.U. 31, Azkarate, delimitado en el Plan General de Urnieta, aprobado definitivamente con condiciones el 15 de octubre de 2013, con texto refundido aprobado en pleno municipal el 20 de junio de 2014 y publicado en el BOG el día 7 de noviembre de 2014.

El Plan General de Ordenación Urbana de Urnieta clasifica el ámbito como Suelo Urbanizable Sectorizado, remite su ordenación pormenorizada a la tramitación de un Plan Parcial, y delimita el ámbito de Azkarate, para la cual es preceptiva la tramitación de un programa de actuación urbanizadora.

El Plan Parcial, como no puede ser de otra manera, debe adecuarse a la legislación urbanística de aplicación, que en el punto 1.2 se especifica.

Por otra parte, el objetivo municipal planteado con la clasificación y la calificación de este ámbito se recoge en la normativa particular del sector del PGOU de Urnieta.

Se plantea su calificación con un uso residencial, con una tipología de edificación abierta –“a.2.- parcelas residenciales de edificación abierta”- y “a.3.1.- parcelas residenciales de bajo desarrollo – comunes-”, con viviendas en planta baja en la mayoría de las edificaciones con jardines privados de protección.

La tipología “a.3.1” se dispondría en zonas que se encuentren en contacto con otras de iguales o semejantes características en suelo urbano consolidado, para su integración, en todo caso, de forma controlada y restringida.

El plan parcial debe considerar de forma especial la afección que la actuación producirá en el medio natural, en las pequeñas masas forestales, y parcelas de uso agrario familiar. Se plantearán medidas protectoras, correctoras y/o compensatorias para su recuperación, de acuerdo con las pautas que se recogen en la normativa urbanística correspondiente a los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.

De acuerdo al artículo 37 del Decreto 213/2012 de 16 de octubre, el Plan parcial debe contar con un estudio acústico, con mapas de ruido y evaluaciones acústicas del impacto global de la zona. La aprobación del Plan parcial y Proyecto de urbanización, queda condicionada al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica.

La ordenación pormenorizada debe tener en cuenta:

- Regularización del inicio de la calle San Juan en su encuentro con la calle Idiazabal y continuidad de este vial hasta el nuevo propuesto en contacto con el ámbito de Salesianos y su continuación hasta el existente en la zona de Erratzu, completando el circuito viario. Prever la sustitución y refuerzo de aparcamientos para el equipamiento docente privado.
- Resolver y potenciar la conexión peatonal entre el Casco y Salesianos, estudiándose la posibilidad de acceso al centro docente desde el vial previsto en continuidad con la calle San Juan.
- El ámbito queda incorporado a la red básica local, por la previsión de un itinerario ciclista contemplado en el PTS de vías ciclistas vigente.
- Reserva de una parcela de equipamiento frente al actual Centro de Salud, con una nueva edificación y/o integrando en ella Azkarate Baserría.

- Reserva de un mínimo de superficie en planta baja con un uso terciario.
- Creación de un parque, sistema local de espacios libres, en la ladera del ferrocarril, integrando Eguzkialde parkea y resolviendo una conexión peatonal bajo la calle Aranzubi, conectando estos espacios libres con los existentes en el A.I.U. 4, Urraca. Eguzkialde, propiedad de ADIF pasará al Ayuntamiento. El parque tendrá una superficie mínima de 20.000 m<sup>2</sup>.
- Se ordenarán aproximadamente 447 nuevas viviendas, de las cuales 253 serán VPO y 92 serán tasadas.
- El cumplimiento de la obligación de aportación de sistemas generales de espacios libres, con superficie de 15.222 m<sup>2</sup>, se remite al ámbito A.I.U.34 Parque Trankaxko erreka, quedando adscrita al ámbito de Azkarate, la superficie correspondiente en este ámbito.

## 1.2. MARCO LEGISLATIVO VIGENTE

El presente Plan Parcial se formula en el marco legislativo urbanístico vigente en la Comunidad Autónoma del País Vasco, constituido fundamentalmente por la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo del País Vasco.

Además deberá adaptarse a los siguientes marcos urbanísticos legales.

- Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006
- Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- Ley 7/2012, de 23 de abril, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a los servicios en el mercado interior.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- ORDEN de 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.
- LEY 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
- LEY 3/2015, de junio de Vivienda.
- ORDEN de 12 de febrero de 2009, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, por la que se aprueban las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial

Y además a otras normativas sectoriales de aplicación y que tienen incidencia en el presente plan.

El documento se redacta, en cualquier caso, de acuerdo con las directrices estructurales del Plan General de Ordenación Urbana de Urnieta.

### **1.3. ANTECEDENTES**

Tal como se ha comentado, el Plan General de Urnieta, aprobado definitivamente con condiciones el 15 de octubre de 2013, con texto refundido aprobado en pleno municipal el 20 de junio de 2014 fue publicado en el BOG el día 7 de noviembre de 2014.

En dicho plan se incluyen determinaciones de carácter estructural, otras de carácter pormenorizado, y unas terceras de carácter orientativo, según lo señalado en los artículos 53 y 56 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, siendo el objeto del presente Plan Parcial la redefinición y ajuste de las determinaciones de carácter pormenorizado, fijando nuevas alineaciones, rasantes, perfiles, número de viviendas y usos pormenorizados del suelo.



## **2. ANÁLISIS URBANÍSTICO DEL A.I.U. 31, AZKARATE,**

### **2.1. DESCRIPCIÓN DEL TERRITORIO. EDIFICACIÓN E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES**

El ámbito abarcado en el A.I.U. 31, AZKARATE, del Plan General vigente, posee una superficie de 89.610 m<sup>2</sup>, según establece la normativa urbanística particular del sector.

Se ha mantenido esa superficie al ajustar la delimitación a la escala de desarrollo de plan parcial, aunque ha habido modificaciones puntuales en la elección de las referencias físicas en las que se apoya la línea de demarcación, como resultado del mayor detalle en la definición del plano topográfico y su mejor adaptación al estado real de la zona a ordenar.

El ámbito por lo tanto integra en su lado noroeste la antigua carretera GI-131, que limita el sector por dicha orientación, por el lado noreste limita con suelo urbano consolidado, por su lado sureste con el sistema general ferroviario y por su lado suroeste con el equipamiento docente privado de Salesianos.

En la actualidad el ámbito está ocupado en gran parte por prados, alguna huerta al servicio de las edificaciones existentes, caserío Azkarate y Azkarate Txiki y la granja de los salesianos, todos ellos declarados fuera de ordenación por el PGOU, con la salvedad de que Azkarate puede mantenerse como equipamiento público. Hay además algunos árboles sueltos, o agrupados en pequeñas hileras y cierres de fincas, habiendo una única masa arbórea de entidad en torno al actual parque de Eguzkialde.

En el apartado de infraestructuras, al estar el sector en contacto con áreas consolidadas existen en sus bordes todas las infraestructuras necesarias para conectar las nuevas que den servicio a la ordenación prevista. A lo largo de la antigua GI-131 discurren trazados aéreos y soterrados de Euskaltel, Telefónica, baja tensión, gas, alumbrado y saneamiento. En el extremo sur en contacto con el polígono industrial Erratzu hay también Euskaltel, Telefónica, alumbrado, saneamiento y distintas líneas eléctricas. Hay una torre metálica de una línea de alta tensión, otra línea aérea de media tensión que atraviesa el sector 31 de sur a norte para seguir soterrada por la calle San Juan, con una derivación desde el primer poste en el sur hasta el otro lado del ferrocarril. La línea de alta tensión cruza el apéndice sur del sector de suroeste a noreste, sin afectar a las zonas previstas para edificación, a más de 40 metros de la línea.

### **2.2. CARACTERÍSTICAS GEOTÉCNICAS DEL ÁMBITO**

Sin entrar a definir las características del territorio propias de un estudio geotécnico, el cual en este momento no se estima preciso para el desarrollo del presente plan, en el siguiente plano, elaborado a partir del Mapa Geológico Continuo de España a escala 1/50.000, de IGME, podemos ver la composición básica del suelo ocupado por el sector 31.



**2.3. DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO Y PROPIEDAD DEL SUELO**

La delimitación del ámbito se define pormenorizadamente en la documentación gráfica del Plan.

En el Catastro de Gipuzkoa el AIU-31 forma el polígono 603 de Urnieta. Las referencias catastrales incluidas dentro del ámbito son las incluidas en el cuadro siguiente.

No se incluyen en este documento datos de propiedad por motivos de confidencialidad y protección de datos, siendo tanto el Programa de Actuación Urbanizadora, como el proyecto de Reparcelación los documentos que contendrán dicha información. Las superficies son en m<sup>2</sup>.

REF. CATASTRAL	PORTAL	FINCA	SUPERFICIE FINCA	S. ÚTIL VIVIENDA	S. CONSTRUIDA AGROPECUARIA	S. ÚTIL ALMACÉN	S. ÚTIL TRASTERO	S. ÚTIL GARAJE
8188007	001	105395 L	5.339	250	0	15	35	0
8188002	001B	5051122 Q	375	0	0	10,90	0	0
		105396 T	-	0	0	0	0	91
		5051123 B	-	91	0	0	0	0
8188126	006X	6149991 T	3.056	0	1.100	0	0	0
8188144	902	6166245 D	2.900	0	0	0	0	0
8188137	922	6150000 V	33.454	0	0	0	0	0
8188127	923	6150001 G	5.587	0	0	0	0	0
8188128	924	6150002 X	8.401	0	0	0	0	0
8188129	925	6150003 W	5.500	0	0	0	0	0
8188130	926	6150004 H	1.465	0	0	0	0	0
8188131	927	6150007 Y	3.618	0	0	0	0	0
8188133	929	6150009 B	1.348	0	0	0	0	0
8288095	930	6150010 W	3.916	0	0	0	0	0
8288096	931	6150011 H	5.128	0	0	0	0	0
			<b>80.087</b>	<b>341</b>	<b>1.100</b>	<b>25.90</b>	<b>35</b>	<b>91</b>

El resto de suelos aparecen en Catastro como públicos.

La descripción definitiva de las parcelas deberá realizarse, tal como se ha señalado, en el contexto del Programa de Actuación Urbanizadora y finalmente en el Proyecto de Reparcelación.

**2.4. PATRIMONIO URBANÍSTICO DE INTERÉS CULTURAL EXISTENTE**

El PGOU de Urnieta no cataloga ninguno de los edificios incluidos en el ámbito. Ahora bien, en la normativa particular del sector sugiere la conservación del caserío Azkarate para su uso como equipamiento público. El Plan Parcial recoge esta puntualización.

**2.5. SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS**

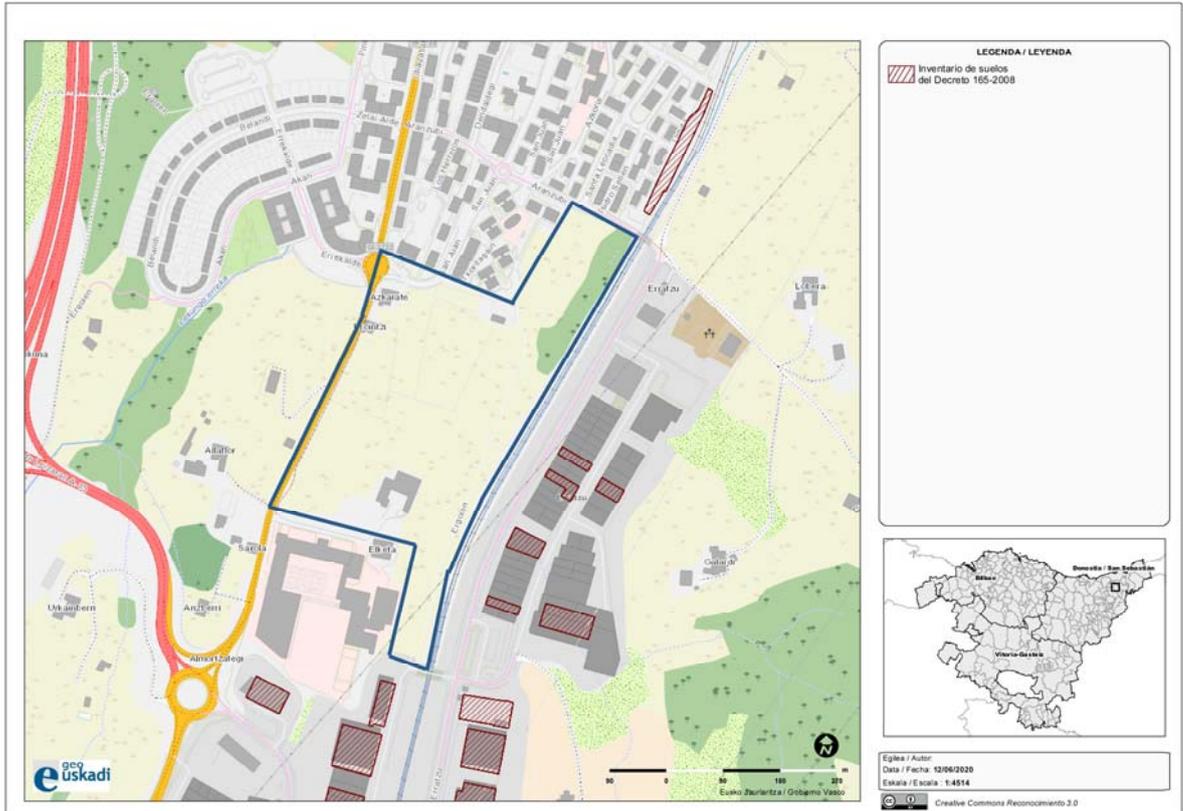
Tal como se muestra en la imagen siguiente, obtenida del servicio cartográfico del Gobierno Vasco Geoeuskadi, no existen suelos potencialmente contaminados en el ámbito.

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL A.I.U. 31, AZKARATE, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE URNIETA

DOC. "A" MEMORIA

URNIETA

Noviembre de 2020



### **3. DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE URNIETA PARA AZKARATE**

Por lo que se refiere a las determinaciones específicas básicas de aplicación en el ámbito, se recoge a continuación el régimen urbanístico general / estructural y pormenorizado de aplicación establecido en la Norma Urbanística Particular de aplicación al ámbito.

#### **"A.I.U. 31.- AZKARATE**

##### **I.- SUPERFICIE 89.610 m<sup>2</sup>**

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

*Ámbito de nueva creación que ocupa el territorio comprendido entre el A.I.U. 6 Aranzubi, barrio urbano residencial, A.I.U.22 Salesianos, equipamiento privado; la antigua GI-131 que pasará a ser un vial urbano a partir de la ejecución de la Variante y el trazado del ferrocarril Madrid-Irún.*

*Se propone su calificación con un uso residencial, con una tipología de edificación abierta –"a.2.- parcelas residenciales de edificación abierta"- y "a.3.1.- parcelas residenciales de bajo desarrollo –comunes-", con viviendas en planta baja en la mayoría de las edificaciones con jardines privados de protección.*

*El planeamiento a redactar podrá ordenar viviendas de tipología "a.3.1" en zonas que se encuentren en contacto con otras de iguales o semejantes características en suelo urbano consolidado, propiciando la integración de la nueva ordenación en la preexistente y de esta forma evitar impactos negativos, además de abrir la posibilidad a la implantación de variadas tipologías de unidades de vivienda, en todo caso, de forma controlada y restringida.*

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

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

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

*- Regularización del inicio de la calle San Juan en su encuentro con la calle Idiazabal y continuidad de este vial hasta el nuevo propuesto en contacto con el ámbito de Salesianos y su continuación hasta el existente en la zona de Erratzu, completando el circuito viario. Junto con el viario, habrá de resolverse una serie de aparcamientos al servicio del centro docente, como respuesta a sus necesidades en ese sentido. El centro docente se verá privado a partir de esta actuación, de un importante espacio destinado a aparcamiento en superficie, que deberá ser de alguna forma recuperado a partir de la ordenación prevista.*

*- Resolver y potenciar la conexión peatonal entre el Casco y Salesianos, estudiándose la posibilidad de acceso al centro docente desde el vial previsto en continuidad con la calle San Juan.*

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

*- Reserva de una parcela de equipamiento frente al actual Centro de Salud que podrá ordenarse con una nueva edificación y/o integrando en ella Azkarate Baserria.*

*- Reserva de un mínimo de superficie en planta baja con un uso terciario.*

- Creación de un parque en la parte baja del ámbito en la ladera que baja hacia el ferrocarril, resolviendo una conexión peatonal bajo la calle Aranzubi, conectando estos espacios libres con los existentes en el A.I.U. 4 Urraca.

En esta zona se integrarán los terrenos ocupados actualmente por el llamado Eguzkialde parkea, propiedad de ADIF; en esta actuación por tanto, se resolverá de forma adecuada, la titularidad de un espacio libre importante, pendiente de resolución en su gestión. Este gran parque tendrá la consideración de sistema local de espacios libres, junto con las plazas o espacios reservados con este fin junto a las edificaciones, debiendo tener al menos una superficie de 20.000 m<sup>2</sup>.

- Se ordenarán aproximadamente 460 unidades de nuevas viviendas, de las cuales 345 de ellas estarán sometidas a régimen de protección pública -253 viviendas VPO y 92 viviendas tasadas-.

- El cumplimiento de la obligación de aportación de una determinada superficie destinada a la red de sistemas generales de espacios libres –superficie de 15.222 m<sup>2</sup>-, se remite al ámbito A.I.U.34 Parque Trankaxko erreka, quedando adscrita al ámbito de Azkarate, la superficie correspondiente en este ámbito de sistema general de espacios libres.

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

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

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

A.- Superficie de la zona global: .....82.460 m<sup>2</sup>

##### **B.- Condiciones de edificación:**

###### **a) Edificabilidad urbanística**

- Edificabilidad urbanística total<sup>1</sup>: ..... 49.880 m<sup>2</sup>(t)  
 - Edificabilidad urbanística preexistente –uso residencial-: ..... 880 m<sup>2</sup>(t)  
 - Edificabilidad urbanística proyectada –incremento sobre edificabilidad existente-:  
 Sobre rasante: ..... 49.000 m<sup>2</sup>(t)  
 Bajo rasante: ..... 75% edificabilidad sobre rasante

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

\* Perfil de edificación: ..... V/II – III/II

El perfil de edificación básico habrá de cumplirse en ambas fachadas longitudinales de cada una de las edificaciones. Sobre éste podrán ordenarse parte de las edificaciones hasta con una planta más 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 preferentemente en las cercanías del centro docente.

###### **\* Régimen jurídico de la edificabilidad residencial:**

- Edificabilidad total ordenada: ..... 49.880 m<sup>2</sup>(t)  
 - Edificabilidad preexistente –residencial- ..... 880 m<sup>2</sup>(t)  
 - Nueva edificabilidad residencial –incremento- ..... 49.000 m<sup>2</sup>(t)  
 - Edificabilidad total uso residencial ..... 47.880 m<sup>2</sup>(t)  
 Vinculada al régimen de VPO -55%- ..... 26.334 m<sup>2</sup>(t)  
 Vinculada al régimen VT -20%- ..... 9.576 m<sup>2</sup>(t)  
 Promoción libre -25%- ..... 11.970 m<sup>2</sup>(t)  
 - Resto nueva edificabilidad residencial –uso terciario- ..... 2.000 m<sup>2</sup>(t)

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

A.- Superficie de la zona global (SG): ..... 7.150 m<sup>2</sup>

<sup>1</sup> La edificabilidad urbanística deberá ajustarse en el planeamiento a desarrollar a la realidad topográfica del ámbito de

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

B.- Condiciones generales de edificación: no se contemplan

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

## 2.- Clasificación urbanística SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

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

Se procederá a la formulación de un Plan Parcial –A1.31-referido al conjunto del ámbito a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del mismo.

El planeamiento deberá integrar los terrenos correspondientes a ámbitos colindantes en los que se plantean intervenciones o modificaciones –modificaciones en calle San Juan, continuidad del vial hacia Erratzu, paso debajo de vial hacia Urraca, etc-.

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

#### A.- Régimen de programación general

El conjunto del ámbito, así como las actuaciones externas al mismo pero vinculadas al desarrollo planteado en él a los efectos de su ejecución, son objeto de tratamiento unitario a los efectos de su programación y ejecución, delimitándose a tal efecto expresamente el ámbito de actuación integrada A1.31. Serán consideradas como tales actuaciones externas las previstas en ámbitos colindantes, o condicionantes a tener en cuenta en la nueva ordenación, de acuerdo a las siguientes premisas:

\* Resolución de conexión con el ámbito industrial de Erratzu, Casco antiguo y Urraca.

\* Resolución del frente hacia calle Idiazabal de acuerdo a las premisas que impondrá el Ayuntamiento para el conjunto de este importante vial urbano.

\* Previsión de espacios destinados a aparcamientos al servicio de Salesianos, reponiendo los que se eliminan con esta nueva ordenación.

\* Reserva de espacios libres de calidad en la zona baja, quedando de alguna manera integrados con los existentes (no formalizados) y potenciando la conexión peatonal con el barrio de Urraca, con la ejecución de un paso inferior –túnel bajo calle Aranzubi- permeabilizando esta zona.

\* Reserva de suficientes espacios libres conformando una zona edificada de calidad.

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

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

- Se prevé la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo previsto en el segundo cuatrienio de vigencia del Plan General.

- Una vez iniciada la urbanización de un ámbito urbanizable residencial, no podrá iniciarse la urbanización de otro

ámbito urbanizable residencial, hasta que no se haya materializado el 80% del aprovechamiento residencial previsto en el ámbito que le precede en el orden de prioridad. Esto será de aplicación a todos los Ámbitos urbanizables residenciales previstos en el PGOU, ordenados a continuación según los criterios medioambiental, social y económico:

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

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

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

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

- Ejecución de sistemas generales dentro del propio ámbito: urbanización de la totalidad del frente de la actual GI-131 según las directrices que marcará tanto este proyecto como las que determine el Ayuntamiento. Igualmente resolverá y ejecutará el viario interno estructurante.

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

- Reserva de parcela de equipamiento junto a Azkarate baserria, que quedará integrada en ella.

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

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

A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada

La zonificación pormenorizada será la definida en el Plan Parcial a redactar, que se ajustará a lo determinado en el régimen urbanístico estructural.

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 –superficie mínima de 20.000 m<sup>2</sup>.

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

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

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

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

A determinar en planeamiento de desarrollo.

D.- Condiciones particulares de dominio

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

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

No existen.

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

#### **V.- CONDICIONES 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 concreto, el condicionante con incidencia en este ámbito es, entre otros, el C.10 Áreas acústicas. Serán de aplicación los criterios reguladores de dicho condicionante.

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

##### **1.- Régimen de urbanización**

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

La urbanización general del ámbito, contemplará:

\* Regularización y urbanización del frente a la actual GI-131, con la disposición de la rotonda de acceso.

\* Continuidad de la calle San Juan y regularización del tramo inicial desde calle Idiazabal.

\* Resolución del viario interno, con la ordenación de espacios adecuados de aparcamientos, parte de ellos al

*servicio del centro docente Salesianos.*

*\* Ordenación de un parque que se integre al actual Eguzkialde parkea, resolviendo la conexión peatonal bajo calle Aranzubi, con la construcción de un túnel; posibilitando la continuidad de los espacios libres existentes junto a las vías del ferrocarril.*

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

*Cuatro son las edificaciones con un uso netamente residencial o mixto residencial/agropecuario:*

*\* Azkarate baserria y Azkarate txiki nº 1 –uso residencial-. Esta edificación podrá ser consolidada por el Plan Parcial con un uso de equipamiento*

*\* Prointzi baserria. Ergoien auzoa nº 2 –uso residencial-.*

*\* Granja Salesianos. Edificación en desuso, utilizada como espacio de aparcamiento*

*El Plan Parcial a formular en desarrollo de este Plan General, deberá concretar la situación de estas edificaciones, pudiendo en su caso quedar integradas en la ordenación general o en su defecto, ser consideradas edificaciones disconformes con la ordenación.*

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

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

*Serán definidas por el referido Plan Parcial –A.I.31 con una superficie aproximada de 89.610 m<sup>2</sup>-; así como en los restantes documentos a promover para su ejecución. A este ámbito, se adscribe una superficie de 15.222 m<sup>2</sup> para destinarlo a sistema general de espacios libres –porción 34.1 del A.I.U. 34 Parque Trankaxko erreka-.*

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

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

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

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

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

*\* Serán a cargo de los titulares de derechos, los costes de urbanización de la totalidad de los espacios públicos de cesión obligatoria del ámbito, además de resolver la conexión peatonal bajo la calle Aranzubi, con la disposición de un túnel.*

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

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



#### **4. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA PROPUESTA**

La conveniencia y oportunidad de la formulación del presente Plan Parcial referido al A.I.U. 31, AZKARATE, se justifica por ser necesario para el desarrollo pormenorizado de las previsiones del Plan General de Ordenación Urbana de URNIETA para el ámbito, en el marco del procedimiento establecido para el desarrollo de nuevas actuaciones urbanísticas en suelo urbanizable por la ley de Suelo y Urbanismo 2/2006 de la Comunidad Autónoma Vasca.

El presente documento se elabora para su tramitación y aprobación dentro del plazo fijado a tal efecto por la letra "B- Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo" del apartado 4.- "Régimen general de programación y ejecución" de la Norma Particular del AIU.31 del PGOU; esto es, en el segundo cuatrienio a partir de la vigencia del PGOU (noviembre/2018 a noviembre/2022).

#### **5. TRAMITACIÓN**

La iniciativa de la redacción del presente Plan Parcial corre a cargo de la mercantil BRITAC PROYECTOS, SL, en delegación de la propiedad mayoritaria de las parcelas registrales incluidas en el ámbito.

El Plan Parcial se tramitará de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 2/2006, antes citada, en sus artículos 95 y 96.

En este contexto, el presente documento ha de servir en primera instancia para ser sometido a la consideración y a la aprobación inicial municipal del Ayuntamiento de URNIETA, así como al acuerdo municipal de someterlo a información pública, solicitándose en dicho marco los informes precisos.

El Ayuntamiento determinará asimismo los cauces concretos de participación pública.

Si bien para la realización del documento ya se han mantenido contactos con diversos Organismos resulta preceptivo solicitar informe, al menos de los órganos de control ambiental de la CAV, del Departamento de Cultura, sobre patrimonio, del Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa, de la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Transportes Movilidad y Agenda Urbana, con respecto a las servidumbres aeronáuticas, y de ADIF sobre las afecciones de la vía férrea.

Igualmente ha sido redactado el primer documento de la Evaluación ambiental Estratégica de acuerdo al art. 29 de la ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y a lo señalado en el Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas.

## **6. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA**

### **6.1. ESTUDIO DE ALTERNATIVAS PARA EL DESARROLLO DE LA ORDENACIÓN**

Se han definido una serie de alternativas de ordenación, que cumpliendo las exigencias urbanísticas del Plan General de Ordenación Urbana, proponen diferentes formas de organización edificatoria del ámbito.

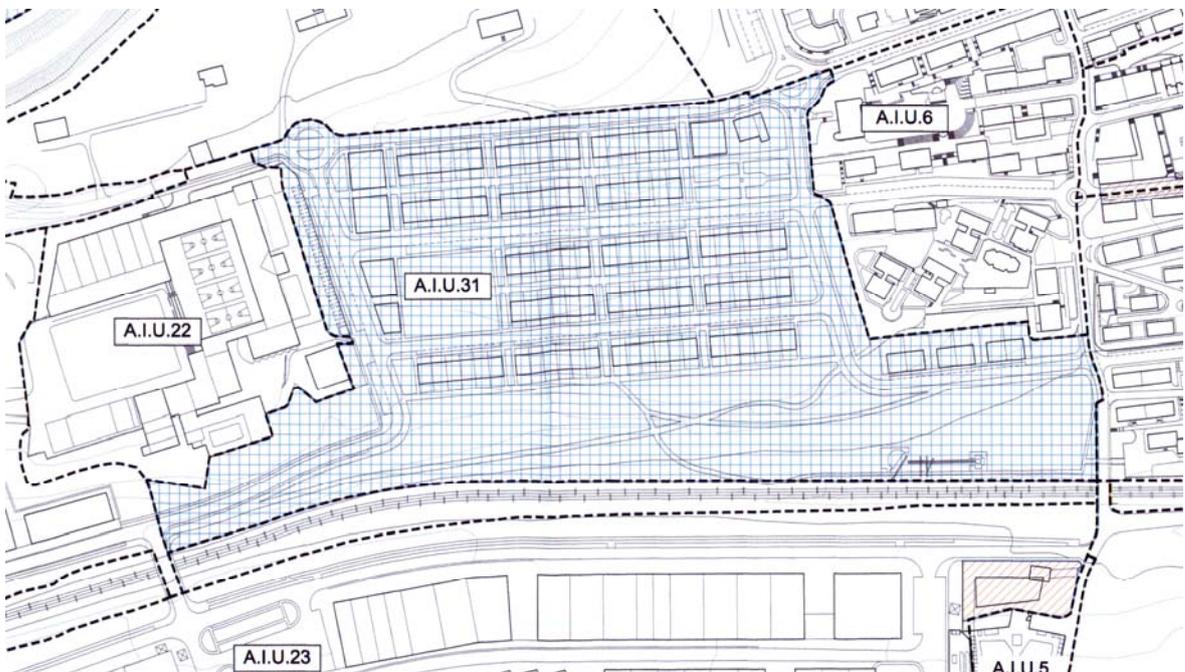
La comparación entre ellas, en base a los conceptos que a continuación se exponen, determinará cuál es la más adecuada.

Para cada alternativa se analizarán los siguientes aspectos:

1. Espacios públicos
2. Vialidad y accesibilidad
3. Asoleamiento y adaptación morfológica
4. Perfil edificatorio
5. Integración social
6. Perspectiva de género

Los parámetros de edificabilidad residencial sobre rasante, proporción de edificabilidad para cada tipo de vivienda (protección pública y libres), y el número de viviendas, son iguales para todas las propuestas. Se mantienen también constantes la edificabilidad dotacional privada exigida por el Plan General de Ordenación Urbana.

### **ALTERNATIVA 1: PROPUESTA PLAN GENERAL**



ALTERNATIVA 1	
OCUPACIÓN SOBRE RASANTE RESIDENCIAL	12.108 m <sup>2</sup>
OCUPACIÓN SOBRE RASANTE EQUIPAMIENTO PÚBLICO	646 m <sup>2</sup>
PARCELAS PRIVADAS	21.414 m <sup>2</sup>
SUPERFICIES PÚBLICAS	68.196 m <sup>2</sup>
PARQUE AL BORDE DEL FERROCARRIL	27.089 m <sup>2</sup>
PERFIL MEDIO EDIFICACIÓN RESIDENCIAL SOBRE RASANTE	4 Plantas

### **1.-Espacios públicos**

Se plantean dos espacios públicos en la ordenación. Uno junto al caserío Azkarate, en relación con los equipamientos públicos, que se plantean en el caserío y en el edificio situado al lado. El segundo próximo a Salesianos. Un total de 5.682m<sup>2</sup>. Añadida la superficie del parque al borde del ferrocarril serían 32.771m<sup>2</sup>.

Debido a la pendiente existente entre la carretera GI-131 y la calle San Juan es dudosa la viabilidad del espacio junto a Azkarate como plaza, más será una ladera verde que conecte visualmente la prolongación de la calle San Juan con los edificios públicos.

### **2.-Vialidad y accesibilidad**

La accesibilidad es el principal problema de la ordenación del ámbito. Longitudinalmente es posible articular recorridos con pendientes por debajo del 6%, pero transversalmente esas pendientes se disparan a más del doble.

En las proximidades de Salesianos los recorridos longitudinales pueden converger en un mismo nivel transversal, pero junto a la calle San Juan no es posible un recorrido accesible transversal con trazados perpendiculares a los longitudinales. Tampoco es posible un recorrido accesible con un 6% de pendiente en la prolongación de la calle Isidro Setién si se quiere enlazar con el camino actual que parte de la plaza Txorigain hacia el polígono industrial Erratzu.

El planteamiento del PGOU es un esquema, no se analizan estos aspectos, se plantea una trama edificatoria homogénea muy dividida multiplicando los recorridos peatonales, lo que facilita el escalonamiento transversal de los edificios con saltos más pequeños, pero que por la propia anchura de los recorridos peatonales longitudinales disminuye la longitud de desarrollo de los recorridos transversales, lo que empeora todavía más la accesibilidad en esa dirección.

Se mantiene el criterio del PGOU de prolongar la calle San Juan hasta Salesianos.

### **3.-Asoleamiento y adaptación morfológica**

Como se ha dicho en el apartado anterior, la ordenación de la edificación en muchas franjas facilita un escalonamiento menos abrupto. Ahora bien, produce una mayor proximidad entre edificios. La gran mayoría de los edificios se ordenan de manera que las orientaciones principales de las fachadas sean en la dirección este-oeste. La media del perfil de los edificios es de 4 plantas, es decir, 12-13 metros de altura hasta la cornisa.

En la propuesta la mínima distancia entre edificios en la dirección este-oeste es la existente entre edificios situados en la misma manzana, alrededor de 17m. La anchura de calles es más de vez y media la altura de la edificación, una buena proporción, pero el escalonamiento puede empeorar el solemiento en las horas matutinas.

Morfológicamente la adaptación al terreno crea los problemas que antes se han señalado. Por otra parte, en el ancho de 22m previsto para las parcelas privadas el desnivel será de más de 3m en la

mayoría de los casos. No es evidente como se puede solucionar el acceso a los edificios. En principio el acceso a los sótanos de garaje debe hacerse desde el punto más bajo. Los portales podrán estar al mismo nivel o más arriba. En el caso en el que el nivel de la calle de acceso del edificio esté situada al este del mismo el acceso a los garajes interfiere necesariamente con los recorridos peatonales transversales (la longitud mínima de desarrollo está en torno a los 22m), ya sea porque ocupe los mismos o porque el sótano deba comunicar parcelas contiguas por debajo de dichos recorridos, lo que de facto impide el descenso de los mismos.

En la prolongación de la calle Isidro Setién la implantación de los edificios planteados es difícil ya que la pendiente existente implica la necesidad de crear una caja excavada en la ladera donde ubicar los edificios, lo que producirá problemas de luces y vistas en la fachada posterior.

#### **4.-Perfil edificatorio**

El perfil medio de la edificación, resultado de dividir la edificabilidad total residencial prevista en el PGOU por la ocupación residencial sobre rasante de la alternativa, es de 4 plantas, adecuado a la ordenación planteada.

#### **5.-Integración social**

No es posible analizar este aspecto en la alternativa 1, ya que no hay un planteamiento de reparto de cada tipo de vivienda en la ordenación.

#### **6.-Perspectiva de género**

El urbanismo de género es equivalente a un urbanismo de la visibilidad, de la exposición continua de los espacios al escrutinio más abierto posible, idealmente universal.

Desde ese punto de vista, no es bueno que haya muchos recorridos alternativos en los que los peatones se dispersen y las visuales entre viandantes se limitan. Los caminos entre parcelas quedan cercados entre recintos de uso privativo no controlables.

**ALTERNATIVA 2:**



ALTERNATIVA 2	
OCUPACIÓN SOBRE RASANTE RESIDENCIAL	8.791 m <sup>2</sup>
OCUPACIÓN SOBRE RASANTE EQUIPAMIENTO PÚBLICO	274 m <sup>2</sup>
PARCELAS PRIVADAS	22.107 m <sup>2</sup>
SUPERFICIES PÚBLICAS	67.503 m <sup>2</sup>
PARQUE AL BORDE DEL FERROCARRIL	23.396 m <sup>2</sup>
PERFIL MEDIO EDIFICACIÓN RESIDENCIAL SOBRE RASANTE	5,5 Plantas

**1.-Espacios públicos**

Se plantean tres espacios públicos importantes al margen de los exigidos por el PGOU. Próximo a Salesianos una plaza principal de forma trapezoidal de 4.708m<sup>2</sup>. A la plaza se accede a nivel en la zona de Salesianos y en el lado norte, llegando desde la calle San Juan por una ante-plaza situada a nivel más bajo, que se prolonga en un parque hasta el equipamiento incluido en el caserío Azkarate con una superficie total de 3.700m<sup>2</sup>. Finalmente hay una zona verde entre las dos calles principales del ámbito, de 2.345m<sup>2</sup>. En total son 10.753m<sup>2</sup>. Añadida la superficie del parque al borde del ferrocarril serían 34.149m<sup>2</sup>.

**2.-Vialidad y accesibilidad**

En esta ordenación todos los recorridos peatonales principales a excepción del arranque de la calle San Juan desde la rotonda se dibujan como accesibles. La ordenación toma como base un plano a escala 1/5.000 de la Diputación con curvas a nivel cada 5 metros. La curva más alta dibujada está prácticamente 5 metros por debajo de la cota real de la zona más alta del ámbito, por lo que las previsiones de pendientes son excesivamente optimistas.

Realmente, refiriendo la ordenación al taquimétrico definitivo, en esta alternativa tampoco se resuelve la accesibilidad transversal en el lado norte, entre la calle San Juan y la prolongación de

Isidro Setién. No hay otro recorrido transversal hasta la calle paralela a Salesianos, siendo este prácticamente horizontal, como en el caso anterior.

Longitudinalmente las calles pueden ser accesibles, y se plantea un recorrido accesible entre la GI-131 y la calle San Juan, que parte de Azkarate y llega a la ante-plaza, situada a la misma cota de la calle. Este recorrido accesible puede continuarse por la acera de la prolongación de la calle San Juan hasta Salesianos y sirve también para alcanzar el nivel de la calle superior longitudinal.

Viniendo del centro urbano no hay entrada directa accesible a la plaza principal, hay que llegar hasta Salesianos para entrar a nivel. Para nivelar la plaza con una pendiente longitudinal del 2% entre la ante-plaza y la plaza se forma un desnivel. Se resuelve con escaleras y ascensor. También son necesarias escaleras en las entradas laterales intermedias de la plaza a la plaza principal.

Se mantiene el criterio del Plan General de Ordenación Urbana de prolongar la calle San Juan hasta Salesianos.

### **3.- Asoleamiento y adaptación morfológica**

Al igual que en la alternativa anterior, la ordenación plantea las fachadas principales de los edificios en orientaciones este-oeste. La distancia más corta entre edificios que puede causar sombra en esas orientaciones se da entre el edificio noreste de la plaza y el edificio situado en la ante-plaza al oeste. Es de más de 27m. La altura del edificio que puede causar sombra es hasta cornisa de 22 m y el desnivel que existe entre las rasantes de los mismos es de 5m, por lo que la separación es prácticamente igual a la altura. El resto de separaciones entre edificios en la orientación principal es mayor de 30 metros, para alturas de edificios entre 9 y 22 metros.

La adaptación a la topografía implica jugar con los niveles de las parcelas privadas que se sitúan en las zonas más problemáticas de las transiciones en la ladera. Se plantean edificios en ladera sin bajos comerciales, que se concentran en la plaza. Son necesarios aterrazamientos de dichas parcelas. Los accesos rodados se hacen desde el vial situado a nivel inferior, los portales también se pueden hacer a ese nivel, en sótano, por debajo de la rasante de la parcela privada, liberando el bajo para vivienda en relación directa con el jardín.

En las casas situadas al oeste de la prolongación de la calle San Juan es necesario situar el portal en planta baja. Los accesos a los garajes se plantean al aire libre, para evitar que la edificación se aproxime excesivamente a Azkarate.

En las casas de la plaza la cota de referencia es la de ésta, al descender las calles hacia el norte, el edificio va emergiendo, hasta quedar la vista parte del sótano de garajes.

En la prolongación de la calle Isidro Setién, al igual que en la variante anterior, la implantación de los edificios planteados es difícil ya que la pendiente existente implica la necesidad de crear una caja excavada en la ladera donde ubicar los edificios, lo que produce problemas de luces y vistas en la fachada posterior. Dado que la calle asciende desde su inicio, para evitar que los edificios se metan demasiado en la caja se plantean dos aceras paralelas una al nivel más alto de urbanización en su frente y la pegada a la carretera con la pendiente de esta. Esta disposición permite además el acceso a dos niveles de garaje directamente desde la calle.

El resultado de todos estos planteamientos es la formación de calles con mucho muro al costado, lo que estéticamente se puede resolver, pero que resta interés desde el punto de vista del recorrido urbano. En este caso, se disminuye el efecto por la disposición de vistas abiertas en la mayoría de las calles.

### **4.-Perfil edificatorio**

El perfil medio de la edificación, resultado de dividir la edificabilidad total residencial prevista en el PGOU por la ocupación residencial sobre rasante de la alternativa, es de 5,5 plantas. Sin embargo los alturas de todos los bloques no es la misma. Los que rodean la plaza tienen un perfil de planta

baja más seis altas y ático. Los de la calle San Juan e Isidro Setién tienen planta baja más cuatro altas y ático y las situadas al este del vial superior tienen planta baja más dos altas y ático.

### **5.-Integración social**

En el plano de la alternativa 2 se pueden ver en colores el emplazamiento de los distintos tipos de viviendas. En rojo se diferencian las viviendas libres, en naranja las tasadas y en marrón las VPO.

En violeta se sombrea el equipamiento público en Azkarate.

A pesar de que la distribución de bloques pueda hacer pensar en una segregación por niveles económicos, al plantear que el espacio público principal, la plaza, esté conformado por los edificios de VPO, que además contienen el equipamiento comercial, se consigue que el centro de la vida social del nuevo barrio se concentra en dicho espacio, lo que es sin duda un factor importante de integración social.

### **6.-Perspectiva de género**

En esta ordenación todas las calles y espacios son amplios, están abiertos y son objeto de múltiples visuales, al haber continuidad entre ellos.

**ALTERNATIVA 3:**



ALTERNATIVA 3	
OCUPACIÓN SOBRE RASANTE RESIDENCIAL	8.692 m <sup>2</sup>
OCUPACIÓN SOBRE RASANTE EQUIPAMIENTO PÚBLICO	515 m <sup>2</sup>
PARCELAS PRIVADAS	20.521 m <sup>2</sup>
SUPERFICIES PÚBLICAS	69.089 m <sup>2</sup>
PARQUE AL BORDE DEL FERROCARRIL	23.396 m <sup>2</sup>
PERFIL MEDIO EDIFICACIÓN RESIDENCIAL SOBRE RASANTE	5,2 Plantas

**1.-Espacios públicos**

Al margen de los exigidos por el PGOU se plantean dos espacios públicos importantes en la alternativa 3. Próximo a Salesianos una plaza principal de forma rectangular de 4.698m<sup>2</sup>. La plaza estaría al nivel de la prolongación de la calle San Juan. Sería horizontal y quedaría más baja que el vial paralelo a Salesianos. En torno a la plaza hay un parque que paralelamente a la carretera GI-131 llega hasta el equipamiento público de Azkarate, tiene una superficie de zonas verdes de 8.353m<sup>2</sup>. En total son 13.051m<sup>2</sup>. Añadida la superficie del parque al borde del ferrocarril serían 36.447m<sup>2</sup>.

**2.-Vialidad y accesibilidad**

Esta ordenación tiene el mismo problema de base topográfica que la anterior. La prolongación de la calle San Juan se plantea horizontal, al igual que la plaza. Refiriéndonos al taquimétrico definitivo que refleja la orografía real, para conseguir un recorrido accesible hasta la calle superior

sería necesaria una pendiente del 6% en dicha calle. Es posible, su longitud es suficiente, pero esto elevaría el nivel de la plaza y el recorrido accesible proyectado desde Azkarate ya no valdría. Este recorrido podría prolongarse zigzagueando por el parque paralelo a la GI-131, pero se interferiría con las rampas de acceso a los garajes de la plaza, como ocurre en el dibujo con los accesos a los garajes de las viviendas libres, que también se plantean desde la carretera.

En esta alternativa tampoco se resuelve la accesibilidad transversal en el lado norte, entre la calle San Juan y la prolongación de Isidro Setién. El único recorrido transversal accesible interno a la ordenación es el que delante de la plaza une la calle San Juan con la calle superior. No hay otro recorrido transversal hasta la calle paralela a Salesianos, siendo este prácticamente horizontal, como en el caso anterior. Longitudinalmente las calles pueden ser accesibles.

La prolongación de la calle San Juan no llega a Salesianos. En esta variante se incorpora a los criterios de ordenación una consideración que se va a mantener en las siguientes variantes. La calle San Juan llega hasta la AIU 31 desde la plaza del ayuntamiento. Es un eje urbano con un polo importante en su extremo norte. Si en el sector de Azkarate planteamos un espacio público de entidad, a la manera de "plaza nueva" como polo en su extremo sur, ese eje se consolida y potencia como vertebrador de la actividad urbana, puede ser un recorrido de interacción social y festiva.

### **3.-Asoleamiento y adaptación morfológica**

Al igual que en las alternativas anteriores, la ordenación plantea las fachadas principales de los edificios en orientaciones este-oeste. Las únicas excepciones son los edificios que cierran la plaza por norte y sur. Estos bloques cortan la luz de medio día a los situados al norte de los mismos. El punto más desfavorable se da al norte de la plaza, por la proximidad entre el bloque de VPO y el libre. El resto de distancias es superior a 30m para alturas de edificación de 9-18m.

La adaptación a la topografía es prácticamente igual a la de la variante anterior, implica jugar con los niveles de las parcelas privadas que se sitúan en las zonas más problemáticas de las transiciones en la ladera. Se plantean edificios en ladera sin bajos comerciales, que se concentran en la plaza. Son necesarios aterrazamientos de dichas parcelas. Los accesos rodados se hacen desde el vial situado a nivel inferior, los portales también se pueden hacer a ese nivel, en sótano, por debajo de la rasante de la parcela privada, liberando el bajo para vivienda en relación directa con el jardín.

En las casas situadas al oeste de la prolongación de la calle San Juan es necesario situar el portal en planta baja. Los accesos a los garajes se plantean desde la carretera GI-131, ya que no queda espacio entre la parcela privada y el equipamiento público debido a que en esta variante la calle no se desvía hacia el este.

Al contrario que en la variante anterior, en esta la plaza se va metiendo en el terreno que asciende hacia el sur, donde han de hacerse desmontes que producen taludes importantes.

En la prolongación de la calle Isidro Setién, al igual que en la variante anterior, la implantación de los edificios planteados es difícil ya que la pendiente existente implica la necesidad de crear una caja excavada en la ladera donde ubicar los edificios, lo que produce problemas de luces y vistas en la fachada posterior. Dado que la calle asciende desde su inicio, para evitar que los edificios se metan demasiado en la caja se plantean dos aceras paralelas una al nivel más alto de urbanización en su frente y la pegada a la carretera con la pendiente de esta. Esta disposición permite además el acceso a dos niveles de garaje directamente desde la calle.

Al igual que en la variante anterior, el resultado de todos estos planteamientos es la formación de calles con mucho muro al costado, lo que estéticamente se puede resolver, pero que resta interés desde el punto de vista del recorrido urbano. En este caso, la disminución de este efecto por la existencia de vistas abiertas es menor que en el caso anterior, ya que la plaza compacta la ordenación. disposición de vistas abiertas en la mayoría de las calles.

#### **4.-Perfil edificatorio**

El perfil medio de la edificación, resultado de dividir la edificabilidad total residencial prevista en el PGOU por la ocupación residencial sobre rasante de la alternativa, es de 5,2 plantas. Sin embargo los alturas de todos los bloques no es la misma. Los que rodean la plaza tienen un perfil de planta baja más seis altas y ático. Las viviendas de la calle San Juan tienen baja más cuatro, a excepción de la central de las libres, que cuenta también con ático y las tasadas de la prolongación de Isidro Setién tienen planta baja más cuatro altas, y ático una de ellas, y las situadas al este del vial superior tienen planta baja más dos altas y ático.

#### **5.-Integración social**

En el plano de la alternativa 3 se pueden ver en colores el emplazamiento de los distintos tipos de viviendas. En rojo se diferencian las viviendas libres, en naranja las tasadas y en marrón las VPO.

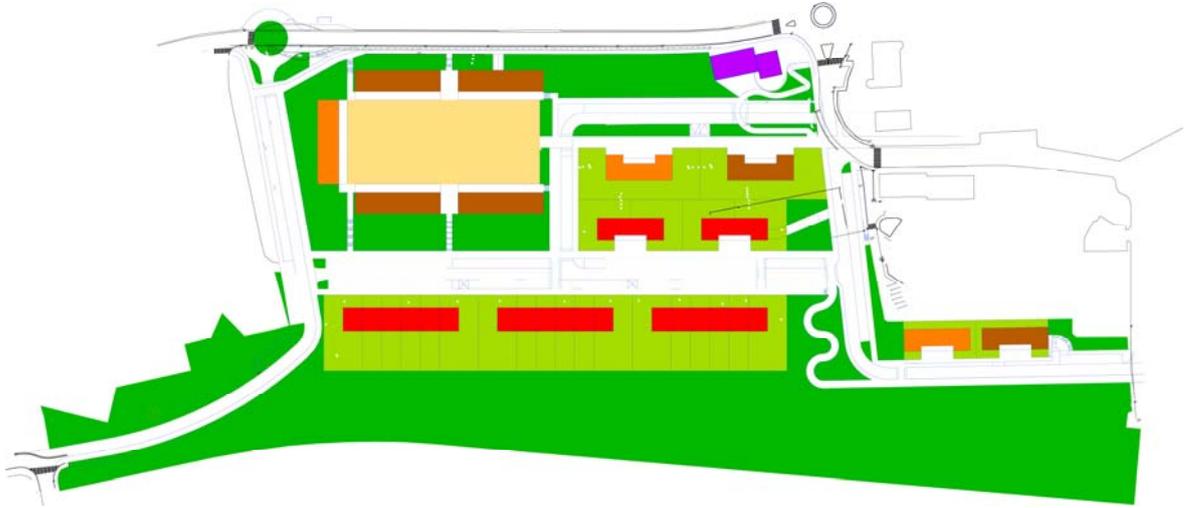
En violeta se sombrea el equipamiento público en Azkarate.

A pesar de que la distribución de bloques pueda hacer pensar en una segregación por niveles económicos, al plantear que el espacio público principal, la plaza, esté conformado por los edificios de VPO, que además contienen el equipamiento comercial, se consigue que el centro de la vida social del nuevo barrio se concentra en dicho espacio, lo que es sin duda un factor importante de integración social.

#### **6.-Perspectiva de género**

En esta ordenación todas las calles y espacios son amplios, están abiertos y son objeto de múltiples visuales, al haber continuidad entre ellos. En la plaza el acceso principal es una gran arcada que da permeabilidad al paso desde la calle San Juan y permite una continuidad visual entre ambos.

**ALTERNATIVA 4:**



ALTERNATIVA 4	
OCUPACIÓN SOBRE RASANTE RESIDENCIAL	8.033 m <sup>2</sup>
OCUPACIÓN SOBRE RASANTE EQUIPAMIENTO PÚBLICO	450 m <sup>2</sup>
PARCELAS PRIVADAS	20.024 m <sup>2</sup>
SUPERFICIES PÚBLICAS	69.586 m <sup>2</sup>
PARQUE AL BORDE DEL FERROCARRIL	24.842 m <sup>2</sup>
PERFIL MEDIO EDIFICACIÓN RESIDENCIAL SOBRE RASANTE	6,2 Plantas

**1.-Espacios públicos**

Esta es la primera alternativa definida sobre el taquimétrico final. El esquema de ordenación es básicamente el anterior, pero hay variaciones para poder adaptarse mejor a la orografía. Se mantiene la ordenación de espacios. Al margen de los exigidos por el PGOU se plantea la plaza principal junto a Salesianos, con forma rectangular de 4.699m<sup>2</sup>. La plaza estaría al nivel de la prolongación de la calle San Juan. Sería horizontal y quedaría 5m más baja que el vial paralelo a Salesianos. En torno a la plaza el parque que paralelamente a la carretera GI-131 que llega hasta el equipamiento público de Azkarate, tiene una superficie de zonas verdes de 6.993m<sup>2</sup>. En total son 11.692m<sup>2</sup>. Añadida la superficie del parque al borde del ferrocarril serían 36.476m<sup>2</sup>.

En esta alternativa toman preponderancia los recorridos peatonales. En la prolongación de la calle San Juan la acera de 6m de ancho toma importancia y se separa de la calzada mediante un parterre en pendiente que le da carácter de paseo. Este espacio tiene una superficie de más de 1.500m<sup>2</sup>.

**2.-Vialidad y accesibilidad**

Tal como se ha dicho en el último párrafo del apartado anterior, Los recorridos peatonales determinan la vialidad en esta alternativa, también lo hará en la siguiente.

La prolongación de la calle San Juan es peatonal hasta la plaza, un paseo con 6m de acera flanqueada de árboles con una pendiente ascendente del 4.8%. Mantiene el criterio de la alternativa 3. La calle San Juan llega hasta la AIU 31 desde la plaza del ayuntamiento. Es un eje urbano con un polo importante en su extremo norte. Planteando en el sector de Azkarate un

espacio público de entidad, a la manera de "plaza nueva" como polo en su extremo sur, ese eje se consolida y potencia como vertebrador de la actividad urbana, puede ser un recorrido de interacción social y festiva. El que sea el recorrido peatonal el principal es más coherente con esta idea.

Se soluciona la comunicación de todos los recorridos peatonales con pendientes iguales o menores al 6%, a excepción del tramo del lado norte entre la calle San Juan y la calle superior de la ordenación. Es accesible el recorrido de la prolongación de Isidro Setién hasta dicha calle, que también es accesible. Es accesible la prolongación de la calle San Juan y la transversal que la une con la calle superior. Es accesible también el tramo de calle San Juan que desciende hasta la rotonda. Para conseguir los recorridos accesibles, donde ha sido necesario se han desvinculado de los recorridos rodados. En el lado norte de la ordenación, la zona de más desnivel, serpentean para alcanzar la longitud de desarrollo necesaria. En la zona de Azkarate la ondulación se hace más amplia, porque hay que solucionar el cruce con la calzada desplazada de la prolongación de la calle San Juan, que se intercala a media altura entre la acera de la misma y la carretera. Se trata de llegar al mismo punto al que llega la acera no accesible complementaria que acompaña a la calzada, de forma que los recorridos no se alarguen.

Físicamente los recorridos peatonales principales interrumpen las calzadas manteniendo su nivel. Las pendientes se han estudiado para que los cruces peatonales de las calles se hagan con pendientes transversales de menos del 25, evitando incrementos de pendientes puntuales en los giros. Hay continuidad de aceras desde el extremo norte del sector hasta el extremo sur.

Se consideran recorridos principales la prolongación de la calle San Juan hasta la plaza y la unión de esta con la calle superior, con 6m de anchura, y la acera este de la prolongación de Isidro Setién y su continuación por el lado oeste de la calle superior y la continuación de esta por la acera norte de la calle paralela a salesianos, hasta llegar al actual acceso a este centro, todo ese recorrido con 4m de ancho.

En cuanto a los recorridos rodados la situación con respecto al tráfico proveniente de la calle San Juan va a seguir siendo igual al actual, la rotonda en la GI-131 será la articulación con los recorridos largos e interurbanos. Tendrá ahora la alternativa de la calle superior, tanto para enlazar con la carretera en la nueva rotonda junto a Salesianos como para llegar a la zona industrial de Erratzu. La nueva calzada de la prolongación de la calle San Juan queda como un vial interno del sector para aparcamiento y de servicio a las viviendas dando acceso a los sótanos de aparcamiento de los edificios. La prolongación rodada de la Calle San Juan hasta Salesianos tal como figura en las alternativas 1 y 2 no constituye un nuevo trayecto privilegiado en comparación con la carretera GI-131. Es el mismo recorrido, pero interfiriendo con los tráficos internos del sector.

### **3.-Asoleamiento y adaptación morfológica**

Al igual que en las alternativas anteriores, la ordenación plantea las fachadas principales de los edificios en orientaciones este-oeste, con la excepción del edificio que cierra la plaza por el sur. El punto más desfavorable de asoleamiento se da por efecto de ese edificio, aunque se limitará a horarios determinados y no cerrar las luces en las orientaciones principales. La separación entre los edificios de la manzana situada entre la calle San Juan y calle superior es de 20m. Los edificios situados al este tienen una altura de 18m, pero su rasante está 8m por encima en el caso más desfavorable, el de los dos edificios situados más al norte. Ahora bien, los dos edificios de la calle San Juan tienen locales comerciales en planta baja, por tanto la diferencia de altura entre el suelo de vivienda del edificio norte de la calle San Juan y la cornisa del edificio norte de la calle superior sería de 22m, 2m mayor que la separación entre los edificios. En los otros dos edificios de la manzana la diferencia de alturas es de 19m.

La adaptación a la topografía es en esta alternativa más real que en las opciones anteriores al realizarse sobre el topográfico definitivo.

En la posición de los edificios hay un cambio importante con respecto a la alternativa 3. Se forma la manzana que hemos citado en el párrafo anterior con dos filas de edificación en vez de una sola.

Al darle importancia a la acera, manteniendo la calzada de la calle San Juan en prolongación de la que llega al ámbito, si se mantienen los edificios del lado oeste de la calle, sus sótanos se echan encima de Azkarate, literalmente. Hay que tener en cuenta que el inicio de la prolongación de la calle San Juan está 6m por encima de la rasante del caserío y va en ascenso. Además del salto que se crea, resoluble únicamente con grandes muros, se estrecha mucho el espacio verde entre las casas y la carretera, con lo que para conseguir un recorrido accesible entre los dos niveles habría que hacer recorridos de ida y vuelta muy próximos, lo que implicaría más muros paralelos a la carretera.

Por estas razones de confort ambiental urbano se desplazan los edificios al lado este de la acera de la calle San Juan y la calzada al lado oeste. Se crea un espacio visualmente continuo entre Azkarate y la calle San Juan, a todo lo largo de su prolongación. Los saltos de nivel que la orografía exige se desplazan a las traseras de las edificaciones, al linde entre las parcelas situadas al nivel de la calle san Juan y las situadas a nivel de la calle superior, aparte de los espacios urbanos y con una resolución más suave, con pendientes 3/2 y muros menores de 1,5m.

