

**MODIFICACIÓN DEL P.G.O.U. DE ITSASONDO  
EN EL SECTOR DE SUELO URBANIZABLE  
INDUSTRIAL**



## INDICE GENERAL

<b>MEMORIA</b>	<b>3</b>
1.-ANTECEDENTES Y OBJETO	4
2.- OBJETIVOS DE ORDENACIÓN	4
3.- JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU	4
4.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA	5
5.- CUANTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS	5

## PLANOS

1. Planos de información.
  - A.1. Situación.
  - A.2. Topográfico.
  - A.3. Ordenación del PGOU
2. Planos de propuesta.
  - P.1 Superpuesto.
  - P.2 Nueva ordenación.



**MEMORIA**

## 1. ANTECEDENTES Y OBJETO.

El presente documento, que corresponde al primer análisis elaborado en el contexto de la modificación puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Itsasondo, en el ámbito del denominado Sector de Suelo Urbanizable Industrial, se redacta a solicitud del ayuntamiento de Itsasondo, el cual ha dado comienzo a los trabajos de redacción de la mencionada modificación del planeamiento general

En ese contexto y según lo señalado en el artículo 5.2 del DECRETO 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas, se requiere la remisión al órgano ambiental para que determine si el plan o programa debe someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, aplicando los criterios que se recogen en el anexo III del presente Decreto, previa consulta, a las administraciones públicas afectadas a las que se refiere el artículo 9.

Por ello en el presente documento se detallan los objetivos, el ámbito de aplicación, las acciones que se contemplan en el plan y su localización en el mismo, así como una descripción de las características del ámbito de aplicación del plan.

Como antecedentes puede citarse que el Actual Plan General de Ordenación Urbana fue aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno Foral de la Diputación Foral de Gipuzkoa, en sesión celebrada el 31 de agosto de 2.010, y publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa de esa misma fecha.

En el tiempo que ha pasado desde la aprobación del plan no ha habido posibilidades objetivas de desarrollo del sector industrial previsto en el suelo urbanizable del PGOU, y dada la situación económica, no se ve probable un futuro desarrollo a medio plazo.

Por otra parte el Ayuntamiento ve la necesidad de mejorar la vialidad del suelo urbano residencial contiguo a dicho sector por el sur, mejorando la accesibilidad de la única calle que lo vertebraba, evitando el fondo de saco existente en el límite con el sector industrial, de acuerdo con los requerimientos actuales, y anticipando mayores requerimientos futuros, derivados del desarrollo de las nuevas viviendas previstas por el PGOU en la zona.

El objeto por lo tanto de la modificación puntual es alterar el perímetro previsto del sector industrial, reduciéndolo, para que en el espacio producido, lindante con el suelo urbano residencial, se defina un sistema general de vías urbanas principales que contenga una rotonda, que articule el acceso desde la N1 a la zona urbana residencial y en un futuro al desarrollo industrial del sector.

## 2. OBJETIVOS DE ORDENACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU.

El objetivo principal es el señalado en el apartado anterior. Se deriva del mismo la posibilidad de conexión de la acera existente al borde de la N1 con la del vial interior, situado a un nivel más bajo, que habrá de hacerse cumpliendo la normativa de accesibilidad vigente, tal como se ordena.

La ordenación ha de salvar el conjunto de elementos de infraestructuras que se agrupan en el actual fondo de la calle. Hay una caseta de bombas de la Diputación Foral de Gipuzkoa y distintos elementos de la red eléctrica cuyo desplazamiento puede ser problemático, pero que habrá de ser acometido.

### 3. JUSTIFICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PGOU.

Los objetivos perseguidos pueden realizarse mediante, al menos, dos tipos de actuación;

Por una parte, mediante la modificación de la delimitación del sector industrial y la creación de un ámbito calificado como sistema general o local viario, reduciendo por lo tanto el ámbito del sector industrial.

Por otra parte, mediante la inclusión dentro del ámbito de una parcela con una nueva Zonificación General, clasificada como zona "E.12. Vías urbanas principales" dentro de las denominadas zonas "E de Sistema General de Comunicaciones", determinadas en el artículo 31 del Régimen general de edificación y uso en las zonas de uso global de las ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana. Dicha zona podría ser gestionada según lo dispuesto en el Artículo 188, referente a la ocupación directa de terrenos destinados a dotaciones públicas, tanto de sistemas generales como locales.

En cualquier caso estas actuaciones implican la modificación de la ordenación estructural del PGOU, por lo que el instrumento de planeamiento necesario es la modificación del Plan General de Ordenación Urbana, de acuerdo con lo determinado por el artículo 104 de la ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco.