En cuanto a la plaza, su rasante está situada 6 metros por encima del arranque de la prolongación de la calle San Juan, se alcanza con una pendiente del 4,8% y 3 metros por debajo de la calle superior, que es en casi toda su longitud horizontal, y 5 metros por debajo de la calle paralela a Salesianos. Se resuelven los desniveles con pendientes 3/2 hacia salesianos y 6/1 hacia la calle superior.

En la prolongación de la calle Isidro Setién, al igual que en las variantes anteriores, la implantación de los edificios planteados es difícil ya que la pendiente existente implica la necesidad de crear una caja excavada en la ladera donde ubicar los edificios, lo que produce problemas de luces y vistas en la fachada posterior. Dado que la calle asciende desde su inicio, para evitar que los edificios se metan demasiado en la caja se plantean dos aceras paralelas una al nivel más alto de urbanización en su frente y la pegada a la carretera con la pendiente de esta. Esta disposición permite además el acceso a dos niveles de garaje directamente desde la calle.

En esta variante se reducen los muros laterales en las calles, quedando los del lado este de la calle superior y el que salva el desnivel ascendente entre la acera que da entrada peatonal a los edificios de la calle Isidro Setién y la acera contigua a la acera.

#### **4.-Perfil edificatorio**

El perfil medio de la edificación, resultado de dividir la edificabilidad total residencial prevista en el PGOU por la ocupación residencial sobre rasante de la alternativa, es de 6,2 plantas. Sin embargo los alturas de todos los bloques no es la misma. Los situados a este y oeste de la plaza tienen un perfil de planta baja más 7 altas y ático, la del lado sur planta baja y 7 altas, sin ático. Las viviendas de la calle San Juan tienen baja más 4 y ático la tasada y baja más 5 y ático la VPO. Las del oeste de la calle superior tienen baja más 4 plantas altas. Las de la prolongación de Isidro Setién tienen planta baja más 4 altas, y ático, y las situadas al este del vial superior tienen planta baja más 2 altas y ático.

Todos los edificios cuentan con 2 plantas de sótano a excepción de las VPO de la plaza que tienen 3.

#### **5.-Integración social**

En el plano de la alternativa 4 se pueden ver en colores el emplazamiento de los distintos tipos de viviendas. En rojo se diferencian las viviendas libres, en naranja las tasadas y en marrón las VPO.

En violeta se sombrea el equipamiento público en Azkarate.

Como en la variante anterior, hay una separación en el plano entre los distintos tipos de vivienda, aunque en esta estando mezcladas las tasadas y las VPO. Esto sugiere una segregación por niveles económicos, pero al plantear en este caso los espacios públicos principales, la plaza y la prolongación de la calle San Juan, estén conformados por una combinación de edificios de VPO y de viviendas tasadas, que además contienen el equipamiento comercial, tanto en la plaza como en la calle, se consigue que el centro de la vida social del nuevo barrio se concentra en dichos espacios, lo que es sin duda un factor importante de integración social.

#### **6.-Perspectiva de género**

En esta ordenación todas las calles y espacios son amplios, están abiertos y son objeto de múltiples visuales, al haber continuidad entre ellos.

**ALTERNATIVA 5:**



ALTERNATIVA 5	
OCUPACIÓN SOBRE RASANTE RESIDENCIAL	8.005 m <sup>2</sup>
OCUPACIÓN SOBRE RASANTE EQUIPAMIENTO PÚBLICO	450 m <sup>2</sup>
PARCELAS PRIVADAS	21.874 m <sup>2</sup>
SUPERFICIES PÚBLICAS	67.736 m <sup>2</sup>
PARQUE AL BORDE DEL FERROCARRIL	24.842 m <sup>2</sup>
PERFIL MEDIO EDIFICACIÓN RESIDENCIAL SOBRE RASANTE	6,2 Plantas

**1.-Espacios públicos**

Ordenación sobre taquimétrico final. Se mantiene la ordenación de espacios. Al margen de los exigidos por el PGOU los principales son la plaza principal junto a Salesianos, con forma rectangular de 4.953 m<sup>2</sup>. La plaza estaría al nivel de la prolongación de la calle San Juan. Sería horizontal y quedaría 5m más baja que el vial paralelo a Salesianos. En torno a la plaza el parque que paralelamente a la carretera GI-131 que llega hasta el equipamiento público de Azkarate, tiene una superficie de zonas verdes de 6.289 m<sup>2</sup>. En total son 11.242 m<sup>2</sup>. Añadida la superficie del parque al borde del ferrocarril serían 36.026 m<sup>2</sup>.

En esta alternativa prevalecen los recorridos peatonales. En la prolongación de la calle San Juan la acera de 6m de ancho toma importancia y se separa de la calzada mediante un parterre en pendiente que le da carácter de paseo. Este espacio tiene una superficie de más de 1.600m<sup>2</sup>.

**2.-Vialidad y accesibilidad**

Al igual que en la alternativa anterior, los recorridos peatonales determinan la vialidad en esta alternativa.

La prolongación de la calle San Juan es peatonal hasta la plaza, un paseo con 6m de acera flanqueada de árboles con una pendiente ascendente del 4.8%. Mantiene el criterio de las alternativas 3 y 4 con respecto a la prolongación de la calle San Juan, que llega hasta la AIU 31 desde la plaza del ayuntamiento. Es un eje urbano con un polo importante en su extremo norte. Planteando en el sector de Azkarate un espacio público de entidad, a la manera de "plaza nueva" como polo en su extremo sur, ese eje se consolida y potencia como vertebrador de la actividad urbana, puede ser un recorrido de interacción social y festiva. El que sea el recorrido peatonal el principal es más coherente con esta idea.

Se soluciona la comunicación de todos los recorridos peatonales con pendientes iguales o menores al 6%, a excepción del tramo del lado norte entre la calle San Juan y la calle superior de la ordenación. Es accesible el recorrido de la prolongación de Isidro Setién hasta dicha calle, que también es accesible. Es accesible la prolongación de la calle San Juan y la transversal que la une con la calle superior. Es accesible también el tramo de calle San Juan que desciende hasta la rotonda. Para conseguir los recorridos accesibles, donde ha sido necesario se han desvinculado de los recorridos rodados. En el lado norte de la ordenación, la zona de más desnivel, serpentean para alcanzar la longitud de desarrollo necesaria. En la zona de Azkarate la ondulación se hace más amplia, porque hay que solucionar el cruce con la calzada desplazada de la prolongación de la calle San Juan, que se intercala a media altura entre la acera de la misma y la carretera. Se trata de llegar al mismo punto al que llega la acera no accesible complementaria que acompaña a la calzada, de forma que los recorridos no se alarguen.

Físicamente los recorridos peatonales principales interrumpen las calzadas manteniendo su nivel. Las pendientes se han estudiado para que los cruces peatonales de las calles se hagan con pendientes transversales de menos del 25, evitando incrementos de pendientes puntuales en los giros. Hay continuidad de aceras desde el extremo norte del sector hasta el extremo sur.

Se consideran recorridos principales la prolongación de la calle San Juan hasta la plaza, de 6m de ancho, la unión de esta con la calle superior, con 4m de anchura, la acera este de la prolongación de Isidro Setién y su continuación por el lado oeste de la calle superior y la continuación de esta por la acera norte de la calle paralela a salesianos, hasta llegar al actual acceso a este centro, todo ese recorrido con 4m de ancho.

En cuanto a los recorridos rodados la situación con respecto al tráfico proveniente de la calle San Juan va a seguir siendo igual al actual, la rotonda en la GI-131 será la articulación con los recorridos largos e interurbanos. Tendrá ahora la alternativa de la calle superior, tanto para enlazar con la carretera en la nueva rotonda junto a Salesianos como para llegar a la zona industrial de Erratzu. La nueva calzada de la prolongación de la calle San Juan queda como un vial interno del sector para aparcamiento y de servicio a las viviendas dando acceso a los sótanos de aparcamiento de los edificios. La prolongación rodada de la Calle San Juan hasta Salesianos tal como figura en las alternativas 1 y 2 no constituye un nuevo trayecto privilegiado en comparación con la carretera GI-131. Es el mismo recorrido, pero interfiriendo con los tráficos internos del sector.

### **3.-Asoleamiento y adaptación morfológica**

Al igual que en las alternativas anteriores, la ordenación plantea las fachadas principales de los edificios en orientaciones este-oeste, con la excepción del edificio que cierra la plaza por el sur. El punto más desfavorable de asoleamiento se da por efecto de ese edificio, aunque se limitará a horarios determinados y no cerrar las luces en las orientaciones principales. La separación entre los edificios de la manzana situada entre la calle San Juan y calle superior es de 25m. Los edificios situados al este tienen una altura de 15m, pero su rasante está 8m por encima en el caso más desfavorable, el de los dos edificios situados más al norte. Ahora bien, los dos edificios de la calle San Juan tienen locales comerciales en planta baja, por tanto la diferencia de altura entre el suelo de vivienda del edificio norte de la calle San Juan y la cornisa del edificio norte de la calle superior sería de 19m. En los otros edificios de la manzana la diferencia de alturas baja a 16,5 en los centrales y 14 en los situados más al sur, por lo que la separación entre edificios es mayor que vez y media la altura de sombra de los mismos.

En la posición de los edificios hay un cambio importante con respecto a la alternativa 4. La manzana que hemos citado en el párrafo anterior, con dos filas de edificación, se alarga para dar cabida a dos edificios más, eliminando de esta manera los situados en la prolongación de la calle Isidro Setién, que como hemos dicho en las descripciones de las alternativas anteriores, quedaban encajonados en sus pisos bajos, con poco asoleamiento por la tarde y con excavaciones comprometidas. Estos dos edificios, al seguir la orientación de los iniciales, no producen sombras añadidas.

Al igual que en la alternativa anterior, al dar importancia a la acera, si mantenemos la calzada de la calle San Juan en prolongación de la que llega al ámbito, mantener los edificios del lado oeste de la calle, implica que sus sótanos se echan encima de Azkarate, porque el inicio de la prolongación de la calle San Juan está 6m por encima de la rasante del caserío y va en ascenso. Además del salto que se crea, resoluble únicamente con grandes muros, se estrecha mucho el espacio verde entre las casas y la carretera, con lo que para conseguir un recorrido accesible entre los dos niveles habría que hacer recorridos de ida y vuelta muy próximos, lo que implicaría más muros paralelos a la carretera.

Por estas razones de confort ambiental urbano se forma la manzana edificatoria que venimos citando. Se crea un espacio visualmente continuo entre Azkarate y la calle San Juan, a todo lo largo de su prolongación. Los saltos de nivel que la orografía exige se desplazan a las traseras de las edificaciones, al linde entre las parcelas situadas al nivel de la calle San Juan y las situadas a nivel de la calle superior, separados de los espacios urbanos y con una resolución más suave, con pendientes 3/2 y muros menores de 1,5m.

En cuanto a la plaza, su rasante está situada 6 metros por encima del arranque de la prolongación de la calle San Juan, se alcanza con una pendiente del 4,8% y 3 metros por debajo de la calle superior, que es en casi toda su longitud horizontal, y 5 metros por debajo de la calle paralela a Salesianos. Se resuelven los desniveles con pendientes 3/2 hacia salesianos y 6/1 hacia la calle superior.

En la prolongación de la calle Isidro Setién, donde en las anteriores alternativas estaban los edificios, quedará un ladera verde y arbolada, quedando como ahora las vistas de las edificaciones actualmente existentes.

En esta variante únicamente queda un muro lateral a la calle, el de las parcelas del lado este de la calle superior.

#### **4.-Perfil edificatorio**

El perfil medio de la edificación, resultado de dividir la edificabilidad total residencial prevista en el PGOU por la ocupación residencial sobre rasante de la alternativa, es de 6,2 plantas. Sin embargo los alturas de todos los bloques no es la misma. Los situados a este y oeste de la plaza tienen un perfil de planta baja más 7 altas y ático, la del lado sur planta baja y 7 altas, sin ático. Las viviendas de la calle San Juan tienen baja más 4 y ático la tasada y baja más 5 y ático las de VPO. Las del oeste de la calle superior tienen baja más 4 plantas altas. Los del lado este de la calle superior tienen planta baja 2 plantas altas y ático.

Todos los edificios cuentan con 2 plantas de sótano a excepción de las VPO de la plaza que tienen 3.

#### **5.-Integración social**

En el plano de la alternativa 5 se pueden ver en colores el emplazamiento de los distintos tipos de viviendas. En rojo se diferencian las viviendas libres, en naranja las tasadas y en marrón las VPO.

En violeta se sombrea el equipamiento público en Azkarate.

La descripción e la situación es la misma que en la alternativa anterior. Hay una separación en el plano entre las viviendas libres y las de protección, estando mezcladas las tasadas y las VPO.

Esto sugiere una segregación por niveles económicos, pero al plantear que el espacio público principal, la plaza, y la prolongación de la calle San Juan estén conformados por una combinación de edificios de VPO y de viviendas tasadas, que además contienen el equipamiento comercial, tanto en la plaza como en la calle, se consigue que el centro de la vida social del nuevo barrio se concentra en dichos espacios, lo que es sin duda un factor importante de integración social.

Esta alternativa tiene la particularidad de la mayor concentración de todos los edificios, ninguno queda apartado, lo que añade cohesión.

#### **6.-Perspectiva de género**

En esta ordenación todas las calles y espacios son amplios, están abiertos y son objeto de múltiples visuales, al haber continuidad entre ellos.

**ALTERNATIVA 6:**



ALTERNATIVA 6	
OCUPACIÓN SOBRE RASANTE RESIDENCIAL	8.005 m <sup>2</sup>
OCUPACIÓN SOBRE RASANTE EQUIPAMIENTO PÚBLICO	450 m <sup>2</sup>
PARCELAS PRIVADAS	21.874 m <sup>2</sup>
SUPERFICIES PÚBLICAS	67.736 m <sup>2</sup>
PARQUE AL BORDE DEL FERROCARRIL	24.842 m <sup>2</sup>
PERFIL MEDIO EDIFICACIÓN RESIDENCIAL SOBRE RASANTE	6,00 Plantas

**1.-Espacios públicos**

Se mantiene la ordenación de espacios. Al margen de los exigidos por el PGOU los principales son la plaza principal junto a Salesianos, con forma rectangular de 3.788 m<sup>2</sup> (e.1/31-19). La plaza estaría al nivel de la prolongación de la calle San Juan. Sería horizontal y quedaría 5 m más baja que el vial paralelo a Salesianos. En torno a la plaza el parque que paralelamente a la carretera GI-131 que llega hasta el equipamiento público de Azkarate, tiene una superficie de zonas verdes de 5.113 m<sup>2</sup> (f.1/31-4 + f.1/31-5 + f.1/31-6 + f.1/31-7 + f.1/31-8), a los que sumando el resto de pequeñas parcelas verdes ordenadas en el ámbito y añadida la superficie del parque al borde del ferrocarril serían 36.294 m<sup>2</sup>.

En esta alternativa en la que prevalecen los recorridos peatonales, se ha reducido la edificabilidad total del ámbito y se ha reducido también el perfil edificatorio de los bloques situados junto a la carretera general con el fin de aminorar las afecciones acústicas a las plantas altas de los edificios.

En la prolongación de la calle San Juan la acera de 6m de ancho toma importancia y se separa de la calzada mediante un parterre en pendiente que le da carácter de paseo.

**2.-Vialidad y accesibilidad**

Al igual que en la alternativa anterior, los recorridos peatonales determinan la vialidad en esta alternativa.

La prolongación de la calle San Juan es peatonal hasta la plaza, un paseo con 6m de acera flanqueada de árboles con una pendiente ascendente del 4.8%. Mantiene el criterio de las alternativas 3 y 4 con respecto a la prolongación de la calle San Juan, que llega hasta la AIU 31 desde la plaza del ayuntamiento. Es un eje urbano con un polo importante en su extremo norte. Planteando en el sector de Azkarate un espacio público de entidad, a la manera de "plaza nueva" como polo en su extremo sur, ese eje se consolida y potencia como vertebrador de la actividad urbana, puede ser un recorrido de interacción social y festiva. El que sea el recorrido peatonal el principal es más coherente con esta idea.

Se soluciona la comunicación de todos los recorridos peatonales con pendientes iguales o menores al 6%, a excepción del tramo del lado norte entre la calle San Juan y la calle superior de la ordenación. Es accesible el recorrido de la prolongación de Isidro Setián hasta dicha calle, que también es accesible. Es accesible la prolongación de la calle San Juan y la transversal que la une con la calle superior. Es accesible también el tramo de calle San Juan que desciende hasta la rotonda. Para conseguir los recorridos accesibles, donde ha sido necesario se han desvinculado de los recorridos rodados. En el lado norte de la ordenación, la zona de más desnivel, serpentean para alcanzar la longitud de desarrollo necesaria. En la zona de Azkarate la ondulación se hace más amplia, porque hay que solucionar el cruce con la calzada desplazada de la prolongación de la calle San Juan, que se intercala a media altura entre la acera de la misma y la carretera. Se trata de llegar al mismo punto al que llega la acera no accesible complementaria que acompaña a la calzada, de forma que los recorridos no se alarguen.

Físicamente los recorridos peatonales principales interrumpen las calzadas manteniendo su nivel. Las pendientes se han estudiado para que los cruces peatonales de las calles se hagan con pendientes transversales de menos del 2,5%, evitando incrementos de pendientes puntuales en los giros. Hay continuidad de aceras desde el extremo norte del sector hasta el extremo sur.

Se consideran recorridos principales la prolongación de la calle San Juan hasta la plaza, de 6m de ancho, la unión de esta con la calle superior, con 4m de anchura, la acera este de la prolongación de Isidro Setián y su continuación por el lado oeste de la calle superior y la continuación de esta por la acera norte de la calle paralela a salesianos, hasta llegar al actual acceso a este centro, todo ese recorrido con 4m de ancho.

En cuanto a los recorridos rodados la situación con respecto al tráfico proveniente de la calle San Juan va a seguir siendo igual al actual, la rotonda en la GI-131 será la articulación con los recorridos largos e interurbanos. Tendrá ahora la alternativa de la calle superior, tanto para enlazar con la carretera en la nueva rotonda junto a Salesianos como para llegar a la zona industrial de Erratzu. La nueva calzada de la prolongación de la calle San Juan queda como un vial interno del sector para aparcamiento y de servicio a las viviendas dando acceso a los sótanos de aparcamiento de los edificios. La prolongación rodada de la Calle San Juan hasta Salesianos tal como figura en las alternativas 1 y 2 no constituye un nuevo trayecto privilegiado en comparación con la carretera GI-131. Es el mismo recorrido, pero interfiriendo con los tráficos internos del sector.

### **3.-Asoleamiento y adaptación morfológica**

Al igual que en las alternativas anteriores, la ordenación plantea las fachadas principales de los edificios en orientaciones este-oeste, con la excepción del edificio que cierra la plaza por el sur. El punto más desfavorable de asoleamiento se da por efecto de ese edificio, aunque se limitará a horarios determinados y no cerrar las luces en las orientaciones principales. La separación entre los edificios de la manzana situada entre la calle San Juan y calle superior es de 25m. Los edificios situados al este tienen una altura de 15m, pero su rasante está 8m por encima en el caso más desfavorable, el de los dos edificios situados más al norte. Ahora bien, los dos edificios de la calle San Juan tienen locales comerciales en planta baja, por tanto la diferencia de altura entre el suelo de vivienda del edificio norte de la calle San Juan y la cornisa del edificio norte de la calle superior sería de 19 m. En los otros edificios de la manzana la diferencia de alturas baja a 16.,5 en

los centrales y 14 en los situados más al sur, por lo que la separación entre edificios es mayor que vez y media la altura de sombra de los mismos.

En la posición de los edificios hay un cambio importante con respecto a la alternativa 4. La manzana que hemos citado en el párrafo anterior, con dos filas de edificación, se alarga para dar cabida a dos edificios más, eliminando de esta manera los situados en la prolongación de la calle Isidro Setién, que como hemos dicho en las descripciones de las alternativas anteriores, quedaban encajonados en sus pisos bajos, con poco asoleamiento por la tarde y con excavaciones comprometidas. Estos dos edificios, al seguir la orientación de los iniciales, no producen sombras añadidas.

Al igual que en la alternativa anterior, al dar importancia a la acera, si mantenemos la calzada de la calle San Juan en prolongación de la que llega al ámbito, mantener los edificios del lado oeste de la calle, implica que sus sótanos se echan encima de Azkarate, porque el inicio de la prolongación de la calle San Juan está 6 m por encima de la rasante del caserío y va en ascenso. Además del salto que se crea, resoluble únicamente con grandes muros, se estrecha mucho el espacio verde entre las casas y la carretera, con lo que para conseguir un recorrido accesible entre los dos niveles habría que hacer recorridos de ida y vuelta muy próximos, lo que implicaría más muros paralelos a la carretera.

Por estas razones de confort ambiental urbano se forma la manzana edificatoria que venimos citando. Se crea un espacio visualmente continuo entre Azkarate y la calle San Juan, a todo lo largo de su prolongación. Los saltos de nivel que la orografía exige se desplazan a las traseras de las edificaciones, al linde entre las parcelas situadas al nivel de la calle San Juan y las situadas a nivel de la calle superior, separados de los espacios urbanos y con una resolución más suave, con pendientes 3/2 y muros menores de 1,5m.

En cuanto a la plaza, su rasante está situada 6 metros por encima del arranque de la prolongación de la calle San Juan, se alcanza con una pendiente del 4,8% y 3 metros por debajo de la calle superior, que es en casi toda su longitud horizontal, y 5 metros por debajo de la calle paralela a Salesianos. Se resuelven los desniveles con pendientes 3/2 hacia salesianos y 6/1 hacia la calle superior.

En la prolongación de la calle Isidro Setién, donde en las anteriores alternativas estaban los edificios, quedará un ladera verde y arbolada, quedando como ahora las vistas de las edificaciones actualmente existentes.

En esta variante únicamente queda un muro lateral a la calle, el de las parcelas del lado este de la calle superior.

#### **4.-Perfil edificatorio**

Este aspecto derivado de los condicionantes que el estudio acústico del ámbito conlleva es el que mayor relevancia presenta a efectos de edificabilidad y perfil, disminuyendo en la medida de lo posible el perfil de los edificios con mayores condicionantes acústicos debido a su cercanía de la carretera.

El perfil medio de la edificación, resultado de dividir la edificabilidad total residencial prevista en el PGOU ( aunque en esta propuesta no se llega a colmatar la edificabilidad permitida por el PGOU, por lo que se toma como referencia la edificabilidad prevista para el ámbito) por la ocupación residencial sobre rasante de la alternativa, es de 6,00 plantas.

Sin embargo las alturas de todos los bloques no es la misma. Los situados al este de la plaza tendrán un perfil sobre rasante de planta baja más 5 altas y ático, mientras que el resto de los 3 bloques que conforman la plaza tendrán un perfil de planta baja más 7 altas y ático. Los 3 bloques de viviendas de la calle San Juan que forman la línea edificatoria de la calle tienen baja más 3 plantas altas. Las del oeste de la calle superior tienen baja más 4 plantas altas y ático. Los del lado este de la calle superior tienen planta baja 4 plantas altas y ático.

Todos los edificios que conforman la plaza cuentan con 3 plantas de sótano, mientras que el resto de los edificios del ámbito tendrán 2 plantas de sótano.

### **5.-Integración social**

En el plano de la alternativa 5 se pueden ver en colores el emplazamiento de los distintos tipos de viviendas. En azul claro se diferencian las viviendas libres, en naranja las tasadas y en violeta las VPO.

En rojo se sombrea el equipamiento público en Azkarate.

La descripción e la situación no es la misma que en la alternativa anterior. Hay una separación en el plano entre las viviendas libres y las de protección, estando mezcladas las tasadas y las VPO. Esto sugiere una segregación por niveles económicos, pero al plantear que el espacio público principal, la plaza, y la prolongación de la calle San Juan estén conformados por una combinación de edificios de VPO y de viviendas tasadas, que además contienen el equipamiento comercial, tanto en la plaza como en la calle, se consigue que el centro de la vida social del nuevo barrio se concentra en dichos espacios, lo que es sin duda un factor importante de integración social.

Esta alternativa tiene la particularidad de la mayor concentración de todos los edificios, ninguno queda apartado, lo que añade cohesión.

### **6.-Perspectiva de género**

En esta ordenación todas las calles y espacios son amplios, están abiertos y son objeto de múltiples visuales, al haber continuidad entre ellos.

## **COMPARATIVA:**

Con objeto de hacer comparables las alternativas, se han hecho algunas simplificaciones en la confección del cuadro de parámetros.

La medición de las parcelas se ha hecho sobre las delimitaciones de las parcelas dibujadas en el plano que sirve de base a la foto incluida en el apartado correspondiente a cada alternativa. No se han considerado las superficies de parcela que derivan de ocupaciones bajo rasante, que tampoco se han deducido de las superficies públicas. Tampoco se ha deducido de estas superficies el terreno que quedaría dentro de la parcela de Salesianos como equipamiento privado.

Sólo se han tenido en cuenta los espacios públicos y zonas verdes integrantes de la ordenación con tamaño suficiente.

### **1.-Espacios públicos**

Cuantitativamente la ordenación de espacios libres en cada una de las alternativas se recoge en el siguiente cuadro:

ESPACIOS	ALTERNATIVAS					
	1	2	3	4	5	6
PLAZA (y espacio deportivo)	5,682 m <sup>2</sup>	4,708 m <sup>2</sup>	4,698 m <sup>2</sup>	4,699 m <sup>2</sup>	4,953 m <sup>2</sup>	4,953 m <sup>2</sup>
PARQUE PERIMETRAL DE PLAZA		3,700 m <sup>2</sup>	8,353 m <sup>2</sup>	6,993 m <sup>2</sup>	6.289 m <sup>2</sup>	5,113 m <sup>2</sup>
PASEO CALLE SAN JUAN				1,500 m <sup>2</sup>	1,600 m <sup>2</sup>	1,600 m <sup>2</sup>
OTROS ESPACIOS DE LA TRAMA		2,345 m <sup>2</sup>				893 m <sup>2</sup>
ZONA VERDE AL ESTE DE SALESIANOS	3.559 m <sup>2</sup>	3.559 m <sup>2</sup>	3.559 m <sup>2</sup>	2.831 m <sup>2</sup>	2.862 m <sup>2</sup>	2.862 m <sup>2</sup>
ZONA VERDE AL OESTE DE ISIDRO SETIÉN					2.363 m <sup>2</sup>	2.585 m <sup>2</sup>
PARQUE DEL FERROCARRIL	27,089 m <sup>2</sup>	23,396 m <sup>2</sup>	23,396 m <sup>2</sup>	24,842 m <sup>2</sup>	24,842 m <sup>2</sup>	24,841 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>36.331 m<sup>2</sup></b>	<b>37.710 m<sup>2</sup></b>	<b>40.009 m<sup>2</sup></b>	<b>40.869 m<sup>2</sup></b>	<b>42.914 m<sup>2</sup></b>	<b>42.914 m<sup>2</sup></b>

La mayor superficie de espacios libres corresponde a las alternativas 5 y 6, seguida de la alternativa 4.

### **2.-Vialidad y accesibilidad**

Las tres primeras alternativas priorizan la circulación de vehículos sobre la peatonal. En las dos últimas la accesibilidad peatonal adquiere preeminencia.

No hay diferencia en los viarios de las alternativas 4, 5 y 6. Lo ajustan a la topografía real y al contrario que en las alternativas anteriores, consiguen acceso a todos los niveles con pendientes máximas del 6%, no sólo con recorridos longitudinales de ida y vuelta sino también con recorridos transversales, salvo el tramo de vial norte que une la calle San Juan con la calle superior de la ordenación, recorrido que tiene alternativa accesible.

Los recorridos rodados se reducen en las alternativas 3 y 4 con respecto a las anteriores, siendo la 3 es una alternativa de transición. En el núcleo de la ordenación, en la alternativa 1 hay dos viales longitudinales principales paralelos, en la alternativa 2 los dos viales principales convergen en un

punto al sur, en la alternativa 3 hay un vial principal y medio, y en las alternativas 4, 5 y 6 hay un vial principal y un vial secundario, de servicio únicamente interno. En todas las alternativas los viales periféricos son similares.

En todo caso, la ordenación viaria propuesta en el PGOU, la que recoge la alternativa 1, parece más pensada desde la lógica de la trama ortogonal, en la que una de las direcciones viene dada por la calle San Juan que se prolonga y la carretera, que como una mejora de los tráficos generales del municipio, ya que estos no pueden llegar más allá de Salesianos y obligatoriamente deben derivar hacia la carretera o hacia Erratzu. La diferencia está en el punto en el que derivar, y parece más lógico derivar por donde se hace ahora que prolongar los recorridos interfiriendo con circulaciones propias del sector, aparcamiento repartos, etc.

La importancia de la calle San Juan se mantiene en las alternativas 4, 5 y 6, pero apoyándose en el recorrido peatonal, que acaba en un espacio público de magnitud, en un polo de interés, sin diluirse sin más en la trama. La preeminencia de la circulación peatonal sobre la rodada impulsa el movimiento sin vehículo, favoreciendo la sostenibilidad y mejorando la calidad ambiental del espacio urbano.

El concentrar en las alternativas 5 y 6 la edificación en lo que hemos llamado el núcleo de la ordenación, mejora la accesibilidad ya que reduce recorridos en pendiente internos del sector.

### **3.-Asoleamiento y adaptación morfológica**

No hay diferencias sustantivas entre las distintas alternativas en cuanto al asoleamiento se refiere. Las orientaciones de la edificación son similares y en todas ellas hay al menos un punto en el que un edificio situado al sur hace sombra. Debido a la menor altura de los edificios y mayor dispersión de los mismos parece que en la alternativa 1 ese efecto de sombra afecta a menor número de viviendas que en el resto de alternativas. Por lo demás, la separación entre edificios respecto a su altura es adecuada en todas las variantes.

En cuanto a la adaptación morfológica al terreno, únicamente las propuestas 4, 5 y 6 la resuelven convenientemente. Las alternativas 5 y 6 mejoran lo previsto en la 4 porque en los edificios situados entre la prolongación de la calle San Juan y la calle superior hay más separación entre sus fachadas principales. Además se eliminan los edificios de la prolongación de la calle Isidro Setién, que tienen difícil encaje en la ladera.

### **4.-Perfil edificatorio**

El perfil edificatorio no es por sí sólo una característica de la edificación que tenga ventajas o desventajas desde el punto de vista de la sostenibilidad y mejora ambiental, salvo lo relacionado con el impacto acústico que se ve mejorado al rebajar las aturas de los edificios situados junto a la carretera general.

El perfil por otra parte será adecuado o no en función de su combinación con los espacios urbanos, los requerimientos de servicios, la cantidad de ocupación de suelo etc. Todos esos aspectos se están estudiando en los demás puntos de este apartado de comparación.

### **5.-Integración social**

Salvo en la alternativa 1, en la que no hay una adjudicación concreta de cada tipo de vivienda a los edificios ordenados, la distribución de las viviendas libres, tasadas y VPO se hace separando los distintos tipos. Esta separación es muy clara en las alternativas 2 y 3, mientras que en la 4, 5 y 6 se intercalan viviendas tasadas y VPO.

Como se ha dicho en la descripción de las alternativas, esta aparente segregación por niveles económicos no es tal, porque al plantear que los espacios de relación principales del sector, los servicios, y los equipamientos, en la zona de edificios de VPO y de viviendas tasadas, se consigue que la vida social del nuevo barrio se concentra en dichos espacios, lo que es sin duda un factor importante de integración social.

En las alternativas 4, 5 y 6 el centro del barrio se hace mayor al añadir a la plaza la prolongación peatonal de la calle San Juan, la zona comercial se expande y adquiere más fuerza.

En las alternativas 5 y 6, al concentrarse la edificación, los espacios de relación abarcan la mitad de la ordenación, y gracias a la calle central transversal accesible son cercanos a todo el barrio.

### **6.-Perspectiva de género**

Desde este punto de vista la multiplicación de calles y recorridos de la alternativa 1 es un inconveniente. En el resto de alternativas el número de calles y espacios se reduce al mínimo. Hay continuidad entre espacios y visuales.

La alternativa 2 no acaba de resolver la continuidad por los desniveles entre plaza, antepuerta y calles, lo que además obligan a instalar un ascensor que es un elemento no deseable.

Esto se resuelve en la alternativa 3, pero se complica el recorrido accesible que une la plaza con los equipamientos de Azkarate, que queda encajonado entre los edificios y la carretera y se cruza con entradas a sótanos.

En las alternativas 4, 5 y 6 todos los espacios están interconectados y hay visuales continuas entre todas las calles. La mayor compactación de la alternativa 5 mejora los recorridos internos, pero deja la prolongación de la calle Isidro Setién solitaria a efectos de recorridos externos, aunque tiene alternativa.

### **7.- Afeción acústica**

Además de los apartados anteriores, que definen la metodología del análisis de soluciones alternativas a la ordenación urbanística, se ha tenido en cuenta, como se ha ido detallando en los puntos anteriores, la repercusión que los condicionantes del estudio acústico del ámbito presentan en la nueva ordenación.

De esta manera, se han analizado distintas soluciones que pasan por retranquear las edificaciones y separarlas de la carretera GI-131 a fin de minimizar el impacto acústico que la circulación por dicha carretera representa sobre las edificaciones, instalar pantallas acústicas, reducir las velocidades de tráfico, etc.

Se han calculado de esta manera diversas situaciones de exposición, intentando en todas ellas respetar los objetivos urbanísticos que el Plan General de Ordenación Urbana vigente determina para ese ámbito.

Tras la valoración de todas estas situaciones o alternativas, y viendo que ninguna cumplía al completo las prescripciones del Decreto 213/2012 de 16 de octubre, se ha optado por diseñar la ordenación que urbanísticamente mejor responda a las necesidades de la población y del municipio de Urnieta, implementando una serie de medidas correctoras que pasarán por:

- Renunciar a una edificabilidad de 1582 m<sup>2</sup>(t) de vivienda, lo cual representa una reducción de 12 viviendas del total de viviendas previstas en el ámbito. Esta pérdida de edificabilidad supone una reducción de 2 alturas en los edificios situados en el noroeste del ámbito, ya que esta es la zona más afectada del sector por su cercanía al vial rodado existente.
- Previsión de una pantalla acústica de 4 metros de altura situada junto a la GI-131, a fin de que se reduzca el impacto acústico en la parte alta de los edificios.
- Previsión de limitación la velocidad de vehículos en los viales situados dentro o en las inmediaciones del sector, a 20-30 km/h, en consonancia con las previsiones de control de velocidades en el municipio.

De esta manera, que se plasma en la llamada ALTERNATIVA 6, la ordenación propuesta responde a un diseño urbanístico acorde a las necesidades del municipio de Urnieta y a las

previsiones del Plan General de Ordenación Urbana en vigor, que aun suponiendo un exceso fónico que puede llegar a los 2 o 3 db en el exterior de las edificaciones, presenta destacados aspectos que mejoran el entorno urbano diseñado, como pueden ser:

- Separación del vial articulador del ámbito, que lo recorre de norte a sur, de la carretera GI-131 a fin de evitar la superposición de fuentes sonoras próximas y el consiguiente aumento de afecciones.
- Articulación de los tráficos procedentes de San Juan Kalea, mediante dos viales de menor entidad, a fin de filtrar el acceso de vehículos en el sector, reduciendo sus intensidades.
- Creación de una plaza de importantes dimensiones al suroeste del ámbito, la cual queda urbanísticamente confrontada con la plaza del ayuntamiento, y unida peatonalmente a esta última, favoreciendo la configuración de un polo de atracción que reparte los flujos de población entre las dos zonas.
- Apertura de diversos recorridos peatonales, longitudinales y transversales, que unan el casco urbano de Urnieta, tanto con el ámbito de Azkarate, como con el colegio de los Salesianos.
- Disposición de edificios en altura que faciliten la creación de importantes zonas verdes y espacios públicos de relación interpersonal.
- Diseño de un vial de acceso al ámbito que pasa bajo la calle Aranzubi, que igualmente aleja los tráficos y por tanto las fuentes sonoras de las viviendas.
- Disposición de 6 edificios residenciales de menor entidad en la zona norte, situados entre dos viales de menor tráfico, que posibilitan la amalgama de usos y tipologías, a fin de minimizar el impacto urbanístico de la actuación.

Todos estos criterios manejados en el diseño del ámbito, en su alternativa 6, analizados también desde el punto de vista de la afección acústica, posibilitan justificadamente la ordenación urbanística propuesta.

### **CONCLUSIÓN:**

Como se desprende del análisis anterior, la alternativa 6 es la más ventajosa desde el punto de vista medioambiental, de sostenibilidad y confort urbano y acústico. Será por tanto la que se desarrollará en este plan parcial

## 6.2. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ORDENACIÓN DEL PLAN PARCIAL

El desarrollo de la ordenación del ámbito adquiere una idea vertebradora cuando tomamos conciencia de que la calle San Juan es un eje urbano con un polo importante en su extremo norte, la plaza del ayuntamiento. Si en vez de dejarla correr hasta que se disuelva sin más en la trama, situamos en su extremo sur otro espacio público de entidad, a la manera de plaza nueva, un nuevo polo que contrapesa el de la plaza del ayuntamiento, ese eje se consolida y potencia como integrador de la actividad social.

Esta idea llega unida al entendimiento de que ese eje debe ser preferentemente peatonal, que la lógica del tráfico rodado no puede interferir en la formación del eje.

Hay consecuencias.

El eje principal de la ordenación se desplaza hacia la calle Idiazabal, no hay espacio para una línea de edificación entre ella y la calle San Juan, la edificación debe pasar al lado este del recorrido peatonal y como consecuencia la calzada al lado oeste. Debido a la fuerte pendiente existente entre la calle San Juan y la calle Idiazabal la calzada debe ir a una cota más baja que el eje peatonal, por lo que se desvincula totalmente del mismo. La nueva calzada también se desconecta de la calzada de la calle San Juan actual. Queda como vial interno del sector, al servicio de las edificaciones y espacios que lo rodean.

Se logra la integración espacial de todos los elementos públicos de interés del ámbito internos a la trama urbana. La plaza, el recorrido peatonal de la calle San Juan, los equipamientos que engloban el caserío Azkarate y el parque al borde de la calle Idiazabal forman un continuo que refuerza la idea generatriz. La edificación conforma los espacios siguiendo la dirección principal determinada por el eje, abriendo sus fachadas principales a este y oeste, a excepción del edificio que cierra la plaza por el sur.

Para completar la trama y dar acceso al resto de los edificios de viviendas del ámbito, el peso de la circulación rodada se traslada al vial superior, que es paralelo a la calle San Juan y se sitúa a medio camino entre esta y la prolongación de la calle Isidro Setién, uniendo a ambas con el nuevo vial transversal que limita la parcela de Salesianos y se prolonga hacia el sur para unir la calle Idiazabal con la zona industrial e Erratzu.

Además del eje de la calle San Juan, con una pendiente del 4,8%, hay otros recorridos peatonales principales en la ordenación. Tienen anchura de al menos 4m y pendientes no mayores que el 6%.

El más importante es el longitudinal que recorre la acera este de la prolongación de Isidro Setién, llega al vial superior, continúa por la acera oeste del mismo hasta la calle paralela a Salesianos, continúa por la acera norte de ella y la cruza, para bordeando la rotonda, acabar en la entrada actual al centro docente. El recorrido no se interrumpe en ningún punto y en los tramos en los que la calzada ha de tener pendientes mayores que el 6%, se separa de ella y serpentea para mantener la pendiente en los parámetros de accesibilidad exigidos a los recorridos peatonales por la normativa de la CAV.

El siguiente recorrido en importancia es el que en la entrada a la plaza une la prolongación de la calle San Juan con el vial superior, también con el 6% de pendiente y anchura de 4,5m. Para completar la red de recorridos accesibles que unen todos los niveles de la ordenación está el camino que desde el caserío Azkarate sube describiendo un arco hasta la calle San Juan, con un 6% de pendiente, salvo en el tramo horizontal que se forma al cruzar la calzada del vial interno, y con una anchura de 3m.

Finalmente, uniendo el parque situado en el ámbito al costado del ferrocarril con las zonas libres situadas al borde de la calle Urbia se ejecuta un túnel peatonal bajo la calle Aranzubi, tal como exige la normativa particular del sector.

Como se ha dicho antes, la edificación se plantea con fachadas principales este-oeste salvo en el edificio que cierra el lado sur de la plaza, cuya disposición es perpendicular al resto. Los perfiles

van desde planta baja, cuatro altas y ático, en la línea de edificación al este de la calle superior, hasta planta baja, siete altas y ático en 3 de los bloques que rodean la plaza.

La plaza se dibuja porticada, los accesos a los portales desde los porches. Uso comercial en el resto de la planta baja. Dos plantas de aparcamiento bajo los edificios, con rampas entre plantas bajo la plaza. Para los situados al oeste acceso desde la calle Idiazabal prácticamente a nivel en el primer sótano. Para los situados al este un acceso desde el vial transversal intermedio hasta primer sótano, rampa más forzada que se incluye para facilitar la ejecución de la plaza por fases.

En el interior de la plaza, al fondo, espacio para instalaciones de juegos y deportivas. Recibiendo al eje peatonal e la calle San Juan una plataforma para actos con un quiosco cerrando la perspectiva.

En la calle San Juan la edificación también está ocupada por bajos comerciales y portales en planta baja. Podrá haber porches de uso público para compensar la menor ocupación de los usos de la planta con respecto a la superficie construida admitida en plantas altas. Los tres edificios de esta calle comparten 2 sótanos de aparcamiento, cada uno de ellos con acceso directo a nivel desde el vial interno paralelo a la calle San Juan. Los suelos de los sótanos deberán ajustarse a la pendiente de la calle San Juan, inferior al 5% máximo admitido.

En la edificación de los tres edificios al oeste de la calle superior el uso en planta baja es de viviendas y portales. Al igual que en el caso anterior si la ocupación residencial en esta planta es menor que la definida en las plantas superiores podrá compensarse la diferencia mediante porches de uso público. En este caso será también de uso público la superficie comprendida entre el frente del porche y la calle. A los dos sótanos para aparcamiento que comparten estos tres edificios se accede a nivel desde el vial transversal norte, aprovechando la acusada pendiente del mismo.

En los edificios situados al este de la calle superior el acceso peatonal y rodado es a nivel del sótano superior desde la calle, situada a su misma cota. Cada parcela de viviendas puede tener su acceso de garaje independiente o ser compartido. El resto de plantas son de vivienda.

Siguiendo la sugerencia de la normativa del sector definida por el Plan General de Ordenación Urbana, para implantar los equipamientos públicos se reutiliza el caserío Azkarate y se prevé un edificio contiguo al mismo que complete la superficie construida necesaria para dar respuesta a las necesidades programáticas que se planteen.

Además del equipamiento comercial previsto en los edificios residenciales, se va a reservar una franja de terreno frente al colegio Salesianos, paralela a la calle interna de acceso, que va a quedar integrada en la parcela de este equipamiento privado, en la que se van a disponer 33 plazas de aparcamiento en batería, una de ellas adaptada, para sustituir a las que van a desaparecer por el desarrollo edificatorio. Además de estos aparcamientos privados, en suelo público al otro lado del límite de la parcela se van a situar 49 aparcamientos más, 2 de los cuales serán adaptados.

### **6.3. PROGRAMA DE USOS RESIDENCIALES Y ESTÁNDARES DE VIVIENDAS DE PROTECCIÓN PÚBLICA**

Tal como determina la ficha de la A.I.U. 31 de azkarate del PGOU de Urnieta el sector será de uso residencial. Tendrá una tipología de edificación abierta a.2, descartándose las parcelas a.3 residenciales de bajo desarrollo, también admitidas por el PGOU en el ámbito.

Se ordenan 14 bloques de viviendas, en el que se han previsto un total de 447 viviendas, distribuidas en 14 parcelas residenciales, tal como se señala a continuación:

- Parcela a.2/31-1: 34 viviendas.
- Parcela a.2/31-2: 34 viviendas.
- Parcela a.2/31-3: 34 viviendas.
- Parcela a.2/31-4: 22 viviendas.
- Parcela a.2/31.5: 22 viviendas.
- Parcela a.2/31.6: 22 viviendas.
- Parcela a.2/31-7: 15 viviendas.
- Parcela a.2/31-8: 15 viviendas.
- Parcela a.2/31-9: 15 viviendas.
- Parcela a.2/31-10: 53 viviendas.
- Parcela a.2/31-11: 53 viviendas.
- Parcela a.2/31-12: 48 viviendas.
- Parcela a.2/31-13: 40 viviendas.
- Parcela a.2/31-14: 40 viviendas.

Este número de viviendas podrá ser ajustado, al alza o a la baja, en aplicación de lo señalado en el artículo 64 de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.

Por lo que respecta a las ocupaciones y edificabilidades adjudicadas a cada una de las parcelas edificables residenciales, el siguiente cuadro muestra la distribución prevista:

**RELACIÓN DE PARCELAS SUPERFICIE Y OCUPACIÓN**

Parcela	Superficie Parcela (m <sup>2</sup> )	Ocupación bajo rasante (m <sup>2</sup> )	Ocupación sobre rasante (m <sup>2</sup> )
a.2/31-1	3.144,00	1.400	720,00
a.2/31-2	3.144,00	1.400	720,00
a-2/31-3	3.144,00	1.400	720,00
a.2/31-4.	1.155,00	715	404,40
a.2/31.5	1.174,00	750	404,40
a.2/31.6	1.195,00	730	404,40
a.2/31-7	1.155,00	715	404,40
a.2/31-8	1.366,00	800	404,40
a.2/31-9	1.115,00	660	404,40
a.2/31-10	790,00	790	683,76
a.2/31-11	1.453,00	1.020	683,76
a.2/31-12	1.122,00	1.122	683,76
a.2/31-13	790,00	790	683,76
a.2/31-14	1.127,00	1.020	683,76
<b>TOTALES</b>	<b>21.874,00</b>	<b>13.312</b>	<b>8.005,20</b>

**EDIFICABILIDADES LUCRATIVAS ASIGNADAS A LAS PARCELAS RESIDENCIALES**

Parcela	Edificabilidad Física bajo rasante Garajes m <sup>2</sup> (t)	Edificabilidad Física bajo rasante Portales m <sup>2</sup> (t)	Edificabilidad Física sobre rasante Comercial m <sup>2</sup> (t)	Edificabilidad Física sobre rasante Residencial m <sup>2</sup> (t)	Edificabilidad Física Total m <sup>2</sup> (t)
a.2/31-1	2.800	270		4.076	7.146
a.2/31-2	2.800	270		4.076	7.146
a-2/31-3	2.800	270		4.076	7.146
a.2/31-4.	1.430			2.190	3.620
a.2/31.5	1.500			2.190	3.690
a.2/31.6	1.460			2.190	3.650
a.2/31-7	1.430		160	1.505	3.095
a.2/31-8	1.600		160	1.505	3.265
a.2/31-9	1.320		160	1.505	2.985
a.2/31-10	2.370		304	5.240	7.914
a.2/31-11	3.060		304	5.240	8.604
a.2/31-12	3.366		304	4.735	8.405
a.2/31-13	2.370		304	3.885	6.559
a.2/31-14	3.060		304	3.885	7.249
<b>TOTALES</b>	<b>31.366</b>	<b>810</b>	<b>2.000</b>	<b>46.298</b>	<b>80.474</b>

En consecuencia, la edificabilidad de uso residencial ordenada por el Plan Parcial sobre rasante de 46.298 m<sup>2</sup>(t) es inferior a los 47.880 m<sup>2</sup>(t) adecuándose a la edificabilidad máxima establecida por el Plan General de Ordenación Urbana.

En lo referente al tipo de la vivienda a construir, el artículo 10 del Decreto 123/2012 de 3 de julio establece en su punto 3 lo siguiente:

*"En cada sector de suelo urbanizable de uso preferentemente residencial, la ordenación urbanística de los planes generales, de los planes de sectorización y, en su caso, de los planes parciales deberá calificar con destino a viviendas sometidas a algún régimen de protección pública los terrenos precisos para materializar como mínimo el **75% del incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial**, respecto de la previamente materializada, que se establezca en cada sector. Este porcentaje se desglosa en un mínimo del 55% de la edificabilidad urbanística de uso residencial para la construcción de viviendas de protección oficial de régimen general y especial, y el restante porcentaje hasta el 75%, con destino a viviendas de protección oficial de régimen tasado. La edificabilidad urbanística admitida para las viviendas de protección oficial de régimen tasado podrá ser sustituida por viviendas tasadas municipales en los términos establecidos en la disposición adicional octava de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo."*

De acuerdo con lo determinado por la normativa particular del AIU 31 del PGOU, la edificabilidad actual de uso residencial dentro del ámbito asciende a 880 m<sup>2</sup>(t) y el incremento de la edificabilidad residencial es de 47.000 m<sup>2</sup>.

Pero, debido a los condicionantes acústicos del ámbito, la edificabilidad que se va a desarrollar en el ámbito es 46.298 m<sup>2</sup>, siendo el incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial de 45.418 m<sup>2</sup>(t), la superficie mínima de vivienda protegida debe ser igual o superior a 34.064 m<sup>2</sup>(t), con un mínimo de 24.980 m<sup>2</sup>(t) destinado a VPO (55% sobre el incremento de la edificabilidad residencial) y 9.084 m<sup>2</sup>(t) (20% sobre el incremento de la edificabilidad residencial) destinado a vivienda de protección oficial en régimen tasado. Dichos datos se obtienen de la ordenación resultante del plan parcial.

Por lo tanto, estas cantidades difieren de las que figuran en la normativa particular del AIU 31 del PGOU, ya que en esta se calcula la proporción de cada tipo de vivienda sobre el total de la edificabilidad residencial (47.880 m<sup>2</sup>(t)) en vez de hacerse sobre el incremento de edificabilidad proyectada en el Plan Parcial, que es lo que establece el decreto antes citado y con el que se han calculado en el presente documento.

#### TIPOLOGÍA DE VIVIENDAS

Parcela	Edificabilidad Física VPO m <sup>2</sup> (t)	Edificabilidad Física Vivienda tasada m <sup>2</sup> (t)	Edificabilidad Física Vivienda libre m <sup>2</sup> (t)	Nº Viviendas VPO estimadas	Nº Viviendas Tasadas estimadas	Nº Viviendas Libres estimadas
a.2/31-1			4.076,00			34
a.2/31-2			4.076,00			34
a.2/31-3			4.076,00			34
a.2/31-4.		2.190,00			22	
a.2/31.5	2.190,00			22		
a.2/31.6	2.190,00			22		
a.2/31-7		1.505,00			15	
a.2/31-8		1.505,00			15	
a.2/31-9	1.505,00			15		
a.2/31-10	5.240,00			53		
a.2/31-11	5.240,00			53		
a.2/31-12	4.735,00			48		
a.2/31-13	3.885,00			40		
a.2/31-14		3.885,00			40	
<b>TOTALES</b>	<b>24.985</b>	<b>9.085</b>	<b>12.228</b>	<b>253</b>	<b>92</b>	<b>102</b>

## 6.4. LA RED VIARIA.

### 6.4.1. LA RED VIARIA INTERNA DEL ÁMBITO

El eje principal de la ordenación es la prolongación peatonal de la calle San Juan desde el actual giro hacia la calle Idiazabal hasta la nueva plaza propuesta. Hay una continuidad física, no interrumpida por calzada, desde la acera actual de la calle hasta la entrada a la plaza. El recorrido peatonal tiene una anchura de 6 metros y una pendiente del 4,8%, ascendiendo hacia la plaza.

Por sección el vial más importante es el vial superior, que recorre longitudinalmente todo el sector en paralelo al anterior y a la calle Idiazabal, antigua carretera GI-131, que limita el sector por el oeste. La sección transversal de la calle superior consta de acera este de 3m de anchura, aparcamiento en batería de 5m, calzada de doble carril de 6m, aparcamiento de 5m y acera oeste de 4m de anchura. Esta última forma parte del recorrido peatonal accesible que une la calle Isidro Setién con el actual acceso al colegio Salesianos. Esta calle es horizontal en la mayor parte de su longitud. En el extremo sur asciende 2m con una pendiente del 6% y en su extremo norte desciende otros 2m con la misma pendiente.

Completando la trama general están las dos calles transversales que acompañan los límites del sector por norte y sur.

Al norte, la calle parte de la rotonda en el cruce entre la calle San Juan y la calle Idiazabal. Asciende por el trazado del actual último tramo de la calle San Juan, en su giro hacia el oeste, pero manteniendo la dirección hasta la calle superior. La calzada se interrumpe por el cruce peatonal de la calle San Juan. En este tramo la pendiente de la calle llega hasta casi el 15%, su sección transversal norte-sur es acera de 3m, calzada de 6m y acera de 4m. Las aceras no son accesibles. Hay un recorrido alternativo de 3m de ancho con pendiente no mayor del 6% que salva el desnivel de este tramo de calle, describiendo un arco por el interior de la AIU 31, desde el paso de cebra inferior hasta la prolongación peatonal de la calle San Juan.

La calle continúa subiendo a partir de su encuentro con la dirección principal de la calle San Juan, hacia el este, hasta que se encuentra con la calle superior. Tras su nivelación al 2% en el cruce con el recorrido peatonal de la calle San Juan la pendiente de este segundo tramo es casi del 14%. Cuando llega a la acera oeste de la calle superior y al cruce peatonal que la prolonga cortando la calzada que nos ocupa, se nivela para facilitar los encuentros y las pendientes transversales de los recorridos peatonales. A continuación empieza a descender hacia el ferrocarril, con un 6% mientras se cruza con la calle superior y un 11% a partir de ella hasta la curva que hace la calle hacia el norte para llegar a la calle Isidro Setién. Tras esta curva la pendiente vuelve a ser del 6%.

La pendiente es del 6% en los tramos en los que la calzada discurre paralela al recorrido peatonal principal entre Salesianos e Isidro Setién. El recorrido discurre por la acera este de la prolongación de esta última calle, y al comienzo de la curva que gira a la dirección este-oeste continúa recto, separándose de la calzada, para ascender hasta la calle superior serpenteando con una pendiente del 6%, cruzarla con la misma pendiente y doblando al sur por la acera oeste de dicha calle. Se mantienen aceras a ambos lados de la calzada como auxiliares de esta aunque sus pendientes superen el 6%. De esta forma, las secciones transversales de la calle van variando. Entre la calle San Juan y la superior la sección norte-sur es acera de 3m, aparcamiento en batería de 5m, calzada de 6m y acera de 3m.

En este tramo la acera norte es contigua a la acera situada dentro del grupo de Txoritagain. Están a la misma cota junto a la calle San Juan pero ascienden con pendientes diferentes, por lo que la de la AIU 31 coge más altura. Al final de la acera e Txoritagain, tras el paso de cebra, una escalera vuelve a conectar las dos aceras, justo antes del paso de peatones al otro lado de la nueva calle.

En el cruce con la calle superior la sección transversal es acera de 3m, aparcamiento de 5m, calzada, incluyendo embocadura a la calle superior, de 9m y acera de 4m. Más abajo acera de

3m, aparcamiento de 5m, calzada de 6m y acera auxiliar de 2m. Finalmente, en la prolongación de Isidro Setién, la sección este-oeste es de acera de 4m, calzada de 6m y acera de 3m.

La calle transversal sur da comienzo en la calle Idiazabal en una nueva rotonda, situada a la altura del semáforo que regula el paso entre las dos paradas de autobús junto a Salesianos. La rotonda tiene un radio interior de 9m y un radio exterior de 15m. Las paradas de autobús hay que desplazarlas hacia el norte. Los apartaderos para los autobuses conectarán directamente con la rotonda para facilitar su giro y maniobra. En este punto el proyecto de urbanización deberá resolver el encuentro de estos elementos con las entradas a los caseríos vecinos situados fuera del ámbito.

La calle transversal sur es horizontal en su tramo este-oeste salvo el acomodo a las pendientes de la rotonda y la carretera GI-131. La sección transversal norte-sur en este tramo es acera de 4m, calzada de 6m, aparcamiento de 5m y acera de 2,5m contra el muro que cerrará la parcela de Salesianos. En este tramo la acera norte da continuidad al recorrido peatonal principal. Junto a la rotonda, llegando desde el acceso actual de Salesianos atraviesa la calzada con paso de peatones elevado y llega por la acera norte hasta la calle superior donde dobla hacia el norte por su acera oeste. La acera cruza también esta calle con la misma anchura de 4m y a partir de ella la acera pasa a ser de 3m. En el lado sur de la calle transversal se interrumpe el aparcamiento para dar una entrada peatonal y rodada secundaria al colegio.

Tras ir paralela al cierre norte de la parcela de Salesianos, la calle gira al sur para llegar en un arco abierto que evita un poste de alta tensión al puente sobre el ferrocarril de la zona industrial de Erratzu. La pendiente en este tramo de descenso es menor que el 6% en la acera este. Salvo en el entorno del cambio de dirección de la calle en el que la sección este-oeste o norte-sur es de acera de 3m, calzada de 6m, aparcamiento de 5m y acera de 2,5m, la sección del resto de la calle es de acera de 3m y calzada de 6m. En el aparcamiento situado en este tramo que va hacia el sur se integra otra salida de Salesianos, un camino que ahora desciende hasta el lateral del ferrocarril, hasta el camino que en esta ordenación va a quedar integrado como recorrido en el gran espacio verde previsto en la ladera.

La nueva trama viaria se completa con la calle transversal central que une la calle superior con el recorrido peatonal de la calle San Juan. Tras cruzar esta, la calzada de la calle gira al norte y se prolonga hasta el primer tramo de la calle transversal norte. Se separa del recorrido peatonal de la prolongación de la calle San Juan porque debido a la fuerte pendiente del tramo de calle al que llega la cota de encuentro debe ser inferior a la del recorrido peatonal. La calzada en este tramo da servicio a los aparcamientos en batería de su lado oeste y da entrada a nivel a las dos plantas de sótano de los edificios nuevos de la calle San Juan. El tramo queda dividido en dos partes por el cruce elevado del recorrido accesible que une la zona del caserío Azkarate con la calle San Juan. En el cruce el recorrido iguala su pendiente con la transversal de la calzada. La sección este-oeste en la parte norte del tramo es calzada de 6m de ancho, aparcamiento en batería de 5m y acera auxiliar del aparcamiento de 1,5m. Este tramo es prácticamente horizontal. En la parte sur del tramo la sección es calzada de 6m, aparcamiento de 5m y acera de 3m. Esta acera y la calzada en esta parte tienen una pendiente del 7,8%. No es accesible pero sirve para acortar el recorrido entre Azkarate y la plaza. En el tramo este-oeste de la calle la pendiente es del 6% y su sección transversal norte-sur es de acera de 3m, calzada de 6m y acera de 4m. Esta acera es recorrido peatonal principal accesible, une el nivel de la plaza y la calle San Juan con el vial superior y el recorrido peatonal accesible desde Salesianos a Isidro Setién.

La trama se completa con los recorridos peatonales mediante escaleras que unen las salidas de la plaza con los recorridos peatonales perimetrales. En el parque junto al ferrocarril se mantienen los recorridos actuales, hay que adaptarlos en las zonas de encuentro con la nueva trama. Finalmente, uniéndose la zona de juegos existente en el parque con las zonas libres situadas al borde de la calle Urbia se ejecuta un túnel peatonal bajo la calle Aranzubi, tal como exige la normativa particular del sector.

El bidegorri y acera que actualmente flanquean la carretera GI-131 se modificarán. El bidegorri se separará de la calzada con una franja verde de 50cm de anchura. La anchura del bidegorri se aumentará hasta los 2,5m, y la acera se mantendrá como ahora de 2m de ancho. Debido a la pendiente de la calle este recorrido peatonal no es accesible.

#### 6.4.2. LA RED VIARIA EN QUE SE INTEGRA EL ÁMBITO

El ámbito absorbe el tramo de carretera GI-131 o calle Idiazabal entre la rotonda de la calle San Juan y Salesianos. Afecta también al actual giro de la calle San Juan hacia la calle Idiazabal.

Las calles interiores de la AIU 31 se integran en la trama urbana conectándose en 5 puntos: las dos rotondas de la calle Idiazabal, final de la calle San Juan, Final de la calle Isidro Setién y puente de la zona industrial de Erratzu.

Hay dos recorridos en la trama interna que pueden modificar los hábitos de circulación fuera del sector. Son los transversales norte y sur.

La del sur ofrece una alternativa a los tráficos de Erratzu. Es una vía más corta a la A-15 que la actual. Habrá que tomar medidas para que el tráfico pesado no utilice esta calle. Será disuasorio el tamaño de la rotonda prevista en Salesianos, que tendrá un radio pequeño, lo que dificultará el giro de grandes camiones.

La transversal norte servirá como alternativa a la calle Aranzubi, descargándola de tráfico del entorno de Isidro Setién, del barrio Lategi y de Erratzu. Agilizará el tráfico en el centro urbano. Esta calle dará continuidad al tráfico de la calle San Juan como hasta ahora, ya que integra la desviación de esta hacia la calle Idiazabal. Le aporta además dos nuevas alternativas de movilidad hacia este y sur.

No se alteran las condiciones de uso de la calle Idiazabal, cumplirá las mismas funciones que en la actualidad. Su operatividad no se ve comprometida por las nuevas viviendas previstas en el sector, ya que desde la apertura de la A-15 su tráfico está muy por debajo de su capacidad.

#### 6.5. EL SISTEMA DE DOTACIONES Y EQUIPAMIENTOS LOCALES.

El presente apartado justifica los estándares de dotaciones y equipamientos locales previstos en el PGOU y en la legislación urbanística vigente.

##### 6.5.1. LA CUANTIFICACIÓN DE SISTEMAS GENERALES EN EL ÁMBITO DE AZKARATE.

La ficha urbanística del ámbito, incluida en el Plan General, establece dentro del Régimen Urbanístico Estructural, los siguientes parámetros básicos de Zonificación General.

- Superficie de la zona A Residencial ..... 82.460 m<sup>2</sup>
- Sistema general viario ..... 7.150 m<sup>2</sup>

El análisis a nivel pormenorizado de la ordenación del área ha provocado una alteración en el viario interno que afecta a la definición del sistema general viario previsto por el PGOU en el sector. Se mantiene el objetivo de unir la calle San Juan con el vial transversal sur, pero el trazado difiere del previsto en la ordenación indicativa del PGOU. En el plan parcial se ordena una mayor superficie de sistema general viario al ser el recorrido de mayor longitud. Estas son las superficies:

- Superficie de la zona A Residencial ..... 81.539 m<sup>2</sup>
- Sistema general viario ..... 8.071 m<sup>2</sup>

De acuerdo con lo determinado en el artículo 18 de las Normas Urbanísticas del PGOU, en concreto en su punto 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 este caso la zona residencial tiene una superficie inicial de 82.460 m<sup>2</sup>, siendo el 5% de esa superficie de 4.123 m<sup>2</sup>. El aumento de superficie del SGV es de 921 m<sup>2</sup>, por lo que está en la horquilla admitida.

Siguiendo lo determinado por el artículo 78 de la ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, que establece una reserva para dotaciones públicas de la red de sistemas generales destinadas a espacios libres de una superficie no inferior a 5 m<sup>2</sup> por habitante, o bien por cada 25 m<sup>2</sup>(t) de uso de vivienda, el Plan General de Ordenación Urbana, en la normativa particular del AIU 31, establece que esa cesión se materializará en el ámbito 34, Parque Trankaxko Erreka, quedando adscrita al sector de Azkarate la superficie que le corresponde para la reserva, que son 15.222 m<sup>2</sup>.

Si bien esta definición se ajusta a lo determinado en el Plan General de Ordenación Urbana, el estándar real requerido destinado a la dotación de Sistemas Generales vinculados al ámbito, sería de 9.576 m<sup>2</sup>, a razón de 5 m<sup>2</sup> por cada 25 m<sup>2</sup> de edificabilidad residencial ((47.880 / 25)\* 5 = 9.576 m<sup>2</sup>).

Como puede observarse, existe un sobredimensionamiento de los sistemas generales referidos al ámbito de Azkarate, que no solo se centra en los 5.646 m<sup>2</sup> apuntados, (15.222 m<sup>2</sup> – 9.576 m<sup>2</sup>) sino que sobrepasa holgadamente esta cantidad.

Efectivamente. Además de reconocer explícitamente el Plan General de Ordenación Urbana que los sistemas generales de espacios libres han sido sobredimensionados en exceso, al preverse un total de 149.776 m<sup>2</sup> para el conjunto del municipio, cuando en realidad para los 6.162 habitantes de Urnieta se requieren únicamente 30.810 m<sup>2</sup>, dichos sistemas generales deben ser cuantificados para el conjunto del término municipal y no para ámbitos concretos, según lo dispuesto en el artículo 5.a de la Ley 2/2006 de 30 de junio.

Incluso se llega a justificar en el propio Plan General que para los 119.340 m<sup>2</sup>(t) de nuevos desarrollos sería suficiente con 23.868 m<sup>2</sup> de suelo de sistemas generales, a razón de 5 m<sup>2</sup>(s)/25 m<sup>2</sup>(t), superficie esta también muy inferior a la delimitada en el Plan, que se fija en 44.929 m<sup>2</sup> para los nuevos desarrollos residenciales.

Por lo tanto, no parece justificado desde el desarrollo y gestión del propio Plan Parcial, la inclusión de una superficie tan extensa de suelo para Sistemas Generales de Espacios Libres, en un municipio sobredimensionado en este aspecto.

Incluso puede estimarse que el sistema de adscripción de sistemas generales a nuevos desarrollos residenciales, utilizado como herramienta urbanística en el planeamiento general de distintos municipios, y que se basaba en lo previsto en el punto 2 del artículo 138 de la Ley 2/2006 de 30 de junio, no tiene amparo legal como consecuencia de la sentencia del Tribunal Constitucional 94/2014, de 12 de junio de 2014, por el que se declara nulo el inciso "adscripción".

Así las cosas, el parque previsto junto a las vías del ferrocarril, al este del ámbito, puede dar cabida a la inclusión de una parcela zonificada como sistema local de espacios libres al servicio del ámbito y a una parcela destinada a Sistema General de Espacios Libres al servicio del conjunto del municipio, siendo inferior la suma de ambas superficies a las previsiones del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

### **6.5.2. LA CUANTIFICACIÓN DE SISTEMAS LOCALES EN EL ÁMBITO DE AZKARATE.**

El artículo 9 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, establece en sus puntos 1, 3 y 4 lo siguiente:

*"Artículo 9.– Estándares de dotaciones locales en suelo urbanizable.*

*1.– En sectores de suelo urbanizable cuyo uso predominante sea el residencial, la ordenación pormenorizada deberá establecer, con el carácter de mínimas, las siguientes reservas de terreno:*

a) *Para dotaciones públicas de la red de sistemas locales: 10 metros cuadrados de suelo por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas. La superficie de la reserva destinada a zonas verdes y espacios libres no será, en ningún caso, inferior al 15% de la superficie total del sector, sin computar en dicha superficie los sistemas generales incluidos en el sector.*

*Las mencionadas zonas verdes y espacios libres podrán comprender parques urbanos, jardines, plazas, áreas ajardinadas, itinerarios peatonales, juegos infantiles, áreas deportivas al aire libre, zonas verdes especiales como huertas, viveros y similares, zonas verdes de protección como espacios arbolados y de vegetación arbustiva, parques lineales y otras que la ordenación pormenorizada establezca.*

b) *Para aparcamiento de vehículos: 0,35 plazas por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante destinada a usos distintos de los de las dotaciones públicas en parcelas de titularidad privada, y 0,15 plazas por cada 25 metros cuadrados de superficie de techo, computado de igual modo, en terrenos destinados a dotaciones públicas y, por ello, de acceso público y libre.*

c) *Para equipamientos privados de la red de sistemas locales 1 metro cuadrado de superficie de techo dentro de cada 25 metros cuadrados de superficie de techo sobre rasante destinado a usos distintos de los de las dotaciones públicas.*

*Estos equipamientos privados podrán ser, entre otros, los siguientes:*

- a) *Comerciales.*
- b) *Religiosos.*
- c) *Culturales.*
- d) *Educativos.*
- e) *Deportivos.*
- f) *Sanitarios.*
- g) *De transporte.*

*El estándar correspondiente a los citados equipamientos privados podrá ser cumplido también destinando su superficie a equipamientos públicos.*

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

Para dotaciones públicas de la red de sistemas locales hay que ordenar como mínimo,  $19.319 \text{ m}^2$ :  $(48.298 \text{ m}^2 / 25) \times 10$ ). La superficie ordenada por el plan parcial para este fin es de  $52.822 \text{ m}^2$ .

El suelo mínimo destinado a zonas verdes y espacios libres ha de ser superior al 15% de la superficie total del área, excluidos los sistemas generales, es decir  $81.539 \text{ m}^2 \times 0,15 = 12.231 \text{ m}^2$ . El plan parcial ordena un total de  $36.294 \text{ m}^2$  de zonas verdes, incluida la exigida al borde del ferrocarril por la normativa particular del AIU 31 del Plan General de Ordenación Urbana. Se exige que tenga como mínimo  $20.000 \text{ m}^2$ , y en la ordenación planteada su superficie es de  $24.841 \text{ m}^2$ .

De las superficies de dotaciones públicas se destinan a equipamientos públicos, 2 parcelas en la ordenación. La g/31.1 de  $1.234 \text{ m}^2$ , y la g/31.3 de  $546 \text{ m}^2$ . La primera es edificable y engloba el edificio del caserío Azkarate, admitiendo ampliaciones del mismo. La segunda es una parcela de uso deportivo integrada en la plaza.

Para aparcamientos en parcela privada se exigen como mínimo 676 plazas  $(48.298 \text{ m}^2 / 25) \times 0,35$ , sin tener en cuenta el estándar de 2 plazas por vivienda en tipología de vivienda libre. Se estiman 714 plazas, distribuidas tal como se recoge en el siguiente cuadro:

Parcela	Edificabilidad Física bajo rasante Garajes m <sup>2</sup> (t)	Edificabilidad Física sobre rasante Residencial y comercial m <sup>2</sup> (t)	Nº de plazas de aparcamiento exigidas Decreto 123/2012	Nº de plazas de aparcamiento exigidas PGOU (2P/viv en viv.libre.)	Nº máximo de plazas de aparcamiento estimadas.
a.2/31-1	2.800	4.076,00	57,06	68	68
a.2/31-2	2.800	4.076,00	57,06	68	68
a.2/31-3	2.800	4.076,00	57,06	68	68
a.2/31-4	1.430	2.190,00	30,66	-	31
a.2/31-5	1.500	2.190,00	30,66	-	31
a.2/31-6	1.460	2.190,00	30,66	-	31
a.2/31-7	1.430	1.665,00	23,31	-	24
a.2/31-8	1.600	1.665,00	23,31	-	24
a.2/31-9	1.320	1.665,00	23,31	-	24
a.2/31-10	2.370	5.544,00	77,62	-	78
a.2/31-11	3.060	5.544,00	77,76	-	78
a.2/31-12	3.366	5.039,00	70,55	-	71
a.2/31-13	2.370	4.189,00	58,44	-	59
a.2/31-14	2.040	4.189,00	58,44	-	59
<b>TOTALES</b>	<b>31.366</b>	<b>48.298,00</b>	<b>676,17</b>	<b>-</b>	<b>714</b>

El número de plazas estimadas que se refleja en la última columna ha de entenderse como máximo, siendo el número de plazas exigidas en el Decreto 123/2012 el mínimo previsto. Este número de plazas estimado es el que resulta de los análisis de las tipologías de ordenación. Al desarrollar los proyectos habrá que ajustar los números de plazas de aparcamiento, que en todo caso, podrán ser mayores que los exigidos por el decreto en cada parcela.

La justificación del cumplimiento de las exigencias del Plan General de Ordenación Urbana se desarrolla en el capítulo 7.

No se han computado en este cuadro las plazas de aparcamiento que se ejecutarán al borde del vial interno del colegio Salesianos, que quedarán dentro de su parcela privada y que compensan las pérdidas de aparcamientos actuales en espacios exteriores del centro. Son 33 plazas.

Por otra parte en suelos públicos se exigen  $(48.298 \text{ m}^2 / 25) \times 0,15 = 289,78$  plazas de aparcamiento. Se han previsto 310 plazas. De ellas 9 son para personas con movilidad reducida, lo cual supone 1 de estas plazas cada 33,44 plazas no adaptadas. La exigencia de la normativa de accesibilidad es de 1 cada 40.

Para la red de equipamientos privados de la red de sistemas locales se exigen  $48.298 \text{ m}^2 / 25 = 1.932 \text{ m}^2$ . La normativa urbanística particular del AIU 31 del PGOU redondea la cifra a 2.000 m<sup>2</sup>. Son los que se ordenan en los bajos de algunas de las edificaciones previstas, tal como se ha plasmado en cuadros anteriores, y serán de uso comercial.

Además se mantiene como privada dentro del sector una parte de la parcela del colegio Salesianos, con una superficie no edificable de 966 m<sup>2</sup>.

Finalmente para vegetación se plantará 1 árbol por vivienda y 1 árbol cada 100 m<sup>2</sup> de superficie comercial. Serán  $447 + 20 = 467$  árboles

## **6.6. URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS.**

Se determinan en el presente epígrafe las características y esquemas correspondientes a los trazados de las redes y galerías de todos los servicios previstos, cuyo desarrollo y concreción corresponderá abordar en la redacción del correspondiente programa de actuación urbanizadora y posteriormente del proyecto de urbanización.

### **6.6.1. Acondicionamiento del terreno, obras de fábrica y urbanización superficial**

Las actuaciones sobre el terreno necesarias en la obra de urbanización comprenden la construcción de la explanada que ha de soportar firmes, aceras y zonas de paseo, explanación general de zonas ajardinadas, excavación en zanjas para cimiento de bordillos y redes de saneamiento, agua, gas, electricidad, telecomunicaciones y alumbrado y excavaciones varias para elementos constructivos de depuración de aguas y drenaje.

Las circunstancias que mayor influencia ejercen en la elección del método y en el proceso constructivo de la excavación son la naturaleza del terreno, el volumen de tierra excavado, para determinar el tipo de maquinaria, la presencia de agua proveniente de agentes atmosféricos o del subsuelo, que dificulta la excavación, aumenta los costos y en muchos casos paraliza las obras al impedir el movimiento de la maquinaria, la ubicación y topografía del terreno, que determinará la elección del método de excavación y la necesidad de entibación.

Además de la explanación necesaria en la parte baja del ámbito, se deberá prever la ejecución de importantes muros de contención y escolleras en el lado sur del ámbito, escolleras que deberán soportar cargas de tierra que pueden llegar hasta los 7 metros. A fin de aminorar el impacto de las contenciones en esa zona, se deberá prever la construcción de muros verdes, en aquellos lugares en los que la altura de los muros de contención de hormigón supere los dos metros de altura.

### **6.6.2. Red de distribución de agua, riego e hidrantes contra incendios**

De acuerdo con el plano de abastecimiento aportado por el Ayuntamiento de Urnieta, hay dos tuberías de agua principales que discurren paralelas a lo largo de la carretera GI 131 y la calle Idiazabal, una de 100mm de diámetro y otra de 150mm. Todas las acometidas y derivaciones se unen a esta última, que tiene una derivación por la calle San Juan. A parte de estas dos conducciones hay acometidas a los edificios agrícolas fuera de ordenación, que tendrán que ser eliminadas.

Se plantea ejecutar la nueva red interior del sector cerrando anillo con las conducciones actuales.

La red se definirá en el proyecto de urbanización de acuerdo con los criterios técnicos del Ayuntamiento. Básicamente contará con desagües en los puntos bajos, ventosas en los altos para evitar la acumulación de aire, hidrantes de incendios del tipo utilizado por el Ayuntamiento, situados a distancias inferiores a 100 m entre ellos, bocas de riego distribuidas aproximadamente cada 50 m.

Para garantizar la seguridad o rotura de la conducción, en especial en los pasos bajo calzada, se reforzará con hormigón.

### **6.6.3. Red de saneamiento**

En la actualidad la red de pluviales tiene continuidad en toda la longitud de la carretera dentro del sector. La red de fecales está en parte interrumpida, con un trazado que se pliega por el interior

del ámbito. Habrá que completar el trazado paralelo a la carretera. Todas las edificaciones del ámbito se sitúan en la ladera oeste, con vertiente natural hacia la carretera, por lo que no será difícil dar pendiente suficiente a las nuevas canalizaciones en su descarga hacia la misma. El proyecto de urbanización definirá los caudales de aporte debidos a la nueva ordenación y de acuerdo con el Ayuntamiento determinará los puntos de entronque más adecuados en función de las capacidades de la red existente.

La nueva red a diseñar en el proyecto de urbanización será separativa y estanca en todos sus elementos y se desarrollará hasta conectar con los colectores existentes en la calle Idiazabal, que van descendiendo hacia el norte.

Las características de la red de saneamiento se definirán de acuerdo a los criterios técnicos del Ayuntamiento.

#### **6.6.4. Red de energía eléctrica**

En la actualidad hay varias redes de diferente importancia que discurren por el sector.

Hay una torre de alta tensión en el extremo sur del ámbito. Hacia el norte la línea continúa cruzándose en un ángulo muy cerrado con la línea de ferrocarril hasta la siguiente torre situada junto al cementerio de Urnieta. Hacia el sur continúa hasta la siguiente torre situada entre Setalde Urnieta y Comet Distribuciones. Con esta situación, no es posible eliminar la torre de alta del ámbito, porque implicaría el soterramiento de toda la línea desde el cementerio hasta Comet Distribuciones, o bien hacer una torre nueva frente al puente de Erratzu y a través de éste y siguiendo por la calle paralela a las vías del polígono hasta el cementerio; las dos opciones con un coste fuera del alcance de una actuación como la que define el plan parcial.

La afección de la línea aérea de alta tensión sobre el sector es mínima, un cruce de menos de 140 metros sobre el talud entre Salesianos y el puente, la calle de acceso sur del ámbito, el camino de acceso al parque y la franja restante entre éste y el ferrocarril, apenas sobrevolando la primera huerta, lejos de la edificación y de los espacios verdes más importantes.

Paralelamente a la línea de alta llega desde el suroeste otra línea aérea de media tensión hasta un poste situado junto a la torre de alta. Desde este poste la línea se divide en dos. Un ramal continúa hacia el norte, atravesando todo el AIU 31 hasta un poste situado junto a la calle San Juan, desde el cual la línea sigue soterrada. El otro ramal cruza perpendicularmente por encima del ferrocarril hasta otro poste situado en la calle superior del polígono Erratzu. El poste junto a la torre hay que desplazarlo para permitir la ejecución de la calle. La línea que atraviesa el sector será soterrada.

La red de energía eléctrica esta prevista de acuerdo con las necesidades generadas por la actuación, teniendo en cuenta que en la misma solo se localizarán equipamientos públicos, locales comerciales, viviendas y garajes. De acuerdo con la compañía suministradora se determinará el número de centros de transformación necesarios para el abastecimiento en baja tensión de los inmuebles y su ubicación, el detalle del trazado de las líneas a implantar, su geometría y características constructivas. A excepción de los antes citados, todos los trazados serán subterráneos

#### **6.6.5. Red de alumbrado público**

En el ámbito existe iluminación para la GI 131 y para el aparcamiento existente. La segunda se eliminará por no ser necesaria para la nueva ordenación, la primera aha de ser reemplazada debido al aumento de anchura del bidegorri.

La red de alumbrado publico esta prevista teniendo en cuenta las distintas jerarquías de las vías de circulación y peatonales. Se establecerán dos niveles de iluminación, una con una media de 15 lux con factor de uniformidad 0,40 para calles y plazas de uso general y la otra con un nivel medio de 5 lux para zonas ajardinadas. Las nuevas redes serán alimentadas desde nuevos cuadros de control a definir en el proyecto de urbanización.

Las canalizaciones cumplirán las determinaciones del REBT y adoptará las características técnicas que el Ayuntamiento de Urnieta tenga establecidas para su red.

El Proyecto de Urbanización que desarrollo el presente Plan Parcial, justificará mediante un estudio de alumbrado público exterior, los niveles y tiempos de iluminación óptimos para cada espacio público. Igualmente definirá los sistemas de alimentación, encendido, regulación y control, para minimizar el consumo energético.

#### **6.6.6. Red de telecomunicaciones**

Se realizará la conexión a la red de Telefónica y a la red de Euskaltel, que se realizará de acuerdo a lo señalado por las empresas suministradoras.

En la actualidad la red de telefónica subterránea discurre a lo largo de la calle Idiazabal y carretera GI 131. Al llegar a Salesianos, desde una arqueta emergen las líneas en un poste desde el que se distribuye por vía aérea a los edificios de Salesianos y a los situados al otro lado de la carretera.

La red actual de Euskaltel discurre por la calle San Juan y tiene una derivación hacia el sur por detrás del caserío Azkarate, para después girar hacia la GI 131 y llegar paralela a la misma hasta Salesianos. Bordea la parcela hacia el este y después al sur hasta llegar hasta el puente de la zona industrial de Erratzu.

Desde estos trazados se derivarán las redes necesarias para la ordenación prevista en este plan parcial. todos los trazados discurrirán por el subsuelo de suelos públicos.

#### **6.6.7. Red de distribución de gas**

Se realizará la conexión a la red de gas existente a través de una tubería PE, resolviendo desde este las acometidas a las parcelas.

La red existente es coincidente con la de Euskaltel salvo que no gira al sur tras bordear Salesianos.

Como criterio de seccionamiento de la red, se ha diseñado la misma de manera que se puedan cerrar zonas de la misma para reparación permitiendo no interrumpir el abastecimiento a la totalidad de las parcelas. Se colocarán también en los puntos finales de la red bridas ciegas. Las acometidas individuales se realizaran en polietileno de 32 mm.

## **7. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA DEL CUMPLIMIENTO DEL PLANEAMIENTO GENERAL Y DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA**

El Plan Parcial ha de adecuarse tanto a la legislación de aplicación (apartado 1.2 de esta memoria) como a las determinaciones de la ordenación estructural del Plan General de Ordenación Urbana de Urnieta (apartado 3 de esta memoria).

Si bien algunos de los apartados ya han sido debidamente justificados con anterioridad, se especifican las previsiones generales del planeamiento.

A tal efecto se señala que:

- El Plan Parcial formula la ordenación pormenorizada del ámbito urbanístico 31 de Azkarate en desarrollo de la propuesta establecida en el Plan General de Ordenación Urbana de Urnieta, de acuerdo con sus condiciones de clasificación del suelo y de calificación global establecidas por este.
- El Plan Parcial formula la ordenación pormenorizada del ámbito urbanístico 31 de Azkarate de acuerdo con las condiciones de programación del Plan General de Ordenación Urbana de Urnieta.
- El Plan Parcial respeta la delimitación establecida para el ámbito urbanístico 31 de Azkarate en el Plan General de Ordenación Urbana de Urnieta. Se han hecho algunos ajustes para adaptarla a la mayor precisión del plano topográfico de mayor escala empleado para el desarrollo del plan parcial y se ha regularizado el límite sur para que sea coincidente con la ordenación a ejecutar, pero se ha mantenido la superficie total.
- Para poder ajustarse al máximo a las determinaciones del Estudio acústico, el Plan Parcial no llega a colmar toda la edificabilidad urbanística máxima lucrativa autorizada sobre rasante por el Plan General de Ordenación Urbana de Urnieta, ordenando 48.298 m<sup>2</sup>(t) de los 49.880 m<sup>2</sup>(t) permitidos, de los que 2.000 m<sup>2</sup>(t) se corresponden con usos comerciales en planta baja.
- El Plan Parcial ordena el destino de 24.985 m<sup>2</sup>(t) de edificabilidad a viviendas vinculadas al régimen de protección oficial de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, localizando dicha edificabilidad en las parcelas a.2/31.7, a.2/31.10, a.2/31.11, a.2/31.12, a.2/31.13 y a.2/31.14.
- El Plan Parcial ordena el destino de 9.085 m<sup>2</sup>(t) de edificabilidad a viviendas vinculadas al régimen de protección pública tasadas de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, localizando dicha edificabilidad en la parcela a.2/31.1, a.2/31.4, a.2/31.8 y a.2/31.9.
- El Plan Parcial se ajusta a la edificabilidad máxima autorizada bajo rasante ordenando  $31.366 \text{ m}^2(\text{t}) + 810 \text{ m}^2(\text{t}) = 32.176 \text{ m}^2(\text{t})$ , superficie inferior al 75% de la edificabilidad sobre rasante  $48.298 \text{ m}^2(\text{t}) \times 0.75 = 36.223 \text{ m}^2(\text{t})$ .
- El Plan Parcial destina a dotaciones públicas de la red de sistemas locales, correspondientes expresamente a zonas verdes o espacios libres (f.1), un total de 36.294 m<sup>2</sup>, cuantía sustancialmente superior a la mínima establecida en el artículo 79.2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo (15% de la superficie total de la zona residencial, esto es, 12.231 m<sup>2</sup>). Se incluye en la superficie ordenada la zona verde exigida al borde del ferrocarril por la normativa particular del AIU 31 del PGOU. Se exige que tenga como mínimo 20.000m<sup>2</sup>, y en la ordenación planteada su superficie es de 24.841 m<sup>2</sup>.
- El Plan Parcial destina a dotaciones públicas de la red de sistemas locales un total de 52.822 m<sup>2</sup>, cuantía superior a la mínima establecida en el artículo 9.1.b del Decreto 123/2012 de Estándares Urbanísticos que desarrolla la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo

y urbanismo y que es de 10 m<sup>2</sup> de suelo por cada 25 m<sup>2</sup>(t) de incremento de la edificabilidad urbanística, ordenados sobre rasante, esto es, 48.298 m<sup>2</sup>(t) x 5 / 25 = 19.319 m<sup>2</sup>.

- El Plan Parcial establece expresamente que el proyecto de urbanización deberá resolver la implantación de un mínimo 467 nuevos árboles en el ámbito de acuerdo con lo establecido en el artículo 79.2.d) de la vigente Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.
- El Plan Parcial ordena pormenorizadamente unos nuevos perfiles de la edificación acordes a la edificabilidad asignada al ámbito y a los condicionantes de sistemas locales y generales existentes. Ello de conformidad con lo previsto en los arts. 56.11.g) y 58.1º, ambos de la Ley 2/2006, del Suelo y Urbanismo."
- El Plan Parcial ordena un total máximo de 714 plazas de aparcamiento en parcela privada y 310 plazas en viales públicos, por encima de los ratios establecidos en el artículo 79.2.b) de la vigente Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

En el PGOU de Urnieta, en el artículo 71, punto 2 letra E, sobre la implantación de los usos de garaje en las parcelas "a", se exige en cada parcela 2 plazas por vivienda. También dice que justificadamente se podrá eximir del cumplimiento de esta exigencia. Ante consultas formuladas, el Ayuntamiento considera que el ratio mencionado se ha de aplicar a vivienda libre, y que para vivienda protegida se usa el ratio exigido por la ley de Suelo y Urbanismo. En este caso en el cuadro inferior se puede verificar el cumplimiento de la exigencia del Plan General de Ordenación Urbana.

Parcela	Edificabilidad Física bajo rasante Garajes m <sup>2</sup> (t)	Edificabilidad Física sobre rasante Residencial y comercial m <sup>2</sup> (t)	Nº de plazas de aparcamiento exigidas Decreto 123/2012	Nº de plazas de aparcamiento exigidas PGOU (2P/viv en viv.libre.)	Nº máximo de plazas de aparcamiento estimadas.
a.2/31-1	2.800	4.076,00	57,06	68	68
a.2/31-2	2.800	4.076,00	57,06	68	68
a.2/31-3	2.800	4.076,00	57,06	68	68
a.2/31-4	1.430	2.190,00	30,66	-	31
a.2/31.5	1.500	2.190,00	30,66	-	31
a.2/31.6	1.460	2.190,00	30,66	-	31
a.2/31-7	1.430	1.665,00	23,31	-	24
a.2/31-8	1.600	1.665,00	23,31	-	24
a.2/31-9	1.320	1.665,00	23,31	-	24
a.2/31-10	2.370	5.544,00	77,62	-	78
a.2/31-11	3.060	5.544,00	77,76	-	78
a.2/31-12	3.366	5.039,00	70,55	-	71
a.2/31-13	2.370	4.189,00	58,44	-	59
a.2/31-14	2.040	4.189,00	58,44	-	59
<b>TOTALES</b>	<b>31.366</b>	<b>48.298,00</b>	<b>676,17</b>	-	<b>714</b>

El número de aparcamientos estimado puede sufrir ajustes en la concreción de los proyectos de edificación, en todo caso, el número de plazas deberá cumplir los ratios exigidos por la ley de Suelo y Urbanismo y el PGOU interpretado con el criterio del Ayuntamiento.

- El Plan Parcial incorpora las medidas ambientales propuestas por el Plan General de Ordenación Urbana de Urnieta de acuerdo con el Informe de Sostenibilidad Ambiental del Plan General.
- El Plan Parcial se adecua también a lo dispuesto en la legislación de aplicación en materia de accesibilidad como se justifica expresamente en el anejo II de esta memoria.
- El Plan Parcial identifica los edificios en situación de fuera de ordenación cuyas circunstancias se describen oportunamente en el apartado correspondiente de esta memoria.
- El Plan Parcial se adecua asimismo a lo establecido en el Catálogo del Plan General de Ordenación Urbana de Urnieta de acuerdo con la justificación que al efecto se formula en el presente Plan Parcial.

De acuerdo con todo ello, el Plan Parcial de Azkarate se adecua al planeamiento general municipal vigente, a las medidas correctoras derivadas de la evaluación ambiental estratégica.

## **8.- INTEGRACIÓN URBANÍSTICA DE LA PERSPECTIVA DE GÉNERO EN EL PLAN PARCIAL**

Los documentos de ordenación urbanística, entre los cuales se encuentra el presente Plan Parcial de Ordenación Urbana, analizan la integración de diferentes aspectos relacionados con los intereses de la ciudadanía, entre los que se encuentra la perspectiva de género.

Las ordenanzas del plan son el conjunto de normas que regulan el desarrollo urbanístico del ámbito a partir de los documentos de planeamiento aprobados y, como tal, son de obligado cumplimiento.

La capacidad normativa sobre un amplio abanico de temas hace que el Plan Parcial sea un instrumento estratégico para garantizar el acceso equitativo a los bienes urbanos y para mitigar las desigualdades entre mujeres y hombres. El planeamiento puede considerarse así como una herramienta de las políticas redistributivas de los bienes fundamentales, en este caso, de un bien escaso como es el suelo. El urbanismo que incorpora la visión de género busca reequilibrar el acceso más precario o periférico de las mujeres a la renta, a la vivienda, a la movilidad, al empleo o al tiempo libre.

Por otro lado, incorporar la perspectiva de género en el planeamiento es una prescripción legal, presente en las normas europeas, estatales y del País Vasco. En particular, la "Ley Orgánica para la igualdad efectiva de mujeres y hombres" de 22 de marzo de 2003, establece en su artículo 31 que las Administraciones Públicas tendrán en cuenta en el diseño de la ciudad y en la definición y ejecución del planeamiento la perspectiva de género. Asimismo, la Ley 4/2005 del País Vasco, de 18 de febrero, en su artículo 46 conmina a los poderes públicos vascos a arbitrar los medios necesarios para garantizar que sus políticas y programas en materia de medio ambiente, vivienda, urbanismo y transporte integren la perspectiva de género.

Desde el punto de vista del análisis del espacio público para generar calidad urbana, resulta especialmente relevante la relación con la igualdad de género porque este ámbito es garante de lo colectivo y, como tal, es ahí donde se puede construir una sociedad equitativa y equilibrada que favorezca la seguridad, el bienestar y la convivencia de toda la ciudadanía.

El suelo público, como bien colectivo, resulta un bien al alcance de todo el mundo, resultando vital para quienes menos recursos propios tienen. El espacio público provee la satisfacción de necesidades sociales básicas como la movilidad, la socialización o el encuentro y su calidad y adecuación pueden abrir el abanico y brindar oportunidades para el juego, el deporte, la diversión o el intercambio.

Las mujeres, con menos poder social y económico, tienen una mayor dependencia de los recursos colectivos para gestionar su bienestar y el de los suyos. Los espacios públicos pueden dar respuesta a una amplia variedad de necesidades cotidianas si este conjunto de necesidades se tienen en cuenta, se valoran y se busca la manera de darles cabida.

Por todo ello, el presente Plan Parcial de Ordenación Urbana analiza y articula mediante su diseño y ordenanzas, diferentes aspectos referidos a la perspectiva de género, cuyos objetivos se describen a continuación.

### **8.1.- OBJETIVOS DIRIGIDOS A INTEGRAR LA PERSPECTIVA DE GÉNERO EN ASPECTOS VINCULADOS A LA MOVILIDAD.**

- Contribuir, desde la regulación urbanística, a dar un giro en el orden de prioridades de la movilidad municipal, transformando la jerarquía imperante y situando en primer lugar los modos activos y sostenibles –peatones y ciclistas- seguidos de los transportes colectivos y situando el uso privado del coche en última posición.
- Promover la comunicación intermunicipal mediante la utilización del transporte público, manteniendo el emplazamiento de paradas de autobús en ambos sentidos de la calle

Idiazabal

- Garantizar la accesibilidad no motorizada y accesible entre las diferentes cotas existentes en el ámbito.
- Impulsar la bicicleta garantizando una red básica segura y regulando su convivencia con el resto de modos.
- Regular los vados para garantizar la continuidad y accesibilidad de los itinerarios peatonales.
- Garantizar el acceso peatonal y ciclista a todos los puntos del ámbito.
- Atender a la ubicación, señalización e iluminación de paradas y acondicionamiento de la red de transporte público desde la perspectiva de la seguridad.
- Uso y forma de acceso motorizado a los espacios peatonales –regulando el acceso a urgencias, garajes o carga y descarga-.

### **8.2.- OBJETIVOS DIRIGIDOS A INTEGRAR LA PERSPECTIVA DE GÉNERO EN ASPECTOS VINCULADOS A LOS USOS LUCRATIVOS DEL SUELO**

- Ofertar vivienda protegida como forma de garantizar el acceso de la población con menos recursos.
- Garantizar la presencia de actividades terciarias de proximidad en la zona residencial para evitar los "barrios dormitorio".
- Regular por tanto los usos en planta baja -locales comerciales y actividades de proximidad- para garantizar la vitalidad urbana, la seguridad, la cercanía y la accesibilidad a los bienes cotidianos.
- Regular y garantizar que en todo tipo de viviendas, independientemente de su tamaño, estén bien resueltos todos los temas relacionados con las actividades de mantenimiento del hogar, tendedero y lavado de ropa, despensa de alimentos y espacio para guardar bicicletas, carros de bebé, sillas de ruedas y vehículos eléctricos necesarios para las personas mayores y/o con discapacidad, etc.

### **8.3.- OBJETIVOS DIRIGIDOS A INTEGRAR LA PERSPECTIVA DE GÉNERO EN ASPECTOS VINCULADOS A LOS EQUIPAMIENTOS**

- Diversificar y ampliar el concepto de equipamiento público y privado y plantear nuevas soluciones versátiles, para responder a las necesidades sociales cambiantes, y a los condicionantes de índole urbanística, económica o social que tienen los distintos ámbitos municipales.
- Aplicar la perspectiva de género en la gestión y evaluación de los espacios y equipamientos públicos para promover que estos espacios sean garantes de la igualdad.
- Establecer unas condiciones de ubicación de los equipamientos centralizada para garantizar su localización en espacios accesibles y centrales del ámbito.
- Favorecer la accesibilidad de los equipamientos previstos, priorizando los modos activos de comunicación y la conexión con la red de transporte público, atendiendo como acción prioritaria la accesibilidad a pie y en bicicleta de todos los servicios dirigidos a los grupos de población más dependientes –mayores, personas con discapacidad e infancia.

- Promover la integración urbanística de los equipamientos atendiendo a su localización, dimensiones y al diseño arquitectónico y evitar, en la medida de lo posible, edificios "ciegos" al espacio exterior, dado que esta solución puede originar piezas impermeables dentro del tejido urbano, detrayendo interés y seguridad al espacio público que los rodea.

#### **8.4.- OBJETIVOS DIRIGIDOS A INTEGRAR LA PERSPECTIVA DE GÉNERO EN ASPECTOS VINCULADOS A LA SEGURIDAD**

- Diseño de espacios urbanos de clara lectura a fin de que la mitad de la población no sufra temor o restrinja el uso y disfrute del espacio urbano debido al miedo.
- Eliminación de espacios marginales, alejados o mono-funcionales, sin control social, tratados como vacíos urbanos, que generen miedo e inseguridad.
- Adecuación de los mínimos de iluminación en los espacios públicos a fin de eliminar las zonas infra-iluminadas.
- Relacionar y equilibrar las diferentes dimensiones de la vida: producción, consumo, ocio, relaciones, cuidados, participación, a través de la escala, la accesibilidad, la densidad y la mezcla, propiciando de esta manera el trato cercano y la seguridad.
- Eliminar la segregación espacial, aportando una nueva visión sobre el concepto de seguridad.
- Atender al cuidado de personas dependientes, responsabilizándose el diseño del ámbito en su conjunto de velar por la seguridad, la autonomía y el uso libre del espacio por parte de la infancia, las personas mayores o quienes tienen algún tipo de discapacidad.

Derivado de todos estos objetivos tendentes a la inclusión de la perspectiva de género en el diseño del Plan Parcial, se han diseñado espacios públicos de fácil lectura, evitando las áreas marginales o traseras, las zonas oscuras o menos iluminadas, acercando tanto los recorridos peatonales como ciclistas y la posibilidad del transporte público a las viviendas e intercalando los equipamientos públicos en la trama urbana.

Todo ello, además, se implementa adecuadamente, con el objetivo de incluir la perspectiva de género, desde las ordenanzas del presente Plan Parcial.

## **9. VALORACIÓN DE IMPACTO LINGÜÍSTICO**

La valoración de impacto lingüístico de los planes y proyectos se regula en la actualidad por el **DECRETO 179/2019, de 19 de noviembre, sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi.**

Es el articulado del capítulo VI, Evaluación del Impacto Lingüístico de Planes y Proyectos, el que desarrolla las medidas anunciadas en la Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi.

En el artículo 50, Planes y Proyectos Objeto de Evaluación, se determina que todos los municipios deben realizar la evaluación de impacto lingüístico los planes y proyectos que se enumeran en el artículo:

a) Planes:

- Planes generales de ordenación urbana.
- Plan de compatibilización de planeamiento general.
- Plan de sectorización.
- Normas subsidiarias del planeamiento.
- Planes parciales.
- Planes especiales de ordenación urbana.
- Planes de turismo.

b) Proyectos:

- Proyectos de construcción de grandes superficies comerciales.
- Proyectos de construcción de polígonos industriales y parques tecnológicos.

Además de los anteriores, se deberán evaluar todos los planes y proyectos que puedan afectar al uso del euskera dentro de sus espacios vitales o «arnasguneak».

Por la aplicación del artículo anterior, el plan parcial del AIU 31 debe ser sometido a evaluación de impacto lingüístico.

Respecto a la tramitación a realizar en el caso de planes urbanísticos el artículo 52 dice lo siguiente:

*“1.– La evaluación del impacto lingüístico de un plan o proyecto sometido a aprobación o autorización municipal se realizará por los municipios durante la tramitación sustantiva de los mismos.*

....

*3.– Los servicios técnicos municipales se servirán de la documentación generada a la hora de la tramitación sustantiva del plan o proyecto para realizar la evaluación del impacto lingüístico. En el supuesto de proyectos promovidos por una persona promotora privada, esta deberá colaborar aportando los datos precisos necesarios para que los servicios técnicos municipales puedan realizar la evaluación del impacto lingüístico.”*

Según lo determinado por este artículo, corresponde a los municipios realizar la evaluación de impacto lingüístico, durante la tramitación sustantiva del plan presentado. Son los técnicos municipales los que analizando la documentación presentada deben llevar a cabo dicha evaluación.

Además, el artículo 53, Determinación del Alcance del Estudio Lingüístico, añade lo siguiente:

*“1.– A la hora de analizar si un plan o proyecto tendrá efectos sobre el uso del euskera en el municipio o ámbito correspondiente, se deberán tomar en consideración los siguientes indicadores:*

- a) *Modificaciones en la población del municipio.*
- b) *Modificaciones en el número de visitantes del municipio.*
- c) *Afecciones de otro tipo en la situación sociolingüística del municipio.*

2.– *Los servicios técnicos municipales, una vez analizados los aspectos mencionados, remitirán al órgano municipal competente para la aprobación sustantiva del plan o proyecto informe relativo al alcance del estudio lingüístico:*

- a) *Si la propuesta relativa al alcance del plan o proyecto concluyera que no se produce ningún impacto lingüístico relevante, propondrá la no realización del estudio de impacto lingüístico.*
- b) *Por el contrario, si considerara que puede darse una afección relevante, concluirá con la necesidad de la elaboración del estudio de impacto lingüístico previsto en los artículos siguientes."*

Por su parte el artículo 54, sobre la elaboración del estudio de impacto lingüístico dice:

*"El estudio de impacto lingüístico, que será realizado por los servicios técnicos municipales, analizará, al menos, los siguientes aspectos:*

- a) *Descripción general del plan o proyecto y previsiones en el tiempo sobre su desarrollo.*
- b) *Cálculo de la intensidad del impacto lingüístico. Para el cálculo de la intensidad del impacto, se tendrán en cuenta las siguientes variables:*
  - *Impacto sobre la vida social y cultural.*
  - *Conocimiento lingüístico por parte de la población o de los visitantes.*
  - *Uso lingüístico por parte de la población o de los visitantes.*
  - *Comunicación en el ámbito de la actividad o del servicio.*
  - *Paisaje lingüístico en la zona de influencia.*
  - *Oferta lingüística en el ámbito de la actividad o del servicio.*
- c) *Análisis de los aspectos esenciales. Dentro de ese análisis se tomarán en consideración los siguientes aspectos:*
  - *Relacionados con la naturaleza del plan o proyecto.*
  - *Relacionados con la dimensión temporal y espacial del plan o proyecto.*
  - *Relacionados con la ubicación.*
  - *Relacionados con los criterios de uso lingüístico previstos.*
- d) *Medidas compensatorias.*
- e) *Medidas correctoras."*

Como se ve por lo aquí transcrito, corresponde al Ayuntamiento la elaboración de los documentos necesarios para la evaluación del impacto lingüístico, el Documento de Alcance de los impactos, y si se requiere el Estudio de Impacto Lingüístico del plan parcial.

Al tratarse éste de un plan de promoción privada, se aportarán al Ayuntamiento los datos que se requieran para la correcta elaboración de la evaluación. Básicamente, en este caso, el efecto a considerar es el aumento de la población y la influencia que tal aumento tendría en el porcentaje de vascoparlantes del municipio, en función de las competencias lingüísticas de los llegados. Se calcula en este documento, utilizando los ratios de habitantes por superficie construida definidos en la ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la CAV, que el sector tendrá capacidad para albergar a 1.915 habitantes, de los cuales no todos serán foráneos.

## **10. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE MEDIDAS CORRECTORAS, PROTECTORAS Y COMPENSATORIAS**

En el presente apartado se recogen las medidas correctoras, protectoras, compensatorias y de integración paisajística que se plantean considerar con ocasión de la redacción del presente Plan y de los documentos de desarrollo del mismo.

Dichas medidas se corresponden con las propuestas derivadas de las conclusiones del Informe de Sostenibilidad Ambiental del Plan General.

Analizando los planos del PGOU II.5.1, II.5.2 y II.5.3, que definen las zonas afectadas por los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística debidos a consideraciones medioambientales, se observa que ninguna de dichas zonas entra en el ámbito de este plan parcial.

El informe de sostenibilidad ambiental, en su capítulo sobre el AIU 31 señala las afecciones que su desarrollo producirá en el medio ambiente. Analizamos sus consideraciones y planteamos las medidas a tomar por el plan parcial.

### **10.1.- RECURSOS NATURALES**

No existen en el ámbito cauces fluviales, no pertenece a una zona de alta vulnerabilidad de acuíferos y no se ven afectados espacios naturales de interés.

La alteración del paisaje, al sustituirse la pradera por edificación es un impacto severo negativo. El informe plantea adaptarse a la orografía, un parque en la parte baja, ordenar las edificaciones en continuidad con las preexistentes y potenciar las comunicaciones con el centro de Salesianos.

Es esto exactamente lo que se plantea en el plan parcial. Además de la gran zona verde en la ladera que baja hasta el ferrocarril, la edificación va a quedar rodeada por zonas verdes por oeste y sur. El total de zonas verdes es de 36.287 m<sup>2</sup>. El sector tiene una superficie de 89.610 m<sup>2</sup>, de los cuales ya están artificializadas, carreteras aparcamientos, aceras, bidegorris, etc., al menos 11.000 m<sup>2</sup>. Por tanto, sobre una superficie natural neta de 78.610 m<sup>2</sup>, se mantiene con verde el 46% de la superficie. No se ha considerado en este cómputo la plaza, que está pensada con parte importante de vegetación.

Tal como dice el informe con respecto a las afecciones a la vegetación, la arboleda actualmente existente en el parque Eguzkialde va a quedar integrada en la zona verde que abarca toda la ladera este de la ordenación. Se va a mantener y se protegerán en fase de obras, si bien no hay actuaciones de urbanización a reseñar en ese entorno, salvo la perforación del túnel bajo la calle Aranzubi. Esta obra puede acometerse desde el otro lado de la calle, lo que limitaría en gran medida la afección al arbolado. El resto de vegetación afectada por la urbanización del sector son prados. Las huertas al borde del ferrocarril se pueden mantener. Se plantea la plantación de un mínimo de 492 árboles en el sector, lo que sin duda compensará la pérdida de vegetación del mismo.

El informe de sostenibilidad ambiental el PGOU no ve interés especial en la fauna del ámbito y teniendo en cuenta la proporción de superficie no artificializada del mismo, seguirá teniendo espacio para desarrollarse.

Según el informe la ordenación no tendrá efectos relevantes en la conectividad ecológica.

Respecto al agua, el informe se remite al capítulo general que habla de este recurso, en el que se señala que URA y la Confederación Hidrográfica del Cantábrico en informe emitido en abril de 2008 señalan que el sistema del Añarbe es capaz de abastecer los desarrollos previstos por el PGOU. En cuanto a los vertidos, el saneamiento de Urnieta se integra en el colector general del Urumea. Se señalan en general algunas deficiencias del sistema de saneamiento, pero no hay referencias concretas al afectado por la actuación en el AIU 31.

El informe considera la ocupación de suelo para el desarrollo urbano como una afección severa e irreversible al medio natural. Propone minimizar la artificialización del suelo. Es lo que se hace en esta ordenación tal como hemos visto antes. Otra medida es potenciar la ejecución de cubiertas verdes en la edificación, lo que aumentará la proporción de suelos vegetales en el ámbito.

## 10.2.- PRODUCTIVIDAD AGRARIA

El informe señala que el desarrollo el AIU 31 afecta a suelos de alto valor estratégico de acuerdo al PTS agroforestal. Dice sin embargo que la ordenación sólo afecta a pastos y no afecta a explotaciones agrarias reseñables.

Habla también de las huertas que se alinean al borde de la trinchera del ferrocarril. Están situadas en dos propiedades, situadas entre el camino que desciende por la ladera y el ferrocarril. El informe plantea su integración en la zona verde a lo que no se ve inconveniente. No obstante las parcelas en las que se sitúan las huertas pasarán a ser públicas. El Ayuntamiento deberá regular su utilización.

## 10.3.- RECURSOS CULTURALES

No existen elementos de interés cultural catalogados en el ámbito. El informe propone la integración de Azkarate en el equipamiento público. Es lo que hace este plan parcial.

## 10.4.- AFECCIONES SOCIALES

Según el informe de sostenibilidad ambiental, la oferta de vivienda es adecuada a las necesidades sociales del municipio. También considera adecuada la oferta de edificabilidad comercial, aunque propone su ampliación, pero esto es contradictorio con las edificabilidades máximas admitidas por el PGOU.

Hay que desalojar 2 viviendas declaradas fuera de ordenación y las actividades agropecuarias afectadas, lo que el informe señala como afección severa e irreversible, que debe ser compensada. Así se hará siguiendo los procedimientos legalmente establecidos.

Respecto a la movilidad y accesibilidad, los planteamientos del informe forman parte de los criterios que han desarrollado este plan parcial por lo que quedan convenientemente satisfechos.

## 10.5.- RIESGOS DERIVADOS

### RIESGOS GEOTÉCNICOS

Respecto a los riesgos geotécnicos, hay que decir que aún no son evaluables, pero que por la naturaleza general de los suelos descrita anteriormente, no parece que haya complicaciones para ejecutar los movimientos de tierras y las edificaciones previstas en este plan. El estudio geotécnico habrá de hacerse previamente a la urbanización y la edificación.

### INUNDABILIDAD

No existe riesgo de inundabilidad en el ámbito.

### RUIDO

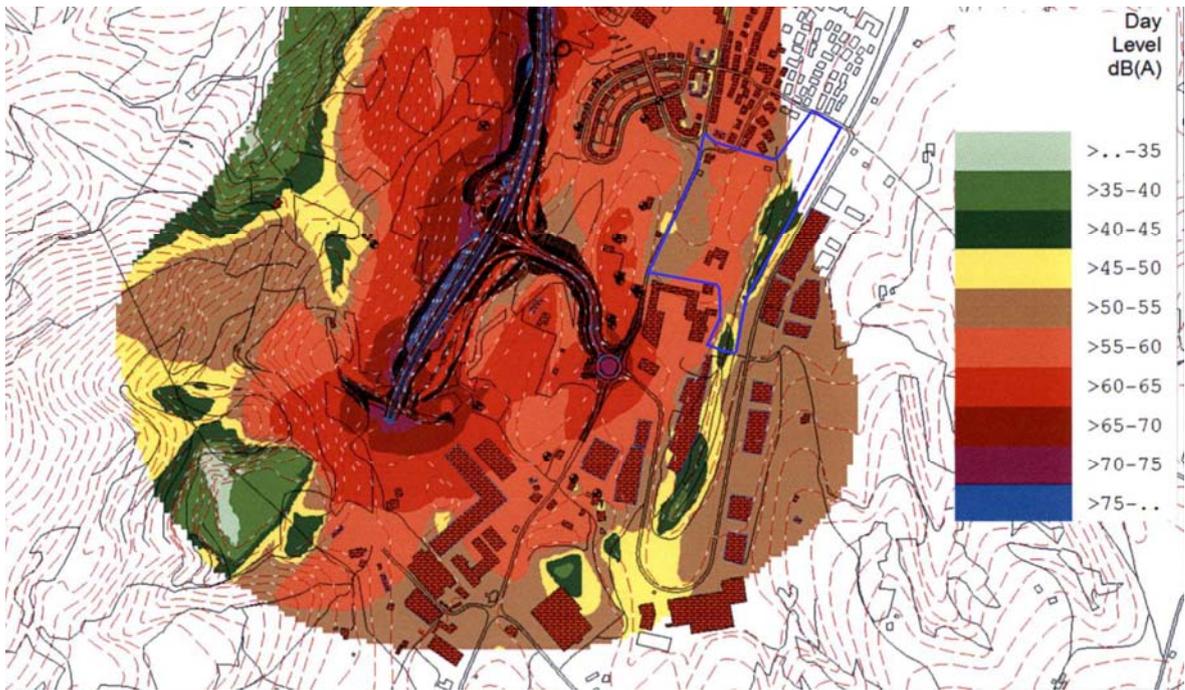
Visto el estudio acústico del ámbito, se desprende que a pesar de las medidas correctoras impuestas, entre las que se encuentran la reducción de la edificabilidad en el ámbito, la instalación de pantallas acústicas, la reducción de velocidades de tráfico, etc, existe riesgo de generar niveles sonoros superiores a los límites regulados.

Para proteger la zona verde de la ladera del ruido del ferrocarril se plantea la plantación de arbolado como pantalla vegetal. Para el confort de las viviendas que se ejecuten plantea el informe

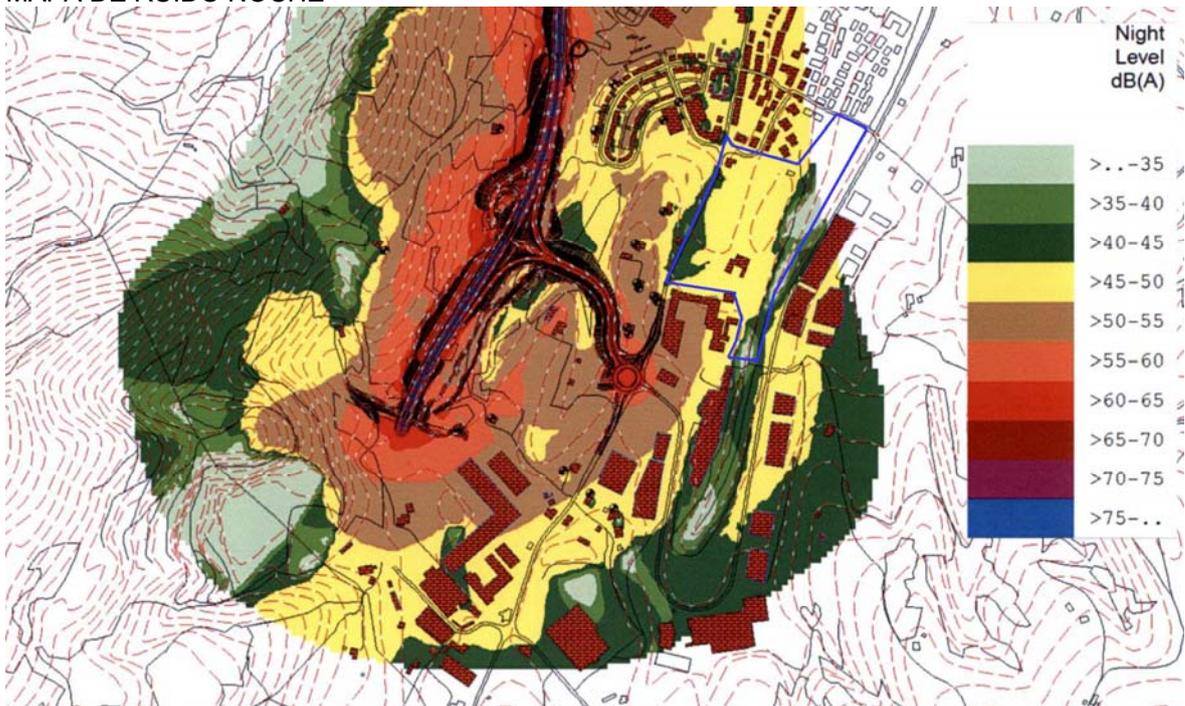
la necesidad de elaborar los estudios que determinen los niveles de ruido que afectan al ámbito para poder tomar las medidas necesarias.

Los mapas de ruido incluidos en el documento Normas Urbanística Particular de PGOU nos dan una visión general de la situación en el AIU31

### MAPA DE RUIDO DÍA



### MAPA DE RUIDO NOCHE



Los resultados señalan unos niveles de ruido en el ámbito inferiores a 60 dB(A) en horarios diurnos e inferiores a 50dB(A) en horario nocturno.

El decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, en la tabla A de la parte 1 del Anexo 1 establece unos objetivos de ruido exterior para zonas residenciales existentes, que el artículo 31.2 reduce en 5dB(A) para futuras zonas residenciales. En este caso los objetivos a cumplir serían 60dB(A) en horarios diurnos y 50dB(A) en horario nocturno.

De acuerdo con el estudio del PGOU, se cumplen los objetivos en ambos casos.

Dicho esto, ha sido el estudio de impacto acústico exigido por el artículo 37 del decreto 2134/2012, el que analiza a una escala más ajustada al sector, y el que valida dichos resultados, mediante la adopción de las medidas señaladas.

#### **RESIDUOS, BALANCE DE TIERRAS**

Tal como se dice en el informe de sostenibilidad ambiental, no hay un estudio del balance del movimiento de tierras. El ideal es que haya un balance 0, es decir, que ni entre ni salga tierra del ámbito. En principio la ordenación parece compensada, pero es posible que haya un exceso de excavación sobre los rellenos. No se podrá asegurar hasta que no se realicen los proyectos e urbanización y edificación. En todo caso la gestión de los residuos asegurará que las tierras excedentes tengan el destino más adecuado. Por otra parte, las reglas de la buena construcción van a exigir el aporte de áridos y tierras seleccionadas para bases de viales y soleras, parte de ellos podrán ser sustituidos por productos del machaqueo de hormigones existentes a demoler, pero la cantidad de estos no es suficiente para la superficie de urbanización necesaria. Realmente el balance 0 no es alcanzable.

Los usos a implantar producirán residuos urbanos, que se sumarán a los ya gestionados en la actualidad por el Ayuntamiento y la Mancomunidad, siendo este un impacto inevitable desde la ordenación urbanística, a resolver mediante cambio de costumbres y reglamentaciones de consumo.

#### **SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS**

No existen en el ámbito.

#### **RIESGOS TECNOLÓGICOS**

El informe se refiere a la A-15 y al ferrocarril, como de riesgo alto y medio respectivamente. Tendrían un impacto de magnitud moderada.

El principal impacto es la contaminación del aire inherente a la utilización de combustibles derivados del petróleo, tanto en la A-15 como en el ferrocarril, aunque en este en menor medida. No es un efecto controlable desde la ordenación. Los datos de la calidad del aire en Urnieta se pueden obtener en los informes anuales de la calidad del aire de CAPV del Gobierno Vasco. La estación de medición más próxima es la de Hernani, siendo los niveles de contaminantes detectados en la misma satisfactorios, por debajo de los niveles de riesgo.

#### **10.6.- INCERTIDUMBRE PARA LA EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL**

Según el informe de sostenibilidad ambiental hay tres aspectos en los que no hay posibilidad de hacer un análisis en profundidad del impacto ambiental por falta de datos. Son los riesgos geotécnicos, riesgos por ruido y balance de tierras. Todos ellos serán definidos cuando en la fase correspondiente de desarrollo, se hagan los estudios necesarios: el estudio geotécnico, el mapa de ruido y las mediciones del proyecto de urbanización y de los proyectos de edificación.

## **11. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA DEL PLAN PARCIAL .**

### **11.1.- INTRODUCCIÓN**

La Ley 4/2019, de 21 de febrero, de Sostenibilidad Energética de la Comunidad Autónoma Vasca, establece en su artículo 3 el ámbito de aplicación de la misma, indicándose que la citada ley será de aplicación en los planes, proyectos y procedimientos de contratación de las entidades contempladas en el artículo 2, cuya normativa interna deberá integrar los objetivos y medidas necesarias para su cumplimiento, estando incluido en dicho artículo 2 los edificios y las instalaciones de viviendas residenciales.

Por lo tanto, la ley de sostenibilidad energética establece el marco normativo para la sostenibilidad energética, basada en el impulso de medidas de eficiencia energética y de ahorro de energía y de promoción e implantación de las energías renovables, de acuerdo con la orientación general de la política energética.

Con relación a su ámbito objetivo, la ley se aplica a los edificios e instalaciones, transporte y parque móvil, energías renovables y alumbrado público que estén gestionados por cualquier entidad pública, incluidos los ayuntamientos. En este contexto se redacta la presente memoria de sostenibilidad energética, ya que el propietario último de la urbanización será el ayuntamiento de Urnieta.

En otro orden de cosas, ha de señalarse que con carácter general, la ley de sostenibilidad energética no es de aplicación al sector privado, excepto en los aspectos como pueden ser el impulso de acuerdos con los particulares para lograr una mayor sostenibilidad energética y la suscripción de acuerdos voluntarios con agentes del sector energético y otros agentes sociales.

Como criterio general y base de la presente memoria de sostenibilidad energética ha de señalarse que el impacto ambiental de la producción, transporte y transformación de las distintas fuentes de energía lleva aparejado un impacto ambiental, que en muchos casos se traduce en riesgos para los seres vivos y las personas del entorno más o menos cercano en que tiene lugar el proceso energético.

Estos impactos y riesgos ambientales son más altos para las denominadas fuentes convencionales que para las conocidas como fuentes renovables de energía, pero todas ellas conllevan algún tipo de impacto o riesgo ambiental asociado, por pequeño que sea, a nivel local o global. La contaminación local o regional asociada a la utilización de combustibles fósiles, el impacto global producido por la emisión de gases de efecto invernadero que su transformación energética conlleva, los riesgos asociados al funcionamiento de las centrales nucleares y a todo el ciclo del combustible nuclear, o el impacto paisajístico de la energía eólica y los riesgos alimentarios aparejados a los biocombustibles de primera generación entre las renovables, son algunos ejemplos de impacto o riesgo ambiental que la utilización de todas las fuentes de energía comporta.

En este terreno, la nueva regulación procedente de la Unión Europea en temas como el de la eficiencia energética en general y en los edificios o con relación a los combustibles alternativos; las innovaciones que se vienen produciendo durante los últimos años en el campo de la movilidad con la aparición en el mercado de soluciones alternativas a la movilidad basada exclusivamente en el uso de combustibles derivados del petróleo; o la revolución que se viene produciendo en el campo del alumbrado público con la introducción de luminarias y modelos de gestión mucho más eficientes, invitan a las Administraciones Públicas Vascas a jugar de cara al futuro un papel pionero en la implantación de soluciones innovadoras de ahorro, eficiencia energética y promoción de energías renovables competitivas en los ámbitos donde tienen capacidad.

Por otra parte, la exigencia europea de que los nuevos edificios construidos a partir de determinada fecha sean de consumo energético casi nulo, lo que implica que estén construidos con niveles de eficiencia energética muy altos de manera que la cantidad casi nula o muy baja de energía que necesiten, debería estar cubierta en muy amplia medida por energía procedente de fuentes renovables, incluida energía procedente de fuentes renovables producida in situ o en el entorno, obliga a utilizar estándares constructivos muy elevados que aseguren ahorros de energía

muy altos, así como la incorporación de fuentes renovables de energía en los propios edificios o en su entorno.

### **11.2.- EVALUACIÓN DE LA ADAPTACIÓN A LAS EXIGENCIAS DE SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA. ANÁLISIS DE LA APLICACIÓN DE LA LEY 4/2019 DE 21 DE FEBRERO**

El artículo 5 de la Ley establece los objetivos que han de ser tenidos en cuenta en la elaboración, entre otros, de los instrumentos de planeamiento, entre los que se pueden destacar:

1. El impulso de la eficiencia en el uso de la energía y la promoción del ahorro, en el marco de las normas y actuaciones de la Unión Europea en esta materia.
2. La promoción e implantación de las energías renovables, con el fin de reducir la dependencia de los combustibles fósiles.
3. La desvinculación gradual de la producción de energía de origen fósil y nuclear hasta alcanzar el consumo nulo.
4. La promoción y el fomento de una movilidad más racional y sostenible, que incluya las alternativas de desplazamiento no motorizadas, así como los modos de transporte que utilicen combustibles alternativos.
5. La reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero, principalmente de la contaminación por partículas y óxidos de nitrógeno, como consecuencia de las medidas de ahorro y eficiencia en el uso de la energía y de la utilización de fuentes de energía renovables derivadas del cumplimiento de la presente ley.
6. La reducción de la factura energética de las administraciones públicas vascas, de las actividades económicas y del sector residencial.
7. La promoción y el fomento de la investigación y del desarrollo de técnicas y tecnologías que incrementen el ahorro y la eficiencia en el uso de la energía y el desarrollo de energías renovables, así como de los sistemas asociados que faciliten el avance de su implantación y utilización.
8. La prevención y limitación de los impactos del uso de la energía en el medio ambiente y el territorio, mediante el ahorro y el empleo de técnicas y tecnologías que impliquen una mayor eficiencia en su uso, contribuyendo también a la reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero.
9. La integración de los requisitos derivados de la sostenibilidad energética en las distintas políticas públicas y, en particular, en las de ordenación del territorio, urbanismo, vivienda, transportes, industria y energía.
10. El impulso de acuerdos con otras administraciones y con los particulares, con el fin de lograr una mayor sostenibilidad y soberanía energética.
11. La divulgación de los beneficios que aportan un mayor ahorro y eficiencia energética y el empleo de las energías renovables.
12. El impulso de una gestión más local y comunitaria de la energía.
13. El fomento de la compra y contratación pública de servicios y productos cuyo objetivo sea el ahorro energético, la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) y el fomento de las energías renovables.
14. La promoción de políticas y normativas que favorezcan las actividades que apuesten por la reducción de emisiones de GEI y por la producción o el uso de energías renovables.

Por otra parte, el artículo 7 establece el tipo de instrumentos de ordenación del territorio y de planeamiento urbanístico, entre los que se encuentran los planes de ordenación estructural, los planes generales de ordenación urbana, planes de compatibilización de planeamiento

general, planes de sectorización y, en su caso y en los términos que se establezcan reglamentariamente, los planes de ordenación pormenorizada.

Este es el caso del documento de ordenación pormenorizada que nos ocupa, plan parcial, que necesita un reglamento de desarrollo de la ley que regule las determinaciones que ha de contener.

Por otra parte, el estudio sobre sostenibilidad energética incluirá los siguientes aspectos:

- a) Evaluación de la adaptación a las exigencias de sostenibilidad energética.
- b) Evaluación de la implantación de energías renovables en los edificios y las infraestructuras.
- c) Estudio de movilidad, a los efectos del consumo energético, incluyendo alternativas al uso del transporte privado y políticas de impulso de la movilidad no motorizada y la no movilidad.
- d) Estudio del alumbrado público exterior, a los efectos de evaluar los niveles y tiempos de iluminación óptimos para cada espacio público.

Por otra parte, cuando los instrumentos de ordenación del territorio y urbanísticos a los que se refiere el apartado 2 se sometan a alguno de los procedimientos de evaluación ambiental estratégica legalmente establecidos, será dentro del citado procedimiento de evaluación ambiental donde se incluirán los aspectos requeridos.

Finalmente se señala que los instrumentos urbanísticos correspondientes deberán prever estaciones de recarga de uso público en los entornos urbanos, para garantizar el suministro de energía a las personas usuarias de vehículos eléctricos y propulsados por combustibles alternativos, así como espacios para facilitar el uso y el aparcamiento de bicicletas.

En lo referente a las obligaciones del sector residencial en edificios nuevos, como es el presente caso, el artículo 43 de la Ley establece que los edificios nuevos destinados a vivienda, incluidos los de protección pública, quedan sujetos a las siguientes obligaciones:

- a) En los nuevos edificios residenciales que se vayan a construir, siempre que estos estén sometidos a certificación energética, se aplicarán los criterios de calificación mínima que se determinen reglamentariamente.
- b) Los nuevos desarrollos urbanísticos que superen un mínimo de edificabilidad física deberán prever sistemas centralizados de suministro energético de sistemas de calor, preferentemente a partir de fuentes renovables, siempre que ello fuera técnica y económicamente razonable. Los concretos términos para llevar a cabo esta obligación se establecerán reglamentariamente.
- c) Equipar con pre-sistemas de puntos de recarga de vehículo eléctrico los aparcamientos comunitarios, y de espacios para facilitar el uso y el aparcamiento de bicicletas, que reglamentariamente se determinen.

### 11.3 PROPUESTAS DE ACTUACIÓN

A la vista de todo cuanto antecede, el presente Plan Parcial, a falta de disposiciones reglamentarias precisas que regulen la aplicación de la Ley 4/2019, de 21 de febrero, de Sostenibilidad Energética de la Comunidad Autónoma Vasca, establece con carácter normativo los siguientes aspectos.

- 1.- Inclusión de puntos de recarga o de repostaje accesible al público, para suministrar un combustible alternativo que permite el acceso no discriminatorio a personas usuarias. Dicha

regulación e inclusión en el diseño urbano deberá ser integrado en el proyecto de urbanización que desarrolle el ámbito.

2.- Estudio del alumbrado público exterior, a los efectos de evaluar los niveles y tiempos de iluminación óptimos para cada espacio público. Dicha regulación deberá ser integrada en el proyecto de urbanización que desarrolle el ámbito.

## **12.GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA**

### **12.1. CONDICIONES GENERALES DE ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD**

En lo que respecta a la distribución y asignación de la edificabilidad en el Ámbito Urbanístico 31, Azkarate, y de conformidad con el Plan General de Urnieta, dicho ámbito constituye un sector, con un ámbito de actuación integrada (A.I. 31) de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 2/2006, de suelo y urbanismo.

La edificabilidad máxima prevista en el Plan General para los nuevos desarrollos del ámbito es la siguiente:

- \* Edificabilidad Urbanística total ..... 49.880 m<sup>2</sup>(t)
- \* Edificabilidad Urbanística preexistente residencial..... 880 m<sup>2</sup>(t)
- \* Edificabilidad Urbanística proyectada -incremento-:
  - Sobre rasante..... 49.000 m<sup>2</sup>(t)
  - Bajo rasante.....75% de edificabilidad sobre rasante

Pero debido a la obligatoriedad de ajustarse a las determinaciones del Estudio Acústico del ámbito las edificabilidades del nuevo desarrollo serán las siguientes:

#### **EDIFICABILIDADES DE CARÁCTER LUCRATIVO ASIGNADAS A LAS PARCELAS RESIDENCIALES**

<b>Parcela</b>	<b>Edificabilidad Física bajo rasante Garajes</b> m <sup>2</sup> (t)	<b>Edificabilidad Física bajo rasante Portales</b> m <sup>2</sup> (t)	<b>Edificabilidad Física sobre rasante Comercial</b> m <sup>2</sup> (t)	<b>Edificabilidad Física sobre rasante Residencial</b> m <sup>2</sup> (t)	<b>Edificabilidad Física Total</b> m <sup>2</sup> (t)
a.2/31-1	2.800	270		4.076	7.146
a.2/31-2	2.800	270		4.076	7.146
a.2/31-3	2.800	270		4.076	7.146
a.2/31-4.	1.430			2.190	3.620
a.2/31.5	1.500			2.190	3.690
a.2/31.6	1.460			2.190	3.650
a.2/31-7	1.430		160	1.505	3.095
a.2/31-8	1.600		160	1.505	3.265
a.2/31-9	1.320		160	1.505	2.985
a.2/31-10	2.370		304	5.240	7.914
a.2/31-11	3.060		304	5.240	8.604
a.2/31-12	3.366		304	4.735	8.405
a.2/31-13	2.370		304	3.885	6.559
a.2/31-14	3.060		304	3.885	7.249
<b>TOTALES</b>	<b>31.366</b>	<b>810</b>	<b>2.000</b>	<b>46.298</b>	<b>80.474</b>

## 11.2. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.

Se remite este Plan Parcial de Ordenación Urbana a los coeficientes de ponderación recogidos en el PGOU, si bien su definitiva concreción, mediante actualización debidamente justificada, se llevará a cabo en el proceso de equidistribución y se reflejará en el Proyecto de Reparcelación, estableciéndose en este momento los siguientes coeficientes de ponderación:

• Vivienda de protección oficial –VPO-	1.0
• Vivienda tasada de régimen general –VT-	2.1
• Vivienda libre –VL- (a.2)	7.1
• Comercial en planta baja	3.0
• Garajes vinculados a VPO	0.4
• Garajes vinculados a VT	0.5
• Garajes vinculados a VL y actividades económicas	0.7

## 12.3. CONDICIONES GENERALES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

El Plan Parcial de Ordenación Urbana precisa para la totalidad del ámbito, una única unidad de ejecución delimitada, y un sistema de actuación de iniciativa privada, como es el de concertación, el cual podrá ser revisado en el marco de la elaboración del programa de actuación urbanizadora.

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, y, en particular, con lo establecido en su artículo 186, serán objeto de cesión al Ayuntamiento, una vez urbanizados, la totalidad de los terrenos y bienes que el presente Plan Parcial destina a dotaciones públicas de la red de sistemas locales.

Así mismo serán objeto de cesión, una vez urbanizados, los terrenos destinados a Sistema Generales incluidos en el ámbito, así como el túnel a ejecutar bajo la calle Aranzubi, mientras que los 15.222 m<sup>2</sup> de sistema general adscrito al sector, pero situados en la AIU-34 de Trankasko destinados a parque urbano, serán cedidos al Ayuntamiento para que los urbanice a su costa, tal como determina el PGOU.

## 12.4. EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Como consecuencia de la previsión de la delimitación de una unidad de ejecución en el conjunto del sector, el ámbito de Azkarate será objeto de un único proyecto de urbanización.

Se prevén a priori varias fases para la ejecución de la urbanización, con independencia de la posibilidad de simultanearla con la construcción de los edificios y sin perjuicio de cuanto se concrete en el Programa de Actuación Urbanizadora, en referencia a este tema.

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

## 12.5. MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DE LA URBANIZACIÓN

Con fundamento en lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, los propietarios del sector vendrán obligados a costear el mantenimiento y conservación de las obras de urbanización durante la ejecución de las obras y hasta su recepción oficial y definitiva de los terrenos de cesión públicos por parte del Ayuntamiento de Urnieta.

Los terrenos de propiedad y uso privado incluidos dentro del ámbito deberán ser urbanizados, mantenidos y conservados por los propietarios de los mismos por tiempo indefinido.

## 12.6. EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR

La ejecución de la edificación en el ámbito se ajustará a los condicionantes de carácter general establecidos en la vigente legislación urbanística, en el Plan General de Urnieta y en las ordenanzas municipales.

Se proyecta la ejecución de las construcciones ordenadas dentro del horizonte temporal del Plan, de acuerdo con las determinaciones contenidas en el documento correspondiente al estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución.

En cualquier caso, podrán 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 precisos 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 Normas Urbanísticas de desarrollo que, con carácter particular, se establecen para cada parcela en el presente plan.

A los efectos de la concesión de las licencias de primera utilización se exigirá que la urbanización del frente de vial de la parcela correspondiente, esté acabada y que la parcela disponga de todos los servicios precisos para su adecuado funcionamiento.

Donostia-San Sebastián, noviembre de 2020

Pedro Izaskun y Miguel A. Irazabalbeitia



<b>ANEXO I</b>
----------------

**RESUMEN EJECUTIVO  
SÍNTESIS DE LA MEMORIA Y CUADROS DE CARACTERÍSTICAS DE LA  
ORDENACIÓN**

1. Síntesis de la memoria
2. Cuadro de Características generales
3. Cuadro de Zonificación Pormenorizada
4. Cuadro de Edificabilidades asignadas a las parcelas de usos lucrativos
5. Estándares del Decreto 123/2012, de 3 de julio



## RESUMEN EJECUTIVO DEL PLAN

El art. 25.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, dispone que en los procedimientos de aprobación ó de alteración de los instrumentos de ordenación urbanística, la documentación que se exponga al público ha de contener un resumen ejecutivo, recogiendo los ámbitos que ordenación propuesta altera la vigente y determinando el alcance de la modificación. Dicha previsión tiene su razón de ser en el hecho de que los documentos urbanísticos contienen un elevado número de previsiones (planos, fichas, .....), por lo que se hace necesario facilitar la labor de los ciudadanos que consultan los mismos.

### 1. SÍNTESIS DEL PLAN.

#### 1.1.- Objeto del Plan Parcial

El presente Plan Parcial de Ordenación Urbana tiene por objeto la definición de determinados aspectos de la ordenación pormenorizada de los usos y edificabilidades del ámbito urbanístico A.I.U. 31, Azkarate,, delimitado en el Plan General de Urnieta, aprobado definitivamente el 15 de octubre de 2013, y fue publicado en el BOG el día 29 de octubre de 2013.

#### 1.2.- Estado actual

El ámbito abarcado en el A.I.U. 31, AZKARATE, del Plan General vigente, posee una superficie de 89.610m<sup>2</sup>, según establece la normativa urbanística particular del Plan General.

Queda comprendido entre el límite sur del centro urbano actual por el norte, el colegio Salesianos y el área industrial de Erratzu por el sur, el ferrocarril por el este y la actual GI-131 por el oeste.

En la actualidad únicamente cuatro edificaciones ocupan su superficie: el caserío Azkarate, adosado a él Azkarate Txiki, un edificio rural al este de los mismos, en lo alto de la ladera y al sur, próximo a Salesianos un edificio del colegio actualmente en desuso. Hay también dos plataformas de aparcamiento, una de ellas del colegio, nivelada y sin urbanizar y otra del Ayuntamiento junto al casco urbano, completamente urbanizada.

Junto a la trinchera del ferrocarril hay al norte un parque de juegos rodeado de arbolado en terrenos de ADIF y la sur, hasta el puente del polígono industrial de Erratzu una serie de huertas de ocio.

#### 1.3.- Síntesis descriptiva de la ordenación propuesta

##### 1.3.1.- Descripción de la trama urbana

La calle San Juan es un eje urbano con un polo importante en su extremo norte, la plaza del ayuntamiento. Si en vez de dejarla correr hasta que se disuelva sin más en la trama, situamos en su extremo sur otro espacio público de entidad, a la manera de plaza nueva, un nuevo polo que contrapesa el de la plaza del ayuntamiento, ese eje se consolida y potencia como integrador de la actividad social.

Esta idea llega unida al entendimiento de que ese eje debe ser preferentemente peatonal, que la lógica del tráfico rodado no puede interferir en la formación del eje.

Debido al poco espacio entre la calle San Juan y la GI 131, la edificación debe estar al lado este del recorrido peatonal de la calle San Juan, y como consecuencia la calzada al lado oeste. Por la pendiente lateral de la zona, la calzada debe ir a una cota más baja que el eje peatonal, por lo que

se desvincula totalmente del mismo. La nueva calzada también se desconecta de la calzada de la calle San Juan actual. Queda como vial interno del sector, al servicio de las edificaciones y espacios que lo rodean.

Se logra la integración espacial de todos los elementos públicos de interés del ámbito internos a la trama urbana. La plaza, el recorrido peatonal de la calle San Juan, los equipamientos que engloban el caserío Azkarate y el parque al borde de la calle Idiazabal.

El peso de la circulación rodada se traslada al vial superior, paralelo a la calle San Juan, y se sitúa a medio camino entre esta y la prolongación de la calle Isidro Setién, uniendo a ambas con el nuevo vial transversal que limita la parcela de Salesianos y se prolonga hacia el sur para unir la calle Idiazabal con la zona industrial e Erratzu.

Además del eje de la calle San Juan, con una pendiente del 4,8%, hay otros recorridos peatonales principales en la ordenación. Tienen anchura de al menos 4m y pendientes no mayores que el 6%.

El más importante es el longitudinal que recorre la acera este de la prolongación de Isidro Setién, llega al vial superior, continúa por la acera oeste del mismo hasta la calle paralela a Salsianos, continúa por la acera norte de ella y la cruza, para bordeando la rotonda, acabar en la entrada actual al centro docente. El recorrido no se interrumpe en ningún punto y en los tramos en los que la calzada ha de tener pendientes mayores que el 6%, se separa de ella y serpentea para mantener la pendiente en los parámetros de accesibilidad exigidos a los recorridos peatonales por la normativa de la CAV.

El siguiente es el que en la entrada a la plaza une la prolongación de la calle San Juan con el vial superior, también con el 6% de pendiente y anchura de 4,5m. Para completar la red de recorridos accesibles, que unen todos los niveles de la ordenación, está el camino que desde el caserío Azkarate sube describiendo un arco hasta la calle San Juan, con un 6% de pendiente, salvo en el tramo horizontal que se forma al cruzar la calzada del vial interno, y con una anchura de 3m.

Finalmente, uniendo el parque situado en el ámbito al costado del ferrocarril con las zonas libres situadas al borde de la calle Urbia se ejecuta un túnel peatonal bajo la calle Aranzubi.

### 1.3.2.- Edificación

La edificación se plantea con fachadas principales este-oeste salvo en el edificio que cierra el lado sur de la plaza, cuya disposición es perpendicular al resto. Los perfiles van desde planta baja, dos altas y ático, en la línea de edificación al este de la calle superior, hasta planta baja, siete altas y ático en las casas que rodean la plaza. Dos plantas o tres de garajes en todos ellos.

La plaza se dibuja porticada, los accesos a los portales desde los porches. Uso comercial en el resto de la planta baja. En el interior de la plaza, al fondo, espacio para instalaciones de juegos y deportivas. Recibiendo al eje peatonal e la calle San Juan una plataforma para actos con un quiosco cerrando la perspectiva.

En la calle San Juan la edificación también está ocupada por bajos comerciales y portales en planta baja.

En los edificios situados al este de la calle superior el acceso peatonal y rodado es a nivel del sótano superior desde la calle, situada a su misma cota.

### 1.3.3.- Equipamientos

Se va a reservar una franja de terreno frente al colegio Salesianos, paralela a la calle interna de acceso, que va a quedar integrada en la parcela de este equipamiento privado, con una superficie de 966m<sup>2</sup>, en la que se van a disponer 33 plazas de aparcamiento en batería, una de ellas adaptada, para sustituir a las que van a desaparecer por el desarrollo edificatorio.

En aplicación del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, en el AIU 31 para dotaciones públicas de la red de sistemas locales hay que ordenar como mínimo 19.319 m<sup>2</sup>. La superficie ordenada por el plan parcial para este fin es de 52.822 m<sup>2</sup>.

El suelo mínimo destinado a zonas verdes y espacios libres ha de ser 12.231 m<sup>2</sup>. El plan parcial ordena un total de 36.294 m<sup>2</sup> de zonas verdes.

De las superficies de dotaciones públicas se destinan a equipamientos públicos 2 parcelas en la ordenación. de 1.234 m<sup>2</sup> y de 546 m<sup>2</sup>. La primera es edificable y engloba el edificio del caserío Azkarate, admitiendo ampliaciones del mismo. La segunda es una parcela de uso deportivo integrada en la plaza.

Para aparcamientos en parcela privada se prevén 714 plazas más las 33 de Salesianos.

Por otra parte en suelos públicos se exigen 290 plazas de aparcamiento Se han previsto 310. De ellas 9 son para personas con movilidad reducida, lo cual supone 1 de estas plazas cada 33,44 plazas no adaptadas. La exigencia de la normativa de accesibilidad es de 1 cada 40.

Para la red de equipamientos privados de la red de sistemas locales se exigen 1.932 m<sup>2</sup>. La normativa urbanística particular del AIU 31 del PGOU redondea la cifra a 2.000 m<sup>2</sup>. Son los que se ordenan en los bajos de algunas de las edificaciones previstas y serán de uso comercial.

Finalmente para vegetación se plantará 1 árbol por vivienda y 1 árbol cada 100 m<sup>2</sup> de superficie comercial. Serán 447 + 20 = 467 árboles

#### 1.3.4.- Perspectiva de género

Desde la perspectiva de género se han usado los siguientes criterios:

Situar en primer lugar los modos de circulación activos y sostenibles, peatones y ciclistas, garantizando la accesibilidad y continuidad de los recorridos, seguidos de los transportes colectivos ( a promover) y situar el uso privado del coche en última posición.

Ofertar vivienda protegida para garantizar el acceso de la población con menos recursos.

Garantizar la presencia de actividades terciarias de proximidad en la zona residencial para evitar los "barrios dormitorio" y garantizar la vitalidad urbana

Regular y garantizar que en todo tipo de viviendas, independientemente de su tamaño, estén bien resueltos todos los temas relacionados con las actividades de mantenimiento del hogar, tendedero y lavado de ropa, despensa de alimentos y espacio para guardar bicicletas, carros de bebé, sillas de ruedas y vehículos eléctricos necesarios para las personas mayores y/o con discapacidad, etc.

Plantear nuevas soluciones versátiles de equipamiento público y privado, para responder a las necesidades sociales cambiantes, aplicando la perspectiva de género, situándolos en el centro del barrio, abiertos al exterior, garantizando su accesibilidad y proximidad al transporte público.

Diseño de espacios urbanos abiertos y continuos sin zonas marginales peligrosas, bien iluminados,

Relación estrecha de la producción, el consumo, el ocio, la vivienda , y la vida comunitaria, por medio de una escala adecuada de edificación, la accesibilidad, la densidad y la mezcla, propiciando de esta manera el trato cercano y la seguridad.

Facilitar el uso autónomo y libre del espacio por parte de la infancia, las personas mayores o quienes tienen algún tipo de discapacidad.

#### 1.3.5.- Impacto ambiental

No existen en el ámbito cauces fluviales, no pertenece a una zona de alta vulnerabilidad de acuíferos, no hay riesgo de inundabilidad, no hay suelos potencialmente contaminados y no se ven afectados espacios naturales de interés, tampoco hay elementos culturales catalogados.

Para reducir la alteración del paisaje, se plantea ordenar las edificaciones en continuidad con las preexistentes y potenciar las comunicaciones con el centro de Salesianos. Se mantiene verde el 46% de la superficie del ámbito aún no artificializada. Es el 40,5% del total del ámbito.

La arboleda actualmente existente en el parque Eguzkialde va a quedar integrada en la zona verde que abarca toda la ladera este de la ordenación. El resto de vegetación en el sector son prados. Las huertas al borde del ferrocarril se pueden mantener. La fauna actualmente existente tendrá hábitat suficiente.

El ciclo del agua mantiene sin problemas el modelo de gestión actual

El informe señala que el desarrollo el AIU 31 afecta a suelos de alto valor estratégico de acuerdo al PTS agroforestal. Dice sin embargo que la ordenación sólo afecta a pastos y no afecta a explotaciones agrarias reseñables.

Según el informe de sostenibilidad ambiental, la oferta de vivienda es adecuada a las necesidades sociales del municipio. Hay que desalojar 2 viviendas declaradas fuera de ordenación y las actividades agropecuarias afectadas, serán compensadas siguiendo los procedimientos legalmente establecidos.

Existe riesgo de producir molestias por ruido en la fase de construcción de la urbanización y la edificación. Se tomarán las medidas necesarias para minimizar el efecto.

El ámbito recibe los efectos del ruido del ferrocarril y la A-15. En los mapas de ruido de estas infraestructuras se señala una afección en horario nocturno superior en no más de 5dB(A) al máximo permitido en el decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Será el estudio de impacto acústico exigido por el artículo 37 del decreto 2134/2012 el que determine con exactitud la cuantía del exceso de ruido, y propondrá las soluciones que sean necesarias para corregirlo.

Los usos a implantar producirán residuos urbanos, que se sumarán a los ya gestionados en la actualidad por el Ayuntamiento y la Mancomunidad.

El riesgo tecnológico más importante es la contaminación del aire debido a la A-15, el ferrocarril y la propia circulación del ámbito, no solucionable desde la ordenación, pero los niveles de contaminación según los informes anuales de la calidad del aire de la CAPV del Gobierno Vasco y las mediciones en la estación más próxima, la de Hernani, son buenos.

Para completar el análisis de impacto ambiental serán necesarios: el estudio geotécnico, el mapa de ruido y las mediciones del proyecto de urbanización y de los proyectos de edificación, que se elaborarán en los momentos adecuados de desarrollo del plan parcial..

### 1.3.6.-Sostenibilidad energética

De acuerdo con las disposiciones aplicables en este caso por la ley 4/2019, de 21 de febrero, de Sostenibilidad Energética de la Comunidad Autónoma Vasca, el plan parcial establece con carácter normativo los siguientes aspectos: inclusión en el proyecto de urbanización de puntos de recarga o de repostaje accesible al público, de combustible alternativo que permite el acceso no discriminatorio a personas usuarias y estudio del alumbrado público exterior, a los efectos de evaluar los niveles y tiempos de iluminación óptimos para el ahorro energético.

El Plan Parcial establece también las directrices para la programación del conjunto de la intervención y regula las normas urbanísticas de desarrollo, justificando su viabilidad urbanística y económico-financiera.

## 2. CUADRO DE CARACTERÍSTICAS GENERALES

**SUPERFICIE DEL ÁMBITO DE AZKARATE** 89.610 m<sup>2</sup>

### ZONIFICACIÓN GLOBAL DEL ÁMBITO DE AZKARATE (PGOU)

Zona Residencial (A) 82.460 m<sup>2</sup>  
Sistema General Viario (E.1) 7.150 m<sup>2</sup>

### EDIFICABILIDAD MÁXIMA ORDENADA EN EL ÁMBITO "AZKARATE" SEGÚN EL PLAN GENERAL

Edificabilidad uso residencial ordenada sobre rasante 47.880 m<sup>2</sup>(t)  
Edificabilidad uso residencial ordenada bajo rasante –portales- 810 m<sup>2</sup>(t)  
Edificabilidad uso garajes ordenada bajo rasante 31.366 m<sup>2</sup>(t)  
Edificabilidad uso comercial ordenada -plantas bajas- 2.000 m<sup>2</sup>(t)  
Edificabilidad total ordenada sobre rasante 49.880 m<sup>2</sup>(t)

Pero con motivo de las restricciones derivadas del Estudio Acústico del ámbito, las edificabilidades del nuevo desarrollo del ámbito serán las siguientes:

Edificabilidad uso residencial ordenada sobre rasante 46.298 m<sup>2</sup>(t)  
Edificabilidad uso residencial ordenada bajo rasante –portales- 810 m<sup>2</sup>(t)  
Edificabilidad uso garajes ordenada bajo rasante 31.366 m<sup>2</sup>(t)  
Edificabilidad uso comercial ordenada -plantas bajas- 2.000 m<sup>2</sup>(t)  
Edificabilidad total ordenada sobre rasante 48.298 m<sup>2</sup>(t)

## 3. ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

PARCELAS DE ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA	SUPERFICIE (m <sup>2</sup> )	PORCENTAJE (%)
<b>PARCELAS DE USO RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA (a.2)</b>	<b>21,874.00</b>	<b>24.41</b>
a,2/31,1	3,144.00	
a,2/31,2	3,144.00	
a,2/31,3	3,144.00	
a,2/31,4	1,155.00	
a,2/31,5	1,174.00	
a,2/31,6	1,195.00	
a,2/31,7	1,155.00	
a,2/31,8	1,366.00	
a,2/31,9	1,115.00	
a,2/31,10	790.00	
a,2/31,11	1,453.00	
a,2/31,12	1,122.00	
a,2/31,13	790.00	
a,2/31,14	1,127.00	
<b>PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (g)</b>	<b>2,746.00</b>	<b>3.06</b>

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL A.I.U. 31, AZKARATE, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE URNIETA**

**DOC. "A" MEMORIA**

URNIETA

noviembre 2020

g/31-1	1,234.00	
g/31-2	966.00	
g/31-3	546.00	
<b>PARCELAS DE ESPACIOS LIBRES (f.1)</b>	<b>36,294.00</b>	<b>40.50</b>
f,1/31,1	2,862.00	
f,1/31,2	24,841.00	
f,1/31,3	2,585.00	
f,1/31,4	1,323.00	
f,1/31,5	937.00	
f,1/31,6	628.00	
f,1/31,7	365.00	
f,1/31,8	1,860.00	
f,1/31,9	678.00	
f,1/31,10	190.00	
f,1/31,11	25.00	
<b>PARCELAS DE COMUNICACIÓN VIARIA SISTEMA GENERAL (e.1.0)</b>	<b>8,072.00</b>	<b>9.01</b>
<b>PARCELAS DE COMUNICACIÓN VIARIA MOTORIZADA (e.1.1)</b>	<b>2,440.00</b>	<b>2,72</b>
e,1,1/31,1	363.00	
e,1,1/31,2	760.00	
e,1,1/31,3	1,317.00	
<b>PARCELAS DE COMUNICACIÓN VIARIA PATONAL (e.1.2)</b>	<b>13,167.00</b>	<b>14.69</b>
e,1,2/31,1	538.00	
e,1,2/31,2	649.00	
e,1,2/31,3	381.00	
e,1,2/31,4	880.00	
e,1,2/31,5	1,292.00	
e,1,2/31,6	216.00	
e,1,2/31,7	162.00	
e,1,2/31,8	368.00	
e,1,2/31,9	358.00	
e,1,2/31,10	453.00	
e,1,2/31,11	460.00	
e,1,2/31,12	517.00	
e,1,2/31,13	495.00	
e,1,2/31,14	184.00	
e,1,2/31,15	184.00	
e,1,2/31,16	915.00	
e,1,2/31,17	413.00	
e,1,2/31,18	914.00	
e,1,2/31,19	3,788.00	
<b>PARCELAS DE COMUNICACIÓN VIARIA CICLISTA (e.1.3)</b>	<b>921.00</b>	<b>1.03</b>
e,1,3/31,1	<b>921.00</b>	
<b>PARCELAS DE COMUNICACIÓN VIARIA APARCAMIENTOS(e.1.4)</b>	<b>4,096.00</b>	<b>4,57</b>
e,1,4/31,1	690.00	

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL A.I.U. 31, AZKARATE, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE URNIETA**

**DOC. "A" MEMORIA**

URNIETA

noviembre 2020

e,1,4/31,2	2,432.00	
e,1,4/31,3	547.00	
e,1,4/31,4	427.00	
<b>SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO</b>		
	<b>89,610.00</b>	<b>100.00</b>

**4.- EDIFICABILIDADES ASIGNADAS A LAS "PARCELAS DE USOS LUCRATIVOS"**

<b>Parcela</b>	<b>Edificabilidad Física bajo rasante Garajes</b> m <sup>2</sup> (t)	<b>Edificabilidad Física bajo rasante Portales</b> m <sup>2</sup> (t)	<b>Edificabilidad Física sobre rasante Comercial</b> m <sup>2</sup> (t)	<b>Edificabilidad Física sobre rasante Residencial</b> m <sup>2</sup> (t)	<b>Edificabilidad Física Total</b> m <sup>2</sup> (t)
a.2/31-1	2.800	270		4.076	7.146
a.2/31-2	2.800	270		4.076	7.146
a.2/31-3	2.800	270		4.076	7.146
a.2/31-4.	1.430			2.190	3.620
a.2/31.5	1.500			2.190	3.690
a.2/31.6	1.460			2.190	3.650
a.2/31-7	1.430		160	1.505	3.095
a.2/31-8	1.600		160	1.505	3.265
a.2/31-9	1.320		160	1.505	2.985
a.2/31-10	2.370		304	5.240	7.914
a.2/31-11	3.060		304	5.240	8.604
a.2/31-12	3.366		304	4.735	8.405
a.2/31-13	2.370		304	3.885	6.559
a.2/31-14	3.060		304	3.885	7.249
<b>TOTALES</b>	<b>31.366</b>	<b>810</b>	<b>2.000</b>	<b>46.298</b>	<b>80.474</b>

**5.- TIPOLOGÍA DE VIVIENDAS**

Parcela	Edificabilidad Física VPO m <sup>2</sup> (t)	Edificabilidad Física Vivienda tasada m <sup>2</sup> (t)	Edificabilidad Física Vivienda libre m <sup>2</sup> (t)	Nº Viviendas VPO estimadas	Nº Viviendas Tasadas estimadas	Nº Viviendas Libres estimadas
a.2/31-1			4.076,00			34
a.2/31-2			4.076,00			34
a-2/31-3			4.076,00			34
a.2/31-4.		2.190,00			22	
a.2/31.5	2.190,00			22		
a.2/31.6	2.190,00			22		
a.2/31-7		1.505,00			15	
a.2/31-8		1.505,00			15	
a.2/31-9	1.505,00			15		
a.2/31-10	5.240,00			53		
a.2/31-11	5.240,00			53		
a.2/31-12	4.735,00			48		
a.2/31-13	3.885,00			40		
a.2/31-14		3.885,00			40	
<b>TOTALES</b>	<b>24.985</b>	<b>9.085</b>	<b>12.228</b>	<b>253</b>	<b>92</b>	<b>102</b>

En síntesis, el Plan Parcial concreta la ordenación pormenorizada del ámbito de Azkarate incorporando en su propuesta los criterios de sostenibilidad previstos en el Plan General de Ordenación Urbana de Urnieta.

Donostia-San Sebastián, noviembre de 2020

Pedro Izaskun y Miguel A. Irazabalbeitia

**ANEXO II**

**JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE PARA LA PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD**

**(Ley del Parlamento Vasco 20/1.997, de 4 de Diciembre, para la promoción de la Accesibilidad, y, Decreto del Gobierno Vasco 68/2.000, de 11 de abril de Normas Técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación)**



## **1. OBJETO**

El presente anexo tiene por objeto dar cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 17 de la Ley 20/1997, de 4 de diciembre para la promoción de la accesibilidad.

Con ese objetivo, el documento se adecua a cuanto se establece asimismo en el Decreto 68/2000 del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco referido a las Normas Técnicas sobre Condiciones de Accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación, describiendo, de manera clara y pormenorizada, las medidas adoptadas al respecto.

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.

## **2. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO POR ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN**

### **2.1. DISEÑO Y TRAZADO DE VÍAS**

A todos los niveles de urbanización de esta ordenación se puede llegar mediante recorridos accesibles de pendiente máxima del 6%, partiendo desde cualquiera de las conexiones del viario interno del sector con el viario circundante.

### **2.2. ACERAS E ITINERARIOS PEATONALES**

Casi todas las aceras del ámbito tienen una anchura de 3m. Será de 2m de ancho la paralela al bidegorri, no accesible. Será de 2,5m la que sirve a los aparcamientos junto a Salesianos. Será de 1,5m la que sirve a los aparcamientos no accesibles situados junto a Azkarate. Los itinerarios peatonales principales son de 4m, 4,5m y 6m.

Las pendientes transversales máximas serán del 2%. Se han estudiado los recorridos y pendiente de forma que en los cruces los pasos que atraviesan las calzadas mantengan pendientes transversales inferiores o iguales al 2%.

Los bordillos serán de 10cm de altura como máximo.

Los pavimentos se adaptaran a las exigencias del reglamento.

### **2.3. ESPACIOS LIBRES**

El itinerario peatonal que se mantiene en el parque de la ladera este de la ordenación se modificará para que en toda su longitud la pendiente sea como máximo del 6%. Su anchura mínima será de 2 m. Se pondrán protecciones laterales donde sea necesario.

### **2.4. APARCAMIENTOS**

En suelos públicos se exigen 290 plazas de aparcamiento. Se han dibujado 310. De ellas 9 son para personas con movilidad reducida, lo cual supone 1 de estas plazas cada 33,44 plazas no adaptadas. La exigencia de la normativa de accesibilidad es de 1 cada 40. Son aparcamientos en batería con anchura mínima de 3,6 m.

### **3. OTRAS DETERMINACIONES**

El proyecto de urbanización, que definirá a nivel de ejecución de obra las características de los elementos de urbanización de este plan parcial, completará y concretará los aspectos que se han señalado en este anexo, y complementará a nivel de detalles las características de los demás elementos de urbanización, incluido mobiliario urbano y señalización, para el cabal cumplimiento de las exigencias de la normativa mencionada en el encabezado.

Donostia-San Sebastián, noviembre de 2020

Pedro Izaskun y Miguel A. Irazabalbeitia

**DOCUMENTO "B"**  
**NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO**

**ÍNDICE GENERAL**

**TÍTULO PRELIMINAR**

**DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DEL PLAN PARCIAL**

**TÍTULO PRIMERO**

**RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL APLICABLE EN EL ÁMBITO DE AZKARATE (A.I.U. 31)**

**CAPÍTULO 1.1. RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA**

**CAPÍTULO 1.2. RÉGIMEN JURÍDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL**

**TÍTULO SEGUNDO**

**NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES EN EL ÁMBITO**

**CAPÍTULO 2.1. NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO GENERALES APLICABLES A LAS PARCELAS DE ACTIVIDADES ECONÓMICAS (b.10 industriales y b.20 terciaria)**

**CAPÍTULO 2.2. CONDICIONES MÍNIMAS DE CALIDAD CONSTRUCTIVA Y NIVEL DE SERVICIO DE LA URBANIZACIÓN**

**CAPÍTULO 2.3. CONDICIONES AMBIENTALES CORRECTORAS, COMPENSATORIAS Y PROTECTORAS**

**TÍTULO TERCERO**

**NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES A LAS PARCELAS EN EL ÁMBITO**



**ÍNDICE DETALLADO**

**TITULO PRELIMINAR**

**DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA**

- Artículo 0.1.      Ámbito de intervención  
Artículo 0.2.      Entrada en vigor y condiciones de vigencia  
Artículo 0.3.      Marco normativo del Plan Parcial de Ordenación Urbana  
Artículo 0.4.      Documentos constitutivos del plan y alcance normativo de los mismos  
Artículo 0.5.      Modificaciones del planeamiento

**TITULO PRIMERO**

**RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL APLICABLE EN EL ÁMBITO DE AZKARATE (A.I.U. 5)**

**CAPITULO 1.1.RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA**

- Artículo 1.1.1.    Formulación del régimen de "calificación pormenorizada" del A.I.U. 5.

**CAPITULO 1.2.RÉGIMEN JURÍDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA**

- Artículo 1.2.1.    Régimen general  
Artículo 1.2.2.    Condiciones de asignación de la "edificabilidad urbanística"  
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.    Condiciones de mantenimiento y conservación de la urbanización  
Artículo 1.2.8.    Régimen jurídico de los terrenos destinados a dotaciones públicas, objeto de cesión  
Artículo 1.2.9.    Régimen jurídico de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística  
Artículo 1.2.10.   Condiciones de parcelación.  
Artículo 1.2.11.   Servidumbres en las parcelas privadas.  
Artículo 1.2.12.   Ejercicio de la facultad de edificar.  
Artículo 1.2.13.   Condiciones para la concesión de licencias de primera utilización.

**TITULO SEGUNDO**

**NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES EN EL ÁMBITO.**

**CAPITULO 2.1.NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO GENERALES APLICABLES A LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL**

- Artículo 2.1.1.    Formulación del régimen de edificación y uso aplicable en las "Parcelas a.2"



---

**CAPITULO 2.2.CONDICIONES GENERALES DE HABITABILIDAD DE LOS LOCALES DE LOS EDIFICIOS DE USO RESIDENCIAL. DIMENSIÓN DE LOS ESPACIOS, REQUISITOS FUNDAMENTALES Y DOTACIÓN DE INSTALACIONES BÁSICAS.**

---

Artículo 2.2.1. Condiciones generales de habitabilidad

Artículo 2.2.2. Condiciones de habitabilidad de los locales destinados a vivienda

Artículo 2.2.3. Condiciones de habitabilidad de los locales resultantes en edificaciones residenciales, destinados a usos no residenciales autorizados (comerciales, equipamiento, etc.).

Artículo 2.2.4. Condiciones de habitabilidad de los locales destinados a uso de garaje

---

**CAPITULO 2.3.CONDICIONES DE CALIDAD CONSTRUCTIVA Y DE FUNCIONALIDAD DE LAS INSTALACIONES EN LOS EDIFICIOS DE USO RESIDENCIAL.**

---

Artículo 2.3.1. Características generales de las redes de servicios y del tratamiento superficial.

Artículo 2.3.2. Pavimentación y afirmado de viales, aceras y espacios peatonales.

Artículo 2.3.3. Condiciones generales de las instalaciones.

Artículo 2.3.4. Supresión de barreras urbanísticas.

Artículo 2.3.5. Características de la red de energía eléctrica y alumbrado público.

Artículo 2.3.6. Condiciones reguladoras de la red y del servicio de abastecimiento de agua.

Artículo 2.3.7. Condiciones generales de las instalaciones de saneamiento.

Artículo 2.3.8. Condiciones generales de las chimeneas de ventilación.

Artículo 2.3.9. Condiciones generales de las carpinterías y persianas

---

**CAPITULO 2.4.CONDICIONES DE SEGURIDAD DE LAS EDIFICACIONES RESIDENCIALES Y DE SUS ELEMENTOS.**

---

Artículo 2.4.1. Condiciones generales de seguridad.

Artículo 2.4.2. Protección de huecos, ventanas y salidas a las terrazas.

Artículo 2.4.3. Mirillas.

Artículo 2.4.4. Salida a la cubierta.

---

**CAPITULO 2.5.CONDICIONES DE TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS DE USO PRIVADO NO EDIFICADO SOBRE RASANTE.**

---

Artículo 2.5.1. Conservación y ornato de los espacios de uso privado no edificados sobre rasante.

---

**CAPITULO 2.6.CONDICIONES AMBIENTALES CORRECTORAS, COMPENSATORIAS O PROTECTORAS.**

---

Artículo 2.6.1. Medidas de carácter general.

Artículo 2.6.2. Medidas de carácter particular.

---

**CAPITULO 2.7.CONDICIONES DE AVIACIÓN CIVIL.**

---

Artículo 2.7.1. Servidumbres aeronáuticas

**TÍTULO TERCERO**

**NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES A LAS PARCELAS EN EL ÁMBITO DE AZKARATE**



**TITULO PRELIMINAR**

**DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA**

**Artículo 0.1.   Ámbito de intervención**

El ámbito de intervención del presente Plan Parcial es el Ámbito de Intervención Urbanística 31, del Plan General de Urnieta identificado con el nombre de AZKARATE.

**Artículo 0.2.   Entrada en vigor y condiciones de vigencia**

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

El Ayuntamiento de Urnieta procederá a su revisión o modificación si la dinámica urbana así lo exigiese.

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

**Artículo 0.3.   Marco normativo del Plan Parcial de Ordenación Urbana**

El presente Plan Parcial de Ordenación Urbana se formula en el marco legislativo urbanístico vigente en la Comunidad Autónoma del País Vasco, constituido fundamentalmente por la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo del País Vasco.

Además deberá adaptarse a los siguientes marcos urbanísticos legales.

- Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la referida ley.
- Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de Suelo y Rehabilitación Urbana
- Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.
- Ley 7/2012, de 23 de abril, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a los servicios en el mercado interior.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- ORDEN de 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.
- LEY 11/2008, de 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
- LEY 3/2015, de junio de Vivienda.

- ORDEN de 12 de febrero de 2009, del Consejero de Vivienda y Asuntos Sociales, por la que se aprueban las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial

Y además a otras normativas sectoriales de aplicación y que tienen incidencia en el presente plan.

El documento se redacta, en cualquier caso, de acuerdo con las directrices estructurales del Plan General de Urnieta.

#### **Artículo 0.4. Documentos constitutivos del plan y alcance normativo de los mismos**

De conformidad con lo establecido en el artículo 69 de la Ley 2/2006, de 30 de junio del Suelo y Urbanismo del País Vasco, el presente Plan Parcial contiene los siguientes documentos:

##### 1. Documentos del Plan Parcial :

- Documento A: Memoria informativa y justificativa.
- Documento B: Normas Urbanísticas de Desarrollo
- Documento C: Estudio de las Directrices de Ordenación y Gestión de la Ejecución.
- Documento D: Estudio de Viabilidad económico-financiera.
- Documento E: Memoria de Sostenibilidad Económica.
- Documento F: Planos.
  - Planos de información.
  - Planos de ordenación pormenorizada.

La Memoria recoge la exposición, descripción y justificación del presente Plan Parcial .

Las Normas Urbanísticas de Desarrollo recogen la normativa particular de aplicación.

El Estudio de las directrices de organización y gestión, vienen a recoger las directrices que van a afectar a la gestión.

El estudio de viabilidad económico-financiera, establece los parámetros fundamentales sobre la viabilidad de la operación.

La memoria de sostenibilidad económica analiza la capacidad municipal para costear los suministros, servicios y mantenimiento derivados del uso de la ordenación ejecutada.

Los Planos, recogen la información y ordenación gráfica correspondiente al Plan Parcial.

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

Si bien el contenido normativo del plan queda definido por el conjunto de los documentos señalados en el epígrafe 1 del presente artículo, son los documentos "B. Normas Urbanísticas de desarrollo del Plan General", "C. Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución", "D. Estudio de viabilidad económico-financiera" y los planos de ordenación pormenorizada del documento "F. Planos" los que poseen, específicamente, ese carácter normativo y de regulación de la intervención urbanística, y, por tanto, ésta se deberá ajustar obligatoriamente a sus determinaciones.

El resto de la documentación del presente Proyecto posee un carácter fundamentalmente indicativo, referencial o justificativo, por lo que, en caso de contradicción de su contenido con el de los documentos citados anteriormente, serán aquéllos los que prevalezcan.

##### 3. Discordancias entre documentos

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 estos últimos.

**Artículo 0.5. Modificaciones del planeamiento**

Además de las previstas al final del período de vigencia, si el Ayuntamiento así lo estimase oportuno, podría proceder a la Modificación del presente Plan Parcial con la misma tramitación que para la aprobación del mismo.



**TITULO PRIMERO**

**RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL APLICABLE EN EL ÁMBITO AZKARATE (A.I.U. 31)**

**CAPITULO 1.1. RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA**

**Artículo 1.1.1. Formulación del régimen de "calificación pormenorizada" del A.I.U. 31.**

1. El Ámbito Urbanístico de Azkarate queda sometido al régimen de calificación pormenorizada resultante de las determinaciones de zonificación establecidas en el presente Plan Parcial de Ordenación Urbana.

Dichas determinaciones responden a la sistemática establecida en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Urnieta.

2. En ese contexto, se diferencian en el Ámbito los tipos de zonas de uso pormenorizado siguientes:

a.- Parcelas de uso residencial

a.2.- Parcelas residenciales de edificación abierta

e.- Sistemas de comunicaciones

e.1.0.- Redes de comunicación viaria sistema general

e.1.1.- Redes de comunicación viaria motorizada

e.1.1.- Redes de comunicación viaria peatonal

e.1.3.- Redes de comunicación viaria ciclista

e.1.4.- Redes de comunicación viaria aparcamiento

f.1.- Espacios libres

g.- Parcelas de equipamiento comunitario

3. El régimen de uso y edificación correspondiente a las citadas zonas de uso pormenorizado es el establecido en las normas urbanísticas de aplicación general, contenidas en el Artículo 15 del Plan General de Urnieta.

**CAPITULO 1.2 RÉGIMEN JURÍDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA**

**Artículo 1.2.1. Régimen general**

El régimen jurídico para el desarrollo y la ejecución del presente Plan Parcial de Ordenación Urbana -asignación de la edificabilidad urbanística, ejecución, ejercicio de la facultad de edificar, etc.- se ajustará a las siguientes determinaciones:

- Régimen establecido en el Plan General de Urnieta -tanto, con carácter general, en el "Documento B. Normas Urbanísticas. Normas Generales" como, de forma específica, en la Norma Particular correspondiente al Ámbito 31 de Azkarate.
- Determinaciones de régimen jurídico establecidas en su propio contenido.

**Artículo 1.2.2. Condiciones de asignación de la "edificabilidad urbanística"**

1. Ámbitos de actuación integrada:

El Ámbito de Intervención Urbanística 31 de Azkarate constituye según el Plan General un sector de suelo urbanizable que contiene una zona global de uso residencial.

El presente Plan Parcial delimita por su parte un ámbito de actuación integrada, asimilado a una unidad de ejecución (UE 31.1).

La asignación de la edificabilidad de acuerdo con el Plan General se ajusta a las siguientes determinaciones:

- \* Superficie total del sector..... 89.610 m<sup>2</sup>
- \* Superficie total del ámbito de actuación integrada A.I. 31.1 ..... 89.610 m<sup>2</sup>
- \* Tipología de uso y edificación característica de la zona .....a.2

Siguiendo los criterios generales expuestos, el Plan Parcial ordena pormenorizadamente las parcelas edificables, redistribuyendo las edificabilidades propuestas en el Plan General, según los usos, de la siguiente manera:

Parcela	Edificabilidad Física bajo rasante Garajes m <sup>2</sup> (t)	Edificabilidad Física bajo rasante Portales m <sup>2</sup> (t)	Edificabilidad Física sobre rasante Comercial m <sup>2</sup> (t)	Edificabilidad Física sobre rasante Residencial m <sup>2</sup> (t)	Edificabilidad Física Total m <sup>2</sup> (t)
a.2/31-1	2.800	270		4.076	7.146
a.2/31-2	2.800	270		4.076	7.146
a-2/31-3	2.800	270		4.076	7.146
a.2/31-4.	1.430			2.190	3.620
a.2/31.5	1.500			2.190	3.690
a.2/31.6	1.460			2.190	3.650
a.2/31-7	1.430		160	1.505	3.095
a.2/31-8	1.600		160	1.505	3.265
a.2/31-9	1.320		160	1.505	2.985
a.2/31-10	2.370		304	5.240	7.914

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL A.I.U. 31, AZKARATE, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE URNIETA**

**DOC. "B" NORMAS URBANISTICAS DE DESARROLLO**

URNIETA

noviembre 2020

a.2/31-11	3.060		304	5.240	8.604
a.2/31-12	3.366		304	4.735	8.405
a.2/31-13	2.370		304	3.885	6.559
a.2/31-14	3.060		304	3.885	7.249
<b>TOTALES</b>	<b>31.366</b>	<b>810</b>	<b>2.000</b>	<b>46.298</b>	<b>80.474</b>

Parcela	Edificabilidad Física bajo rasante Garajes m <sup>2</sup> (t)	Edificabilidad Física sobre rasante Residencial y comercial m <sup>2</sup> (t)	Nº de plazas de aparcamiento exigidas Decreto 123/2012	Nº de plazas de aparcamiento exigidas PGOU (2P/viv en viv.libre.)	Nº máximo de plazas de aparcamiento estimadas.
a.2/31-1	2.800	4.076,00	57,06	68	68
a.2/31-2	2.800	4.076,00	57,06	68	68
a.2/31-3	2.800	4.076,00	57,06	68	68
a.2/31-4	1.430	2.190,00	30,66	-	31
a.2/31.5	1.500	2.190,00	30,66	-	31
a.2/31.6	1.460	2.190,00	30,66	-	31
a.2/31-7	1.430	1.665,00	23,31	-	24
a.2/31-8	1.600	1.665,00	23,31	-	24
a.2/31-9	1.320	1.665,00	23,31	-	24
a.2/31-10	2.370	5.544,00	77,62	-	78
a.2/31-11	3.060	5.544,00	77,76	-	78
a.2/31-12	3.366	5.039,00	70,55	-	71
a.2/31-13	2.370	4.189,00	58,44	-	59
a.2/31-14	2.040	4.189,00	58,44	-	59
<b>TOTALES</b>	<b>31.366</b>	<b>48.298,00</b>	<b>676,17</b>	<b>-</b>	<b>714</b>

El número de plazas de aparcamiento estimadas se deriva del análisis de la capacidad de las tipologías estudiadas para la definición del plan parcial. Son cantidades indicativas. El número de aparcamientos exigido en cada parcela es el mayor entre el exigido por el decreto 123/212 y el exigido por el PGOU.

En el caso en el que en un conjunto de parcelas haya un aparcamiento subterráneo común, en el que los accesos penalizan a una de las parcelas, el cómputo de los aparcamientos exigidos a cada una de ellas podrá justificarse en el conjunto del aparcamiento.

Se remite este Plan Parcial de Ordenación Urbana a los coeficientes de ponderación recogidos en el PGOU, si bien su definitiva concreción, mediante actualización debidamente justificada, se llevará a cabo en el proceso de equidistribución y se reflejará en el Proyecto de Reparcelación, estableciéndose en este momento los siguientes coeficientes de ponderación:

- Vivienda de protección oficial –VPO- 1.0
- Vivienda tasada de régimen general –VT- 2.1
- Vivienda libre –VL- (a.2) 7.1
- Comercial en planta baja 3.0
- Garajes vinculados a VPO 0.4
- Garajes vinculados a VT 0.5
- Garajes vinculados a VL y actividades económicas 0.7

**Artículo 1.2.3. Determinación del régimen de ejecución.**

Para la ejecución del ámbito de actuación integrada, definido en el presente Plan Parcial, será precisa la tramitación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

Afectando a la actuación integrada, se prevé, tal como se ha comentado, la delimitación de una unidad de ejecución denominada UE 31.1, cuyo desarrollo se ejecutará de acuerdo con el sistema de actuación que se adopte en el precitado Programa de Actuación Urbanizadora, estableciéndose como prioritario para la UE 31.1 el de Concertación.

El Programa de Actuación Urbanizadora de la U.E. 31.1 se presentará ante el Ayuntamiento, a los efectos de su tramitación, en un plazo máximo de seis meses a contar desde la definitiva aprobación del Presente Plan.

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

En el plano de estado actual del presente Plan Parcial se determinan los edificios declarados en situación de 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 Parcial serán objeto de un proyecto de urbanización, correspondiente a la unidad de ejecución delimitada, el cual podrá ser ejecutado por fases, de acuerdo a las determinaciones del Programa de Actuación Urbanizadora.

El proyecto de urbanización incorporará la definición de las especificaciones constructivas de la urbanización de los espacios públicos.

La financiación de las cargas de urbanización será asumida por los propietarios de área en proporción directa a los aprovechamientos lucrativos que les corresponda.

**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 dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, y, en particular, a lo establecido en los artículos 22, 25 y 147 de la misma.

Asimismo, se estará a lo dispuesto por el Plan General de Urnieta, en particular, en la Norma Particular correspondiente al ámbito de Azkarate.

De acuerdo con ello, en la ejecución de la actuación integrada se considerará lo establecido en los documentos "C. Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución" y "D. Estudio de viabilidad económico-financiera" del presente Plan Parcial de Ordenación Urbana.

**Artículo 1.2.7. Condiciones de mantenimiento y conservación de la urbanización**

Con fundamento en lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, los propietarios del sector vendrán obligados a costear el mantenimiento y conservación de las obras de urbanización durante la ejecución de las obras y hasta su recepción oficial y definitiva de los terrenos de cesión públicos por parte del Ayuntamiento de Urnieta.

Los terrenos de propiedad y uso privado incluidos dentro del ámbito deberán ser urbanizados, mantenidos y conservados por los propietarios de los mismos por tiempo indefinido.

**Artículo 1.2.8. Régimen jurídico de los terrenos destinados a dotaciones públicas, objeto de cesión**

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, y, en particular, con lo establecido en su artículo 186, serán objeto de cesión al Ayuntamiento la totalidad de los terrenos y bienes que el presente Plan Parcial de Ordenación Urbana destina a dotaciones públicas tanto de la red de sistemas generales como de la red de sistemas locales.

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 Plan Parcial, o bien en el futuro.

**Artículo 1.2.9. Régimen jurídico de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística**

La totalidad de las determinaciones y compromisos entre la promoción y el Ayuntamiento, deberán ser recogidos en un Convenio suscrito previa cualquier actuación.

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, el derecho edificatorio correspondiente al 15% de la edificabilidad del ámbito correspondiente al Ayuntamiento de Urnieta., Podrá ser adjudicado en parcela edificable o sustituido por lo acordado en el convenio mencionado.

**Artículo 1.2.10. Condiciones de parcelación.**

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo siguiente en cuanto a la elaboración de proyectos de edificación en la unidad de ejecución, las parcelas lucrativas ordenadas, podrán dividirse en fincas registrales independientes, dando lugar a "portales" para el desarrollo del ámbito.

**Artículo 1.2.11. Servidumbres en las parcelas privadas.**

No se establecen a priori y expresamente servidumbres de uso público sobre las parcelas privadas, salvo las derivadas del uso de los porches de uso público diseñados y las de los espacios públicos situados sobre construcciones privadas bajo rasante.

Con ocasión de la tramitación del proyecto de gestión podrán precisarse las servidumbres de uso público o entre parcelas que resulten oportunas, fundamentalmente las referentes a pasos de infraestructuras, instalaciones y a accesos a garajes.

**Artículo 1.2.12. Ejercicio de la facultad de edificar.**

La ejecución de la edificación en el ámbito se ajustará a los condicionantes de carácter general establecidos en la vigente legislación urbanística, en el Plan General de Urnieta y en las ordenanzas municipales.

Se proyecta la ejecución de las construcciones ordenadas dentro del horizonte temporal del Plan, de acuerdo con las determinaciones contenidas en el documento correspondiente al estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución.

En cualquier caso, podrán 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 precisos 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 Normas Urbanísticas de desarrollo que, con carácter particular, se establecen para cada parcela en el presente plan.

**Artículo 1.2.13. Condiciones para la concesión de licencias de primera utilización.**

A los efectos de la concesión de las licencias de primera utilización se exigirá que la urbanización del frente a la fachada de la parcela o sub-parcela correspondiente, esté acabada y que la parcela o sub-parcela disponga de todos los servicios precisos para su adecuado funcionamiento.

La concesión de las licencias de primera ocupación de los edificios ejecutados sobre las parcelas ordenadas quedará condicionada a la ejecución de las obras de urbanización de la sub-fase en la que queden incluidas conforme se delimiten y configuren en el Programa de Actuación Urbanizadora.

## **TITULO SEGUNDO**

### **NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES EN EL ÁMBITO.**

#### **CAPITULO 2.1.NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO GENERALES APLICABLES A LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL**

##### **Artículo 2.1.1. Formulación del régimen de edificación y uso aplicable en las "Parcelas a.2 y g"**

###### **1. Régimen general:**

Las construcciones que se desarrollen en las "Parcelas a.2 y g" 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 las vigentes Plan General y, en particular, por la Norma Particular del mismo correspondiente al A.I.U. 31, Azkarate,.
- \* Ordenanzas municipales de aplicación.
- \* Condiciones generales que particularizan dicho régimen para el ámbito de Azkarate contenidas en el presente Plan Parcial de Ordenación Urbana.

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

El presente Plan Parcial de Ordenación Urbana, en las "Normas Urbanísticas de Desarrollo Particulares" correspondientes, prevé para cada parcela una asignación de la edificabilidad y determinadas regulaciones de la forma de las construcciones.

El ajuste entre la forma de las construcciones y la edificabilidad asignada se resolverá mediante la correspondiente adecuación de la edificación a las alineaciones -ocupación de alineaciones máximas-, y forma volumétrica adoptada.

##### **Artículo 2.1.2. Alineaciones en las "Parcelas a.2 y g"**

Las alineaciones de edificación se ajustarán a lo establecido en cada caso en la Norma Urbanística de Desarrollo Particular correspondiente y en el plano de alineaciones del presente Plan Parcial, siendo obligatorias únicamente las alineaciones que dan frente a la calle San Juan en su tramo peatonal y las alineaciones del perímetro de la plaza. El fondo del porche que rodea la plaza será como mínimo de 4m.

Las alineaciones máximas bajo rasante se grafían en el plano de alineaciones.

##### **Artículo 2.1.3. Perfil y altura de los edificios en las "Parcelas. a.2 y g"**

Teniendo en cuenta las regulaciones de carácter general establecidas en las Normas Urbanísticas del Plan General de Urnieta, se aplicarán para cada tipología de parcela las condiciones definidas en la Norma Urbanística de Desarrollo Particular del presente Plan Parcial.

Entre éstas últimas se incluye el nivel de referencia, a partir del cual se medirá la altura de edificación aplicable a las diferentes parcelas registrales derivadas del proyecto de gestión.

Atendiendo a la demanda de aparcamiento en parcela privada de la ley 2/2006 de suelo y urbanismo, se ha previsto la posibilidad de habilitar una tercera planta bajo rasante en los edificios de mayor altura.

**Artículo 2.1.4. Características formales de la edificación**

Las edificaciones, tanto en el empleo de materiales como en su composición formal deberán tener en cuenta la arquitectura y el paisaje del entorno.

El ayuntamiento podrá definir si así lo decide un criterio compositivo o una regularidad de materiales para que los conjuntos edificatorios sean homogéneos. En este caso, la concesión de la licencia de edificación podrá ser condicionada para el cumplimiento de este criterio.

Todas las instalaciones e infraestructuras que den servicio a las viviendas deberán discurrir desde la acometida exterior hasta cualquier punto de suministro en la parcela subterráneamente o por el interior de la edificación.

**CAPITULO 2.2. CONDICIONES GENERALES DE HABITABILIDAD DE LOS LOCALES DE LOS EDIFICIOS DE USO RESIDENCIAL. DIMENSIÓN DE LOS ESPACIOS, REQUISITOS FUNDAMENTALES Y DOTACIÓN DE INSTALACIONES BÁSICAS.**

**Artículo 2.2.1. Condiciones generales de habitabilidad**

Las edificaciones destinadas a usos residenciales que se construyan en el ámbito del Plan Parcial de Ordenación Urbana deberán ajustarse a los requisitos generales de habitabilidad establecidos en las disposiciones legales vigentes, incluidos el planeamiento urbanístico vigente.

La aplicación de las previsiones establecidas en este Capítulo se entenderá condicionada a su adecuación a los criterios establecidos en las restantes disposiciones legales vigentes de rango normativo superior al de estas Ordenanzas. En caso de contradicción, se entenderá prioritaria la aplicación de los criterios establecidos en esas otras disposiciones.

En las edificaciones residenciales sujetas al régimen propio de las viviendas de protección oficial, incluidas las viviendas tasadas autonómicas, serán de aplicación preferente las previsiones establecidas en las disposiciones legales específicas reguladoras de las mismas, aún cuando resulten menos exigentes que las incluidas en estas Ordenanzas.

**Artículo 2.2.2. Condiciones de habitabilidad de los locales destinados a vivienda**

1.- Programa y dimensiones generales de la vivienda.

A.- Dimensión mínima de vivienda:

Trascribiendo lo previsto en el artículo 64 de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU, no podrán construirse viviendas cuya superficie útil sea inferior a 40 m<sup>2</sup>(u), excluido tendadero 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.- Programa mínimo de vivienda.

Toda vivienda tendrá como mínimo los espacios o dependencias que se citan a continuación.

a) Espacio que, alternativamente, incluya:

- \* Estancia, cocina y comedor, con una superficie mínima de 20 m<sup>2</sup> útiles.
- \* Estancia de 16 m<sup>2</sup> útiles y cocina de 7 m<sup>2</sup> útiles de superficie mínima. En la estancia deberá poder inscribirse un círculo de 3 m. de diámetro.

b) Dormitorio con capacidad para dos camas, con una superficie superior a 10,00 m<sup>2</sup> útiles.

c) Aseo con lavabo, inodoro y plato de ducha, polibán, o bañera corta, con una superficie útil superior a 3 m<sup>2</sup>.

d) Tendadero de ropa de 1,5 m<sup>2</sup> de superficie mínima.

2.- Dimensión mínima de las diversas habitaciones y piezas.

A.- Superficie útil.

* Cocina:	7,00 m <sup>2</sup> . para el programa mínimo, añadiéndose 1 m <sup>2</sup> por cada dormitorio adicional.
* Cocina-comedor o cocina-estar:	20,00 m <sup>2</sup> (deberá poder inscribirse un círculo de 3 m. de diámetro).
* Sala o cuarto de estar:	16,00 m <sup>2</sup> (deberá poder inscribirse un círculo de 3 m. de diámetro).
* Dormitorio individual:	6,60 m <sup>2</sup> .
* Dormitorio doble:	10,00 m <sup>2</sup>
* Baño completo:	3,00 m <sup>2</sup> .

B.- Anchura libre mínima.

Los pasillos, y, en general, todos los espacios de paso, tendrán el ancho marcado por la normativa de accesibilidad y el Código Técnico de Edificación.

Las escaleras interiores, si las hubiera, se adecuarán a las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido el Código Técnico de Edificación.

El vestíbulo se adecuará a las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido el Código Técnico de Edificación.

Complementariamente, han de ser objeto de la debida consideración los criterios establecidos en, entre otras, las disposiciones legales vigentes en materia de accesibilidad y protección frente al riesgo de incendio.

C.- Altura libre mínima.

La altura libre mínima de la vivienda será de 2,50 m., con la sola excepción de los aseos, pasillos y pequeñas dependencias de almacenamiento, u otros espacios no destinados a la estancia prolongada de personas, en los que dicha altura se podrá reducir a 2,20 m.

Asimismo, se autoriza el destino de piezas abuhardilladas a la estancia prolongada de personas, siempre que su altura libre sea igual o superior a los citados 2,50 m. en un 40 % de su superficie computable y que ésta supere la superficie mínima establecida para cada una de las piezas.

3.- Condiciones de iluminación y ventilación de las habitaciones y espacios.

Toda vivienda tendrá, como mínimo, una habitación con apertura a la fachada exterior del edificio, destinada a sala de estar, en sus modalidades de sala-dormitorio o cocina-estar.

Los espacios destinados a sala de estar, dormitorio, cocina y comedor tendrán huecos de iluminación natural y de ventilación abiertos directamente al exterior -incluido patio-, y, practicables al menos en 1/3 de su área. La extensión total de los huecos será, como mínimo, de 1/10 de la superficie en planta de los recintos correspondientes, y, en cualquier caso.

Los cuartos de aseo tendrán huecos de ventilación al menos de 0,40 m<sup>2</sup>. En todo caso, esos huecos podrán ser sustituidos por alguno de los siguientes sistemas:

- a) Ventilaciones por conducto, de acuerdo con las normas técnicas vigentes en la materia.
- b) Ventilación forzada por medios mecánicos que garanticen la extracción de aire.

La cocina dispondrá de un conducto de extracción de vahos, con salida a la cubierta o a la parte superior del edificio, además de los específicamente necesarios en función de las instalaciones adoptadas -extractor de humo, gas, etc.-.

Se instalarán necesariamente sistemas de protección solar para regular la intensidad del sol que entra en las diferentes estancias.

#### 4.- Organización funcional de las viviendas.

La compartimentación de los diversos espacios deberá cumplir los siguientes requisitos:

- Los aseos constituirán siempre recintos independientes.
- Como mínimo, un dormitorio conformará asimismo recinto independiente.
- Todo dormitorio tendrá acceso desde los espacios de circulación o desde la sala de estar, sin que en ningún caso pueda accederse a él, exclusivamente, desde otro dormitorio.
- El acceso a los aseos y cuartos de baño deberá efectuarse desde los espacios de circulación o sala, salvo en el caso de que, habiendo más de un cuarto de aseo, uno de ellos cumpla la condición exigida, lo que permitirá que los demás puedan ser incorporados a dormitorios, con acceso directo desde ellos.
- Las viviendas de tres dormitorios deberán contar obligatoriamente con dos cuartos de aseo.

#### 5.- Condiciones de los accesos a los locales de vivienda.

##### A.- Portales.

Cumplirán con las condiciones dimensionales y de accesibilidad mínimas establecidas en la vigente legislación relativas a la supresión de barreras arquitectónicas y de promoción de la accesibilidad.

Su anchura y longitud mínimas serán, respectivamente, de 2,00 m. y 2,00 m., medida desde el plano formado por la puerta de acceso.

La puerta de acceso al portal tendrá una anchura igual o mayor que la que resulte de la aplicación de la normativa de accesibilidad y de protección frente al riesgo de incendio.

Se centralizarán en los mismos los contadores de agua, energía eléctrica, telecomunicaciones y gas correspondientes a todos los usos del edificio; así como los buzones de distribución de correspondencia. Los contadores podrán emplazarse, si fuera posible, en sótano.

##### B.- Escaleras.

Con carácter general, las escaleras de acceso a las viviendas se adecuarán a las condiciones establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos, en particular, el Código Técnico de Edificación y las disposiciones vigentes en lo referente a la accesibilidad.

C.- Ascensores.

Se procederá a la instalación de ascensor en todos aquellos casos en los que el mismo resulte preceptivo de conformidad con los criterios establecidos en la legislación vigente en materia de supresión de barreras arquitectónicas y promoción de la accesibilidad, en los términos en que en las mismas se regula.

**Artículo 2.2.3. Condiciones de habitabilidad de los locales resultantes en edificaciones residenciales, destinados a usos no residenciales autorizados (comerciales, equipamiento, etc.).**

1.- Alturas máximas y mínimas.

La altura libre mínima de los citados locales será, sin perjuicio de la que se requiera por la legislación sectorial de aplicación correspondiente, de 2,50 m.

En las dependencias auxiliares destinadas a aseos o almacenes, no susceptibles de otro uso, dicha altura libre mínima podrá reducirse a 2,20 m.. En todo caso, estos locales no podrán destinarse a la estancia prolongada de personas.

Se admite expresamente una altura máxima de fachada de planta baja de hasta 5,50 metros, a fin de resolver posibles requerimientos de las instalaciones del edificio.

2.- Acceso.

Todos los locales ubicados en plantas de semisótano o baja destinados a actividades principales (comerciales, otros usos terciarios, equipamientos...) y abiertos al servicio público tendrán acceso directo desde el exterior de la edificación.

Por su parte, los locales ubicados en plantas de semisótano o baja destinados a actividades auxiliares (aparcamiento, trasteros, etc.) y no abiertos al servicio público, podrán disponer de acceso desde los espacios comunes de la edificación.

3.- Superficie mínima.

La superficie útil de cada uno de los citados locales no podrá ser inferior a 25 m<sup>2</sup>, excepción hecha de los supuestos excepcionales en los que, por el tipo de actividad –expendedurías de lotería, prensa, estancos y otros similares– o por ser locales residuales, no se precise dicha superficie para el correcto ejercicio de la actividad o uso. Esta superficie incluirá la vinculada a la totalidad de los elementos habilitados o implantados al servicio de la actividad, incluidos los escaparates, mostradores, etc.

4.- Superficie mínima de venta al público.

La zona destinada a venta al público en cada local comercial tendrá una superficie útil no inferior a 5 m<sup>2</sup>, excepción hecha de los supuestos excepcionales en los que, por el tipo de actividad –expendedurías de lotería, prensa, estancos y otros similares– no se precise dicha superficie para el correcto ejercicio de la actividad o uso.

5.- Ventilación.

Las condiciones de ventilación de los referidos locales serán las establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluidos el Código Técnico de Edificación y las reguladoras de la actividad o actividades que se pretendan implantar en los mismos.

La parte de los locales comprendidos en el presente Artículo destinada a la estancia continuada de personas, presentará las condiciones de iluminación y ventilación requeridas por la legislación vigente en materia de Seguridad e Higiene en el Trabajo.

#### **Artículo 2.2.4. Condiciones de habitabilidad de los locales destinados a uso de garaje**

Los locales destinados a garaje cumplirán la normativa de accesibilidad, la normativa antiincendios y la normativa sectorial que les afecte.

##### 1.- Superficie y dimensiones mínimas.

Sin perjuicio de las salvedades y particularidades asociadas a los aparcamientos robotizados y similares, la dimensión mínima de cada plaza de garaje, sin considerar acceso, vestíbulo de llegada de ascensores, pasillos de maniobra, etc., será de 2,20 m. por 4,80 m.

La superficie mínima útil de los garajes será de 20 m<sup>2</sup> por vehículo, incluida la superficie de rodadura.

##### 2.- Altura libre mínima.

Sin perjuicio de las salvedades y particularidades asociadas a los aparcamientos robotizados y similares, la altura libre mínima de los locales y espacios destinados a uso de garaje será de 2,25 m. en el conjunto de los mismos.

##### 3.- Accesos.

La anchura mínima del acceso a los garajes será de 3 m.

Las rampas rectas no podrán sobrepasar la pendiente del 16%, y, las rampas de vuelta y giro el 12%. Su anchura mínima será de 3 m., con el sobreecho necesario en las curvas. Su radio de curvatura medido en el eje de circulación interior será como mínimo de 5,00 m.

Todos los garajes dispondrán en el encuentro de la rampa con recorridos peatonales o rodados exteriores de una meseta con una anchura igual a la del acceso reglamentario, fondo mínimo de 5 m y una pendiente máxima en el eje de la rampa del 5 %.

En el caso de que esté cubierta, la altura libre mínima entre los correspondientes suelo y techo en esa zona de meseta será asimismo de 2,20 m., y en los puntos más bajos en el umbral bajo viga de 2,10 m.

##### 4.- Ventilación.

Las condiciones de ventilación de los locales y espacios destinados a uso de garaje serán las establecidas en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido el Código Técnico de Edificación.

##### 5.- Puestos de recarga de vehículos eléctricos.

Los proyectos de edificación incluirán una dotación de puntos de recarga de vehículos eléctricos de al menos 1 unidad por cada 50 plazas de aparcamiento o en su caso de la dotación reglamentariamente establecida.

### **CAPITULO 2.3.CONDICIONES DE CALIDAD CONSTRUCTIVA Y DE FUNCIONALIDAD DE LAS INSTALACIONES EN LOS EDIFICIOS DE USO RESIDENCIAL.**

#### **Artículo 2.3.1. Características generales de las redes de servicios y del tratamiento superficial.**

Los planos de Infraestructuras del presente Plan Parcial, representan únicamente esquemas de las redes de servicios a implantar en el ámbito.

Los tratamientos superficiales de viales, aceras y espacios peatonales que se describen en el presente capítulo tienen el carácter de mínimos.

Tanto unas como los otros serán estudiados detalladamente en el Proyecto de Urbanización, y sus características deberán ser acordes con las Ordenanzas del Ayuntamiento de Urnieta, así como con la normativa específica que les afecte.

#### **Artículo 2.3.2. Pavimentación y afirmado de viales, aceras y espacios peatonales.**

Los viales se ejecutarán con las siguientes condiciones básicas para su afirmado y pavimentación:

- Sub-base granular.
- Base granular.
- Superficie de acabado en asfalto.

Las aceras se conformarán mediante una solera de hormigón ligeramente armada sobre base granular compactada, bordillos de hormigón y superficie de acabado del material a definir por el proyecto de urbanización.

Los bidegorris se ejecutarán mediante subbase granular, base granular y superficie de acabado en asfalto, pudiendo ejecutarse previamente una solera de hormigón.

#### **Artículo 2.3.3. Condiciones generales de las instalaciones.**

Las edificaciones destinadas a usos residenciales que se construyan en el término municipal de Urnieta deberán cumplimentar los requisitos de calidad constructiva y de funcionalidad de las instalaciones establecidos en las disposiciones legales vigentes, incluidos el Código Técnico de Edificación, las disposiciones promulgadas en su desarrollo, el planeamiento urbanístico vigente, y estas mismas Ordenanzas.

Se establece con carácter general que en las zonas comunes de los edificios la iluminación deberá ser de bajo consumo y alto rendimiento lumínico.

#### **Artículo 2.3.4. Supresión de barreras urbanísticas.**

El Proyecto de Urbanización que se tramite como desarrollo del presente Plan Parcial de Ordenación Urbana deberá ajustar sus especificaciones a lo establecido por la Ley del Parlamento Vasco 20/1.997, de 4 de Diciembre, para la promoción de la Accesibilidad, y el Decreto 6/2000 del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco referido a las Normas Técnicas sobre Condiciones de Accesibilidad de los entornos urbanos,

espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación, así como al resto de normativas de accesibilidad vigentes en el momento de su aprobación.

**Artículo 2.3.5. Características de la red de energía eléctrica y alumbrado público.**

Todos los tendidos e instalaciones eléctricas cumplirán con los reglamentos oficiales vigentes, así como con las normas de las compañías concesionarias

La iluminación media de los viales de circulación rodada será como mínimo de 25 lux., y la de las áreas peatonales de 15 lux. Las zonas de estancia y ajardinadas podrán reducirse a 5 lux, siempre en base a la justificación del estudio lumínico a realizar, según el estudio de sostenibilidad energética .

El alumbrado público será energéticamente eficiente y evitara la contaminación lumínica.

No se permitirán en el ámbito tendidos eléctricos aéreos, debiendo encontrarse todas las líneas soterradas, salvo las de alto voltaje que por sus dimensiones y características técnicas sea económicamente inviable su soterramiento.

**Artículo 2.3.6. Condiciones reguladoras de la red y del servicio de abastecimiento de agua.**

La red de abastecimiento de agua estará diseñada para cumplir, cumpliendo en cada caso la normativa correspondiente en vigencia, las previsiones de:

- a. Suministro de agua potable
- b. Riego
- c. Protección contra incendios. (Hidrantes)

El suministro de agua será municipal, gestionándose por el propio Ayuntamiento de Urnieta.

Dichas condiciones son establecidas en el Código Técnico de Edificación, aprobado mediante Real Decreto nº 314, de 17 de marzo de 2006.

**Artículo 2.3.7. Condiciones generales de las instalaciones de saneamiento.**

En todo edificio deberá disponerse una instalación interior de saneamiento de carácter separativo, que se acometerá por separado, a la red municipal.

Todos los aparatos sanitarios, fregaderos y lavaderos irán provistos de cierre hidráulico, siendo los sifones fácilmente registrables y accesibles.

Los tramos de conducción entre arquetas o pozos de registro, situados en el interior de las parcelas, serán rectos y de pendiente uniforme superior al 1,5%..

Los garajes dispondrán de un sumidero por cada 200 m<sup>2</sup>(t) o fracción, que, previamente a su acometida a la red, incorpore dispositivo separador de grasas.

Las bajantes de pluviales exteriores situados en la fachada se rematarán y protegerán con piezas de fundición, acero galvanizado o similares, hasta una altura de 2,00 m.

Las cisternas de los inodoros serán de baja capacidad, con posibilidad de elección del tipo de descarga.

**Artículo 2.3.8. Condiciones generales de las chimeneas de ventilación.**

Se autoriza la implantación de chimeneas de ventilación por colector general o unitario y conductos independientes, siempre que se cumplan las condiciones siguientes:

- A.- Todos los conductos -colectores e individuales- han de ser totalmente verticales, sin que exista desvío alguno, y han de ser construidos con materiales incombustibles.
- B.- La sección mínima de las indicadas instalaciones será la establecida en las disposiciones legales vigentes en la materia, incluido, en particular, el Código Técnico de Edificación.
- C.- Tanto el colector como los conductos individuales han de estar debidamente protegidos térmicamente del ambiente exterior para evitar pérdidas de temperatura que dificulten el tiro correcto de la chimenea.
- D.- A un mismo colector no deberán acometer conductos individuales de ventilación y de salida de humos de combustión.

**Artículo 2.3.9. Condiciones generales de las carpinterías y persianas**

- A.- Las carpinterías exteriores de aluminio contarán con rotura de puente térmico en todos los casos.
- B.- Las carpinterías exteriores de madera, cuya madera deberá ser certificada de origen, utilizarán barnices al agua para minimizar su mantenimiento posterior.
- C.- Las persianas tendrán su alma rellena con material aislante.

## **CAPITULO 2.4.CONDICIONES DE SEGURIDAD DE LAS EDIFICACIONES RESIDENCIALES Y DE SUS ELEMENTOS.**

### **Artículo 2.4.1. Condiciones generales de seguridad.**

Las edificaciones destinadas a usos residenciales que se construyan en el ámbito del Plan Parcial de Ordenación Urbana deberán cumplimentar los requisitos funcionales y constructivos establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de seguridad y de protección, y, en particular, en el Código Técnico de la Edificación y en las disposiciones promulgadas en su desarrollo, tanto en lo referente a incendios como en cualesquiera otros extremos.

### **Artículo 2.4.2. Protección de huecos, ventanas y salidas a las terrazas.**

Se estará a ese respecto a lo establecido en las disposiciones legales vigentes en la materia, y, en particular, en el Código Técnico de Edificación.

### **Artículo 2.4.3. Mirillas.**

En el acceso a la vivienda se colocará un elemento que posibilite el reconocimiento visual, desde el interior de la misma, de la respectiva meseta de escalera o antepuerta.

Su colocación se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de accesibilidad.

### **Artículo 2.4.4. Salida a la cubierta.**

Toda edificación dispondrá de una salida fácil y operativa al tejado, desde un espacio común de la misma, o, cuando menos, independiente de toda habitación cerrada, salvo en las viviendas unifamiliares, en las que podrá accederse desde las mismas.

## **CAPITULO 2.5.CONDICIONES DE TRATAMIENTO DE LOS ESPACIOS DE USO PRIVADO NO EDIFICADO SOBRE RASANTE.**

### **Artículo 2.5.1. Conservación y ornato de los espacios de uso privado no edificados sobre rasante.**

Los jardines, patios o espacios libres de propiedad particular se mantendrán obligatoriamente en adecuadas condiciones de ornato y decoro, dotándose de las condiciones de urbanización necesarias -recogida de aguas, alumbrado, etc.-.

Sólo se autorizarán construcciones ornamentales no cerradas y construcciones destinadas a usos auxiliares del uso principal en los casos y condiciones que expresamente se señalen en el planeamiento urbanístico vigente. En todo caso, el Ayuntamiento podrá exigir la utilización de determinados materiales de cerramiento y colores y formas concretos, a los efectos de su adaptación al entorno.

## **CAPITULO 2.6.CONDICIONES AMBIENTALES CORRECTORAS, COMPENSATORIAS O PROTECTORAS.**

### **Artículo 2.6.1. Medidas de carácter general.**

Será de aplicación general en la intervención en el ámbito lo dispuesto en el Informe de Sostenibilidad Ambiental del Plan General de Urnieta.

### **Artículo 2.6.2. Medidas de carácter particular.**

Durante la fase de construcción se considera necesario llevar un control ambiental de la obra de manera que garantice el cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras, que se especificarán en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

### **Artículo 2.6.3. Calidad acústica.**

En cumplimiento del Art.37 del decreto 213/2012 de contaminación acústica de la CAPV, se ha redactado el estudio de impacto acústico para el Plan Parcial del A.I.U.31, Azkarate, en el que se señala, tras la realización de las pertinentes mediciones acústicas, y estudio de alternativas, que en el escenario actual presenta niveles acústicos ligeramente por encima de los objetivos de calidad acústica, por lo que el objetivo en este ámbito, será el cumplimiento de niveles acústicos en el interior de la edificación, así como mejorar el ambiente sonoro hasta alcanzar los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación.

### **Artículo 2.6.4. Medidas correctoras en fase de obras.**

Durante la fase de obras se llevará un control del tráfico con objeto de minimizar molestias y riesgos adicionales por el incremento del mismo.

Para ello se controlará la velocidad y la cantidad de los vehículos que transiten en el ámbito de la obra, sobre todo en días secos y con mucho viento. Este control se extenderá a las zonas colindantes al ámbito de actuación.

La maquinaria propia de la obra tendrá los dispositivos necesarios para minimizar el ruido y cumplirá lo dispuesto en la Directiva 86/662/CEE del consejo de 22 de diciembre de 1986, relativa a la limitación de las emisiones sonoras de las palas hidráulicas, de las palas de cables, de las topadoras frontales, de las cargadoras y de las palas cargadoras, y la Directiva 95/27/ce de 29 de junio de 1995 , por la que se modifica la Directiva 86/662/CEE, relativa a la limitación de las emisiones sonoras de las palas hidráulicas, de las palas de cables, de las topadoras frontales, de las cargadoras y de las palas cargadoras. Además, se realizará un adecuado mantenimiento de la maquinaria y se llevarán a cabo las revisiones que se estimen necesarias.

En cualquier caso se estará a lo dispuesto en el documento "C" del presente Plan Parcial , tanto en las determinaciones de carácter vinculante, como en las orientativas.

### **Artículo 2.6.5. Medidas para reducir las afecciones sobre la movilidad-sostenibilidad.**

Los proyectos de urbanización deberán fomentar las condiciones para impulsar unas pautas de movilidad más sostenibles, proponiendo para ello caminos o aceras peatonales y bidegorris.

Los proyectos de urbanización deberán cumplir con las disposiciones establecidas en la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad, y en el Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

**Artículo 2.6.6. Medidas correctoras en los proyectos de urbanización.**

En la redacción de los proyectos de urbanización se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Se preverá el empleo de materiales y productos con distintivo de garantía de calidad y certificaciones medioambientales. A poder ser se utilizarán materiales de larga duración, reutilizables y reciclables.
- Tanto en los espacios públicos de los ámbitos propuestos como en los espacios comunes de las nuevas edificaciones se utilizarán sistemas de iluminación que cumplan con lo establecido en el RD 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07.
- En la urbanización de los diferentes ámbitos se procurará limitar las áreas pavimentadas no permeables, de forma que se tienda a mantener la capacidad de filtrado natural del terreno.
- En los espacios peatonales y de accesos rodados se planteará la utilización de materiales permeables a la lluvia; áreas de estacionamiento verdes, losetas ajardinadas, y se empleará pavimento drenante de elevada capacidad de absorción del ruido.
- Se respetarán e integrarán las manchas de vegetación de mayor interés (vegetación autóctona y vegetación de ribera) en los ámbitos de nuevo desarrollo.
- El proyecto de urbanización preverá la instalación de una parada de autobús que facilite la integración del transporte público en la zona.
- Se dispondrán aparcamiento de bicicletas en los espacios públicos a razón de una plaza por cada 25 viviendas.

En cualquier caso se estará a lo dispuesto en el documento "C" del presente Plan Parcial, tanto en las determinaciones de carácter vinculante, como en las orientativas.

**Artículo 2.6.7. Medidas correctoras en los proyectos de edificación y rehabilitación.**

En lo que se refiere a los proyectos de edificación y rehabilitación se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Se procurará que los materiales constructivos a utilizar en las edificaciones tengan un grado alto de aislamiento térmico y sean lo más duraderos y lo menos contaminantes posibles.
- De acuerdo al artículo 15 del Código Técnico de Edificación, aprobado por RD 314/2006 de 17 de marzo, se establecerán captadores solares y acumuladores para el suministro de agua caliente sanitaria y/o calefacción,
- Se plantearán redes separativas, una para aguas residuales y otra para aguas pluviales. Se estudiará también la posibilidad de separar las aguas del interior de la propia vivienda en función de su calidad: aguas negras (retretes) y aguas grises (baño, fregadera y colada).
- Se deberá de obtener el Certificado de Eficiencia Energética del Edificio, según el procedimiento básico establecido por el RD 47/2007, de 19 de enero.

- Se preverá el empleo de materiales y productos con distintivo de garantía de calidad y certificaciones medioambientales. A poder ser se utilizarán materiales de larga duración, reutilizables y reciclables.
  
- Se plantearán terrazas y cubiertas verdes auto-regulables para maximizar la superficie verde del ámbito.

En cualquier caso se estará a lo dispuesto en el documento "C" del presente Plan Parcial , tanto en las determinaciones de carácter vinculante, como en las orientativas.

## **CAPITULO 2.7.CONDICIONES DE AVIACIÓN CIVIL.**

### **Artículo 2.7.1. Servidumbres aeronáuticas**

Ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos. etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, carteles, etc.), podrá sobrepasar las alturas máximas establecidas en el Plan Director del Aeropuerto de San Sebastián, dado que el ámbito del Plan Parcial se encuentra afectado por las Superficies Limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas de Operación de las Aeronaves incluidas en dicho Plan Director del Aeropuerto de San Sebastián.

Las servidumbres aeronáuticas no serán sobrepasadas por las construcciones o instalaciones que pudieran permitirse a través del "Plan Parcial del AIU 31 de Urnieta" las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres.

Con independencia de ello, conforme al artículo 8 del Decreto 584/1972, en su actual redacción, la ejecución de cualquier construcción, instalación o plantación, que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno, requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas.

### TÍTULO TERCERO

#### **NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES A LAS PARCELAS EN EL ÁMBITO DE AZKARATE**

#### **PARCELA a.2/31.1**

<u>SUPERFICIE:</u>	3.144 m <sup>2</sup>
<u>CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:</u>	a.2. Parcelas residenciales de edificación abierta. (Uso característico: Residencial vivienda libre)
<u>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:</u>	
* Edificabilidad:	
- Uso residencial (sobre rasante)	4.076 m <sup>2</sup> (t)
- Uso portales, (bajo rasante)	270 m <sup>2</sup> (t), no computan a efectos de cálculo de la edificabilidad residencial sobre rasante.
- Uso garaje, (bajo rasante)	2.800 m <sup>2</sup> (t)
* Número de viviendas	Se prevén un total de 34 viviendas, si bien dicho número de viviendas podrá elevarse en aplicación del artículo 64 de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Ordenación Urbana.
* Número de plazas de garaje	Se estiman un total de 68 plazas de garaje, desarrolladas en las 2 plantas bajo rasante previstas.
* Regulación de la forma de las construcciones:	
- Condiciones generales:	El nivel de planta baja de la parcela está 3 m por encima de la calle de acceso, por lo que la primera planta bajo rasante puede tener acceso directo desde la misma, por ello la posibilidad de portales en esta planta.

En esta parcela no hay alineaciones obligatorias, pudiendo el edificio moverse dentro del perímetro de la parte edificable de la parcela, definida por las alineaciones máximas dibujadas en el plano de alineaciones de este plan parcial, diferenciando las alineaciones bajo rasante y sobre rasante.

- En el plano de alineaciones no se han dibujado ni el acceso al aparcamiento subterráneo desde la calle, ni la parte de los portales que llegan a ella, como parte del perímetro de la parcela edificable bajo rasante. Esto permite situar estos elementos en cualquier punto del espacio comprendido entre la calle superior y el citado perímetro.
- "Ocupación":
    - 720 m<sup>2</sup>(t). Sobre rasante de uso residencial.
    - 270 m<sup>2</sup>(t) Bajo rasante, para portales.
    - 1.400 m<sup>2</sup>(t) Bajo rasante, para garajes.
  - "Perfil de edificación":

El perfil de la edificación construida en la parcela será de dos plantas de sótano, una planta baja y 4 plantas altas más ático, retranqueado al menos 2 metros de cada fachada, pudiendo en la fachada que da a la calle ejecutarse sin retranqueo. Se autoriza expresamente el uso de vivienda independiente, no ligada a la inmediatamente inferior en estos áticos.
  - Altura de edificación:

La altura de la edificación construida en la parcela será la definida en el plano de secciones correspondiente del presente Plan Parcial , no pudiendo sobrepasar la altura del alero virtual, (según el plano mencionado) los 18,50 metros, desde el punto medio de fachada en su orientación este, nivel de planta baja en parcela.

CONDICIONES DE USO:

- \* Condiciones generales:

Las condiciones de uso y dominio se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las "parcelas de uso residencial", en el Plan General de Urnieta.
- \* Condiciones particulares:

No se establecen a excepción de la ya mencionada del uso independiente del ático como vivienda.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN:

- \* A los efectos de la posible subdivisión de la "parcela", se estará a lo dispuesto en el artículo "1.2.10." del presente documento.

**PARCELA a.2/31.2**

<u>SUPERFICIE:</u>	3.144 m <sup>2</sup>
<u>CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:</u>	a.2. Parcelas residenciales de edificación abierta. (Uso característico: Residencial vivienda libre)
<u>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:</u>	
* Edificabilidad:	
- Uso residencial (sobre rasante)	4.076 m <sup>2</sup> (t)
- Uso portales, (bajo rasante)	270 m <sup>2</sup> (t), no computan a efectos de cálculo de la edificabilidad residencial sobre rasante.
- Uso garaje, (bajo rasante)	2.800 m <sup>2</sup> (t)
* Número de viviendas	Se prevén un total de 34 viviendas, si bien dicho número de viviendas podrá elevarse en aplicación del artículo 64 de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Ordenación Urbana.
* Número de plazas de garaje	Se estiman un total de 68 plazas de garaje, desarrolladas en las 2 plantas bajo rasante previstas.
* Regulación de la forma de las construcciones:	
- Condiciones generales:	El nivel de planta baja de la parcela está 3 m por encima de la calle de acceso, por lo que la primera planta bajo rasante puede tener acceso directo desde la misma, por ello la posibilidad de portales en esta planta.  En esta parcela no hay alineaciones obligatorias, pudiendo el edificio moverse dentro del perímetro de la parte edificable de la parcela, definida por las alineaciones máximas dibujadas en el plano de alineaciones de este plan parcial, diferenciando las alineaciones bajo rasante y sobre rasante.  En el plano de alineaciones no se han dibujado ni el acceso al aparcamiento subterráneo desde la calle, ni la parte de los portales que llegan a ella, como parte del perímetro de la parcela edificable bajo rasante. Esto permite situar estos elementos en cualquier punto del

- espacio comprendido entre la calle superior y el citado perímetro.
- "Ocupación":
    - 720 m<sup>2</sup>(t). Sobre rasante de uso residencial.
    - 270 m<sup>2</sup>(t) Bajo rasante, para portales.
    - 1.400 m<sup>2</sup>(t) Bajo rasante, para garajes.
  - "Perfil de edificación":

El perfil de la edificación construida en la parcela será de dos plantas de sótano, una planta baja y 4 plantas altas más ático, retranqueado al menos 2 metros de cada fachada, pudiendo en la fachada que da a la calle ejecutarse sin retranqueo. Se autoriza expresamente el uso de vivienda independiente, no ligada a la inmediatamente inferior en estos áticos.
  - Altura de edificación:

La altura de la edificación construida en la parcela será la definida en el plano de secciones correspondiente del presente Plan Parcial , no pudiendo sobrepasar la altura del alero virtual, (según el plano mencionado) los 18,50 metros, desde el punto medio de fachada en su orientación este, nivel de planta baja en parcela.

CONDICIONES DE USO:

- \* Condiciones generales:

Las condiciones de uso y dominio se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las "parcelas de uso residencial", en el Plan General de Urnieta.
- \* Condiciones particulares:

No se establecen a excepción de la ya mencionada del uso independiente del ático como vivienda.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN:

- \* A los efectos de la posible subdivisión de la "parcela", se estará a lo dispuesto en el artículo "1.2.10." del presente documento.

**PARCELA a.2/31.3**

<u>SUPERFICIE:</u>	3.144 m <sup>2</sup>
<u>CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:</u>	a.2. Parcelas residenciales de edificación abierta. (Uso característico: Residencial vivienda libre)
<u>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:</u>	
* Edificabilidad:	
- Uso residencial (sobre rasante)	4.076 m <sup>2</sup> (t)
- Uso portales, (bajo rasante)	270 m <sup>2</sup> (t), no computan a efectos de cálculo de la edificabilidad residencial sobre rasante.
- Uso garaje, (bajo rasante)	2.800 m <sup>2</sup> (t)
* Número de viviendas	Se prevén un total de 34 viviendas, si bien dicho número de viviendas podrá elevarse en aplicación del artículo 64 de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Ordenación Urbana.
* Número de plazas de garaje	Se estiman un total de 68 plazas de garaje, desarrolladas en las 2 plantas bajo rasante previstas.
* Regulación de la forma de las construcciones:	
- Condiciones generales:	El nivel de planta baja de la parcela está 3 m por encima de la calle de acceso, por lo que la primera planta bajo rasante puede tener acceso directo desde la misma, por ello la posibilidad de portales en esta planta.  En esta parcela no hay alineaciones obligatorias, pudiendo el edificio moverse dentro del perímetro de la parte edificable de la parcela, definida por las alineaciones máximas dibujadas en el plano de alineaciones de este plan parcial, diferenciando las alineaciones bajo rasante y sobre rasante.  En el plano de alineaciones no se han dibujado ni el acceso al aparcamiento subterráneo desde la calle, ni la parte de los portales que llegan a ella, como parte del perímetro de la parcela edificable bajo rasante. Esto permite situar estos elementos en cualquier punto del

- espacio comprendido entre la calle superior y el citado perímetro.
- "Ocupación":
    - 720 m<sup>2</sup>(t). Sobre rasante de uso residencial.
    - 270 m<sup>2</sup>(t) Bajo rasante, para portales.
    - 1.400 m<sup>2</sup>(t) Bajo rasante, para garajes.
  - "Perfil de edificación":

El perfil de la edificación construida en la parcela será de dos plantas de sótano, una planta baja y 4 plantas altas más ático, retranqueado al menos 2 metros de cada fachada, pudiendo en la fachada que da a la calle ejecutarse sin retranqueo. Se autoriza expresamente el uso de vivienda independiente, no ligada a la inmediatamente inferior en estos áticos.
  - Altura de edificación:

La altura de la edificación construida en la parcela será la definida en el plano de secciones correspondiente del presente Plan Parcial , no pudiendo sobrepasar la altura del alero virtual, (según el plano mencionado) los 18,50 metros, desde el punto medio de fachada en su orientación este, nivel de planta baja en parcela.

CONDICIONES DE USO:

- \* Condiciones generales:

Las condiciones de uso y dominio se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las "parcelas de uso residencial", en el Plan General de Urnieta.
- \* Condiciones particulares:

No se establecen a excepción de la ya mencionada del uso independiente del ático como vivienda.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN:

- \* A los efectos de la posible subdivisión de la "parcela", se estará a lo dispuesto en el artículo "1.2.10." del presente documento.

**PARCELA a.2/31.4**

<u>SUPERFICIE:</u>	1.155 m <sup>2</sup>
<u>CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:</u>	a.2. Parcelas residenciales de edificación abierta. (Uso característico: Residencial vivienda tasada)
<u>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:</u>	
* Edificabilidad:	
- Uso residencial (sobre rasante)	2.190 m <sup>2</sup> (t)
- Uso garaje, (bajo rasante)	1.430,00 m <sup>2</sup> (t)
* Número de viviendas	Se prevén un total de 22 viviendas, si bien dicho número de viviendas podrá elevarse en aplicación del artículo 64 de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Ordenación Urbana.
* Número de plazas de garaje	Se estiman un total de 31 plazas de garaje, desarrolladas en las 2 plantas bajo rasante previstas.
* Regulación de la forma de las construcciones:	
- Condiciones generales:	En esta parcela no hay alineaciones obligatorias, pudiendo el edificio moverse dentro del perímetro de la parte edificable de la parcela, definida por las alineaciones máximas dibujadas en el plano de alineaciones de este plan parcial, diferenciando las alineaciones bajo rasante y sobre rasante.  Las alineaciones bajo rasante deberán prever el uso conjunto de los sótanos para garaje de las parcelas a.2/31.4, a.2/31.5 y a.2/31.6, que tendrán calle de circulación común y servidumbres mutuas de paso, siendo el acceso desde la calle, independiente para cada nivel de sótano, a través de la parcela a.2/31.6. Deberán coincidir los niveles de los suelos de sótano, la alineación longitudinal de la calle central de los aparcamientos y la anchura de la misma.
- "Ocupación":	404 m <sup>2</sup> (t). Sobre rasante de uso residencial.  715 m <sup>2</sup> (t). Bajo rasante garajes.

- "Perfil de edificación":

El perfil de la edificación construida en la parcela será de dos plantas de sótano, una planta baja y 4 plantas altas, más ático, retranqueado al menos 2 metros de cada fachada. Se autoriza expresamente el uso de vivienda independiente, no ligada a la inmediatamente inferior en estos áticos.
  
- Altura de edificación:

La altura de la edificación construida en la parcela será la definida en el plano de secciones correspondiente del presente Plan Parcial, no pudiendo sobrepasar la altura del alero virtual, (según el plano mencionado) los 19,00 metros, medidos desde el nivel del tramo horizontal de la calle de acceso (calle superior), siendo el nivel de la calle a considerar el del límite de la acera con las parcelas privadas.

CONDICIONES DE USO:

- \* Condiciones generales:

Las condiciones de uso y dominio se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las "parcelas de uso residencial", en el Plan General de Urnieta.
  
- \* Condiciones particulares:

Se establecen el uso independiente del ático como vivienda.

Se establecen la servidumbres necesarias para el uso común de los sótanos para garaje de las parcelas a.2/31.4, a.2/31.5 y a.2/31.6. que tendrán calle de circulación común y servidumbres mutuas de paso, siendo el acceso desde la calle, independiente para cada nivel de sótano, a través de la parcela a.2/31.6.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN:

- \* A los efectos de la posible subdivisión de la "parcela", se estará a lo dispuesto en el artículo "1.2.10." del presente documento.

**PARCELA a.2/31.5**

<u>SUPERFICIE:</u>	1.174 m <sup>2</sup>
<u>CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:</u>	a.2. Parcelas residenciales de edificación abierta. (Uso característico: Residencial VPO)
<u>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:</u>	
* Edificabilidad:	
- Uso residencial (sobre rasante)	2.190 m <sup>2</sup> (t)
- Uso garaje, (bajo rasante)	1.500,00 m <sup>2</sup> (t)
* Número de viviendas	Se prevén un total de 22 viviendas, si bien dicho número de viviendas podrá elevarse en aplicación del artículo 64 de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Ordenación Urbana.
* Número de plazas de garaje	Se estiman un total de 31 plazas de garaje, desarrolladas en las 2 plantas bajo rasante previstas.
* Regulación de la forma de las construcciones:	
- Condiciones generales:	En esta parcela no hay alineaciones obligatorias, pudiendo el edificio moverse dentro del perímetro de la parte edificable de la parcela, definida por las alineaciones máximas dibujadas en el plano de alineaciones de este plan parcial, diferenciando las alineaciones bajo rasante y sobre rasante.  Las alineaciones bajo rasante deberán prever el uso conjunto de los sótanos para garaje de las parcelas a.2/31.4, a.2/31.5 y a.2/31.6, que tendrán calle de circulación común y servidumbres mutuas de paso, siendo el acceso desde la calle, independiente para cada nivel de sótano, a través de la parcela a.2/31.6. Deberán coincidir los niveles de los suelos de sótano, la alineación longitudinal de la calle central de los aparcamientos y la anchura de la misma.
- "Ocupación":	404 m <sup>2</sup> (t). Sobre rasante de uso residencial.  715 m <sup>2</sup> (t). Bajo rasante garajes.
- "Perfil de edificación":	El perfil de la edificación construida en la parcela será de dos plantas de sótano,

una planta baja y 4 plantas altas, más ático, retranqueado al menos 2 metros de cada fachada. Se autoriza expresamente el uso de vivienda independiente, no ligada a la inmediatamente inferior en estos áticos.

- Altura de edificación:

La altura de la edificación construida en la parcela será la definida en el plano de secciones correspondiente del presente Plan Parcial, no pudiendo sobrepasar la altura del alero virtual, (según el plano mencionado) los 19,00 metros, medidos desde el nivel del tramo horizontal de la calle de acceso (calle superior), siendo el nivel de la calle a considerar el del límite de la acera con las parcelas privadas.

CONDICIONES DE USO:

\* Condiciones generales:

Las condiciones de uso y dominio se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las "parcelas de uso residencial", en el Plan General de Urnieta.

\* Condiciones particulares:

Se establecen el uso independiente del ático como vivienda.

Se establecen la servidumbres necesarias para el uso común de los sótanos para garaje de las parcelas a.2/31.4, a.2/31.5 y a.2/31.6. que tendrán calle de circulación común y servidumbres mutuas de paso, siendo el acceso desde la calle, independiente para cada nivel de sótano, a través de la parcela a.2/31.6.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN:

- \* A los efectos de la posible subdivisión de la "parcela", se estará a lo dispuesto en el artículo "1.2.10." del presente documento.

**PARCELA a.2/31.6**

<u>SUPERFICIE:</u>	1.195 m <sup>2</sup>
<u>CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:</u>	a.2. Parcelas residenciales de edificación abierta. (Uso característico: Residencial VPO)
<u>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:</u>	
* Edificabilidad:	
- Uso residencial (sobre rasante)	2.190 m <sup>2</sup> (t)
- Uso garaje, (bajo rasante)	1.460,00 m <sup>2</sup> (t)
* Número de viviendas	Se prevén un total de 22 viviendas, si bien dicho número de viviendas podrá elevarse en aplicación del artículo 64 de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Ordenación Urbana.
* Número de plazas de garaje	Se estiman un total de 31 plazas de garaje, desarrolladas en las 2 plantas bajo rasante previstas.
* Regulación de la forma de las construcciones:	
- Condiciones generales:	En esta parcela no hay alineaciones obligatorias, pudiendo el edificio moverse dentro del perímetro de la parte edificable de la parcela, definida por las alineaciones máximas dibujadas en el plano de alineaciones de este plan parcial, diferenciando las alineaciones bajo rasante y sobre rasante.  Las alineaciones bajo rasante deberán prever el uso conjunto de los sótanos para garaje de las parcelas a.2/31.4, a.2/31.5 y a.2/31.6, que tendrán calle de circulación común y servidumbres mutuas de paso, siendo el acceso desde la calle, independiente para cada nivel de sótano, a través de la parcela a.2/31.6. Deberán coincidir los niveles de los suelos de sótano, la alineación longitudinal de la calle central de los aparcamientos y la anchura de la misma.
- "Ocupación":	404 m <sup>2</sup> (t). Sobre rasante de uso residencial.  715 m <sup>2</sup> (t). Bajo rasante garajes.
- "Perfil de edificación":	El perfil de la edificación construida en la parcela será de dos plantas de sótano, una planta baja y 4 plantas altas, más

ático, retranqueado al menos 2 metros de cada fachada. Se autoriza expresamente el uso de vivienda independiente, no ligada a la inmediatamente inferior en estos áticos.

- Altura de edificación:

La altura de la edificación construida en la parcela será la definida en el plano de secciones correspondiente del presente Plan Parcial, no pudiendo sobrepasar la altura del alero virtual, (según el plano mencionado) los 19,00 metros, medidos desde el nivel del tramo horizontal de la calle de acceso (calle superior), siendo el nivel de la calle a considerar el del límite de la acera con las parcelas privadas.

CONDICIONES DE USO:

- \* Condiciones generales:

Las condiciones de uso y dominio se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las "parcelas de uso residencial", en el Plan General de Urnieta.

- \* Condiciones particulares:

Se establecen el uso independiente del ático como vivienda.

Se establecen la servidumbres necesarias para el uso común de los sótanos para garaje de las parcelas a.2/31.4, a.2/31.5 y a.2/31.6. que tendrán calle de circulación común y servidumbres mutuas de paso, siendo el acceso desde la calle, independiente para cada nivel de sótano, a través de la parcela a.2/31.6.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN:

- \* A los efectos de la posible subdivisión de la "parcela", se estará a lo dispuesto en el artículo "1.2.10." del presente documento.

**PARCELA a.2/31.7**

<u>SUPERFICIE:</u>	1.155 m <sup>2</sup>
<u>CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:</u>	a.2. Parcelas residenciales de edificación abierta. (Uso característico: Residencial vivienda tasada)
<u>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:</u>	
* Edificabilidad:	
- Uso residencial (sobre rasante)	1.505 m <sup>2</sup> (t)
- Uso comercial (en planta baja)	160 m <sup>2</sup> (t)
- Uso garaje, (bajo rasante)	1.430 m <sup>2</sup> (t)
* Número de viviendas	Se prevén un total de 15 viviendas, si bien dicho número de viviendas podrá elevarse en aplicación del artículo 64 de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Ordenación Urbana.
* Número de plazas de garaje	Se estiman un total de 24 plazas de garaje, desarrolladas en las 2 plantas bajo rasante previstas.
* Regulación de la forma de las construcciones:	
- Condiciones generales:	En esta parcela es obligatoria la alineación de la fachada que da frente a la prolongación peatonal de la calle San Juan, pudiendo el resto de alineaciones moverse dentro del perímetro de la parte edificable de la parcela, definida por las alineaciones máximas dibujadas en el plano de alineaciones de este plan parcial, diferenciando las alineaciones bajo rasante y sobre rasante.  Las alineaciones bajo rasante deberán prever el uso conjunto de los sótanos para garaje de las parcelas a.2/31.7, a.2/31.8 y a.2/31.9, que tendrán calle de circulación común y servidumbres mutuas de paso, siendo el acceso desde la calle, independiente para cada nivel de sótano, a través de la parcela a.2/31.8. Debido a la inclinación de la parte peatonal de la calle San Juan, los suelos de los sótanos se amoldarán a la misma, siendo la solución por defecto que estén inclinados con la misma pendiente que la calle, EL 4,8%. Deberán coincidir los niveles de paso de los sótanos de una parcela a otra la alineación longitudinal

- de la calle central de los aparcamientos y la anchura de la misma.
- "Ocupación": 404 m<sup>2</sup>(t). Sobre rasante de uso residencial y comercial.  
715 m<sup>2</sup>(t). Bajo rasante garajes.
  - "Perfil de edificación": El perfil de la edificación construida en la parcela será de dos plantas de sótano, una planta baja y 3 plantas altas.
  - Altura de edificación: La altura de la edificación construida en la parcela será la definida en el plano de secciones correspondiente del presente Plan Parcial, no pudiendo sobrepasar la altura del alero virtual, (según el plano mencionado) los 13,50 metros, medidos desde el nivel del tramo peatonal de la calle San Juan en el punto medio de la fachada a esta calle del edificio, siendo el nivel de la calle a considerar el del límite de la acera con las parcelas privadas.

CONDICIONES DE USO:

- \* Condiciones generales: Las condiciones de uso y dominio se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las "parcelas de uso residencial", en el Plan General de Urnieta.
- \* Condiciones particulares: Se establecen el uso independiente del ático como vivienda.  
  
Se establecen la servidumbres necesarias para el uso común de los sótanos para garaje de las parcelas a.2/31.7, a.2/31.8 y a.2/31.9. que tendrán calle de circulación común y servidumbres mutuas de paso, siendo el acceso desde la calle, independiente para cada nivel de sótano, a través de la parcela a.2/31.8.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN:

- \* A los efectos de la posible subdivisión de la "parcela", se estará a lo dispuesto en el artículo "1.2.10." del presente documento.

**PARCELA a.2/31.8**

<u>SUPERFICIE:</u>	1.366 m <sup>2</sup>
<u>CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:</u>	a.2. Parcelas residenciales de edificación abierta. (Uso característico: Residencial vivienda tasada)
<u>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:</u>	
* Edificabilidad:	
- Uso residencial (sobre rasante)	1.505 m <sup>2</sup> (t)
- Uso comercial (en planta baja)	160 m <sup>2</sup> (t)
- Uso garaje, (bajo rasante)	1.600 m <sup>2</sup> (t)
* Número de viviendas	Se prevén un total de 15 viviendas, si bien dicho número de viviendas podrá elevarse en aplicación del artículo 64 de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Ordenación Urbana.
* Número de plazas de garaje	Se estiman un total de 24 plazas de garaje, desarrolladas en las 2 plantas bajo rasante previstas.
* Regulación de la forma de las construcciones:	
- Condiciones generales:	<p>En esta parcela es obligatoria la alineación de la fachada que da frente a la prolongación peatonal de la calle San Juan, pudiendo el resto de alineaciones moverse dentro del perímetro de la parte edificable de la parcela, definida por las alineaciones máximas dibujadas en el plano de alineaciones de este plan parcial, diferenciando las alineaciones bajo rasante y sobre rasante.</p> <p>Las alineaciones bajo rasante deberán prever el uso conjunto de los sótanos para garaje de las parcelas a.2/31.7, a.2/31.8 y a.2/31.9, que tendrán calle de circulación común y servidumbres mutuas de paso, siendo el acceso desde la calle, independiente para cada nivel de sótano, a través de la parcela a.2/31.8. Debido a la inclinación de la parte peatonal de la calle San Juan, los suelos de los sótanos se amoldarán a la misma, siendo la solución por defecto que estén inclinados con la misma pendiente que la calle, el 4,8%. Deberán coincidir los niveles de paso de los sótanos de una</p>

parcela a otra la alineación longitudinal de la calle central de los aparcamientos y la anchura de la misma.

En esta parcela se sitúan los accesos a cada planta de sótano directamente desde la calle, por debajo del recorrido peatonal de la prolongación de la calle San Juan. La solución planteada en los planos es indicativa, la posición de los accesos podrá ajustarse en la franja de parcela edificable bajo rasante situada debajo del recorrido peatonal.

En el plano de alineaciones no se han dibujado los accesos independientes a cada planta de sótano desde la calle como parte del perímetro de la parte edificable bajo rasante. Esto permite flexibilizar la posición y forma de los mismos. Fuera del perímetro de alineaciones máximas bajo rasante únicamente podrán ejecutarse las circulaciones de acceso. Su longitud será la mínima posible en función de las cotas de acceso.

- "Ocupación": 404 m<sup>2</sup>(t). Sobre rasante de uso residencial y comercial.  
800 m<sup>2</sup>(t). Bajo rasante garajes.
- "Perfil de edificación": El perfil de la edificación construida en la parcela será de dos plantas de sótano, una planta baja y 3 plantas altas.
- Altura de edificación: La altura de la edificación construida en la parcela será la definida en el plano de secciones correspondiente del presente Plan Parcial, no pudiendo sobrepasar la altura del alero virtual, (según el plano mencionado) los 13,50 metros, medidos desde el nivel del tramo peatonal de la calle San Juan en el punto medio de la fachada a esta calle del edificio, siendo el nivel de la calle a considerar el del límite de la acera con las parcelas privadas.

CONDICIONES DE USO:

- \* Condiciones generales: Las condiciones de uso y dominio se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las "parcelas de uso residencial", en el Plan General de Urnieta.
- \* Condiciones particulares: Se establecen el uso independiente del ático como vivienda.

Se establecen la servidumbres necesarias para el uso común de los sótanos para garaje de las parcelas a.2/31.7, a.2/31.8 y a.2/31.9. que tendrán calle de circulación común y servidumbres mutuas de paso, siendo el acceso desde la calle, independiente para cada nivel de sótano, a través de la parcela a.2/31.8.

Existirá una servidumbre de uso público en superficie sobre la parte de la parcela situada bajo el recorrido peatonal.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN:

- \* A los efectos de la posible subdivisión de la "parcela", se estará a lo dispuesto en el artículo "1.2.10." del presente documento.

**PARCELA a.2/31.9**

<u>SUPERFICIE:</u>	1.115 m <sup>2</sup>
<u>CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:</u>	a.2. Parcelas residenciales de edificación abierta. (Uso característico: Residencial VPO)
<u>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:</u>	
* Edificabilidad:	
- Uso residencial (sobre rasante)	1.505 m <sup>2</sup> (t)
- Uso comercial (en planta baja)	160 m <sup>2</sup> (t)
- Uso garaje, (bajo rasante)	1.320 m <sup>2</sup> (t)
* Número de viviendas	Se prevén un total de 15 viviendas, si bien dicho número de viviendas podrá elevarse en aplicación del artículo 64 de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Ordenación Urbana.
* Número de plazas de garaje	Se estiman un total de 24 plazas de garaje, desarrolladas en las 2 plantas bajo rasante previstas.
* Regulación de la forma de las construcciones:	
- Condiciones generales:	<p>En esta parcela es obligatoria la alineación de la fachada que da frente a la prolongación peatonal de la calle San Juan, pudiendo el resto de alineaciones moverse dentro del perímetro de la parte edificable de la parcela, definida por las alineaciones máximas dibujadas en el plano de alineaciones de este plan parcial, diferenciando las alineaciones bajo rasante y sobre rasante.</p> <p>Las alineaciones bajo rasante deberán prever el uso conjunto de los sótanos para garaje de las parcelas a.2/31.7, a.2/31.8 y a.2/31.9, que tendrán calle de circulación común y servidumbres mutuas de paso, siendo el acceso desde la calle, independiente para cada nivel de sótano, a través de la parcela a.2/31.8. Debido a la inclinación de la parte peatonal de la calle San Juan, los suelos de los sótanos se amoldarán a la misma, siendo la solución por defecto que estén inclinados con la misma pendiente que la calle, el 4,8%. Deberán coincidir los niveles de paso de los sótanos de una parcela a otra la alineación longitudinal</p>

- de la calle central de los aparcamientos y la anchura de la misma.
- "Ocupación": 404 m<sup>2</sup>(t). Sobre rasante de uso residencial y comercial.  
660 m<sup>2</sup>(t). Bajo rasante garajes.
  - "Perfil de edificación": El perfil de la edificación construida en la parcela será de dos plantas de sótano, una planta baja y 3 plantas altas.
  - Altura de edificación: La altura de la edificación construida en la parcela será la definida en el plano de secciones correspondiente del presente Plan Parcial, no pudiendo sobrepasar la altura del alero virtual, (según el plano mencionado) los 13,50 metros, medidos desde el nivel del tramo peatonal de la calle San Juan en el punto medio de la fachada a esta calle del edificio, siendo el nivel de la calle a considerar el del límite de la acera con las parcelas privadas.

CONDICIONES DE USO:

- \* Condiciones generales: Las condiciones de uso y dominio se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las "parcelas de uso residencial", en el Plan General de Urnieta.
- \* Condiciones particulares: Se establecen el uso independiente del ático como vivienda.  
  
Se establecen la servidumbres necesarias para el uso común de los sótanos para garaje de las parcelas a.2/31.7, a.2/31.8 y a.2/31.9. que tendrán calle de circulación común y servidumbres mutuas de paso, siendo el acceso desde la calle, independiente para cada nivel de sótano, a través de la parcela a.2/31.8.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN:

- \* A los efectos de la posible subdivisión de la "parcela", se estará a lo dispuesto en el artículo "1.2.10." del presente documento.

**PARCELA a.2/31.10**

<u>SUPERFICIE:</u>	790 m <sup>2</sup>
<u>CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:</u>	a.2. Parcelas residenciales de edificación abierta. (Uso característico: Residencial VPO)
<u>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:</u>	
* Edificabilidad:	
- Uso residencial (sobre rasante)	5.240 m <sup>2</sup> (t)
- Uso comercial (en planta baja)	304 m <sup>2</sup> (t)
- Uso garaje, (bajo rasante)	2.370 m <sup>2</sup> (t)
* Número de viviendas	Se prevén un total de 53 viviendas, si bien dicho número de viviendas podrá elevarse en aplicación del artículo 64 de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Ordenación Urbana.
* Número de plazas de garaje	Se estiman un total de 78 plazas de garaje, desarrolladas en las 3 plantas bajo rasante previstas.
* Regulación de la forma de las construcciones:	
- Condiciones generales:	<p>En esta parcela es obligatoria la alineación sobre rasante de la fachada que da frente a la plaza. Mediante estudio de detalle podrán modificarse las alineaciones con las siguientes limitaciones: la longitud mínima de la fachada de la plaza será de 40m, el edificio mantendrá el punto medio de la longitud de la fachada en la posición dibujada en los planos del plan parcial, la planta del edificio mantendrá la forma rectangular.</p> <p>La plaza será porticada, continuándose el porche de los edificios hasta el límite de cada parcela. El ayuntamiento determinará las características formales del pórtico continuo y las formas de transición entre parcelas para que tenga un diseño unitario. El porche del edificio tendrá un fondo mínimo de 4,3m, desde la alineación exterior de fachada hasta la cara exterior del cierre de bajos comerciales y portales. La altura de la planta baja será de 4m para uniformizar la altura del porche en toda la plaza.</p>

Las alineaciones bajo rasante deberán prever el uso conjunto de los sótanos para garaje de las parcelas a.2/31.10, a.2/31.11 y a.2/31.12, que tendrán calle de circulación común y servidumbres mutuas de paso, siendo el acceso desde la calle a través de la parcela a.2/31.11, en las que además se sitúan las rampas entre niveles de sótano. Deberán coincidir los niveles de paso de los sótanos de una parcela a otra la alineación longitudinal de la calle central de los aparcamientos y la anchura de la misma.

- "Ocupación":

493 m<sup>2</sup>(t). Sobre rasante de uso residencial y comercial.

191 m<sup>2</sup>. Sobre rasante de porche de uso público.

790 m<sup>2</sup>(t). Bajo rasante garajes.
- "Perfil de edificación":

El perfil de la edificación construida en la parcela será de tres plantas de sótano, una planta baja y 7 plantas altas, más ático, retranqueado al menos 2 metros de cada fachada. Se autoriza expresamente el uso de vivienda independiente, no ligada a la inmediatamente inferior en estos áticos.
- Altura de edificación:

La altura de la edificación construida en la parcela será la definida en el plano de secciones correspondiente del presente Plan Parcial, no pudiendo sobrepasar la altura del alero virtual, (según el plano mencionado) los 28,50 metros, medidos desde el nivel de la plaza en el punto medio de la fachada del edificio, siendo el nivel de la plaza a considerar el del límite de la acera con el porche.

CONDICIONES DE USO:

- \* Condiciones generales:

Las condiciones de uso y dominio se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las "parcelas de uso residencial", en el Plan General de Urnieta.
- \* Condiciones particulares:

Se establecen el uso independiente del ático como vivienda.

Se establece la servidumbre de uso público en superficie en los porches definidos en planta baja y en las partes de la parcela que sobresalgan del perímetro de la edificación sobre rasante,

a excepción de las rampas de acceso a garajes.

Se establecen la servidumbres necesarias para el uso común de los sótanos para garaje de las parcelas a.2/31.10, a.2/31.11 y a.2/31.12 que tendrán calle de circulación común y servidumbres mutuas de paso, situándose el acceso desde la calle y las rampas de comunicación entre niveles de sótano en la parcela a.2/31.11.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN:

A los efectos de la posible subdivisión de la "parcela", se estará a lo dispuesto en el artículo "1.2.10." del presente documento.

**PARCELA a.2/31.11**

<u>SUPERFICIE:</u>	1.453 m <sup>2</sup>
<u>CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:</u>	a.2. Parcelas residenciales de edificación abierta. (Uso característico: Residencial VPO)
<u>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:</u>	
* Edificabilidad:	
- Uso residencial (sobre rasante)	5.240 m <sup>2</sup> (t)
- Uso comercial (en planta baja)	304 m <sup>2</sup> (t)
- Uso garaje, (bajo rasante)	3.060 m <sup>2</sup> (t)
* Número de viviendas	Se prevén un total de 53 viviendas, si bien dicho número de viviendas podrá elevarse en aplicación del artículo 64 de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Ordenación Urbana.
* Número de plazas de garaje	Se estiman un total de 78 plazas de garaje, desarrolladas en las 3 plantas bajo rasante previstas.
* Regulación de la forma de las construcciones:	
- Condiciones generales:	<p>En esta parcela es obligatoria la alineación sobre rasante de la fachada que da frente a la plaza. Mediante estudio de detalle podrán modificarse las alineaciones con las siguientes limitaciones: la longitud mínima de la fachada de la plaza será de 40m, el edificio mantendrá el punto medio de la longitud de la fachada en la posición dibujada en los planos del plan parcial, la planta del edificio mantendrá la forma rectangular.</p> <p>La plaza será porticada, continuándose el porche de los edificios hasta el límite de cada parcela. El ayuntamiento determinará las características formales del pórtico continuo y las formas de transición entre parcelas para que tenga un diseño unitario. El porche del edificio tendrá un fondo mínimo de 4,3m, desde la alineación exterior de fachada hasta la cara exterior del cierre de bajos comerciales y portales. La altura de la planta baja será de 4m para uniformizar la altura del porche en toda la plaza.</p>

Las alineaciones bajo rasante deberán prever el uso conjunto de los sótanos para garaje de las parcelas a.2/31.10, a.2/31.11 y a.2/31.12, que tendrán calle de circulación común y servidumbres mutuas de paso, siendo el acceso desde la calle a través de la parcela a.2/31.11, en las que además se sitúan las rampas entre niveles de sótano. Deberán coincidir los niveles de paso de los sótanos de una parcela a otra la alineación longitudinal de la calle central de los aparcamientos y la anchura de la misma.

- "Ocupación":

493 m<sup>2</sup>(t). Sobre rasante de uso residencial y comercial.

191 m<sup>2</sup>. Sobre rasante de porche de uso público.

1.020 m<sup>2</sup>(t). Bajo rasante garajes.
- "Perfil de edificación":

El perfil de la edificación construida en la parcela será de tres plantas de sótano, una planta baja y 7 plantas altas, más ático, retranqueado al menos 2 metros de cada fachada. Se autoriza expresamente el uso de vivienda independiente, no ligada a la inmediatamente inferior en estos áticos.
- Altura de edificación:

La altura de la edificación construida en la parcela será la definida en el plano de secciones correspondiente del presente Plan Parcial, no pudiendo sobrepasar la altura del alero virtual, (según el plano mencionado) los 28,50 metros, medidos desde el nivel de la plaza en el punto medio de la fachada del edificio, siendo el nivel de la plaza a considerar el del límite de la acera con el porche.

CONDICIONES DE USO:

- \* Condiciones generales:

Las condiciones de uso y dominio se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las "parcelas de uso residencial", en el Plan General de Urnieta.
- \* Condiciones particulares:

Se establecen el uso independiente del ático como vivienda.

Se establece la servidumbre de uso público en superficie en los porches definidos en planta baja y en las partes de la parcela que sobresalgan del perímetro de la edificación sobre rasante,

a excepción de las rampas de acceso a garajes.

Se establecen la servidumbres necesarias para el uso común de los sótanos para garaje de las parcelas a.2/31.10, a.2/31.11 y a.2/31.12 que tendrán calle de circulación común y servidumbres mutuas de paso, situándose el acceso desde la calle y las rampas de comunicación entre niveles de sótano en la parcela a.2/31.11.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN:

\*A los efectos de la posible subdivisión de la "parcela", se estará a lo dispuesto en el artículo "1.2.10." del presente documento.

**PARCELA a.2/31.12**

<u>SUPERFICIE:</u>	1.122 m <sup>2</sup>
<u>CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:</u>	a.2. Parcelas residenciales de edificación abierta. (Uso característico: Residencial VPO)
<u>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:</u>	
* Edificabilidad:	
- Uso residencial (sobre rasante)	4.735 m <sup>2</sup> (t)
- Uso comercial (en planta baja)	304 m <sup>2</sup> (t)
- Uso garaje, (bajo rasante)	3.366 m <sup>2</sup> (t)
* Número de viviendas	Se prevén un total de 48 viviendas, si bien dicho número de viviendas podrá elevarse en aplicación del artículo 64 de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Ordenación Urbana.
* Número de plazas de garaje	Se estiman un total de 71 plazas de garaje, desarrolladas en las 3 plantas bajo rasante previstas.
* Regulación de la forma de las construcciones:	
- Condiciones generales:	<p>En esta parcela es obligatoria la alineación sobre rasante de la fachada que da frente a la plaza. Mediante estudio de detalle podrán modificarse las alineaciones con las siguientes limitaciones: la longitud mínima de la fachada de la plaza será de 40m, el edificio mantendrá el punto medio de la longitud de la fachada en la posición dibujada en los planos del plan parcial, la planta del edificio mantendrá la forma rectangular.</p> <p>La plaza será porticada, continuándose el porche de los edificios hasta el límite de cada parcela. El ayuntamiento determinará las características formales del pórtico continuo y las formas de transición entre parcelas para que tenga un diseño unitario. El porche del edificio tendrá un fondo mínimo de 4,3m, desde la alineación exterior de fachada hasta la cara exterior del cierre de bajos comerciales y portales. La altura de la planta baja será de 4m para uniformizar la altura del porche en toda la plaza.</p>

Las alineaciones bajo rasante deberán prever el uso conjunto de los sótanos para garaje de las parcelas a.2/31.10, a.2/31.11 y a.2/31.12, a.2/31.13 y a.2/31.14, que tendrán calle de circulación común y servidumbres mutuas de paso, siendo el acceso desde la calle a través de las parcelas a.2/31.11 y a.2/31.14 en las que además se sitúan las rampas entre niveles de sótano. Deberán coincidir los niveles de paso de los sótanos de una parcela a otra la alineación longitudinal de la calle central de los aparcamientos y la anchura de la misma.

- "Ocupación":

493 m<sup>2</sup>(t). Sobre rasante de uso residencial y comercial.

191 m<sup>2</sup>. Sobre rasante de porche de uso público.

1.122 m<sup>2</sup>(t). Bajo rasante garajes.
- "Perfil de edificación":

El perfil de la edificación construida en la parcela será de tres plantas de sótano, una planta baja y 7 plantas altas, más ático, retranqueado al menos 2 metros de cada fachada. Se autoriza expresamente el uso de vivienda independiente, no ligada a la inmediatamente inferior en estos áticos.
- Altura de edificación:

La altura de la edificación construida en la parcela será la definida en el plano de secciones correspondiente del presente Plan Parcial, no pudiendo sobrepasar la altura del alero virtual, (según el plano mencionado) los 28,50 metros, medidos desde el nivel de la plaza en el punto medio de la fachada del edificio, siendo el nivel de la plaza a considerar el del límite de la acera con el porche.

CONDICIONES DE USO:

- \* Condiciones generales:

Las condiciones de uso y dominio se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las "parcelas de uso residencial", en el Plan General de Urnieta.
- \* Condiciones particulares:

Se establecen el uso independiente del ático como vivienda.

Se establece la servidumbre de uso público en superficie en los porches definidos en planta baja y en las partes de la parcela que sobresalgan del perímetro de la edificación sobre rasante,

a excepción de las rampas de acceso a garajes.

Se establecen la servidumbres necesarias para el uso común de los sótanos para garaje de las parcelas a.2/31.10, a.2/31.11 y a.2/31.12, a.2/31.13 y a.2/31.14, que tendrán calle de circulación común y servidumbres mutuas de paso, situándose el acceso desde la calle y las rampas de comunicación entre niveles de sótano en la parcela a.2/31.11 y a.2/31.14.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN:

A los efectos de la posible subdivisión de la "parcela", se estará a lo dispuesto en el artículo "1.2.10." del presente documento.

**PARCELA a.2/31.13**

<u>SUPERFICIE:</u>	790 m <sup>2</sup>
<u>CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:</u>	a.2. Parcelas residenciales de edificación abierta. (Uso característico: Residencial VPO)
<u>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:</u>	
* Edificabilidad:	
- Uso residencial (sobre rasante)	3.885 m <sup>2</sup> (t)
- Uso comercial (en planta baja)	304 m <sup>2</sup> (t)
- Uso garaje, (bajo rasante)	2.370 m <sup>2</sup> (t)
* Número de viviendas	Se prevén un total de 40 viviendas, si bien dicho número de viviendas podrá elevarse en aplicación del artículo 64 de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Ordenación Urbana.
* Número de plazas de garaje	Se estiman un total de 59 plazas de garaje, desarrolladas en las 3 plantas bajo rasante previstas.
* Regulación de la forma de las construcciones:	
- Condiciones generales:	<p>En esta parcela es obligatoria la alineación sobre rasante de la fachada que da frente a la plaza. Mediante estudio de detalle podrán modificarse las alineaciones con las siguientes limitaciones: la longitud mínima de la fachada de la plaza será de 40m, el edificio mantendrá el punto medio de la longitud de la fachada en la posición dibujada en los planos del plan parcial, la planta del edificio mantendrá la forma rectangular.</p> <p>La plaza será porticada, continuándose el porche de los edificios hasta el límite de cada parcela. El ayuntamiento determinará las características formales del pórtico continuo y las formas de transición entre parcelas para que tenga un diseño unitario. El porche del edificio tendrá un fondo mínimo de 4,3m, desde la alineación exterior de fachada hasta la cara exterior del cierre de bajos comerciales y portales. La altura de la planta baja será de 4m para uniformizar la altura del porche en toda la plaza.</p>

Las alineaciones bajo rasante deberán prever el uso conjunto de los sótanos para garaje de las parcelas a.2/31.12, a.2/31.13 y a.2/31.14, que tendrán calle de circulación común y servidumbres mutuas de paso, siendo el acceso desde la calle a través de la parcela a.2/31.14, en las que además se sitúan las rampas entre niveles de sótano. Deberán coincidir los niveles de paso de los sótanos de una parcela a otra la alineación longitudinal de la calle central de los aparcamientos y la anchura de la misma.

- "Ocupación":

493 m<sup>2</sup>(t). Sobre rasante de uso residencial y comercial.

191 m<sup>2</sup>. Sobre rasante de porche de uso público.

790 m<sup>2</sup>(t). Bajo rasante garajes.
- "Perfil de edificación":

El perfil de la edificación construida en la parcela será de tres plantas de sótano, una planta baja y 5 plantas altas, más ático, retranqueado al menos 2 metros de cada fachada. Se autoriza expresamente el uso de vivienda independiente, no ligada a la inmediatamente inferior en estos áticos.
- Altura de edificación:

La altura de la edificación construida en la parcela será la definida en el plano de secciones correspondiente del presente Plan Parcial, no pudiendo sobrepasar la altura del alero virtual, (según el plano mencionado) los 22,50 metros, medidos desde el nivel de la plaza en el punto medio de la fachada del edificio, siendo el nivel de la plaza a considerar el del límite de la acera con el porche.

CONDICIONES DE USO:

- \* Condiciones generales:

Las condiciones de uso y dominio se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las "parcelas de uso residencial", en el Plan General de Urnieta.
- \* Condiciones particulares:

Se establecen el uso independiente del ático como vivienda.

Se establece la servidumbre de uso público en superficie en los porches definidos en planta baja y en las partes de la parcela que sobresalgan del perímetro de la edificación sobre rasante,

a excepción de las rampas de acceso a garajes.

Se establecen la servidumbres necesarias para el uso común de los sótanos para garaje de las parcelas a.2/31.12, a.2/31.13 y a.2/31.14 que tendrán calle de circulación común y servidumbres mutuas de paso, situándose el acceso desde la calle y las rampas de comunicación entre niveles de sótano en la parcela a.2/31.14.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN:

A los efectos de la posible subdivisión de la "parcela", se estará a lo dispuesto en el artículo "1.2.10." del presente documento.

**PARCELA a.2/31.14**

<u>SUPERFICIE:</u>	1.127 m <sup>2</sup>
<u>CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:</u>	a.2. Parcelas residenciales de edificación abierta. (Uso característico: Residencial vivienda tasada)
<u>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:</u>	
* Edificabilidad:	
- Uso residencial (sobre rasante)	3.885 m <sup>2</sup> (t)
- Uso comercial (en planta baja)	304 m <sup>2</sup> (t)
- Uso garaje, (bajo rasante)	3.060 m <sup>2</sup> (t)
* Número de viviendas	Se prevén un total de 40 viviendas, si bien dicho número de viviendas podrá elevarse en aplicación del artículo 64 de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Ordenación Urbana.
* Número de plazas de garaje	Se estiman un total de 59 plazas de garaje, desarrolladas en las 3 plantas bajo rasante previstas.
* Regulación de la forma de las construcciones:	
- Condiciones generales:	<p>En esta parcela es obligatoria la alineación sobre rasante de la fachada que da frente a la plaza. Mediante estudio de detalle podrán modificarse las alineaciones con las siguientes limitaciones: la longitud mínima de la fachada de la plaza será de 40m, el edificio mantendrá el punto medio de la longitud de la fachada en la posición dibujada en los planos del plan parcial, la planta del edificio mantendrá la forma rectangular.</p> <p>La plaza será porticada, continuándose el porche de los edificios hasta el límite de cada parcela. El ayuntamiento determinará las características formales del pórtico continuo y las formas de transición entre parcelas para que tenga un diseño unitario. El porche del edificio tendrá un fondo mínimo de 4,3m, desde la alineación exterior de fachada hasta la cara exterior del cierre de bajos comerciales y portales. La altura de la planta baja será de 4m para uniformizar la altura del porche en toda la plaza.</p>

Las alineaciones bajo rasante deberán prever el uso conjunto de los sótanos para garaje de las parcelas a.2/31.12, a.2/31.13 y a.2/31.14, que tendrán calle de circulación común y servidumbres mutuas de paso, siendo el acceso desde la calle a través de la parcela a.2/31.14, en las que además se sitúan las rampas entre niveles de sótano. Deberán coincidir los niveles de paso de los sótanos de una parcela a otra la alineación longitudinal de la calle central de los aparcamientos y la anchura de la misma.

- "Ocupación":

493 m<sup>2</sup>(t). Sobre rasante de uso residencial y comercial.

191 m<sup>2</sup>. Sobre rasante de porche de uso público.

1.020 m<sup>2</sup>(t). Bajo rasante garajes.
- "Perfil de edificación":

El perfil de la edificación construida en la parcela será de tres plantas de sótano, una planta baja y 5 plantas altas, más ático, retranqueado al menos 2 metros de cada fachada. Se autoriza expresamente el uso de vivienda independiente, no ligada a la inmediatamente inferior en estos áticos.
- Altura de edificación:

La altura de la edificación construida en la parcela será la definida en el plano de secciones correspondiente del presente Plan Parcial, no pudiendo sobrepasar la altura del alero virtual, (según el plano mencionado) los 22,50 metros, medidos desde el nivel de la plaza en el punto medio de la fachada del edificio, siendo el nivel de la plaza a considerar el del límite de la acera con el porche.

CONDICIONES DE USO:

- \* Condiciones generales:

Las condiciones de uso y dominio se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las "parcelas de uso residencial", en el Plan General de Urnieta.
- \* Condiciones particulares:

Se establecen el uso independiente del ático como vivienda.

Se establece la servidumbre de uso público en superficie en los porches definidos en planta baja y en las partes de la parcela que sobresalgan del perímetro de la edificación sobre rasante,

a excepción de las rampas de acceso a garajes.

Se establecen la servidumbres necesarias para el uso común de los sótanos para garaje de las parcelas a.2/31.12, a.2/31.13 y a.2/31.14, que tendrán calle de circulación común y servidumbres mutuas de paso, situándose el acceso desde la calle y las rampas de comunicación entre niveles de sótano en la parcela a.2/31.14.

CONDICIONES DE EJECUCIÓN:

A los efectos de la posible subdivisión de la "parcela", se estará a lo dispuesto en el artículo "1.2.10." del presente documento.

**PARCELA e.1.0/31.1**

SUPERFICIE:

8.072 m<sup>2</sup>

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:

e.1.0 Sistema de comunicaciones  
Red de Comunicación Viaria del sistema  
general, de Titularidad pública

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

- Edificabilidad: 0 m<sup>2</sup>(t) (Sobre rasante)  
0 m<sup>2</sup>(t) (Bajo rasante)

CONDICIONES DE USO:

- Uso característico: Vial rodado.
- Condiciones generales: Las condiciones de uso se ajustarán a las determinaciones generales establecidas en el Plan General de Urnieta.

**PARCELA e.1.1/31.1**

SUPERFICIE:

363 m<sup>2</sup>

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:

e.1.1 Sistema de comunicaciones  
Red de Comunicación Viaria Motorizada  
de Titularidad pública

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

- Edificabilidad: 0 m<sup>2</sup>(t) (Sobre rasante)  
0 m<sup>2</sup>(t) (Bajo rasante)

CONDICIONES DE USO:

- Uso característico: Vial rodado.
- Condiciones generales: Las condiciones de uso se ajustarán a las determinaciones generales establecidas en el Plan General de Urnieta.

**PARCELA e.1.1/31.2**

SUPERFICIE:

760 m<sup>2</sup>

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:

e.1.1 Sistema de comunicaciones  
Red de Comunicación Viaria Motorizada  
de Titularidad pública

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

- Edificabilidad: 0 m<sup>2</sup>(t) (Sobre rasante)  
0 m<sup>2</sup>(t) (Bajo rasante)

CONDICIONES DE USO:

- Uso característico: Vial rodado.
- Condiciones generales: Las condiciones de uso se ajustarán a las determinaciones generales establecidas en el Plan General de Urnieta.

**PARCELA e.1.1/31.3**

SUPERFICIE:

1.317 m<sup>2</sup>

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:

e.1.1 Sistema de comunicaciones  
Red de Comunicación Viaria Motorizada  
de Titularidad pública

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

- Edificabilidad: 0 m<sup>2</sup>(t) (Sobre rasante)  
0 m<sup>2</sup>(t) (Bajo rasante)

CONDICIONES DE USO:

- Uso característico: Vial rodado.
- Condiciones generales: Las condiciones de uso se ajustarán a las determinaciones generales establecidas en el Plan General de Urnieta.

**PARCELA e.1.2/31.1**

SUPERFICIE:

538 m<sup>2</sup>

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:

e.1.1 Sistema de comunicaciones  
Red de Comunicación Viaria Peatonal de  
Titularidad pública

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

- Edificabilidad: 0 m<sup>2</sup>(t) (Sobre rasante)  
0 m<sup>2</sup>(t) (Bajo rasante)

CONDICIONES DE USO:

- Uso característico: Aceras.
- Condiciones generales: Las condiciones de uso se ajustarán a las determinaciones generales establecidas en el Plan General de Urnieta.

**PARCELA e.1.2/31.2**

SUPERFICIE:

649 m<sup>2</sup>

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:

e.1.1 Sistema de comunicaciones  
Red de Comunicación Viaria Peatonal de  
Titularidad pública

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

- Edificabilidad: 0 m<sup>2</sup>(t) (Sobre rasante)  
0 m<sup>2</sup>(t) (Bajo rasante)

CONDICIONES DE USO:

- Uso característico: Aceras.
- Condiciones generales: Las condiciones de uso se ajustarán a las determinaciones generales establecidas en el Plan General de Urnieta.

**PARCELA e.1.2/31.3**

SUPERFICIE:

381 m<sup>2</sup>

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:

e.1.1 Sistema de comunicaciones  
Red de Comunicación Viaria Peatonal de  
Titularidad pública

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

- Edificabilidad: 0 m<sup>2</sup>(t) (Sobre rasante)  
0 m<sup>2</sup>(t) (Bajo rasante)

CONDICIONES DE USO:

- Uso característico: Aceras.
- Condiciones generales: Las condiciones de uso se ajustarán a las determinaciones generales establecidas en el Plan General de Urnieta.

**PARCELA e.1.2/31.4**

SUPERFICIE: 880 m<sup>2</sup>

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA: e.1.1 Sistema de comunicaciones  
Red de Comunicación Viaria Peatonal de  
Titularidad pública

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

- Edificabilidad: 0 m<sup>2</sup>(t) (Sobre rasante)  
0 m<sup>2</sup>(t) (Bajo rasante)

CONDICIONES DE USO:

- Uso característico: Aceras.
- Condiciones generales: Las condiciones de uso se ajustarán a las determinaciones generales establecidas en el Plan General de Urnieta.

**PARCELA e.1.2/31.5**

SUPERFICIE:

1.292 m<sup>2</sup>

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:

e.1.1 Sistema de comunicaciones  
Red de Comunicación Viaria Peatonal de  
Titularidad pública

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

- Edificabilidad: 0 m<sup>2</sup>(t) (Sobre rasante)  
0 m<sup>2</sup>(t) (Bajo rasante)

CONDICIONES DE USO:

- Uso característico: Aceras.
- Condiciones generales: Las condiciones de uso se ajustarán a las determinaciones generales establecidas en el Plan General de Urnieta.

**PARCELA e.1.2/31.6**

SUPERFICIE:

216 m<sup>2</sup>

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:

e.1.1 Sistema de comunicaciones  
Red de Comunicación Viaria Peatonal de  
Titularidad pública

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

- Edificabilidad: 0 m<sup>2</sup>(t) (Sobre rasante)  
0 m<sup>2</sup>(t) (Bajo rasante)

CONDICIONES DE USO:

- Uso característico: Aceras.
- Condiciones generales: Las condiciones de uso se ajustarán a las determinaciones generales establecidas en el Plan General de Urnieta.

**PARCELA e.1.2/31.7**

SUPERFICIE:

162 m<sup>2</sup>

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:

e.1.1 Sistema de comunicaciones  
Red de Comunicación Viaria Peatonal de  
Titularidad pública

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

- Edificabilidad: 0 m<sup>2</sup>(t) (Sobre rasante)  
0 m<sup>2</sup>(t) (Bajo rasante)

CONDICIONES DE USO:

- Uso característico: Aceras.
- Condiciones generales: Las condiciones de uso se ajustarán a las determinaciones generales establecidas en el Plan General de Urnieta.

**PARCELA e.1.2/31.8**

SUPERFICIE: 368 m<sup>2</sup>

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA: e.1.1 Sistema de comunicaciones  
Red de Comunicación Viaria Peatonal de  
Titularidad pública

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

- Edificabilidad: 0 m<sup>2</sup>(t) (Sobre rasante)  
0 m<sup>2</sup>(t) (Bajo rasante)

CONDICIONES DE USO:

- Uso característico: Aceras.
- Condiciones generales: Las condiciones de uso se ajustarán a las determinaciones generales establecidas en el Plan General de Urnieta. Se admitirán en esta parcela usos referentes a marquesinas de paradas de autobuses, infraestructuras, veladores, terrazas, etc.

**PARCELA e.1.2/31.9**

SUPERFICIE: 358 m<sup>2</sup>

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA: e.1.1 Sistema de comunicaciones  
Red de Comunicación Viaria Peatonal de  
Titularidad pública

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

- Edificabilidad: 0 m<sup>2</sup>(t) (Sobre rasante)  
0 m<sup>2</sup>(t) (Bajo rasante)

CONDICIONES DE USO:

- Uso característico: Aceras.
- Condiciones generales: Las condiciones de uso se ajustarán a las determinaciones generales establecidas en el Plan General de Urnieta. Se admitirán en esta parcela usos referentes a marquesinas de paradas de autobuses, infraestructuras, veladores, terrazas, etc.

**PARCELA e.1.2/31.10**

SUPERFICIE: 453 m<sup>2</sup>

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA: e.1.1 Sistema de comunicaciones  
Red de Comunicación Viaria Peatonal de  
Titularidad pública

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

- Edificabilidad: 0 m<sup>2</sup>(t) (Sobre rasante)  
0 m<sup>2</sup>(t) (Bajo rasante)

CONDICIONES DE USO:

- Uso característico: Aceras.
- Condiciones generales: Las condiciones de uso se ajustarán a las determinaciones generales establecidas en el Plan General de Urnieta.

**PARCELA e.1.2/31.11**

SUPERFICIE:

460 m<sup>2</sup>

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:

e.1.1 Sistema de comunicaciones  
Red de Comunicación Viaria Peatonal de  
Titularidad pública

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

- Edificabilidad: 0 m<sup>2</sup>(t) (Sobre rasante)  
0 m<sup>2</sup>(t) (Bajo rasante)

CONDICIONES DE USO:

- Uso característico: Aceras.
- Condiciones generales: Las condiciones de uso se ajustarán a las determinaciones generales establecidas en el Plan General de Urnieta.

**PARCELA e.1.2/31.12**

SUPERFICIE:

517 m<sup>2</sup>

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:

e.1.1 Sistema de comunicaciones  
Red de Comunicación Viaria Peatonal de  
Titularidad pública

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

- Edificabilidad: 0 m<sup>2</sup>(t) (Sobre rasante)  
0 m<sup>2</sup>(t) (Bajo rasante)

CONDICIONES DE USO:

- Uso característico: Aceras.
- Condiciones generales: Las condiciones de uso se ajustarán a las determinaciones generales establecidas en el Plan General de Urnieta.

**PARCELA e.1.2/31.13**

SUPERFICIE:

495 m<sup>2</sup>

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:

e.1.1 Sistema de comunicaciones  
Red de Comunicación Viaria Peatonal de  
Titularidad pública

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

- Edificabilidad: 0 m<sup>2</sup>(t) (Sobre rasante)  
0 m<sup>2</sup>(t) (Bajo rasante)

CONDICIONES DE USO:

- Uso característico: Aceras.
- Condiciones generales: Las condiciones de uso se ajustarán a las determinaciones generales establecidas en el Plan General de Urnieta.

**PARCELA e.1.2/31.14**

SUPERFICIE:

184 m<sup>2</sup>

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:

e.1.1 Sistema de comunicaciones  
Red de Comunicación Viaria Peatonal de  
Titularidad pública

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

- Edificabilidad: 0 m<sup>2</sup>(t) (Sobre rasante)  
0 m<sup>2</sup>(t) (Bajo rasante)

CONDICIONES DE USO:

- Uso característico: Aceras.
- Condiciones generales: Las condiciones de uso se ajustarán a las determinaciones generales establecidas en el Plan General de Urnieta.

**PARCELA e.1.2/31.15**

SUPERFICIE:

184 m<sup>2</sup>

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:

e.1.1 Sistema de comunicaciones  
Red de Comunicación Viaria Peatonal de  
Titularidad pública

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

- Edificabilidad: 0 m<sup>2</sup>(t) (Sobre rasante)  
0 m<sup>2</sup>(t) (Bajo rasante)

CONDICIONES DE USO:

- Uso característico: Aceras.
- Condiciones generales: Las condiciones de uso se ajustarán a las determinaciones generales establecidas en el Plan General de Urnieta.

**PARCELA e.1.2/31.16**

SUPERFICIE:

915 m<sup>2</sup>

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:

e.1.1 Sistema de comunicaciones  
Red de Comunicación Viaria Peatonal de  
Titularidad pública

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

- Edificabilidad: 0 m<sup>2</sup>(t) (Sobre rasante)  
0 m<sup>2</sup>(t) (Bajo rasante)

CONDICIONES DE USO:

- Uso característico: Aceras.
- Condiciones generales: Las condiciones de uso se ajustarán a las determinaciones generales establecidas en el Plan General de Urnieta.

**PARCELA e.1.2/31.17**

SUPERFICIE:

413 m<sup>2</sup>

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:

e.1.1 Sistema de comunicaciones  
Red de Comunicación Viaria Peatonal de  
Titularidad pública

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

- Edificabilidad: 0 m<sup>2</sup>(t) (Sobre rasante)  
0 m<sup>2</sup>(t) (Bajo rasante)

CONDICIONES DE USO:

- Uso característico: Aceras.
- Condiciones generales: Las condiciones de uso se ajustarán a las determinaciones generales establecidas en el Plan General de Urnieta.

**PARCELA e.1.2/31.18**

SUPERFICIE:

914 m<sup>2</sup>

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:

e.1.1 Sistema de comunicaciones  
Red de Comunicación Viaria Peatonal de  
Titularidad pública

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

- Edificabilidad: 0 m<sup>2</sup>(t) (Sobre rasante)  
0 m<sup>2</sup>(t) (Bajo rasante)

CONDICIONES DE USO:

- Uso característico: Aceras.
- Condiciones generales: Las condiciones de uso se ajustarán a las determinaciones generales establecidas en el Plan General de Urnieta.

**PARCELA e.1.2/31.19**

SUPERFICIE:

3.788 m<sup>2</sup>

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:

e.1.2 Sistema de Comunicaciones  
Red de Comunicaciones Viarias  
Peatonales de titularidad pública

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

- Edificabilidad: 0 m<sup>2</sup>(t) (Sobre rasante)  
0 m<sup>2</sup>(t) (Bajo rasante)

CONDICIONES DE USO:

- Uso característico: Aceras.
- Condiciones generales: Las condiciones de uso se ajustarán a las determinaciones generales establecidas en el Plan General de Urnieta. Se admitirán en esta parcela usos referentes a marquesinas de paradas de autobuses, infraestructuras, veladores, terrazas, etc.

**PARCELA e.1.3/31.1**

SUPERFICIE:

921 m<sup>2</sup>

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:

e.1.3 Sistema de comunicaciones  
Red de Comunicaciones Viarias  
Ciclistas

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

- Edificabilidad: 0 m<sup>2</sup>(t) (Sobre rasante)  
0 m<sup>2</sup>(t) (Bajo rasante)

CONDICIONES DE USO:

- Uso característico: Vial rodado ciclista.
- Condiciones generales: Las condiciones de uso se ajustarán a las determinaciones generales establecidas en el Plan General de Urnieta.

**PARCELA e.1.4/31.1**

SUPERFICIE:

690 m<sup>2</sup>

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:

e.1.4 Sistema de comunicaciones  
Red de Comunicaciones Viarias  
Aparcamientos

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

- Edificabilidad: 0 m<sup>2</sup>(t) (Sobre rasante)  
0 m<sup>2</sup>(t) (Bajo rasante)

CONDICIONES DE USO:

- Uso característico: Aparcamiento.
- Condiciones generales: Las condiciones de uso se ajustarán a las determinaciones generales establecidas en el Plan General de Urnieta.

**PARCELA e.1.4/31.2**

SUPERFICIE:

2.432 m<sup>2</sup>

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:

e.1.4 Sistema de comunicaciones  
Red de Comunicaciones Viarias  
Aparcamientos

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

- Edificabilidad: 0 m<sup>2</sup>(t) (Sobre rasante)  
0 m<sup>2</sup>(t) (Bajo rasante)

CONDICIONES DE USO:

- Uso característico: Aparcamiento.
- Condiciones generales: Las condiciones de uso se ajustarán a las determinaciones generales establecidas en el Plan General de Urnieta.

**PARCELA e.1.4/31.3**

SUPERFICIE:

547 m<sup>2</sup>

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:

e.1.4 Sistema de comunicaciones  
Red de Comunicaciones Viarias  
Aparcamientos

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

- Edificabilidad: 0 m<sup>2</sup>(t) (Sobre rasante)  
0 m<sup>2</sup>(t) (Bajo rasante)

CONDICIONES DE USO:

- Uso característico: Aparcamiento.
- Condiciones generales: Las condiciones de uso se ajustarán a las determinaciones generales establecidas en el Plan General de Urnieta.

**PARCELA e.1.4/31.4**

SUPERFICIE: 427 m<sup>2</sup>

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA: e.1.4 Sistema de comunicaciones  
Red de Comunicaciones Viarias  
Aparcamientos

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

- Edificabilidad: 0 m<sup>2</sup>(t) (Sobre rasante)  
0 m<sup>2</sup>(t) (Bajo rasante)

CONDICIONES DE USO:

- Uso característico: Aparcamiento.
- Condiciones generales: Las condiciones de uso se ajustarán a las determinaciones generales establecidas en el Plan General de Urnieta.

**PARCELA f.1/31.1**

SUPERFICIE: 2.862 m<sup>2</sup>

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA: f.1 Espacios libres  
Titularidad pública

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

- Edificabilidad: 0 m<sup>2</sup>(t) (Sobre rasante)  
0 m<sup>2</sup>(t) (Bajo rasante)

CONDICIONES DE USO:

- Uso característico: Espacios libres y zonas verdes
- Condiciones generales: Las condiciones de uso se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las parcelas de Espacios Libres, en las Normas Generales del Plan General de Urnieta, así como a las Normas urbanísticas Generales del presente Plan Parcial.

CONDICIONES DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN:

La conservación y mantenimiento de la parcela correrá a cargo del Ayuntamiento

**PARCELA f.1/31.2**

SUPERFICIE: 24.841 m<sup>2</sup>

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA: f.1 Espacios libres  
Titularidad pública

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

- Edificabilidad: 0 m<sup>2</sup>(t) (Sobre rasante)  
0 m<sup>2</sup>(t) (Bajo rasante)

CONDICIONES DE USO:

- Uso característico: Espacios libres y zonas verdes
- Condiciones generales: Las condiciones de uso se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las parcelas de Espacios Libres, en las Normas Generales del Plan General de Urnieta, así como a las Normas urbanísticas Generales del presente Plan Parcial. Se admite el uso de huertas de ocio en el terreno ahora ocupado por huertas. El Ayuntamiento regulará el uso de las mismas.

CONDICIONES DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN:

La conservación y mantenimiento de la parcela correrá a cargo del Ayuntamiento

**PARCELA f.1/31.3**

SUPERFICIE: 2.585 m<sup>2</sup>

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA: f.1 Espacios libres  
Titularidad pública

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

- Edificabilidad: 0 m<sup>2</sup>(t) (Sobre rasante)  
0 m<sup>2</sup>(t) (Bajo rasante)

CONDICIONES DE USO:

- Uso característico: Espacios libres y zonas verdes
- Condiciones generales: Las condiciones de uso se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las parcelas de Espacios Libres, en las Normas Generales del Plan General de Urnieta, así como a las Normas urbanísticas Generales del presente Plan Parcial.

CONDICIONES DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN:

La conservación y mantenimiento de la parcela correrá a cargo del Ayuntamiento

**PARCELA f.1/31.4**

SUPERFICIE: 1.323 m<sup>2</sup>

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA: f.1 Espacios libres  
Titularidad pública

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

- Edificabilidad: 0 m<sup>2</sup>(t) (Sobre rasante)  
0 m<sup>2</sup>(t) (Bajo rasante)

CONDICIONES DE USO:

- Uso característico: Espacios libres y zonas verdes
- Condiciones generales: Las condiciones de uso se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las parcelas de Espacios Libres, en las Normas Generales del Plan General de Urnieta, así como a las Normas urbanísticas Generales del presente Plan Parcial.

CONDICIONES DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN:

La conservación y mantenimiento de la parcela correrá a cargo del Ayuntamiento

**PARCELA f.1/31.5**

SUPERFICIE: 937 m<sup>2</sup>

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA: f.1 Espacios libres  
Titularidad pública

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

- Edificabilidad: 0 m<sup>2</sup>(t) (Sobre rasante)  
0 m<sup>2</sup>(t) (Bajo rasante)

CONDICIONES DE USO:

- Uso característico: Espacios libres y zonas verdes
- Condiciones generales: Las condiciones de uso se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las parcelas de Espacios Libres, en las Normas Generales del Plan General de Urnieta, así como a las Normas urbanísticas Generales del presente Plan Parcial.

CONDICIONES DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN:

La conservación y mantenimiento de la parcela correrá a cargo del Ayuntamiento

**PARCELA f.1/31.6**

SUPERFICIE: 628 m<sup>2</sup>

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA: f.1 Espacios libres  
Titularidad pública

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

- Edificabilidad: 0 m<sup>2</sup>(t) (Sobre rasante)  
0 m<sup>2</sup>(t) (Bajo rasante)

CONDICIONES DE USO:

- Uso característico: Espacios libres y zonas verdes
- Condiciones generales: Las condiciones de uso se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las parcelas de Espacios Libres, en las Normas Generales del Plan General de Urnieta, así como a las Normas urbanísticas Generales del presente Plan Parcial.

CONDICIONES DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN:

La conservación y mantenimiento de la parcela correrá a cargo del Ayuntamiento

**PARCELA f.1/31.7**

SUPERFICIE: 365 m<sup>2</sup>

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA: f.1 Espacios libres  
Titularidad pública

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

- Edificabilidad: 0 m<sup>2</sup>(t) (Sobre rasante)  
0 m<sup>2</sup>(t) (Bajo rasante)

CONDICIONES DE USO:

- Uso característico: Espacios libres y zonas verdes
- Condiciones generales: Las condiciones de uso se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las parcelas de Espacios Libres, en las Normas Generales del Plan General de Urnieta, así como a las Normas urbanísticas Generales del presente Plan Parcial.

CONDICIONES DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN:

La conservación y mantenimiento de la parcela correrá a cargo del Ayuntamiento

**PARCELA f.1/31.8**

SUPERFICIE: 1.860 m<sup>2</sup>

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA: f.1 Espacios libres  
Titularidad pública

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

- Edificabilidad: 0 m<sup>2</sup>(t) (Sobre rasante)  
0 m<sup>2</sup>(t) (Bajo rasante)

CONDICIONES DE USO:

- Uso característico: Espacios libres y zonas verdes
- Condiciones generales: Las condiciones de uso se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las parcelas de Espacios Libres, en las Normas Generales del Plan General de Urnieta, así como a las Normas urbanísticas Generales del presente Plan Parcial.

CONDICIONES DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN:

La conservación y mantenimiento de la parcela correrá a cargo del Ayuntamiento

**PARCELA f.1/31.9**

SUPERFICIE: 678 m<sup>2</sup>

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA: f.1 Espacios libres  
Titularidad pública

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

- Edificabilidad: 0 m<sup>2</sup>(t) (Sobre rasante)  
0 m<sup>2</sup>(t) (Bajo rasante)

CONDICIONES DE USO:

- Uso característico: Espacios libres y zonas verdes
- Condiciones generales: Las condiciones de uso se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las parcelas de Espacios Libres, en las Normas Generales del Plan General de Urnieta, así como a las Normas urbanísticas Generales del presente Plan Parcial.

CONDICIONES DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN:

La conservación y mantenimiento de la parcela correrá a cargo del Ayuntamiento

**PARCELA f.1/31.10**

SUPERFICIE: 190 m<sup>2</sup>

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA: f.1 Espacios libres  
Titularidad pública

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

- Edificabilidad: 0 m<sup>2</sup>(t) (Sobre rasante)  
0 m<sup>2</sup>(t) (Bajo rasante)

CONDICIONES DE USO:

- Uso característico: Espacios libres y zonas verdes
- Condiciones generales: Las condiciones de uso se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las parcelas de Espacios Libres, en las Normas Generales del Plan General de Urnieta, así como a las Normas urbanísticas Generales del presente Plan Parcial.

CONDICIONES DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN:

La conservación y mantenimiento de la parcela correrá a cargo del Ayuntamiento

**PARCELA f.1/31.11**

SUPERFICIE: 25 m<sup>2</sup>

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA: f.1 Espacios libres  
Titularidad pública

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

- Edificabilidad: 0 m<sup>2</sup>(t) (Sobre rasante)  
0 m<sup>2</sup>(t) (Bajo rasante)

CONDICIONES DE USO:

- Uso característico: Espacios libres y zonas verdes
- Condiciones generales: Las condiciones de uso se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las parcelas de Espacios Libres, en las Normas Generales del Plan General de Urnieta, así como a las Normas urbanísticas Generales del presente Plan Parcial.

CONDICIONES DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN:

La conservación y mantenimiento de la parcela correrá a cargo del Ayuntamiento

**PARCELA g/31.1**

<u>SUPERFICIE:</u>	1.234 m <sup>2</sup>
<u>CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:</u>	g. Parcelas de equipamiento comunitario. Titularidad pública
<u>CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:</u>	
* Edificabilidad:	
- Uso equipamiento dotacional (sobre rasante)	335 m <sup>2</sup> (t). La actual del caserío Azcarate según datos del catastro.  900 m <sup>2</sup> (t). Edificio de ampliación. Mediante estudio de detalle podrá modificarse este parámetro al alza si el equipamiento a implantar lo requiere.
- Uso garaje, (bajo rasante)	300,00 m <sup>2</sup> (t) en el edificio de ampliación.
* Regulación de la forma de las construcciones:	
- Condiciones generales:	Se reutilizará el caserío Azkarate. El edificio de ampliación respetará la envolvente general de Azkarate.
- "Ocupación":	150 m <sup>2</sup> (t). La actual del caserío Azcarate según datos del catastro.  300 m <sup>2</sup> (t). Edificio de ampliación. Mediante estudio de detalle podrá modificarse este parámetro al alza si el equipamiento a implantar lo requiere.
- "Perfil de edificación":	El perfil del caserío Azkarate se mantiene. El edificio de Ampliación contará con planta sótano, planta baja (coincidente en rasante con la planta baja de Azkarate) y 2 plantas altas, salvo que mediante estudio de detalle se modifique este parámetro.
- Altura de edificación:	La altura máxima se regulará según las necesidades del equipamiento, previa valoración del propio ayuntamiento.
<u>CONDICIONES DE USO:</u>	
* Condiciones generales:	Las condiciones de uso y dominio se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las parcelas de equipamiento comunitario, en el Plan General de Urnieta.

CONDICIONES DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN:

La conservación y mantenimiento de la parcela correrá a cargo de las administraciones públicas competentes en cada momento.

**PARCELA g/31.2**

SUPERFICIE:

966 m<sup>2</sup>

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA:

g. Parcelas de equipamiento comunitario.  
Titularidad privada

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

- Edificabilidad: 0 m<sup>2</sup>(t) (Sobre rasante)  
0 m<sup>2</sup>(t) (Bajo rasante)

CONDICIONES DE USO:

- Uso característico: Viario y aparcamiento ligado a docente, no edificable
- Condiciones generales: Las condiciones de uso se ajustarán a las determinaciones generales establecidas en el Plan General de Urnieta.

CONDICIONES DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN:

La conservación y mantenimiento de la parcela correrá a cargo del titular del equipamiento docente.

**PARCELA g/31.3**

SUPERFICIE: 546 m<sup>2</sup>

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA: g. Parcelas de equipamiento comunitario deportivo. Titularidad pública.

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN:

- Edificabilidad: 0 m<sup>2</sup>(t) (Sobre rasante)  
0 m<sup>2</sup>(t) (Bajo rasante)

CONDICIONES DE USO:

- Uso característico: pista deportiva, no edificable
- Condiciones generales: Las condiciones de uso se ajustarán a las determinaciones generales establecidas en el Plan General de Urnieta.

CONDICIONES DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN:

La conservación y mantenimiento de la parcela correrá a cargo del Ayuntamiento

Donostia-San Sebastián, noviembre de 2020

Pedro Izaskun y Miguel A. Irazabalbeitia



**DOCUMENTO "C"**  
**MEDIDAS PREVENTIVAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO**

**ÍNDICE**

1.- MEDIDAS PARA LA FASE DE EJECUCIÓN

- 1.1.- DELIMITACIÓN DE OBRAS Y JALONADO
- 1.2.- MEDIDAS PARA LA PROTECCIÓN DEL SISTEMA HIDROLÓGICO EN FASE DE OBRAS
- 1.3.- GESTIÓN DE RESIDUOS
- 1.4.- PROTECCIÓN DE LA CALIDAD DEL AIRE Y DE LA CALIDAD ACÚSTICA
- 1.5.- PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL Y MINIMIZACIÓN DE RIESGOS

2.- MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y SOLUCIONES NATURALES PARA LA MITIGACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO

- 2.1.- SOLUCIONES NATURALES PARA LA ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO
- 2.2.- SOLUCIONES NATURALES PROPUESTAS PARA EL PLAN PARCIAL
  - 2.2.1.- NATURALIZACIÓN DE ESPACIOS DE USO COMUNITARIO
  - 2.2.2.- MOBILIARIO URBANO VERDE
  - 2.2.3.- PAVIMENTOS PERMEABLES -SISTEMAS URBANOS DE DRENAJE SOSTENIBLE (SUDS)
  - 2.2.4.- CREACIÓN DE UN PEQUEÑO PARQUE-BOSQUE URBANO
  - 2.2.5.- NATURALIZACIÓN DE LA PLAZA
  - 2.2.6.- MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DEL PLAN PARCIAL

3.- PROPUESTAS DE DISEÑO PAISAJÍSTICO DE LOS ESPACIOS VERDES PLANTEADOS POR EL PLAN PARCIAL

- 3.1.- NORMATIVA GENERAL
- 3.2.- PROPUESTA PARA CÉSPED-PRADERA ORNAMENTAL
- 3.3.- PROPUESTAS PARA MINIMIZAR NECESIDAD DE CÉSPEDES Y PRADERAS
- 3.4.- PROPUESTA PARA TAPIZANTES
- 3.5.- PROPUESTA PARA PANTALLAS VERDES Y SETOS
- 3.6.- ANALOGÍAS PROPUESTAS PARA EL PLAN PARCIAL COMO PANTALLAS VERDES
- 3.7.- PROPUESTA PARA MASAS ARBUSTIVAS Y ARBÓREAS
- 3.8.- PROPUESTA PARA JARDINERAS



---

## MEDIDAS PREVENTIVAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO

---

Una vez identificados y valorados los principales impactos derivados del Plan Parcial se procede a establecer una propuesta de medidas preventivas y correctoras dirigidas a limitar, reducir o minimizar estas afecciones. Estas medidas se centran en recomendaciones y actuaciones a desarrollar tanto en la redacción del presente planeamiento de desarrollo, como en fase de obras durante la ejecución del proyecto.

Esta propuesta incorpora las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter general expuestas en el Informe de Sostenibilidad Ambiental del PGOU.

### 1.- MEDIDAS PARA LA FASE DE EJECUCIÓN

---

Se presentan una serie de medidas que con carácter general tienen su aplicación a la totalidad del ámbito de las obras. Estas medidas, pasan a describirse a continuación.

#### 1.1.- DELIMITACIÓN DE OBRAS Y JALONADO

##### OCUPACIÓN DEL SUELO EN FASE DE CONSTRUCCIÓN

Es frecuente que muchos de los potenciales impactos sean debidos, a la forma en que se ejecuta y explota, por lo que, con carácter general se recomienda que la obras se ciñan estrictamente a la superficie de afección del proyecto, evitando intrusiones en terrenos aledaños, a excepción de las ocupaciones temporales por las obras, previamente acordadas.

##### SEÑALIZACIÓN DE LAS SUPERFICIES AFECTADAS

Se jalonarán las superficies afectadas por las obras con objeto de no afectar más superficie de la estrictamente necesaria.

Se señalarán las áreas exteriores de las zonas de excavación, y de las instalaciones auxiliares de las obras con objeto de que la maquinaria pesada circule y trabaje dentro de los límites de las obras.

Se evitará la extracción de materiales y el vertido de sobrantes en todas las áreas emplazadas fuera de las superficies jalonadas.

#### 1.2.- MEDIDAS PARA LA PROTECCIÓN DEL SISTEMA HIDROLÓGICO EN FASE DE OBRAS

Con objeto de proteger el sistema hidrológico de la zona, así como de no alterar la calidad de las aguas superficiales y subterráneas, se plantea un conjunto de medidas tendentes a:

- Proteger y mantener los recursos hídricos del territorio durante los procesos constructivos.
- Prevenir la aportación de sustancias contaminantes a las aguas superficiales y subterráneas, que pudieran verse por la actividad y mantenimiento de la maquinaria e instalaciones auxiliares de obra, en zonas localizadas.
- Prevenir la existencia de aguas subterráneas para evitar su deterioro en las operaciones de movimiento de tierras, durante la ejecución de las obras.

Para ello, se propone un conjunto de actuaciones que se agrupan en las siguientes tipologías:

A) Aguas superficiales

- Impermeabilización de determinadas superficies de las zonas de instalaciones auxiliares donde, por el tipo de actividades que se desarrollen o de materiales que se puedan acopiar, pudieran producirse filtraciones al terreno.
- Protección frente a la contaminación de aguas de escorrentía en las zonas de mayor riesgo, durante la ejecución de las obras.
- Instalación de barreras temporales de retención de sedimentos, en puntos bajos para evitar la afección al saneamiento de pluviales del entorno.
- Instalación de balsas temporales de decantación en zonas de instalaciones auxiliares, incluyendo una red de captación y drenaje de las escorrentías.

B) Aguas subterráneas

Especial diseño del drenaje, evitando que se produzcan infiltraciones por posibles vertidos.

Instalación de balsas de retención, decantación y desengrasado conectadas al drenaje longitudinal, que recojan las aguas vertidas en caso de accidentes y las aguas de lavado de plataformas.

Asimismo, durante la ejecución de las obras, deberán tenerse en consideración las siguientes medidas de carácter general para el sistema hidrológico:

- Aplicación de un Plan de Gestión de Residuos en el conjunto de la obra y, en particular, en las zonas de instalaciones.
- Se eliminará de la red de drenaje cualquier tipo de obstáculo, vertido o apilamiento de materiales que pudiesen impedir su correcto funcionamiento hidráulico.
- Se evitará de modo estricto el vertido de aceites, combustibles, cementos, etc., tanto al terreno como a los cauces, siendo inexcusable el cumplimiento en la recogida selectiva de los productos residuales y su posterior gestión en función de la normativa aplicable de la Comunidad Autónoma Vasca.
- Se reconducirán los cursos de aguas subterráneas, caso de ser necesario, y en todo caso se tomarán las medidas necesarias para evitar la contaminación del acuífero, tanto en obra como en fase de explotación.

### 1.3.- GESTIÓN DE RESIDUOS

#### TRATAMIENTO DE MATERIALES DE OBRA

Los materiales y escombros provenientes de la ejecución de las obras deberán ser depositados en contenedores, o transportados inmediatamente en receptáculos adecuados, con excepción de los acopios de material en obras de zanja que deberán quedar debidamente protegidos por el vallado oportuno. En tanto no se produzca su retirada deberán limpiar diariamente el área afectada y mantener los residuos aislados del suelo.

Los áridos provenientes de las obras deberán recogerse en contenedores no permitiéndose su acopio fuera de los mismos en vía pública, y con la adecuada protección.

El acopio de material voluminoso dispondrá de vallas que impidan su acceso por personas ajenas a la obra.

Se adoptarán las medidas preventivas oportunas, cuando la actividad conlleve la emisión de partículas o materiales pulverulentos.

## CONTENEDORES PARA OBRAS

En este documento se entiende por «contenedores para obras», aquellos recipientes metálicos, o de otro material resistente incombustible, de tipos y dimensiones normalizadas, especialmente diseñados con dispositivos para su carga y descarga mecánica sobre vehículos especiales de transporte, destinados a depósito de materiales de toda clase, o recogida de tierras, o escombros procedentes de las obras proyectadas.

Los contenedores se ubicarán, de ser ello posible, en el interior de la zona vallada de obras.

En los casos que no pudiere ser así, preferentemente se situarán frente a la obra a la que sirvan, o lo más próximo posible, y de forma que no impidan la visibilidad a los vehículos, respetando las distancias establecidas por el Código de la Circulación.

En ningún caso deberán situarse total o parcialmente, sobre las tapas de accesos de servicios públicos, sobre los alcorques de los árboles ni, en general, sobre cualquier elemento urbanístico o estético que pueda dificultar su utilización normal o en casos de emergencia.

Tampoco podrán situarse en las calzadas, cuando el espacio que quede libre en vías de un solo sentido de marcha sea inferior a 2,75 metros, o en vías de doble sentido de marcha cuando sea inferior a 6 metros.

La instalación y retirada de contenedores para obras se realizará sin causar molestias.

Una vez llenos, deberán taparse con lonas o lienzos de materiales apropiados de modo que queden totalmente cubiertos, evitando vertidos de materias residuales o dispersiones por acción del viento.

El material depositado en los contenedores, no podrá exceder el nivel de llenado autorizado según su tipo, a fin de asegurar el transporte en condiciones de seguridad. Tampoco se podrán colocar elementos adicionales que aumenten sus dimensiones o capacidad.

No se podrán verter escombros o materiales que contengan elementos inflamables, explosivos, nocivos, peligrosos, susceptibles de putrefacción, de emitir olores desagradables o que por cualquier otra causa puedan constituirse en insalubres, molestos, nocivos, incómodos, peligrosos o inseguros para los usuarios, vecinos o para la protección y estética del ambiente donde estén ubicados.

En todo momento se cumplirán las condiciones exigidas para el transporte en camión, cubriendo la carga para evitar que los materiales puedan dispersarse, asegurándola si existe riesgo de caída y cumpliendo, en general, las prescripciones establecidas previstas en el Código de Circulación. Si la retirada se efectuara en horas nocturnas o de escasa visibilidad natural, la señal deberá ser reflectante.

## SOBRE LA PRODUCCIÓN DE RESIDUOS

Los residuos generados durante la obra (incluyendo los procedentes de derribos) serán gestionados de acuerdo a lo establecido en la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos y el Decreto 49/2009, de 24 de febrero, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero y la ejecución de los rellenos (País Vasco).

Los posibles excedentes de tierras se tratarán con arreglo a la normativa vigente, en especial el Decreto 49/2009, de 24 de febrero, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero y la ejecución de los rellenos así como por Decreto 112/2012, de 26 de junio, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición. En la fase de proyecto se definirá el volumen de este posible excedente de tierras y su destino: gestión mediante su depósito en estructuras legalmente autorizadas de tipo 'relleno' o 'acondicionamiento de terreno' según figura en el citado Decreto 49/2009. Se sugiere que se

realice con posterioridad a su vertido una cuidada explanación de estos suelos, se cubran con tierra vegetal y se revegete el área. Con ello se mejorará el entorno y se facilitará su integración en el medio.

Tanto los aceites usados como los alquitranes se tratarán como residuos tóxicos y peligrosos y se deberán gestionar de acuerdo a lo establecido en la Ley Ley 22/2011, de Residuos y en el D. 259/1998, de 29 de septiembre, por el que se regula la gestión del aceite usado en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco, y demás normativa concordante.

La recogida de residuos en obra se realizará mediante envases convenientemente etiquetados. Estos envases se depositarán en zonas previamente designadas a este uso, convenientemente impermeabilizadas, sobre solera de hormigón, bajo cubierta y de forma que se garantice la recogida selectiva de los mismos.

Asimismo, se designarán unas zonas específicas para el acopio de los residuos sólidos de la obra. Las zonas de acopio de residuos contarán con extintores y se evitarán fuentes de ignición, calor, etc. para evitar la provocación de incendios.

Se tomarán las medidas necesarias para evitar vertidos accidentales de carburantes, aceites u otros compuestos tóxicos.

En caso de que ocurriese un vertido accidental, se procedería a su limpieza y se le daría el tratamiento adecuado en función de la naturaleza del mismo.

Por otra parte se garantizará la incorporación, en el proyecto de urbanización, de un estudio de gestión de los residuos de construcción y demolición, según lo establecido en el Decreto 112/2012, de 26 de junio, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

#### **1.4.- PROTECCIÓN DE LA CALIDAD DEL AIRE Y DE LA CALIDAD ACÚSTICA**

##### **RIEGOS MEDIANTE CAMIÓN-CUBA**

Durante la fase de construcción se prevé que la realización de determinadas acciones de proyecto, tales como el tránsito de vehículos y maquinaria pesada, el movimiento de tierras (ejecución de excavaciones, terraplenado), la apertura de pistas y caminos de acceso o la ubicación de zonas de instalaciones auxiliares, generen un incremento en la concentración de partículas en suspensión y polvo atmosférico, no deseables para el entorno de la zona de obras.

Este proceso puede ser especialmente destacable en tramos de las siguientes características:

- Puntos de cruce con otras infraestructuras viarias con alta densidad de tráfico
- Inmediaciones de núcleos de población, viviendas aisladas, polígonos industriales y otras zonas habitadas o de trabajo

En aquellos puntos donde la infraestructura intercepta tanto el viario local como la red de caminos existentes, o incluso a ejecutar por el proyecto, así como en los que esté previsto la circulación de maquinaria, y los que se localicen próximos a zonas habitadas, se considera significativa la afección.

Con objeto de eliminar estos efectos indeseados, se procederá, durante la fase de construcción, a la realización de riegos periódicos con camiones cuba sobre los viales no pavimentados, los parques de maquinaria, las instalaciones auxiliares y las áreas de acopio de materiales.

La periodicidad de los riegos dependerá de las condiciones atmosféricas y de humedad del terreno aunque, con carácter general, se recomienda la ejecución de, al menos, dos riegos semanales durante la época comprendida entre los meses de junio y septiembre, ambos inclusive, siempre que las condiciones de sequedad del terreno así lo aconsejen.

## RUIDOS Y MOLESTIAS DERIVADAS DEL MOVIMIENTO DE MAQUINARIA

Si para la ejecución de las obras se necesitan instalaciones auxiliares de obra, se procurará su ubicación lo más lejano posible de las áreas edificadas, a fin de ocasionar las menores molestias a los habitantes y/o trabajadores del lugar por ruidos, vibraciones u olores.

El tráfico de maquinaria pesada que se produzca en la fase de construcción y los viales asociados, ha de planificarse utilizando aquellas rutas que resulten menos molestas para las los habitantes del entorno.

En el caso de existir una imposibilidad técnica para conseguirlo se facilitará una circulación fluida al atravesar las zonas de mayor habitación, limitando a su vez la velocidad máxima para minimizar en lo posible la emisión de ruidos, vibraciones y gases.

## SOBRE LA CONTAMINACIÓN ATMOSFÉRICA

Se atenuará la contaminación del aire por riegos periódicos de caminos, limpieza de los lechos de polvo depositados en el entorno de las obras, minimización del levantamiento de polvo en las operaciones de carga y descarga de materiales, etc.

Para atenuar las molestias a las viviendas próximas, tanto durante la fase de obras de las propuestas como durante su funcionamiento, se hará respetar el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero (modificada por Real Decreto 524/2006, de 28 de abril) por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre, así como las Directivas 79/113/CEE, 84/533//CEE (modificada por 85/406/CEE), 84/534/CEE (modificada por 87/405/CEE), 84/535/CEE( modificada por 85/408/CEE), 84/537/CEE (modificada por 85/409/CEE), 86/622/CEE (modificada por 89/514/CEE y 95/27/CEE) y cuantas determinaciones incluye al efecto la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, etc.

Se incluirá el seguimiento de los niveles de ruido una vez puestas en marcha las propuestas de modo que puedan ajustarse los debidos dispositivos reductores de ruido cuando los niveles obtenidos así lo recomienden.

Se llevará un control del tráfico durante las obras con objeto de no ocasionar molestias ni riesgos adicionales por el incremento del mismo. Se controlarán los límites de velocidad y el volumen de vehículos que circulen por la zona de actuación, especialmente en los días secos y de mucho viento.

Los proyectos deberán incluir la restitución de las condiciones de permeabilidad en el territorio atravesado, mediante pasos superiores e inferiores u otros. Asimismo, se incluirá la reposición de todos los servicios afectados.

Se determinará del igual modo las formas de aviso a la población próxima a las futuras propuestas de los futuros desvíos, cortes de servicios, etc., y se tomarán en cuenta todas cuantas otras medidas preserven la intimidad de las viviendas y residentes más desfavorecidos por las mismas. Para minimizar las emisiones de polvo en las operaciones de movimiento de tierras se llevarán a cabo riegos mediante camión cuba, como se ha indicado anteriormente.

Para minimizar los niveles de ruido se aislarán los equipos mecánicos potencialmente más ruidosos, en la medida de lo posible.

## SOBRE LA CONTAMINACIÓN LUMÍNICA

En este documento se entiende por contaminación lumínica, el resplandor producido en el cielo nocturno por la luz artificial que se pierde, procedente principalmente por el alumbrado público, industrial, comercial o privado, así como el de anuncios luminosos, etc.

El impacto ambiental de la contaminación lumínica puede corregirse con las debidas medidas correctoras, reduciendo notablemente el consumo energético y reduciendo los efectos medio-ambientales sobre las personas y el medio biótico.

Por ello todas las actuaciones de las obras que lleven consigo la iluminación de instalaciones, viario, espacios libres, rótulos e indicaciones, etc., seguirán los siguientes criterios básicos:

- a) Evitar la iluminación hacia el cielo de focos o luminarias, utilizando proyectores asimétricos o pantallas adecuadas para reducir el flujo luminoso hacia arriba.
- b) Utilizar luminarias adecuadas que concentren la luz hacia abajo.
- c) Utilizar lámparas de bajo consumo energético y máximo rendimiento (lúmenes/ vatios): por orden de preferencia:
  - Vapor Sodio de baja presión
  - Vapor Sodio de alta presión.
  - Vapor de Mercurio.
  - Halogenuros Metálicos.
- d) Proyectar la iluminación respecto a las normas vigentes, teniendo en cuenta las distancias a viviendas, zonas de servicios públicos y centros oficiales.

Por otra parte se garantizará que el alumbrado exterior instalado responde a las exigencias del R.D. 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus instrucciones técnicas complementarias.

## 1.5- PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL Y MINIMIZACIÓN DE RIESGOS

### MEDIDAS PARA MOVIMIENTOS DE TIERRAS

Se definirán los procesos que permitan recuperar selectivamente los horizontes edáficos más valiosos. Antes de realizar los movimientos de tierras se retirarán la tierra vegetal existente. Los suelos fértiles se acopiarán en diversos puntos a lo largo de los ámbitos de actuación, en montones de altura no superior a 2 m, y se utilizarán posteriormente en las superficies que se van a recuperar. El acopio de tierra vegetal se mantendrá exento de objetos extraños, y de ninguna manera se mezclará con otros materiales procedentes de excavación o relleno.

### SOBRE LOS ELEMENTOS GEOLÓGICOS Y GEOMORFOLÓGICOS

La estabilidad de los taludes dependerá básicamente del equilibrio entre el esfuerzo cortante, que tiende a producir los deslizamientos, y la resistencia al corte que se opone a aquel. Las causas fundamentales susceptibles de soportar medidas protectoras se pueden clasificar en los siguientes grupos:

- Fenómenos de inestabilidad de masas
- Erosión

#### Fenómenos de inestabilidad de masas

Cuando en los taludes, resultantes de la obra proyectada, aparezcan síntomas de inestabilidad se puede proceder a su protección mediante el empleo de varios procedimientos como son:

- Restitución de equilibrio de masas. La disminución de los esfuerzos causantes de inestabilidad se podrá corregir excavando el terreno de las masas deslizantes, o

simplemente tendiendo el talud. Complementariamente es factible colocar la masa excavada al pie del talud aumentándose así las fuerzas estabilizadoras.

- Drenajes. Para evitar los arrastres de escorrentía se deberá disponer de un drenaje superficial adecuado en función de la topografía. Es muy apropiada la realización del drenaje en las cabeceras de los taludes. En algunos casos para drenar la masa total de suelo puede ser necesario un drenaje profundo a través de drenes horizontales (estos consistirán en tuberías perforadas de 5 cm. de diámetro colocadas con inclinaciones del 3 al 10%), combinados o no con pozos drenantes o galerías.

Otras soluciones son las zanjas transversales de reconocimiento y drenaje.

#### Erosión

El conjunto de medidas orientadas a evitar una pérdida masiva de suelo serán las siguientes:

- Disminución de las pendientes del talud para con ello, reducir la velocidad de las aguas de escorrentía y favorecer la infiltración.
- Drenajes de mejora de infiltración capaces de evitar la acumulación de agua.
- Aportes de materia orgánica que favorezcan la estructura del suelo.
- Intercepción de aguas mediante canalizaciones, previas a la invasión sobre el talud.
- Revegetación por hidrosiembra y/o estaquillado en pendientes superiores al 25%.

#### SOBRE LOS PROCESOS Y RIESGOS GEOFÍSICOS

Para disminuir en la medida de lo posible los procesos erosivos, es aconsejable la limitación del tiempo transcurrido entre el desbroce de la superficie de terreno y la restitución de este, así como la puesta en práctica de las medidas correctoras propuestas a medida que se desarrolla la obra.

De esta manera sería necesario adecuar la realización de las obras, en la medida de lo posible, en los períodos bioclimatológicos favorables.

#### SOBRE LA VEGETACIÓN

El desbroce y tala será el estrictamente señalado por los límites de la explotación, no retirándose mayor cantidad fuera de estos límites. Ello queda definido por el replanteo de la zona de explotación previa al comienzo de los trabajos, respetándose los límites y zonas de protección definidas.

#### SOBRE EL PAISAJE

Es aconsejable la ejecución de pantallas visuales desde el mismo comienzo de la construcción.

Al realizar una pantalla vegetal con ejemplares vegetales de diferente porte se consigue una mayor cubierta vegetal en altura, que cumple importantes funciones tales como:

- Control de la erosión
- Integración paisajística
- Barrera visual
- Barrera acústica
- Barrera para las partículas



## 2.- MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y SOLUCIONES NATURALES PARA LA MITIGACIÓN DEL CAMBIO CLIMÁTICO

### 2.1.- SOLUCIONES NATURALES PARA LA ADAPTACIÓN AL CAMBIO CLIMÁTICO

#### INTRODUCCIÓN

Desde este documento y en la línea de lo que desde la Administración Ambiental de la CAPV se está proponiendo a la hora de abordar la mitigación y adaptación al cambio climático en el ámbito local se proponen en este apartado una serie de "Soluciones Naturales".

Para la elaboración de este apartado se ha empleado la GUÍA METODOLÓGICA elaborada por IHOBE titulada "Soluciones Naturales" para la adaptación al cambio climático en el ámbito local de la CAPV

<http://www.ihobe.eus/Publicaciones/Ficha.aspx?IdMenu=750e07f4-11a4-40da-840c-0590b91bc032&Cod=adbf2e51-3d8c-4879-ab8d-9a7ab8d48e45&Idioma=es-ES&Tipo=>

La adaptación al cambio climático constituye el frente de respuesta complementario a la reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero a la atmósfera.

La adaptación se define como el ajuste de un sistema natural o humano en respuesta a un estímulo climático real o esperado o a sus efectos. Este ajuste modera los daños o explota sus posibles beneficios u oportunidades:

- Moderando daños potenciales derivados del incremento de temperatura, la subida del nivel del mar y de los episodios extremos bien de sequía o de lluvias extremas.
- Aprovechando las oportunidades que pueden derivarse de los cambios.

Una adaptación anticipada, coordinada entre organismos públicos y privados, planificada y consciente, se considera más eficaz, económicamente más eficiente, permitiendo minimizar los daños y maximizar las oportunidades que los impactos del cambio climático pueden ocasionar.

Si bien no existe una definición única de lo que se consideran Soluciones Naturales, la Comisión Europea publicó en 2014 el informe «Towards an EU Research and Innovation policy agenda for Nature-Based Solutions and Re-Naturing Cities» elaborado por un grupo de expertos en el que se incorpora el término de Soluciones Basadas en la Naturaleza (NBS por sus siglas en Inglés «Nature Based Solutions»). En dicho informe estas se definen como aquellas intervenciones que:

- Se inspiran en la naturaleza, y utilizan las características y procesos de sus sistemas complejos, tales como su capacidad para almacenar carbono y regular el flujo de agua, por ejemplo.
- Con el fin de ayudar a las sociedades a abordar los desafíos ambientales, sociales y económicos a los que han de enfrentarse, de forma sostenible, como son la reducción del riesgo de efectos derivados de episodios extremos, la mejora del bienestar humano y el crecimiento verde socialmente inclusivo.

Las Soluciones Naturales se caracterizan por su multifuncionalidad, es decir, por tener la vocación de proporcionar múltiples beneficios que pueden ir mucho más allá del alcance y objetivo de adaptación al cambio climático para el que han sido diseñadas originalmente y ofrecer varios beneficios colaterales en términos de calidad ambiental, salud humana y bienestar, capacidad de regeneración urbana, mejora de las condiciones de habitabilidad, etc.

Optar por Soluciones Naturales a nivel local, permite optimizar recursos y realizar el proceso de adaptación de una forma más económica, por un lado, y resiliente e innovadora por otra.

La mencionada guía metodológica incorpora recomendaciones generales de aplicación de las soluciones naturales en función del tipo de municipio y su uso de suelo predominante. Respecto a los nuevos desarrollos en las ciudades, es importante destacar la pertinencia de considerar las Soluciones Naturales desde las fases de avance o estudios previos. Estas zonas presentan una grandísima ventaja con respecto a las zonas ya consolidadas, y esta ventaja radica en la anticipación, la reducción de costes, en la posibilidad de integrar de manera temprana las Soluciones Naturales de una forma eficiente y efectiva como parte del proyecto de urbanización, tanto en las edificaciones, con cubiertas verdes, fachadas y patios verdes, como en los espacios públicos estanciales, con sistemas de drenaje sostenible, plazas confortables, calles e infraestructuras lineales verdes, etc.

## 2.2.- SOLUCIONES NATURALES PROPUESTAS PARA EL PLAN PARCIAL

### 2.2.1.- NATURALIZACIÓN DE ESPACIOS DE USO COMUNITARIO

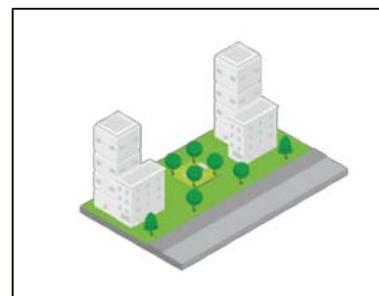
Existe un gran potencial en el diseño y acondicionamiento de los patios de manzana de los edificios, así como de los espacios interbloque de uso privado comunitario con criterios naturales, en particular en las zonas de alta densidad urbana.

#### Alternativas de naturalización en espacios de uso comunitario

Tanto los patios de manzana como los espacios de uso privado comunitario entre los edificios ofrecen una superficie considerable en la que instalar diversos elementos verdes y azules, como son:

- Los pavimentos permeables que contribuyan a la mejora de la escorrentía superficial y por tanto a la reducción de la inundación pluvial.
- La vegetación en diferentes formas, desde jardineras y parterres a arbolado más o menos denso dependiendo de la disponibilidad de suelo, que mejoran la calidad de aire, mitigan el efecto isla de calor, actúan de barrera acústica y favorecen la conectividad ecológica.
- Las fuentes y elementos de agua que refresca el ambiente, mitigando el efecto isla de calor.
- Las huertas y frutales.
- La naturalización de estos espacios favorece el disfrute y utilización social de éstos, evitando posibles actos de vandalismo y mejorando la calidad de vida de los usuarios.

En el caso del Plan Parcial se propone un reverdecimiento de los espacios interbloque además de los espacios verdes propuestos y las revegetaciones planteadas (como se muestra en el esquema adjunto).



### 2.2.2.- MOBILIARIO URBANO VERDE

El diseño de mobiliario urbano con criterios de sostenibilidad puede contribuir muy favorablemente a la adaptación al cambio climático así como a mejorar el potencial de eficiencia energética de edificios y barrios.

Se trata de Soluciones relativamente simples que mejorarían además la estética urbana considerablemente.

### Alternativas de diseño

La utilización de biomateriales en bancos, marquesinas y otros elementos del mobiliario urbano así como de pavimentos permeables, tiene la vocación de contribuir a la mejora de la escorrentía superficial.



*Ejemplos de mobiliario urbano verde*

Las macetas y jardineras tanto con especies ornamentales como huertas portátiles pueden constituir igualmente una Solución a micro-escala con gran potencial, en particular sensibilizando a la población en materia de adaptación al cambio climático y de urbanismo de la mano de la naturaleza.

Una selección adecuada de vegetación (como son las especies de hoja perenne para favorecer el sombreado) puede ser una opción muy eficiente y de bajo coste que combinada con otros elementos del mobiliario urbano pueden dar lugar a espacios públicos adaptados y confortables.

### 2.2.3.- PAVIMENTOS PERMEABLES -SISTEMAS URBANOS DE DRENAJE SOSTENIBLE (SUDS)

Los Sistemas de Drenaje Sostenible constituyen una de las medidas de adaptación urbana más importantes para hacer frente a los fenómenos de precipitación intensa. La sustitución de superficies duras por otras permeables que faciliten la absorción del agua de lluvia se estima una solución muy eficiente en la gestión del ciclo del agua en particular en zonas urbanas densas.

Los sistemas de drenaje sostenible permiten la infiltración natural de las aguas pluviales, atenuando su volumen y facilitando la absorción de agua de escorrentía que proviene de superficies duras. La infiltración al terreno, alivia las redes de drenaje en periodos de precipitaciones intensas, permite racionalizar el dimensionamiento de estas redes, y devuelve al suelo un régimen de humedad más acorde al ciclo natural del agua, resultando especialmente conveniente para la vegetación de la ciudad.

Dentro de los SUDS se encuentran los pavimentos permeables los cuales se han configurado como herramientas de transformación del ámbito urbano. Una tecnología simple que permite concebir las áreas ahora pavimentadas como superficies permeables y porosas que mejoran la absorción del agua de escorrentía infiltrándola lentamente en el terreno. Estas superficies permeables podrían ser fácilmente implementadas en los espacios intersticiales entre los edificios que, generalizados a la escala urbana, ayudarían a las ciudades a hacer frente a condiciones

climáticas extremas y tormentas, a la vez que mejorarían significativamente la estética visual del paisaje urbano.



*Derbyshire Street Pocket Park. Londres. Sus superficies permeables y la vegetación, ayudan a reducir el riesgo de inundación en esa zona de la ciudad, y crean un ambiente más habitable para la comunidad local.*

La utilización de superficies permeables y porosas en las áreas pavimentadas constituye una tecnología sencilla y con gran proyección en la transformación urbana que, implementada a escala generalizada de la ciudad, puede contribuir considerablemente a una mejor absorción del agua de escorrentía y por ende ayudar a la ciudad a hacer frente a los periodos de lluvias extremas y sus efectos inmediatos, como son las inundaciones, principalmente pluviales.

Se recomienda el uso de este tipo de pavimentos permeables en la urbanización y desarrollo del ámbito de Azkarate.

#### **2.2.4.- CREACIÓN DE UN PEQUEÑO PARQUE-BOSQUE URBANO**

Los parques, bien sean grandes espacios arbolados, pequeños o lineales, asociados generalmente a la renaturalización de infraestructuras de transporte, se conciben como elementos de intervención urbana muy versátiles en relación con la adaptación y mitigación del cambio climático, la urbanización sostenible y la resiliencia. Contribuyen a la regulación del clima (capturando carbono), de la temperatura (proporcionando humedad al ambiente y sombreado y reduciendo así el efecto isla de calor) y del ciclo del agua (reduciendo la escorrentía superficial y el riesgo de inundaciones pluviales).

Favorecen, así mismo, al mantenimiento de la biodiversidad, la mejora de la salud (absorbiendo contaminantes gaseosos y partículas y mitigando la contaminación acústica) y el bienestar en general como espacios para el ejercicio físico al aire libre, el esparcimiento, la socialización y las experiencias reconstituyentes de contacto con la naturaleza.

De forma indirecta, ayudan a reducir los costes municipales asociados a la gestión medioambiental y la salud, contribuyen a la revalorización del suelo y de los inmuebles en su área de influencia. Constituyen un elemento urbano clave de identidad y de marca de lugar.

Se plantea como medida la creación de un pequeño parque-bosque urbano en la ladera sur del ámbito, calificada como espacios libres en la ordenación del Plan Parcial.

Este espacio se configura como un verdadero corredor natural urbano entre la zona rural de Buruntza y el río Oria. Su configuración como parque-bosque urbano generará un espacio urbano de carácter natural de calidad, el cual para su diseño se tendrán en cuenta las determinaciones recomendadas (en lo referente a selección de especies principalmente) en el Cuaderno Udalsarea21 N° 20b. "Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles"

(<http://www.udalsarea21.net/Publicaciones/Ficha.aspx?IdMenu=892e375d-03bd-44a5-a281-f37a7cbf95dc&Cod=ec1f62b8-a941-4c9a-9280-e4202e656a69&Idioma=es-ES&Tipo=>).

### 2.2.5.- NATURALIZACIÓN DE LA AVENIDA AZKARATE

La introducción de vegetación en las infraestructuras lineales de tráfico blando significa una solución sencilla que aporta importantes beneficios ambientales, sociales y económicos tanto a corto como a largo plazo.

La naturalización de calles puede concebirse como una intervención completa a nivel de distrito con la sustitución de pavimento por superficies permeables y la introducción de arbolado y parterres, o bien entenderse como un despliegue a nivel de detalle de macetas o pequeños jardines con el objetivo de acercar la naturaleza a la ciudadanía.

En todo caso, una buena selección de especies vegetales bien adaptadas al clima y a las características locales reporta numerosos beneficios. La vegetación en las calles favorece la filtración de la polución proveniente del tráfico. En particular las especies de hoja perenne, actúan como barrera frente al ruido y mejoran la calidad acústica del entorno, proporcionan sombra y transpiración de las plantas, mitigando el efecto isla de calor y propiciando entornos más confortables y saludables.

La naturalización de las calles hace más atractivo y agradable el traslado a pie por la ciudad, así como el uso de medios de transporte alternativos como la bicicleta.

Para el ámbito del Plan Parcial se recomienda un adecuado ajardinamiento de la nueva urbanización con especies arbóreas y arbustivas bien seleccionadas, que junto con las superficies encespadas, jardineras y el parque-bosque planteado generarán un espacio urbano de una gran calidad que incorporará en su diseño y desarrollo medidas para la mitigación del cambio climático y de naturalización de los espacios urbanos.

### 2.2.6.- MEDIDAS DE INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA DEL PLAN PARCIAL

Estas medidas van encaminadas a disminuir las afecciones que se generarán sobre la inestabilidad de laderas, el paisaje y la vegetación, preferentemente.

Se incluirán dentro de los trabajos de restauración, el tratamiento sobre toda la superficie afectada, los parques de maquinaria, las edificaciones e instalaciones provisionales de obra, áreas de acopio de materiales para la obra, áreas temporales de acopio de tierra recuperable y los corredores de tránsito que utiliza la maquinaria pesada, así como todas las áreas residuales generadas entre viales y caminos.

El proyecto de urbanización del ámbito de actuación integrada delimitado incorporará la jardinería de los espacios libres ordenados y en particular el arbolado correspondiente. Dicha medida se incorpora para su cumplimiento con ocasión de la redacción y ejecución del proyecto de urbanización.

No obstante, el Plan Parcial se adelanta a formular expresamente la siguiente propuesta:

- Revegetación general del sector consistente en la plantación de 400 nuevos árboles que se proponen localizar en la ladera sur del ámbito.
- Naturalización de la avenida Azkarate y los espacios interbloques mediante un adecuado ajardinamiento de la nueva urbanización con especies arbóreas y arbustivas bien seleccionadas, que junto con las superficies encespadas, jardineras generarán un entorno urbano de gran calidad.

### 3.- PROPUESTAS DE DISEÑO PAISAJÍSTICO DE LOS ESPACIOS VERDES PLANTEADOS POR EL PLAN PARCIAL

#### 3.1.- NORMATIVA GENERAL

Con respecto a las especies recomendadas, se propone, desde este documento ambiental estratégico una serie de posibles diseños para los espacios ajardinados del ámbito que pueden servir de guía para el proyecto de urbanización.

Se deberán cumplir las determinaciones de la Ordenanza municipal sobre jardinería pública de Urbieta (BOG nº 151, 10-08-1999), entre las que cabe destacar para el caso que nos ocupa:

#### *CAPITULO IV: ELEMENTOS AFECTOS A LA JARDINERÍA*

##### *SECCIÓN 1.ª: El Césped*

###### *Artículo 16. Características del césped.*

*Las características que se exigen del césped deberán ser:*

- a) El césped se realizará con mezcla de diversas gramíneas y leguminosas (mejor mezcla solo de gramíneas), eligiéndose para cada jardín, una vez estudiadas las características del mismo, la mezcla más adecuada.*
- b) En ningún caso el porcentaje de semilla de Lolium perenne (Ray-grass inglés o Ballico) superara el 25% de la mezcla total.*
- c) Se utilizarán variedades cespitosas y en ningún caso variedades forrajeras.*
- d) Las semillas a utilizar serán producidas o importadas de acuerdo con la legislación vigente y sus envases deberán cumplir las normas establecidas por el Instituto Nacional de Semillas y Plantas de Vivero del Ministerio de Agricultura.*
- e) Las dosis mínimas de siembra serán de 35 gr/m<sup>2</sup>.*

.....

##### *SECCIÓN 2.ª: Arbustos*

###### *Artículo 18. Características.*

*Las características de los arbustos deberán ser:*

- a) Se plantarán grupos de 3 arbustos como mínimo.*
- b) Se combinarán los arbustos de hoja caduca y de hoja perenne y arbustos de flor.*
- c) No se permite la plantación de rosales, excepto cuando el Ayuntamiento los autorice en casos excepcionales.*
- d) Las plantas acidifolias, brezos, azaleas, rododendros y demás, se plantarán en un hoyo con el doble de diámetro y profundidad que su cepellón y los hoyos se deberán rellenar con tierra de brezo.*

##### *SECCION 3.ª: Setos y Cierres*

###### *Artículo 19. Supuestos en los que procede su colocación y características.*

*1. Los setos, borduras, cierres y vallas se colocarán únicamente en aquellos casos en los que su función sea la de separar y evitar zonas peligrosas; y, en aquellos casos excepcionales en los que así lo decida el Ayuntamiento.*

2.Los setos y borduras que se coloquen serán del mismo color, altura y especie o variedad, debiendo estar ramificados y guarnecidos desde la base y capaces de conservar estos caracteres con la edad.

#### SECCION 4.ª: Flores

##### Artículo 20. Flores anuales y vivaces.

Las flores anuales y vivaces solo se colocarán en zonas ajardinadas consideradas especiales dentro del Plan Básico de Jardinería, y en aquellos casos excepcionales en los que el Ayuntamiento lo decida.

#### SECCION 5.ª: Árboles

##### Artículo 21. Calibre mínimo para su colocación.

El calibre mínimo de los árboles a colocar será de 14-16 cm.

.....

##### Artículo 24. Características de calidad de los árboles a plantar.

1.Los árboles que vayan a ser objeto de plantación deberán tener las siguientes características:

—Sistema radical bien formado, pudiéndose servir bien a raíz desnuda, bien en cepellón bien en contenedor.

—Tronco recto.

—Copa con la forma natural propia de la especie o variedad.

—No deberán tener heridas en la corteza a no ser las propias de la poda.

2.Debe de procurarse una estructura de árbol de calidad, es decir que sea sólida, estable, que permita un máximo de posibilidades de realizar, en caso necesario, cortes correctos y que no presente puntos débiles. Ello significa que el árbol disponga de un solo tronco central, que no tenga un espigamiento exagerado, del que, a alturas sucesivas, salen ramas laterales, y que no presente horquillas codominantes ni cortezas incluidas.

##### Artículo 25. Distancia mínima a edificios.

No se podrán plantar árboles a una distancia inferior a 3 m. de la parte más saliente de la fachada al eje del árbol, ampliándose esta distancia a 6 m. en caso de árboles de gran desarrollo.

##### Artículo 26. Plantación de árboles en aceras.

La plantación de árboles en zonas de acera estará sujeta a las siguientes condiciones:

a) La anchura mínima de las aceras para que se puedan plantar árboles será de 2,5 m.

b) En las aceras por las que discurra algún servicio (saneamiento, agua, gas, etc.) se plantarán solo árboles con bajo desarrollo radicular. El eje de dichos árboles estará a más de 1 m. de la tubería de servicio más próxima.

c) No se podrán plantar árboles ávidos de agua en aquellos lugares por los que discurran redes de servicio de agua o saneamiento.

d) Los alcorques de los árboles serán como mínimo de 1x1x1 metro. En el fondo del alcorque no se podrán dejar ni restos de obra, ni capas de hormigón.

e) Solo se podrán plantar árboles de crecimiento lento.

##### Artículo 27. Distancias de unos árboles a otros.

1.El marco de plantación, la distancia de un punto de plantación a otro debe de estar en consonancia con el porte adulto de la especie y con el proyecto de arboleda.

2.Las alineaciones de árboles estarán sujetas a las siguientes condiciones:

- a) Los árboles destinados a formar parte de las alineaciones tendrán el tronco recto.  
 b) La distancia de los árboles dentro de la alineación será de:  
 \*4-6 m. para especies de poco porte y para árboles de porte alargado.  
 \*6-8 m. para la mayoría de las especies.  
 \*8-12 m. para árboles de gran porte.

### 3.2.- PROPUESTA PARA CÉSPED-PRADERA ORNAMENTAL

Uno de los elementos del jardín que da mayor trabajo para su mantenimiento suele ser el césped. Las praderas naturales, al contrario que el césped, son ecosistemas más diversos, con mayor estructuración y en constante evolución, siguiendo los ritmos naturales de los cambios de estaciones. Consumen mucha menos agua, entre otras cosas porque no tienen la exigencia de mantenerse verdes todo el año. No requieren el uso de herbicidas y permiten la existencia de mucha más biodiversidad. Dependen enteramente de la energía solar y se autorregulan de acuerdo al régimen de siegas y factores ambientales locales.

*Especies para utilizar en una pradera ornamental*

CARACTERÍSTICAS	CICLO DE VIDA			EXPOSICIÓN		HUMEDAD SUELO			pH SUELO			INTERÉS ORNAMENTAL PARTICULAR		OTROS INTERESES					CAPV		
	Anual	Bianual	Vivaz	Sol	Media sombra	Sombra	Húmedo	Normal	Seco	Ácido	Básico	Indiferente	Época Flor	Color Flor	Melífera	Aromática	Medicinal	Comestible		Tóxica	Nativa CAPV
<i>Achillea millefolium</i>													5-11	Blanco							
<i>Agrostemma githago</i>													6-7	Rosa							
<i>Anthoxantum odoratum</i>													3-8	Verde							
<i>Aquilegia vulgaris</i>													5-6	Azul-violeta							
<i>Cynodon dactylon</i>													5-11	Verde							
<i>Cynosurus cristatus</i>													6-9	Verde							
<i>Dactylis glomerata</i>													3-6	Verde							
<i>Echium vulgare</i>													6-8	Azul							
<i>Festuca arundinacea</i>													3-6	Verde							
<i>Galium mollugo</i>													5-9	Blanco							
<i>Glebionis segetum</i>													6-9	Amarillo							
<i>Knautia arvensis</i>													5-9	Rosa							
<i>Leucanthemum vulgare</i>													5-7	Bianco-amarillo							
<i>Melilotus officinalis</i>													6-10	Amarillo							
<i>Papaver rhoeas</i>													5-6	Rojo							
<i>Potentilla neumanniana</i>													6-9	Amarillo							
<i>Ranunculus acris</i>													3-4	Amarillo							
<i>Trifolium pratense</i>													3-11	Rosa							
<i>Trifolium rubens</i>													5-10	Rojo							

Fuente: Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles

### 3.3.- PROPUESTAS PARA MINIMIZAR NECESIDAD DE CÉSPEDES Y PRADERAS

Evitar los céspedes, utilizando praderas en su sustitución, en todos los espacios de este tipo:

- Zonas con pendiente superior al 25 %.
- Bordes de carreteras y viales no peatonales.
- Espacios verdes extensos.

Evitar los céspedes y las praderas, utilizando vivaces, arbustivas tapizantes u otras alternativas, en todos los espacios de este tipo:

- Parcelas con superficie inferior a 1.000 m<sup>2</sup>.
- En medianas de viales.
- En superficies longitudinales de menos de 3 m de anchura.

– Bajo la sombra de bosquetes de arbolado o arbustivos.

Se recomienda, por tanto, minimizar las superficies encespadas siempre que sea posible, favoreciendo la implantación de tapizantes, vivaces, masas arbustivas y arbóreas, ya que resultan menos costosos de mantener y aportan mayores beneficios ambientales.

### 3.4.- PROPUESTA PARA TAPIZANTES

Las plantas tapizantes, cubresuelos o de cobertera se caracterizan por su porte bajo y desparramado, de manera que permiten crear una alfombra vegetal cerrada. Tradicionalmente han servido para evitar las "malas hierbas", proporcionar cobertura entre los árboles y arbustos altos, ocultar elementos (tapas de registros, suciedades esporádicas), delimitar parterres, tapizar taludes y sustituir pequeñas parcelas de césped.

Constituyen una alternativa muy interesante a las superficies de césped y resultan mucho más deseables, dado que protegen de la erosión, proporcionan frescura y mantienen humedad en el suelo, facilitan una mayor actividad biológica bajo su cobertura, y reducen los gastos de conservación, tanto en siegas y necesidad de riegos, como en utilización de herbicidas. Por tanto, resultan muy indicadas para su empleo en superficies de pequeñas dimensiones dentro del sistema urbano, como isletas y medianas de separación, bordes residuales de urbanización, ángulos muertos, etc.

CARACTERÍSTICAS	CICLO DE VIDA			EXPOSICIÓN			HUMEDAD SUELO			pH SUELO			INTERÉS ORNAMENTAL PARTICULAR			OTROS INTERESES					CAPV	
	Annual	Bianual	Vivaz	Sol	Media sombra	Sombra	Húmedo	Normal	Seco	Ácido	Básico	Indiferente	Época Flor	Color Flor	Color en Otoño	Melífera	Aromática	Medicinal	Comestible	Tóxica		Nativa CAPV
<i>Hypericum androsaemum</i>													6-9	Amarilla								
<i>Santolina chamaecyparissus</i>													7-9	Amarillo limón								
<i>Agapanthus praecox subsp. orientalis</i>													5-9	Azul								
<i>Ajuga reptans</i>													5-7	Azul								
<i>Allium ursinum</i>													5-6	Bianco								
<i>Astrantia major</i>													6-9	Rosa								
<i>Bergenia cordifolia</i> e híbridos													6-7	Rosa								
<i>Calluna vulgaris</i>													7-11	Rosa	Rojo oscuro							
<i>Cerastigma plumbaginoides</i>													7-10	Azul	Rojo							
<i>Convallaria majalis</i>													5	Bianco								
<i>Fragaria vesca</i>													4-6	Bianco								
<i>Galium odoratum</i>													5-6	Bianco								
<i>Genista pilosa</i>													5-7	Dorado, brillante								
<i>Geranium sanguineum</i>													6-9	Rosa								
<i>Geranium sanguineum "Striatum"</i>													6-8	Rosa								
<i>Hedera helix</i>													9-11	Verde								
<i>Helichrysum stoechas</i>													7-10	Amarillo								
<i>Juniperus communis "Repanda"</i>													3-6	Bianco								
<i>Lathyrus latifolius</i>													7-10	Púrpura-rosado								
<i>Lonicera etrusca</i>													5-7	Bianco-amarillento								
<i>Lonicera periclymenum</i>													5-7	Bianco-crema								
<i>Pachysandra terminalis</i>													3-4	Bianco								
<i>Polygonum bistorta</i>													6-8	Rosa								
<i>Potentilla neumanniana</i>													6-9	Amarillo								
<i>Ranunculus ficaria</i>													3-4	Amarillo								
<i>Rubus idaeus</i>													4-6	Bianco								
<i>Ruscus aculeatus</i>													3-5	Bianco								
<i>Sedum acre</i>													5-7	Amarillo								
<i>Silene uniflora "Robin Whitebreast"</i>													6-8	Bianco								
<i>Viola odorata</i>													4-6	Violeta								

Especies para utilizar como tapizantes

Fuente: Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles

Todas las especies propuestas en la tabla son necesariamente de tipo vivaz, es decir, poseen un ciclo de vida de varios años, con lo cual se asegura su efecto tapizante perdurable.

### 3.5.- PROPUESTA PARA PANTALLAS VERDES Y SETOS

Los setos pueden ser formales, donde todas las plantas forman una continuidad, o informales, en los que los árboles y arbustos mantienen en su mayor totalidad la forma natural. Se utilizan para marcar límites y proporcionar intimidad o protección, así como ocultar vistas no deseadas o resguardar del viento y el ruido.

La atenuación acústica proporcionada por las pantallas vegetales puras es limitada, aunque normalmente dan lugar a un efecto psicológico importante. Resultan acústicamente útiles cuando se combinan con pantallas de otros materiales. La función de barrera visual es, en cambio, fácilmente alcanzable. Se debe estudiar para ello el diseño de la pantalla (tipo, forma, texturas y colores), las dimensiones (altura y anchura), el emplazamiento (vistas a ocultar, perspectivas y ángulos) y la densidad de la pantalla (opacidad visual).

A mayor diversidad vegetal, mayor es la oferta de flores y frutos, y mayor la repercusión en la presencia y mantenimiento de comunidades faunísticas. A través de las raíces funcionan también como filtros verdes y pueden establecer relaciones simbióticas con los hongos micorrizas.

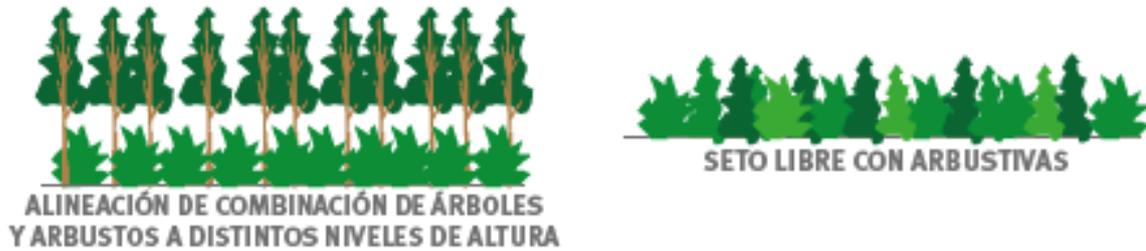
#### Especies para utilizar como pantallas verdes

CARACTERÍSTICAS	EXPOSICIÓN			HUMEDAD SUELO			pH SUELO			INTERÉS ORNAMENTAL PARTICULAR			OTROS INTERESES					CAPV	
	Sol	Media sombra	Sombra	Húmedo	Normal	Seco	Ácido	Básico	Indiferente	Época Flor	Color Flor	Color en Otoño	Melífera	Aromática	Medicinal	Comestible	Tóxica		Nativa CAPV
<i>Acer campestre</i>	■			■					■	4-5	Amarillento	Amarillo-rojo							■
<i>Acer monspessulanum</i>	■			■					■	4-5	Amarillento	Rojo intenso							■
<i>Acer pseudoplatanus</i>	■			■					■	4-5	Amarillo-verdoso	Dorado							■
<i>Arbutus unedo</i>	■			■					■	10-11	Bianco o rosa								■
<i>Betula pubescens</i>	■			■					■	4-5	Amarillo verdoso	Amarillo oro							■
<i>Carpinus betulus</i>	■			■					■	4-5	Amarillo-verdoso	Dorado-anaranjado							■
<i>Corylus avellana</i>	■			■					■	1-4	Amarillo	Amarillo	■		■				■
<i>Crataegus monogyna</i>	■			■					■	4-5	Bianco	Naranja-marrón							■
<i>Euonymus europaeus</i>	■			■					■	4-5	Bianco	Rojo púrpura							■
<i>Fagus sylvatica</i>	■			■					■	4-5	Amarillo-verdoso	Bronce			■				■
<i>Fraxinus excelsior</i>	■			■					■	3-4	Púrpura	Amarillo							■
<i>Ilex aquifolium</i>	■			■					■	4-6	Bianco								■
<i>Laurus nobilis</i>	■			■					■	2-4	Amarillo								■
<i>Ligustrum vulgare</i>	■			■					■	6-7	Bianco		■						■
<i>Phillyrea latifolia</i>	■			■					■	4-6	Verdosa		■						■
<i>Populus nigra</i>	■			■					■	3-4	Verde amarillento	Dorado							■
<i>Prunus spinosa</i>	■			■					■	3-4	Bianco	Amarillo	■		■				■
<i>Quercus faginea</i>	■			■					■	4-5	Verde amarillento								■
<i>Quercus ilex ilex</i>	■			■					■	4-5	Amarillo								■
<i>Quercus ilex rotundifolia</i>	■			■					■	4-5	Amarillo								■
<i>Quercus petraea</i>	■			■					■	4-5	Verde amarillento	Marrón							■
<i>Quercus pyrenaica</i>	■			■					■	4-5	Amarillo								■
<i>Quercus robur</i>	■			■					■	4-5	Verde amarillento	Marrón			■				■
<i>Quercus suber</i>	■			■					■	4-10	Amarillo								■
<i>Rhamnus alaternus</i>	■			■					■	2-4	Amarillento								■
<i>Salix atrocinerea</i>	■			■					■	1-4	Amarillo-verdoso								■
<i>Sambucus nigra</i>	■			■					■	4-5	Bianco	Amarillo	■		■				■
<i>Sorbus aria</i>	■			■					■	4-5	Bianco	Amarillo oscuro							■
<i>Tamarix gallica</i>	■			■					■	5-6	Bianco-rosa								■
<i>Atriplex halimus</i>	■			■					■	6-9	Rosa								■
<i>Buxus sempervirens</i>	■			■					■	3-4	Amarillo		■						■
<i>Escallonia macrantha</i>	■			■					■	6-10	Rosa								■
<i>Viburnum tinus</i>	■			■					■	11-4	Bianco								■

Fuente: Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles

### 3.6.- ANALOGÍAS PROPUESTAS PARA EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL COMO PANTALLAS VERDES

Se plantean como medidas de integración paisajística la incorporación de pantallas verdes en los bordes de la carretera como medidas de minimización del impacto acústico y paisajístico de estas vías. Para estas medidas se proponen las siguientes analogías de diseño:



En este caso como se desea un efecto de apantallamiento, se debe recurrir a plantas de hoja perenne – laurel, acebo, boj, aligustre –, o de hoja marcescente – conservan el follaje otoñal durante el invierno, como el haya o el carpe–.

Se propone como posible diseño de los setos:



La clave de los setos modernos es la flexibilidad, con unas líneas de diseño más relajadas que los clásicos setos monoespecíficos. El enriquecimiento vegetal del ecosistema urbano permite la creación de puntos de nidificación y alimentación para las aves y otras especies animales. El incremento de la diversidad de especies supone siempre un mayor equilibrio ecológico y, en consecuencia, una menor incidencia de plagas y enfermedades.

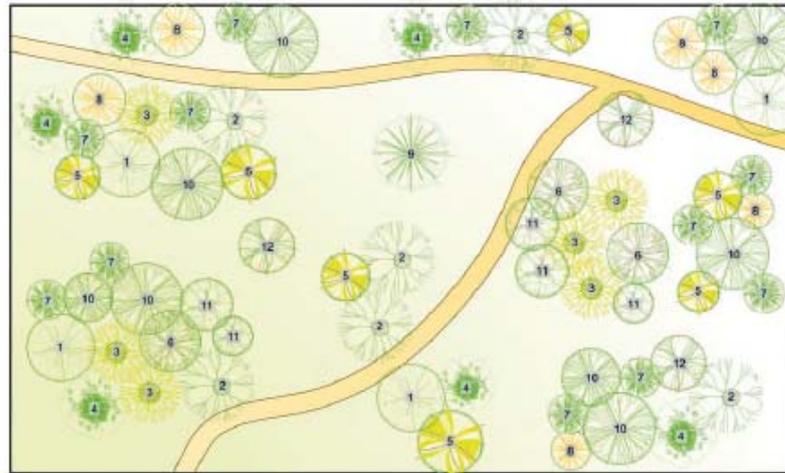
### 3.7.- PROPUESTA PARA MASAS ARBUSTIVAS Y ARBÓREAS

En el ámbito de Azkarate se plantean como medidas de integración paisajística y minimizadoras del cambio climático la generación de superficies verdes y naturalización del entorno urbano. Para ello, además de los apantallamientos vegetales de las vías de comunicación se propone la instalación de jardineras y plantación de árboles en la acera y espacios entre los edificios de viviendas proyectados, así como la creación de un parque urbano a modo de corredor natural que comunique la Avenida de Azkarate con la calle Ricardo Arregi. Este espacio se configura como un verdadero corredor natural urbano entre la zona rural de Buruntza y el río Oria.

Analogía de diseño de bosque:

Los bosques constituyen grandes reservas de diversidad biológica. En el medio urbano los espacios verdes suelen estar limitados en superficie, pero frecuentemente existen espacios en los

que se pueden diseñar bosquetes más o menos extensos. Un bosque es un tipo de bosque de jardín que suele ser irregular en la disposición de los árboles o configurado en patrones singulares de los mismos que pueden repetirse. Si el terreno previsto para el diseño de un bosque de jardín está ubicado en pendiente, se puede valorar cubrir al máximo la superficie con arbustos imitando un bosque natural de ladera o con plantas herbáceas tapizantes para evitar la escorrentía superficial y la erosión.



COD.	ESPECIES DEL DISEÑO ORIGINAL	ESPECIES ALTERNATIVAS
1	<i>Robinia pseudoacacia</i>	<i>Populus tremula</i>
2	<i>Tilia platyphyllos</i>	<i>Tilia platyphyllos</i>
3	<i>Allanthus altissima</i>	<i>Fraxinus excelsior</i>
4	<i>Acacia dealbata</i>	<i>Laurus nobilis</i>
5	<i>Acer negundo</i>	<i>Acer campestre</i>
6	<i>Alnus cordata</i>	<i>Alnus glutinosa</i>
7	<i>Crataegus monogyna</i>	<i>Crataegus monogyna</i>
8	<i>Corylus avellana</i>	<i>Corylus avellana</i>
9	<i>Cedrus atlantica</i>	<i>Cedrus atlantica</i>
10	<i>Quercus robur</i>	<i>Quercus robur</i>
11	<i>Salix babylonica</i>	<i>Salix fragilis</i>
12	<i>Ilex aquifolium</i>	<i>Ilex aquifolium</i>

### Especies arbustivas recomendadas

CARACTERÍSTICAS	EXPOSICIÓN			HUMEDAD SUELO			pH SUELO			INTERÉS ORNAMENTAL PARTICULAR			OTROS INTERESES					CAPV
	Sol	Media sombra	Sombra	Húmedo	Normal	Seco	Acido	Básico	Indiferente	Época Flor	Color Flor	Color en Otoño	Melífera	Aromática	Medicinal	Comestible	Tóxica	
<i>Cornus sanguinea</i>										5-6	Blanco-amarillento	Rojo						
<i>Corylus avellana</i>										1-4	Amarillo	Amarillo						
<i>Crataegus monogyna</i>										4-5	Blanco	Naranja-marrón						
<i>Euonymus europaeus</i>										4-5	Blanco	Rojo púrpura						
<i>Frangula alnus</i>										5-6	Amarillenta	Dorado						
<i>Ilex aquifolium</i>										4-6	Blanco							
<i>Laurus nobilis</i>										2-4	Amarillo							
<i>Ligustrum vulgare</i>										6-7	Blanco							
<i>Malus sylvestris</i>										4-5	Blanco-rosado							
<i>Phillyrea latifolia</i>										4-6	Verdosa							
<i>Prunus spinosa</i>										3-4	Blanco	Amarillo						
<i>Pyrus cordata</i>										4-5	Blanco-rosado							
<i>Rhamnus alaternus</i>										2-4	Amarillento							
<i>Rhamnus catharticus</i>										5-6	Amarillento	Amarillo						
<i>Rosa canina</i>										5-7	Blanco-rosado							
<i>Rosmarinus officinalis</i>										3-7	Violeta							
<i>Salix atrocinerea</i>										1-4	Amarillo-verdoso							
<i>Salix caprea</i>										2-4	Amarillo-verdoso	Amarillo						
<i>Salix purpurea</i>										2-3	Verde-amarillento	Amarillo						
<i>Sambucus nigra</i>										4-5	Blanco	Amarillo						
<i>Tamarix gallica</i>										5-6	Blanco-rosa							
<i>Viburnum lantana</i>										5-6	Blanco-crema	Rojo-amarillenta						
<i>Viburnum opulus</i>										5-6	Blanco-crema	Rojo intenso						

PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL A.I.U. 31, AZKARATE, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE URNIETA

DOC. "C" MEDIDAS PREVENTIVAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMATICO

URNIETA

noviembre 2020

Fuente: Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles

CARACTERÍSTICAS	EXPOSICIÓN			HUMEDAD SUELO			pH SUELO			INTERÉS ORNAMENTAL PARTICULAR				OTROS INTERESES					CAPV
	Sol	Med. sombra	Sombra	Húmedo	Normal	Seco	Ácido	Básico	Indiferente	Época Flor	Color Flor	Color en Otoño	Melífera	Aromática	Medicinal	Comestible	Tóxica	Nativa CAPV	
<i>Acer campestre</i>										4-5	Amarillento	Amarillo-rojo							
<i>Acer monspessulanum</i>										4-5	Amarillento	Rojo intenso							
<i>Acer opalus</i>										4-5	Amarillento	Amarillo							
<i>Acer pseudoplatanus</i>										4-5	Amarillo-verdoso	Dorado							
<i>Alnus glutinosa</i>										2-4	Amarillo rojizo								
<i>Arbutus unedo</i>										10-11	Blanco o rosa								
<i>Betula pubescens</i>										4-5	Amarillo-verdoso	Amarillo oro							
<i>Carpinus betulus</i>										4-5	Amarillo-verdoso	Dorado-anaranjado							
<i>Fagus sylvatica</i>										4-5	Amarillo-verdoso	Bronce							
<i>Fraxinus excelsior</i>										3-4	Púrpura	Amarillo							
<i>Laurus nobilis</i>										2-4	Amarillo								
<i>Malus sylvestris</i>										4-5	Blanco-rosado								
<i>Populus nigra</i>										3-4	Verde amarillento	Dorado							
<i>Populus tremula</i>										2-4	Grisáceo	Dorado							
<i>Prunus avium</i>										4-5	Blanco	Oro viejo a carmín intenso							
<i>Pyrus cordata</i>										4-5	Blanco-rosado								
<i>Quercus faginea</i>										4-5	Verde amarillento								
<i>Quercus ilex ilex</i>										4-5	Amarillo								
<i>Quercus ilex rotundifolia</i>										4-5	Amarillo								
<i>Quercus petraea</i>										4-5	Verde amarillento	Marrón							
<i>Quercus pyrenaica</i>										4-5	Amarillo								
<i>Quercus robur</i>										4-5	Verde amarillento	Marrón							
<i>Quercus suber</i>										4-10	Amarillo								
<i>Salix alba</i>										3-4	Blanco	Amarillo							
<i>Salix caprea</i>										2-4	Amarillo-verdoso	Amarillo							
<i>Salix fragilis</i>										3-5	Verde-amarillento	Amarillo							
<i>Sorbus aria</i>										4-5	Blanco	Amarillo oscuro							
<i>Sorbus aucuparia</i>										5-6	Blanco crema	Dorado pasando a rojo							
<i>Tamarix gallica</i>										5-6	Blanco-rosa								
<i>Tilia platyphyllos</i>										6-7	Blanco-amarillento	Amarillo							
<i>Ulmus glabra</i>										2-3	Amarillo	Amarillo							
<i>Ulmus minor</i>										2-3	Blanco o rosado	Amarillo							

Especies arbóreas recomendadas

Fuente: Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles

### 3.8.- PROPUESTA PARA JARDINERAS

Como medida "naturalización" del nuevo ámbito urbano generado se propone la instalación de alguna jardinera en los espacios urbanos entre edificios acompañando al mobiliario urbano.

Como posible analogía de diseño se propone la siguiente:



Este diseño se ha planteado para una jardinera redonda como una tipología que se usa frecuentemente en los ambientes urbanos, como estructura móvil que permite poner vegetación no permanente. La jardinería sostenible incorpora nuevas técnicas en el mantenimiento y la conservación de los espacios verdes, como la prevención en el control de plagas mediante el uso de especies autóctonas resistentes, control integrado, etc.

Donostia-San Sebastián, noviembre de 2020

Pedro Izaskun y Miguel A. Irazabalbeitia

**PLAN PARCIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL A.I.U. 31, AZKARATE, DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE URNIETA**

**DOC. "C" MEDIDAS PREVENTIVAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMATICO**

URNIETA

noviembre 2020

---

**DOCUMENTO "D"**  
**DIRECTRICES ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE EJECUCIÓN**

**ÍNDICE**

1. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROCESO DE EJECUCIÓN. INICIATIVA DE EJECUCIÓN Y RESPONSABILIDADES DE FINANCIACIÓN.
- 2- ORGANIZACIÓN Y PROGRAMA PARA LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y LA EDIFICACIÓN
3. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS PARA LA PUESTA EN USO DE LAS EDIFICACIONES



## **1. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROCESO DE EJECUCIÓN. INICIATIVA DE LA EJECUCIÓN Y RESPONSABILIDADES DE FINANCIACIÓN**

Tal y como se describe en la Memoria del presente Plan, la ejecución de la urbanización se centra en la totalidad del ámbito comprendido en la Actuación Integrada 31.1, correspondiente con la totalidad del Ámbito de Intervención Urbanística 31, Azkarate.

De acuerdo con la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, para la intervención en un ámbito de actuación integrada, además de la concreción de la ordenación pormenorizada por parte de un Plan Parcial, es preceptiva la tramitación de un Programa de Actuación Urbanizadora, para concretar la precisión de la organización y gestión de la ejecución del ámbito de Azkarate. No obstante lo anterior, se establecen aquí algunas directrices al respecto.

De acuerdo con lo específicamente definido por el Plan General de Urnieta, el uso establecido para el desarrollo del ámbito de Azkarate es el de suelo residencial, previsto por la Ley del suelo y urbanismo citada.

En consonancia con dicha determinación estructural del planeamiento urbanístico municipal, se prevé intervenir en la ejecución del ámbito de Azkarate impulsando el proceso desde la iniciativa privada, en coordinación con la pública, con el fin de agilizar la gestión del ámbito.

Para ello, se promueve el presente Plan Parcial de Ordenación Urbana con la finalidad de concretar aspectos incluidos en la ordenación estructural del Plan General para el ámbito de Azkarate. Posteriormente se redactará y tramitará un Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito.

En dicho Programa de Actuación Urbanizadora se concretará el sistema de actuación, que desde el presente documento se fija como de concertación, sin perjuicio de modificaciones futuras del mismo.

Este Programa de Actuación Urbanizadora deberá presentarse ante el Ayuntamiento a los efectos de su tramitación en el plazo máximo de seis meses a contar desde la definitiva aprobación del Plan Parcial.

Se opta en consecuencia por la iniciativa privada en la ejecución y desarrollo del ámbito, en lo referente a la urbanización, siendo la edificación remitida en sus proporciones a la iniciativa privada y a la pública.

Será por otra parte en el Programa de Actuación Urbanizadora donde se asignarán los deberes y obligaciones que de la ordenación resultan, en relación con la unidad de ejecución delimitada. En dicho contexto se concretarán las correspondientes responsabilidades de financiación, de acuerdo con lo establecido en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, y, en particular, en los artículos 22, 25 y 147 de la misma.

Corresponderán a la actuación, las cargas de urbanización de los sistemas locales y generales incluidos en el ámbito y de aquellos elementos o infraestructuras funcionalmente precisos para el desarrollo del mismo.

Para la ejecución concreta del ámbito, además de la tramitación del Programa de Actuación Urbanizadora, se requiere la previa aprobación de los correspondientes proyectos de gestión y urbanización.

Se prevé a priori la urbanización del conjunto del área en varias etapas, ligadas a las posibilidades del desarrollo de las diferentes promociones. En cualquier caso las etapas se concretarán en el Programa de Actuación Urbanizadora.

La necesidad o conveniencia de la urbanización se justifica en virtud del interés del desarrollo propuesto en el ámbito, establecido por el planeamiento general vigente.

Corresponderá consiguientemente a la iniciativa privada y a los titulares de derechos en el ámbito, de acuerdo con las determinaciones del Programa de Actuación Urbanizadora y del proyecto de gestión a tramitar, la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización a realizar en el ámbito.

La ejecución de la ordenación urbanística se realizará en todo caso de acuerdo con lo dispuesto en el Título V de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

De acuerdo con ello, y en particular con lo establecido en el artículo 186 de dicha Ley, la Administración recibirá la totalidad del suelo destinado a dotaciones públicas por este Plan Parcial (parcelas de tipologías e, f y g, a excepción de la g/31.2), y además, el suelo correspondiente a la participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

Se proyecta la ejecución completa de la urbanización y la implantación de las construcciones ordenadas, dentro del horizonte temporal de 8 años para el que se diseña el Plan, cabiendo su mayor concreción con ocasión por el Programa de Actuación Urbanizadora.

A los efectos de la concesión de las licencias de primera utilización se exigirá que la urbanización se encuentre totalmente terminada, dentro de su fase de ejecución.

La iniciativa en la edificación de las parcelas residenciales corresponderá a los adjudicatarios de cada una de ellas, en desarrollo del proyecto de gestión.

## **2. ORGANIZACIÓN Y PROGRAMA PARA LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y LA EDIFICACIÓN**

La organización y programación específica de la intervención en el ámbito de Azkarate se precisará en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora referido a la Unidad de ejecución 31.1. No obstante lo anterior, se definen aquí algunas directrices orientativas al respecto.

Así, se prevé a priori la delimitación de una única Actuación Integrada correspondiente con el ámbito.

La actuación integrada deberá de ser desarrollada, en principio, en varias fases acordes a los desarrollos previsibles de las diferentes promociones.

Se establece un plazo global de 12 meses para solicitar las primeras licencias de edificación, a contar desde la definitiva aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora, requiriéndose el desarrollo de las siguientes acciones de gestión, urbanización y edificación más relevantes.

### A.- Trámites preparatorios

- Tramitación del Plan Parcial de Ordenación Urbana.

Se prevé su definitiva aprobación en junio del año 2021.

- Tramitación del Programa de Actuación Urbanizadora del A.I. 31.1.

Se prevé su presentación ante el Ayuntamiento en junio de 2021. Ello puede permitir concluir su tramitación en octubre de 2021.

- Redacción y tramitación del Proyecto de Urbanización de la U.E. 31.1.

Se prevé su presentación ante el Ayuntamiento, para su aprobación inicial, en enero de 2022. Ello puede permitir concluir su tramitación en marzo de 2022.

- Redacción del Proyecto de Gestión y trámites paralelos correspondientes de la U.E. 31.1

Se prevé su presentación ante el Ayuntamiento, para su aprobación inicial, en febrero de 2022. Ello puede permitir concluir su tramitación en abril de 2022.

- Plazos para el cumplimiento de los deberes de cesión.

Se concretarán en el Programa de Actuación Urbanizadora.

### B.- Urbanización

La organización y programación específica de la intervención urbanizadora en el ámbito de la UE 31.1 se precisará en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

### C.- Edificación

La organización y programación específica de la intervención edificatoria en el ámbito de Azkarate se precisará en el Programa de Actuación Urbanizadora.

No se establecen directrices específicas al respecto, con la salvedad de expresar la necesaria coordinación a establecer entre las obras de urbanización y edificación en el marco del Programa de Actuación Urbanizadora.

Se establece por otra parte un plazo máximo de 1 año, a contar desde la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora, para la solicitud de las primeras licencias de edificación, atemperándose dicho plazo en su caso a las coyunturas empresariales y económicas correspondientes.

### **3. OBLIGACIONES URBANÍSTICAS PARA LA PUESTA EN USO DE LAS EDIFICACIONES**

Se exigirá en todos los casos la adecuada terminación del viario y espacios libres a los que da frente la edificación, así como que las parcelas dispongan de todos los servicios precisos para su adecuado funcionamiento. Únicamente podrán quedar pendientes algunos acabados de jardinería y similares cuya ejecución sea conveniente rematada con posterioridad.

Serán de cuenta del ejecutor del Plan todas las instalaciones provisionales que sea necesario realizar, así como su mantenimiento hasta la definitiva finalización de las infraestructuras y su posterior recepción por el Ayuntamiento.

Donostia-San Sebastián, noviembre de 2020

Pedro Izaskun y Miguel A. Irazabalbeitia

**DOCUMENTO "E"**  
**ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA**

**ÍNDICE**

1. OBJETO DEL ESTUDIO
2. PREVISIÓN DE INGRESOS DE LA PROMOCIÓN
3. PREVISIÓN DE COSTES Y GASTOS VINCULADOS AL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL ÁMBITO
4. RESULTADO ESTIMADO DE LA PROMOCIÓN



## 1. OBJETO DEL ESTUDIO

El presente estudio sobre la viabilidad económico-financiera responde al documento previsto en el artículo 68.f) de la vigente Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Este estudio se realiza en relación con el nivel de precisión que cabe considerar en esta fase de ordenación.

En cualquier caso, y complementariamente a cuanto se expone a continuación, se ha de tener en cuenta que, en lo referente al conjunto de cuestiones afectadas por las previsiones de los proyectos urbanísticos a promover en desarrollo del presente documento (PAU, proyecto de urbanización, proyecto de parcelación, etc.), deberá estarse a lo que se determine en ellos.

El método utilizado para analizar la viabilidad económica del ámbito, basado en el residual estático, es el que propone el Real Decreto 1492/2011 por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo, bajo la fórmula:

$$"VS = (VV/K)-VC"$$

Siendo:

VS = Valor del suelo apropiable urbanizado

VV = Valor de venta de los aprovechamientos urbanísticos apropiables

K = Coeficiente que pondera los gastos y el beneficio empresarial de la promoción

VC = Valor de la construcción de los aprovechamiento urbanísticos apropiables

## 2. PREVISIÓN DE INGRESOS DE LA PROMOCIÓN

Referente a las **viviendas de venta libre**:

El segundo con las siguientes características:

- Superficie construida: 119 m<sup>2</sup>(t)
- Superficie útil: 91,5 m<sup>2</sup>(ú)

Se parte de un valor en venta de mercado (obtenido de la media de promociones similares a la que nos ocupa) de 3.000 €/m<sup>2</sup>(ú) o lo que es lo mismo 2.307,69 €/m<sup>2</sup>(t). El total del valor de venta de este tipo de viviendas libres (12.228 m<sup>2</sup>(t)) se estima en 28.218.461 euros.

Para los **garajes de venta libre**, sobre la base de disponer de 204 plazas bajo rasante, y sobre un valor en venta de 15.000 €/unidad, se estima un valor total de 3.060.000 euros.

Para las **viviendas protegidas**, se parte de la Orden de 3 noviembre 2010 del Consejero de Vivienda, Obras Públicas y Transportes, sobre determinación de los precios máximos de las viviendas de protección oficial (art. 9 y 10 de la Orden).

Las VPO del ámbito tienen una superficie construida media de 98,75 m<sup>2</sup>(t) y una superficie útil media de 75,97 m<sup>2</sup>(ú). Calculando el valor máximo de venta de esa vivienda según la orden citada, con un precio base de viviendas de protección oficial de régimen general en propiedad plena de 1.576,4 €/m<sup>2</sup>(ú) (por estar Urnieta en el anexo II), nos da la cantidad de 132.452,71 €/viv. Tratándose de 253 viviendas el valor de venta de las VPO se estima en 33.510.535 €.

Los **garajes de VPO** se estima tengan una superficie media de 30 m<sup>2</sup>(ú). Son 372 plazas con precio de venta máximo de 630,56 €/m<sup>2</sup>(ú), el valor en venta de los mismos ascendería a 7.037.049 €.

**Las viviendas tasadas** del ámbito tienen una superficie construida media de 98,75 m<sup>2</sup>(t) y una superficie útil media de 75,96 m<sup>2</sup>(ú). Calculando el valor máximo de venta de esa vivienda según la orden citada, con un precio base de viviendas de protección oficial de régimen tasado autonómico, con un coeficiente de aplicación del 1,5 sobre el precio de VPO, de 2.364,60 €/m<sup>2</sup>(u) (por estar Urnieta en el anexo II), nos da la cantidad de 198.671 €/viv. Dicho coeficiente se aplica a la vista del estado del mercado inmobiliario en la zona. Tratándose de 92 viviendas, el valor de venta de las tasadas se estima en 18.277.812 €.

Los **garajes tasados** se estima tengan una superficie media de 30 m<sup>2</sup>(ú). Son 138 plazas con precio de venta máximo de 649,10 €/m<sup>2</sup>(ú), el valor en venta de los mismos ascendería a 2.687.286 €.

Por último, el aprovechamiento **comercial**, cifrado en 2.000 m<sup>2</sup>(t) equivalente a 1.750 m<sup>2</sup>(ú), sobre un valor en venta de 900€/m<sup>2</sup>(ú), representaría un valor total de 1.575.000 €.

De esta manera, tenemos el siguiente valor de venta total:

<b>EDIFICACIÓN. VALORES DE VENTA</b>			
	<b>Unidades</b>	<b>Edificabilidad (m<sup>2</sup>(t))</b>	<b>Valor total (€)</b>
Vivienda libre	102	12.228	28.218.461
Vivienda Tasada	92	9.085	18.277.812
Vivienda VPO	253	24.985	33.510.535
Garajes libres	204	8.400	3.060.000
Garajes tasados	138	7.520	2.687.286
Garajes VPO	372	15.446	7.037.049
Uso terciario		2.000	1.575.000
<b>TOTAL</b>			<b>94.366.144</b>

### 3. PREVISIÓN DE COSTES Y GASTOS VINCULADOS AL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL ÁMBITO

A los efectos de una aproximación inicial de los costes de ejecución del área de Azkarate y sin perjuicio de cuanto se precise en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, se avanzan las siguientes estimaciones, referidas al conjunto del ámbito de la unidad de ejecución 5.1.

#### 3.1 APROXIMACIÓN AL COSTE DE LA URBANIZACIÓN CORRESPONDIENTE A SU EJECUCIÓN

Dadas las características topográficas y geotécnicas del territorio y considerada la ordenación proyectada se estima en 8.534.144 euros el coste total de la urbanización general, referida a los suelos de urbanización y cesión.

Esta cantidad resulta del desglose aproximativo que a continuación se describe y que será objeto de una mayor precisión, primero en el Programa de Actuación Urbanizadora y, en segunda instancia, en el proyecto de urbanización.

<b>OBRAS DE URBANIZACIÓN. COSTES DE EJECUCIÓN MATERIAL</b>			
	<b>Coste € /m<sup>2</sup></b>	<b>Superficie m<sup>2</sup></b>	<b>Coste total €</b>
Aceras y plazas	200	13.167	2.633.400
Rodaduras	100	10.512	1.051.200
Bidegorri	150	921	138.150
Espacios verdes	40	36.294	1.451.760
Parcelas privadas	60	13.869	832.140
Parcela de equipamiento público	300	784	235.200
Parcela de equipamiento privado	200	966	193.200
Parcela de equipamiento deportivo	250	546	136.500
Túnel bajo Aranzubi		30	500.000
<b>TOTAL</b>			<b>7.171.550</b>
<b>Beneficio industrial y gastos generales (19%)</b>			<b>1.362.594</b>
<b>TOTAL CONTRATA</b>			<b>8.534.144</b>

De este modo los gastos de urbanización repercutibles a la promoción de la unidad de ejecución 5.1 serían de **8.534.144 euros**.

### **3.2 APROXIMACIÓN A LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN CORRESPONDIENTES A INDEMNIZACIONES, REALOJOS Y TRASLADOS**

#### **3.2.1 Realajo de viviendas**

Analizada la casuística existente en el ámbito se ha previsto que los derechos de realojos existentes, se reducen a usos residenciales, los cuales se pueden cifrar en 2 viviendas aisladas con un total de 517 m<sup>2</sup> construidos incluidos anejos.

Para la estimación del coste de los realojos se parten de los siguientes parámetros (estimación media):

- Número de viviendas: 2 viv
- Superficie construida: 517 m<sup>2</sup>(uc).
- Costes de construcción: 700€/m<sup>2</sup>(uc).
- Gastos totales: 20%

De este modo el coste de los realojos repercutibles a la promoción ascendería a **434.280 euros** (517m<sup>2</sup>(c) x 700€ x 1,2).

#### **3.2.2 Traslado de actividades**

La única actividad a trasladar es la actividad de pastoreo de ovejas que se desarrolla en alguna de las parcelas ocupadas por la ordenación, pudiendo haber afección además a las huertas emplazadas junto al ferrocarril. Se estima su posible repercusión económica en **5.000 euros**.

#### **3.2.3 Indemnización por edificaciones**

Aparte de los realojos antes resueltos, existen dos edificaciones de carácter rural de antigüedades superiores a su vida útil estimada. Una de 2.200 m<sup>2</sup> construidos según catastro, sin uso y estado de

conservación regular. Otra de 135 m<sup>2</sup> construidos, catastralmente no reconocidos, y un estado de conservación normal.

El coste estimado de las indemnizaciones por dichas edificaciones existentes afectas a derribo ascendería a **80.000 euros**.

Así, la estimación total de los gastos por indemnizaciones, realojos y traslados ascendería a **519.280 euros**.

### 3.3 APROXIMACIÓN AL COSTE DE CONSTRUCCIÓN

En lo referente a coste de construcción, se parte de un módulo de ejecución material de 950 €/m<sup>2</sup>(t) para la vivienda libre, un módulo de 825 €/m<sup>2</sup>(t) para la vivienda tasada, un módulo de 775 €/m<sup>2</sup>(t) para la VPO, un módulo de 350€/m<sup>2</sup>(t) para los garajes libres y un módulo de 325 €/m<sup>2</sup>(t) para los garajes sujetos a protección pública (VPO y tasados) y un módulo 400€/m<sup>2</sup>(t) para el terciario.

Sobre los referidos módulos de ejecución material y aplicando un 19% se obtiene el coste de contrata, de manera que el coste total queda reflejado en el siguiente cuadro:

OBRAS DE EDIFICACIÓN. COSTES DE CONSTRUCCIÓN			
	Coste €/m <sup>2</sup>	Superficie m <sup>2</sup>	Coste total €
Vivienda libre	1.130,50	12.228	13.823.754
Vivienda tasada	981,75	9.085	8.919.199
Vivienda VPO	922,25	24.985	23.042.416
Garajes libres	416,50	8.400	3.498.600
Garajes tasados	386,75	7.520	2.908.360
Garajes VPO	386,75	15.446	5.973.741
Uso comercial	476,00	2.000	952.000
<b>TOTAL</b>			<b>59.118.070</b>

De esta manera, el coste de construcción total se estima en **59.118.070 euros**.

### 3.4 APROXIMACIÓN AL COSTO DE HONORARIOS TOTALES

La gestión y desarrollo del ámbito comprende una serie de gastos derivados de honorarios profesionales, que los conforman el presente Plan Parcial, el PAU, el Proyecto de Urbanización y la parcelación.

El montante de todos esos conceptos asciende a la cantidad aproximada de **250.000 euros**.

### 3.5 APROXIMACIÓN A LOS GASTOS NECESARIOS PARA LA PROMOCIÓN

La estimación de aquellos gastos inherentes a la promoción, tales como tasas e impuestos no recuperables, gastos de administración, financieros, comercialización y, en general, todos los vinculados con el negocio promocional, cifrados porcentualmente en el 7,85% de la suma del coste de construcción, arroja un importe de **5.203.735 euros**.

### 3.6 APROXIMACIÓN AL BENEFICIO DE PROMOCION

Como beneficio de promoción se estima un 15% del precio de venta del producto inmobiliario lo cual representa un total de **14.154.921 euros**.

#### 4 RESULTADO ESTIMADO DE LA INTERVENCIÓN

El costo del desarrollo integral de la unidad de ejecución 31.1, consideradas las estimaciones que preceden asciende a la cantidad total de **87.780.150 euros**, cantidad esta inferior a las ventas previstas en el ámbito, que ascienden a **94.366.144 euros**.

Considerando que los valores medios obtenidos en los apartados anteriores, tanto respecto de la repercusión de los costes totales estimados como de los valores en venta del producto resultante se han estimado razonables con respecto a los que pueden asociarse una intervención como la propuesta, se considera que la intervención es asimismo económicamente viable.

En todo caso, el resultado obtenido en este documento lo es a efectos de la justificación de la viabilidad económico-financiera de la actuación proyectada, sin perjuicio del que pueda obtenerse a resultas del correspondiente proceso de equidistribución de beneficios y cargas.

**A este respecto, se deberá tomar en consideración especial la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la actuación urbanística a materializar mediante la cesión gratuita del 15% de la edificabilidad ponderada libre de cargas de urbanización.**

Donostia-San Sebastián, noviembre de 2020

Pedro Izaskun y Miguel A. Irazabalbeitia



**DOCUMENTO "F"**  
**MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**

**ÍNDICE**

- 1.- OBLIGACIONES DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS Y MANTENIMIENTO
- 2.- DESCRIPCIÓN DE LOS SUMINISTROS, SERVICIOS Y LABORES DE MANTENIMIENTO
- 3.- COSTES DE PRESTACIÓN DE SUMINISTROS, SERVICIOS Y LABORES DE MANTENIMIENTO
- 4.- DISPOSICIÓN ECONÓMICA MUNICIPAL PARA LA PRESTACIÓN DE SUMINISTROS, SERVICIOS Y LABORES DE MANTENIMIENTO
- 5.- BALANCE ECONÓMICO



El Real Decreto 7/2015 de 30 de octubre, por el se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, establece en su artículo 22 punto 4 que:

*“La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.”*

En el Documento D se ha desarrollado la viabilidad de la actuación en cuanto a sus costes de construcción. En la presente memoria se analiza la viabilidad del mantenimiento y la prestación de servicios inherentes al uso de la ordenación prevista.

## **1.- OBLIGACIONES DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS Y MANTENIMIENTO**

En este capítulo se describen las obligaciones del Ayuntamiento para el uso y mantenimiento de la urbanización.

### **1.1 Suministros**

Los únicos suministros a proporcionar a los residentes y actividades afincadas en los inmuebles del sector son el de agua y la electricidad para el alumbrado público.

A efectos de valoración de costes, bajo este concepto sólo se consideran los gastos de prestación del suministro, no el coste de mantenimiento de las instalaciones.

### **1.2 Servicios**

Los servicios dependientes del Ayuntamiento son: la recogida de basuras, la limpieza de espacios públicos y el cuidado de la vegetación de los parques y jardines públicos.

### **1.3 Mantenimiento**

El Ayuntamiento es responsable del mantenimiento de las obras de urbanización del sector y todos los elementos de obra civil que la soportan. El mantenimiento incluye el de los elementos físicos de las redes de suministro.

## **2.- DESCRIPCIÓN DE LOS SUMINISTROS, SERVICIOS Y LABORES DE MANTENIMIENTO**

### **2.1 Suministros y saneamiento**

Se ha hecho una previsión de la demanda de suministro y saneamiento exigida al Ayuntamiento por la nueva ordenación.

#### **2.1.1 SUMINISTRO DE AGUA**

De acuerdo con datos del gobierno vasco, se considera que en los municipios del tamaño de Urnieta el consumo de agua para uso doméstico está en 112 l/hab.día, el consumo comercial está entre 15 y 20 l/hab.día y el consumo para usos propios del Ayuntamiento, riego, limpieza, etc. está en 15 l/hab.día.

En total son 142 l/hab.día. Se estiman en el sector 1.915 habitantes y por tanto el consumo total sería de 271.958,4 l/día, ó 271,96 m<sup>3</sup>/día. Al año son 99.264,82 m<sup>3</sup>.

### 2.1.2 ALUMBRADO

Se emplearán luminarias con lámparas de LED con regulación electrónica centralizada de intensidad según horarios y detección de presencia. Cada luminaria tiene una potencia nominal inferior a 40W.

Hay una superficie de calles y plazas de 28.696 m<sup>2</sup>. Suponiendo una luminaria cada 100 m<sup>2</sup>, serían necesarias 287 luminarias. Añadiendo las necesarias para los parques estaríamos en 325.

La potencia total demandada por el sistema estaría alrededor de 13.000 W.

## 2.2 Servicios

### 2.2.1 RECOGIDA DE BASURAS

La recogida de basuras se realizará por la comunidad de San Marcos. Según sus datos estadísticos de 2019 en Urnieta se recogieron 470,3 Kg de residuos de todo tipo por habitante, de los cuales 349 Kg son de residuos sólidos urbanos.

Teniendo la AIU 31 1.915 habitantes, producirían 668,335 Toneladas de residuos al año.

### 2.2.2 LIMPIEZA DE ESPACIOS PÚBLICOS

La limpieza de las calles, parques y jardines se lleva a cabo mediante la contratación de un servicio externo.

### 2.2.3 CUIDADO DE LA VEGETACIÓN DE PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS

Las labores de jardinería son llevadas a cabo por un servicio externo contratado por el Ayuntamiento.

## 2.3 Mantenimiento

El Ayuntamiento es responsable del mantenimiento de las obras de urbanización del sector, que comprenden los siguientes elementos:

### 2.3.1 ELEMENTOS SUPERFICIALES

Son los más afectados por el uso diario del espacio público:

#### 2.3.1.1 Pavimentación

El mantenimiento comprende la pavimentación de los viales tanto peatonales como rodados y de todos los elementos que la sustentan como bases y subbases, así como los elementos de remate y transición entre materiales, a fin de garantizar el uso seguro del espacio público de acuerdo a los criterios de las normativas de accesibilidad y la eliminación de riesgos.

#### 2.3.1.2 Mobiliario urbano

El mantenimiento comprende la vigilancia de la integridad de los elementos, las labores de protección periódica de los mismos según su constitución, y su reparación, reposición o sustitución caso de ser necesario.

#### 2.3.1.3 Elementos de alumbrado público

Al igual que en el caso anterior, el mantenimiento comprende la vigilancia de la integridad de los elementos, las labores de protección periódica de los mismos según su constitución, y su reparación reposición o sustitución caso de ser necesario.

Comprende además la supervisión de los niveles de funcionalidad de la instalación, el mantenimiento de niveles de seguridad en el uso, y la adaptación a las mejoras de los sistemas de acuerdo a criterios de ahorro energético y sostenibilidad ambiental.

### 2.3.2 INFRAESTRUCTURAS

Son las conducciones subterráneas correspondientes a los suministros y el saneamiento administrados por el Ayuntamiento.

#### 2.3.2.1 Abastecimiento

Comprende la vigilancia del estado de la red, comprobación de su integridad a efectos de detectar roturas que puedan provocar fugas o contaminaciones, así como el buen estado operativo de las válvulas, bocas de riego e incendios y otros elementos como puedan ser fuentes y similares y la reparación y reposición de los mismos en caso de ser necesario, así como la de las arquetas y sus tapas.

Además de ello se vigilará la presión de suministro necesaria para cada uno de los puntos de consumo.

#### 2.3.2.2 Alumbrado público

Corresponde al Ayuntamiento la vigilancia del buen estado de la red, tanto la obra civil como el cableado, localizar posibles puntos de rotura y su reparación en caso de corte de suministro, o en caso de mal funcionamiento de la red de toma de tierra y la reposición del cableado por desperfectos o robo, incluyendo también la vigilancia del buen estado de las arquetas y sus tapas.

## **3.- COSTE DE PRESTACIÓN DE LOS SUMINISTROS, SERVICIOS Y LABORES DE MANTENIMIENTO**

En la evaluación del equilibrio entre costes e ingresos se toman los valores actuales sin tener en cuenta los previsibles incrementos a lo largo del tiempo, ya que se considera que dichos incrementos serán lineales y proporcionales a los precios iniciales, por lo que no influirán en la comparativa.

### **3.1 Suministros y saneamiento**

Se considera en todos los casos el gasto anual por cada concepto.

#### 3.1.1 SUMINISTRO DE AGUA

Los costes que para el Ayuntamiento tiene el abastecimiento de agua, según datos de los presupuestos de 2019, es de 422.800 €. Esto supone un coste por habitante de 68,55 €.

El coste del abastecimiento de la AIU 31 sería de 131.268 €.

#### 3.1.2 ALUMBRADO

Dejando al margen los costes de material, a considerar en el apartado 3.3, los costes de suministro se derivan directamente del coste de la electricidad consumida.

El coste de la energía del alumbrado del suelo urbano es en la actualidad de 199.000 € al año. El casco urbano tienen una superficie de 1.137.244 m<sup>2</sup>, el gasto es de 0,175 €/m<sup>2</sup>. La superficie del

sector 31 actualmente no iluminada es de 80.460 m<sup>2</sup>, por lo que el gasto de la electricidad consumida por el alumbrado público sería de 14.080 €/año.

### 3.2 Servicios

#### 3.2.1 RECOGIDA DE BASURAS

Los costes del servicio de recogida de basura se limitan a la aportación del Ayuntamiento a la Mancomunidad de San Marcos en pago por de su gestión por este concepto.

El canon pagado en el último ejercicio es de 371.000 €.

Según los datos estadísticos de 2019 en Urnieta se recogieron 470,3 Kg de residuos de todo tipo por habitante, un total de 2.900,81 T para todo el municipio, lo que supone un coste de 0,128 €/Kg.

La AIU 31 producirían 668,335 Toneladas de residuos al año, y su gestión costaría 85.477 €.

#### 3.2.2 LIMPIEZA DE ESPACIOS PÚBLICOS

El gasto anual de limpieza y mantenimiento de espacios públicos asciende a 369.600 € en la actualidad. Corresponde a una superficie de suelo urbano de 1.137.244 m<sup>2</sup>. La nueva ordenación añade 82.460 m<sup>2</sup>. El gasto proporcional sería 26.799 € al año.

#### 3.2.3 CUIDADO DE LA VEGETACIÓN DE PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS

El contrato de mantenimiento de parques y jardines asciende a 186.300 € al año. En la actualidad la superficie de jardines en Urnieta está en torno a los 125.300 m<sup>2</sup>. Los espacios verdes de la nueva ordenación son 36.287 m<sup>2</sup>, por lo que proporcionalmente el incremento en el costo del mantenimiento estaría en 53.952 € por año.

### 3.3 Mantenimiento

En el anexo III del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo se establecen los siguientes plazos legales de vida útil de edificaciones, construcciones e instalaciones:

Viales, patios pavimentados, aparcamientos al aire libre y similares.....	40 años
Parques.....	20 años
Instalaciones eléctricas.....	25 años
Instalaciones de almacenamiento, tratamiento y distribución de fluidos.....	35 años
Otras instalaciones.....	20 años

Veremos a continuación los costes por año de la reposición de los elementos de urbanización considerándolos como amortización de la inversión realizada en el plazo de vida útil del elemento según el cuadro anterior, sin considerar los efectos de la inflación.

#### 3.3.1 ELEMENTOS SUPERFICIALES

##### 3.3.1.1 Pavimentación

El coste medio estimado de la pavimentación en la AIU 31 es de 20 €/m<sup>2</sup>. Son 28.696 m<sup>2</sup> de viales, por lo que su valor total es de 574.060 €. La amortización de ese coste ascendería en un plazo de 40 años a 14.316 €/año.

##### 3.3.1.2 Mobiliario urbano

Asimilamos la amortización del mobiliario urbano a la determinada en el cuadro para parques, 20 años. El coste estimado del mobiliario urbano es de 140.000 €. Esto supone una amortización anual de 7.000 €/año.

### 3.3.1.3 Elementos de alumbrado público

El coste estimado de los elementos mobiliarios del alumbrado es de 401.800 €. La amortización para un periodo de vida útil de 25 años es de 16.072 €/año.

### 3.3.2 INFRAESTRUCTURAS

#### 3.3.2.1 Abastecimiento

El coste estimado de ejecución de la red es de 344.000 €. La amortización para un periodo de vida útil de 35 años es de 9.829 €/año.

#### 3.3.2.2 Alumbrado público

El coste de ejecución de la red de alumbrado es de 258.000 €. La amortización para un periodo de vida útil de 25 años es de 10.320 €/año.

### 3.3.3 COSTE DE MANTENIMIENTO ANUAL TOTAL

$14.316 + 7.000 + 16.072 + 9.829 + 10.320 = 57.573$  €/año.

### **3.4 Total de gastos anuales de prestaciones del Ayuntamiento al sector 1**

Suministros:  $131.268 \text{ €} + 14.080 \text{ €} = 145.348 \text{ €}$

Servicios:  $85.477 \text{ €} + 26.799 \text{ €} + 53.952 \text{ €} = 166.228$

Mantenimiento: 57.573 €

TOTAL: 369.149 €

## **4.- DISPOSICIÓN ECONÓMICA MUNICIPAL PARA LA PRESTACIÓN DE SUMINISTROS, SERVICIOS Y LABORES DE MANTENIMIENTO**

Tal como se ha dicho en el capítulo anterior se toman los valores actuales sin tener en cuenta los previsibles incrementos a lo largo del tiempo, ya que se considera que dichos incrementos serán lineales y proporcionales a los precios iniciales, por lo que no influirán en la comparativa.

Se anotan primero los ingresos debidos a tarifas y tasas aplicadas a los beneficiarios del suministro o servicio.

### **4.1 Tasas sobre los suministros y saneamiento**

Se considera en todos los casos la percepción anual por cada concepto.

#### 4.1.1 SUMINISTRO DE AGUA

La tasa que el Ayuntamiento cobra a los beneficiarios del suministro se compone de varios sumandos con periodicidad trimestral que nosotros convertimos en anual para este estudio.

Por vivienda, el primero es una cuota fija de 36,20 €. El segundo, 0,33 €/m<sup>3</sup> hasta 120 m<sup>3</sup>/año, el tercero, 0,9 €/m<sup>3</sup> desde los 121 m<sup>3</sup>/año hasta los 164 m<sup>3</sup>/año, que son los que se derivan del consumo previsto en el punto 2.1.1.

Por vivienda el Ayuntamiento obtendría 115,4 €. En total son **51.583 €**.

#### 4.1.2 ALCANTARILLADO

La cuota es el 47% de la tarifa del agua, es decir: 24.244,39 €.

### 4.2 Tasas sobre los servicios

#### 4.2.1 RECOGIDA DE BASURAS

La tasa que el Ayuntamiento cobra a los usuarios del servicio de recogida de basuras por vivienda es de 88,52 €/año para los que compostan y 100,6 €/año para los que tienen llave para los contenedores y para el resto 180 €/año. Suponiendo el caso intermedio para todos, los ingresos del Ayuntamiento por esta tasa sería de **47.785 €/año**.

### 4.3 Otras tasas e impuestos municipales

#### 4.3.1 ICIO

El Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras se aplica en Urnieta con un porcentaje del 5% sobre el presupuesto de ejecución material de las construcciones.

Del Documento E, Estudio de Viabilidad Económico Financiera, extraemos la cantidad estimada como presupuesto de ejecución material de las construcciones de vivienda planteadas en el AIU 31. Son 46.679.050 €.

La cantidad obtenida por el Ayuntamiento por el ICIO de las edificaciones del sector es de 2.493.952,50 €.

En el anexo III del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo se establecen un plazo legal de vida útil de las edificaciones residenciales de 100 años. Esto supondría que los ingresos del ICIO deben dividirse por ese número de años para determinar la aportación anual de este ingreso al mantenimiento de la urbanización. Serían 24.839 €/año.

#### 4.3.2 IBI

Para el cálculo del IBI a recaudar es preciso hacer una estimación del valor catastral de las edificaciones residenciales con sus terrenos de acuerdo a lo establecido por las ponencias catastrales de la Diputación de Gipuzkoa.

Los datos de base en Urnieta para la zona catastral 603 y uso residencial son un coste de construcción CC = 700 €/m<sup>2</sup> y una repercusión de suelo VRS = 414,83 €/m<sup>2</sup> construido.

Los datos de base en Urnieta para la subzona catastral M y uso comercial son un coste de construcción CC = 360 €/m<sup>2</sup> y una repercusión de suelo VRS = 54,08 €/m<sup>2</sup> construido.

La superficie homogeneizada de las edificaciones es para las viviendas:

$$\text{SH} = 29 + (0,68 \times \text{SC}), \text{ siendo } \text{SH} < 1,5 \times \text{SC}$$

Las superficies de las viviendas libres son:

$$102 \text{ viviendas de } 119,88 \text{ m}^2 \text{ construidos. } \text{SH} = 29 + (0,68 \times 119,88) = 110,52 \text{ m}^2$$

Las superficies de las viviendas tasadas son

$$22 \text{ viviendas de } 99,50 \text{ m}^2 \text{ construidos. } SH = 29 + (0,68 \times 99,50) = 97,66 \text{ m}^2$$

$$30 \text{ viviendas de } 100,33 \text{ m}^2 \text{ construidos. } SH = 29 + (0,68 \times 100,33) = 98,23 \text{ m}^2$$

$$40 \text{ viviendas de } 97,13 \text{ m}^2 \text{ construidos. } SH = 29 + (0,68 \times 97,13) = 96,02 \text{ m}^2$$

Las superficies de las viviendas VPO son:

$$44 \text{ viviendas de } 99,55 \text{ m}^2 \text{ construidos. } SH = 29 + (0,68 \times 99,55) = 97,69 \text{ m}^2$$

$$15 \text{ viviendas de } 100,33 \text{ m}^2 \text{ construidos. } SH = 29 + (0,68 \times 100,33) = 98,23 \text{ m}^2$$

$$106 \text{ viviendas de } 98,87 \text{ m}^2 \text{ construidos. } SH = 29 + (0,68 \times 98,87) = 97,22 \text{ m}^2$$

$$48 \text{ viviendas de } 98,65 \text{ m}^2 \text{ construidos. } SH = 29 + (0,68 \times 98,65) = 97,22 \text{ m}^2$$

$$40 \text{ viviendas de } 97,13 \text{ m}^2 \text{ construidos. } SH = 29 + (0,68 \times 97,13) = 96,02 \text{ m}^2$$

Las superficies de los locales comerciales son:

$$5 \text{ locales de } 304 \text{ m}^2 \text{ construidos. } SH = 26 + (0,65 \times 304) = 223,60 \text{ m}^2$$

$$3 \text{ locales de } 160 \text{ m}^2 \text{ construidos. } SH = 26 + (0,65 \times 160) = 130,00 \text{ m}^2$$

Considerando que son edificios nuevos, sin depreciación por antigüedad, la fórmula de determinación del valor catastral es la misma para uso vivienda y comercial.

El valor de las construcciones es:

$$VC = ((1,38 \times CC) + (0,38 \times VRS \times CL)) \times SH$$

Siendo el caso general  $CL = 1$ .

La superficie homogeneizada total de vivienda es de 44.908,36 m<sup>2</sup>.

$$VC = ((1,38 \times 700) + (0,38 \times 414,83)) \times 44.908,36 = \mathbf{50.460.628 \text{ €}}$$

Las superficies homogeneizada total de los locales comerciales es de 1.508 m<sup>2</sup>.

$$VC = ((1,38 \times 360) + (0,38 \times 54,08)) \times 1.508 = \mathbf{780.164 \text{ €}}$$

El módulo para las plazas de aparcamiento es en la zona que nos ocupa según la ponencia de valores de 12.000 €.

La fórmula a emplear para calcular su valor catastral es:

$$V = MP \times CS \times CG$$

CG es 1 por no estar determinado el tipo de garajes.

$$CS = 1 + ((SU - 16) / 25)$$

SU es la superficie útil de aparcamiento.

La superficie construida total de aparcamiento subterráneo en el sector es de 31.366 m<sup>2</sup>. La superficie útil puede estar en 26.660 m<sup>2</sup>. Son 714 plazas, que se estima sean de 30 m<sup>2</sup>/media.

$$CS = 1 + ((30,0 - 16) / 25) = 1,56$$

$$V = 12.000 \times 1,56 \times 1 = \mathbf{18.720 \text{ €}}$$

El equipamiento, por ser municipal queda exento del pago del IBI según la Norma Foral 12/1989 de 5 de julio del impuesto sobre bienes inmuebles, en su artículo 4.

El valor catastral total de los bienes inmuebles del sector es: 51.259.512,33 €

Siguiendo la Norma Foral 12/1989 en su artículo 14.3, el Ayuntamiento en su ordenanza fiscal reguladora específica fija que el gravamen de bienes de naturaleza urbana es del 0.199%. Este gravamen tiene periodicidad anual.

El IBI total recaudado anualmente en el sector 1 sería 102.006 €

#### 4.3.3 IMPUESTO SOBRE VEHÍCULOS DE TRACCIÓN MECÁNICA

El impuesto medio por vehículo es de 174,6 €/veh año.

En el AIU 31 se prevén, como mínimo 714 plazas de aparcamiento. La recaudación resultante de la existencia de esos vehículos sería de 124.664 €/año.

#### **4.4 Total de ingresos anuales del Ayuntamiento derivados del desarrollo del sector 1**

Tasas sobre suministros: 51.583 € + 24.244,39 € = 75.828 €

Tasas sobre servicios: 47.785 €

Otras tasas e impuestos municipales: 24.839 + 102.006 € + 124.664€ = 251.510 €

TOTAL: 375.123 €

### **5.- BALANCE ECONÓMICO**

En el capítulo 3 obtenemos un gasto anual del Ayuntamiento derivado del desarrollo del AIU 31 de 369.149 €.

En el capítulo 4 obtenemos un ingreso anual del Ayuntamiento derivados del desarrollo del AIU 31 de 375.123 €.

El Ayuntamiento obtiene un balance anual positivo derivado del desarrollo del AIU 31 de 5.974 €.

La actuación es sostenible desde el punto de vista económico.

Donostia-San Sebastián, noviembre de 2020

Pedro Izaskun y Miguel A. Irazabalbeitia

**DOCUMENTO "G"**  
**CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE LA DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA DEL REAL DECRETO 2591/1998 DE AVIACIÓN CIVIL**



---

**JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE LA DISPOSICIÓN ADICIONAL SEGUNDA DEL REAL DECRETO 2591/1998**

---

**1.- INTRODUCCION**

Por Orden FOM/2617/2006 del Ministerio de Fomento de 13 de julio de 2006 (B.O.E. nº 189, de 9 de agosto) es aprobado el Plan Director del Aeropuerto de San Sebastián.

Conforme a lo que establece la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción, la remisión al Ministerio de Transportes , Movilidad y Agenda Urbana de los instrumentos de ordenación que incluyan dentro de su ámbito la zona de servicio aeroportuario o espacios sujetos a servidumbres aeronáuticas o acústicas establecidas o a establecer en virtud de la Ley de Navegación Aérea, debe realizarse antes de la Aprobación Inicial, estableciéndose un plazo de seis meses a contar desde la recepción de la documentación requerida para su emisión.

A tal efecto, la administración competente para la tramitación del planeamiento podrá solicitar el informe indicado en el párrafo anterior mediante los cauces establecidos para ello, entre los que se encuentra la sede electrónica del Ministerio de Transportes , Movilidad y Agenda Urbana.

La obligación de que sean informados los planes territoriales y urbanísticos que afecten a la Zona de Servicio Aeroportuario o a sus espacios circundantes sujetos a servidumbres aeronáuticas o acústicas establecidas o a establecer para preservar las competencias estatales en materia aeroportuaria, así como su carácter vinculante, se hallan amparados en la Sentencia del Tribunal Constitucional 46/2007 , de 1 de marzo de 2007.

**2.- NORMATIVA APLICABLE Y CRITERIOS DE REFERENCIA**

Son de aplicación las siguientes normativas:

- Servidumbres aeronáuticas establecidas conforme a la Ley 48/60, de 21 de julio (B.O.E. nº 176, de 23 de julio) sobre Navegación Aérea , y Decreto 584/72, de 24 de febrero (B.O.E. nº 69, de 21 de marzo) de servidumbres aeronáuticas, en su actual redacción.
- Propuesta de servidumbres aeronáuticas contenidas en el Plan Director del Aeropuerto de San Sebastián aprobado por Orden FOM/2617/2006 del Ministerio de Fomento de 13 de julio de 2006 (B.O.E. nº 189, de 9 de agosto), definidas en base al Decreto de servidumbres aeronáuticas y los criterios vigentes de la Organización de Aviación Civil Internacional (O.A.C.I.).

**3.- CRITERIOS APLICABLES**

La totalidad del ámbito del "Plan Parcial del A.I.U. 31 Azkarate del Plan General de Ordenación Urbana de Urnieta", se encuentra incluida en las Zonas de Servidumbres Aeronáuticas correspondientes al Aeropuerto de San Sebastián.

En el plano que se adjunta y que tiene carácter normativo, se representan las líneas de servidumbres propuestas aeronáuticas , servidumbres de operación del Aeropuerto de San Sebastián que afectan a dicho ámbito, las cuales determinan las alturas (respecto al nivel del mar) que no debe sobrepasar ninguna construcción (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores. carteles, remates decorativos. etc.), modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea.

En particular, el ámbito de estudio se encuentra afectado por las Superficies Limitadoras de las Servidumbres Aeronáuticas de Operación de las Aeronaves incluidas en el Plan Director del Aeropuerto de San Sebastián.

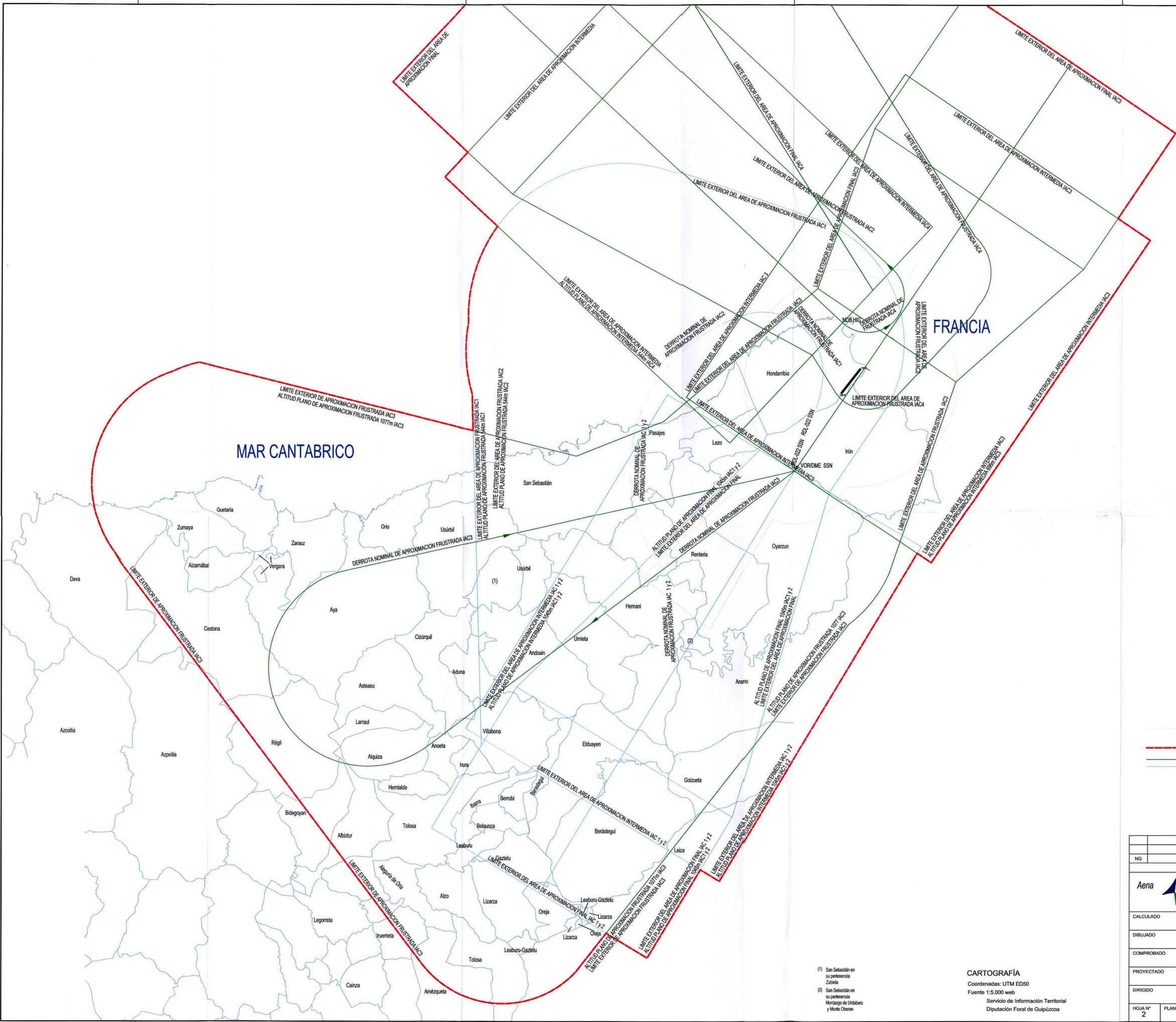
Teniendo en cuenta las cotas del terreno, según la cartografía disponible y las cotas de las servidumbres aeronáuticas, se considera que hay cota suficiente para que las servidumbres aeronáuticas no sean sobrepasadas por las construcciones o instalaciones que pudieran permitirse a través del "Plan Parcial del AIU 31 de Urnieta" las cuales, en cualquier caso, deberán quedar por debajo de dichas servidumbres, incluidos todos sus elementos (como: antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), incluidas las grúas de construcción y similares.

Con independencia de ello, conforme al artículo 8 del Decreto 584/1972, en su actual redacción, la ejecución de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, que se eleve a una altura superior a los 100 metros sobre el terreno, requerirá pronunciamiento previo de la Agencia Estatal de Seguridad Aérea (AESA) en relación con su incidencia en la seguridad de las operaciones aéreas.

Visto lo anterior quedan justificadas las determinaciones derivadas del Real Decreto 2591/1998 en su actual redacción.

Donostia-San Sebastián, noviembre de 2020

Pedro Izaskun y Miguel A. Irazabalbeitia



- ENVOLVENTE DE LAS SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO.
- ENVOLVENTE DE LAS SERVIDUMBRES DE LA OPERACIÓN DE AERONAVES.
- SUPERFICIES DE LIMITACIÓN DE ALTURAS DE LAS
- SERVIDUMBRES DE LA OPERACIÓN DE AERONAVES.

(1) San Sebastián en su pertenencia Zubiate  
 (2) San Sebastián en su pertenencia Montazgo de Urdaburu y Monte Oberan

**CARTOGRAFÍA**  
 Coordenadas: UTM ED50  
 Fuente: 1:5.000 web  
 Servicio de Información Territorial  
 Diputación Foral de Guipúzcoa

NG	CONCEPTO	FECHA	POR
REVISIONES			
 Aeropuertos Españoles y Navegación Aérea		<b>DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS</b>	
CALCULADO		AEROPUERTO DE SAN SEBASTIÁN	
DIBUJADO		PLAN DIRECTOR	
COMPROBADO			
PROYECTADO		<b>PROPUESTA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS ACTUALES SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN</b>	
HOJA N° 2	PLANO N° 5.2	FECHA MAYO 2006	ESCALA 1:100.000 EDICIÓN



FRANCIA

MAR CANTABRICO

- ENVOLVENTE DE LAS SERVIDUMBRES DE AERÓDROMO.
- ENVOLVENTE DE LAS SERVIDUMBRES DE LA OPERACIÓN DE AERONAVES.
- SUPERFICIES DE LIMITACIÓN DE ALTURAS DE LAS
- SERVIDUMBRES DE LA OPERACIÓN DE AERONAVES.

NG	CONCEPTO	FECHA	POR	
REVISIONES				
 <b>Aena</b> Aeropuertos Españoles y Navegación Aérea		 <b>DIRECCIÓN DE PLANIFICACIÓN DE INFRAESTRUCTURAS</b>		
CALCULADO	AEROPUERTO DE SAN SEBASTIÁN			
DIBUJADO	PLAN DIRECTOR			
COMPROBADO				
PROYECTADO	PROPUESTA DE SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS DESARROLLO PREVISIBLE SERVIDUMBRES DE OPERACIÓN			
DIRIGIDO				
HOJA Nº 2	PLANO Nº 5.3	FECHA MAYO 2006	ESCALA 1:100.000	EDICIÓN

(1) San Sebastián en su pertenencia Zubieta  
 (2) San Sebastián en su pertenencia Montazgo de Urdaburu y Monte Oberan

**CARTOGRAFÍA**  
 Coordenadas: UTM ED50  
 Fuente 1:5.000 web  
 Servicio de Información Territorial  
 Diputación Foral de Guipúzcoa