#### 4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

Para el nuevo enlace se define en el presente documento, a modo de alternativa, un Sistema General de Vías Urbanas Principales E12, de acuerdo a la sistematización de la calificación global definida en el artículo 31 de la Normativa Urbanística General del Plan General de Ordenación Urbana de Itsasondo, el cual en el proceso de tramitación de la modificación podrá ser calificado como subzona e.12 de Vías rodadas, según lo dispuesto en el artículo 32 de las ordenanzas.

El perímetro del sistema general se ha definido en función de la geometría del enlace viario, incluyendo en el mismo los taludes necesarios para alcanzar los niveles de urbanización. El sistema general queda íntegramente dentro de terrenos inicialmente incluidos en el sector industrial por el PGOU de Itsasondo vigente.

Se plantea una rotonda de 16m de diámetro interior y 30m de diámetro exterior situada en un nivel intermedio entre la calle Beko Kale y la N1. Desde ésta última se accede con una derivación perpendicular con radios pendientes y acuerdos que cumplen las normativas de diseño de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

La Rotonda está inclinada para posibilitar el cumplimiento conjunto de la normativa de carreteras y la normativa de accesibilidad del País Vasco, condicionada por las pendientes máximas admisibles en ambas, del 4% en accesos laterales a carreteras y del 6% en los recorridos peatonales accesibles. La adaptación a estas exigencias condiciona todo el diseño viario planteado.

Se mantienen las condiciones de fuera de ordenación de las chabolas existentes dentro del perímetro del sector industrial, que ahora quedarían dentro del sistema general de vías urbanas principales. Se rellena y regulariza el espacio comprendido entre el nuevo viario, la GI-2131 y el límite del suelo urbano, donde se sitúan ahora las chabolas.

En el viario que parte de Beko Kale se separan los dos sentidos de circulación para rodear la zona de infraestructuras. Los ramales llegan a la rotonda separadamente dejando una isla intermedia en la que se crea una parcela para las infraestructuras, que es accesible desde el carril ascendente y tiene espacio interior para aparcar.

Se han definido las cotas para respetar todos los accesos existentes a locales y viviendas, en el acuerdo de la nueva urbanización con la existente será preciso intervenir en los suelos públicos del área urbana residencial.

## 5. CUANTIFICACIÓN DE LAS DETERMINACIONES URBANÍSTICAS

La superficie del sistema general de vías urbanas principales es de 3.912,45 m<sup>2</sup>.

La superficie inicial del sector de suelo industrial es de 17.657 m<sup>2</sup>.

La superficie modificada del sector de suelo industrial es de 13.744,55 m<sup>2</sup>.

El resto de características generales del sector quedan como figuran en la normativa del Anexo II: Fichas urbanísticas de las Unidades Morfológicas de la Normativa Urbanística General del PGOU, a excepción de la "intensidad de uso".

Se plantea mantener el techo edificable, por lo que dicho parámetro pasaría del 0,4 m<sup>2</sup> construido/m<sup>2</sup> de suelo bruto a 0,5139 m<sup>2</sup> construido/m<sup>2</sup> de suelo bruto.

La ficha urbanística del sector industrial quedaría de la siguiente manera:

**“Descripción.** *Se trata de un suelo de relleno conseguido en la corta del meandro que antes existía en el punto del río. Se trata de un área situada en una cota ligeramente más alta que Beko Kale , por debajo de la antigua N-I en su contacto con este barrio y a nivel con esta carretera en la zona situada junto a Jaso.*

**Objetivos de la ordenación.** *La ordenación propone el uso de estos suelos como industriales. Se prevé el acceso a la nueva zona industrial a través de un desvío con tercer carril junto a Jaso y por la rotonda del sistema general de vías urbanas principales del extremo sur del sector.*

### **Características generales del Sector**

<i>Clasificación del suelo</i>	<i>Suelo urbanizable</i>
<i>Superficie total aproximada de la unidad</i>	<i>13.744,55 m<sup>2</sup></i>
<i>Uso global</i>	<i>industrial (B.10)</i>
<i>Intensidad de uso: 0,5139 m<sup>2</sup> construido / m<sup>2</sup> de suelo bruto.</i>	
<i>Plazo para la aprobación del Plan Parcial</i>	<i>4 años</i>
	<i>desde la entrada en vigor del PGOU</i>

### **Condiciones de uso**

#### **Uso Industrial**

*El Plan Parcial, al establecer la calificación pormenorizada, deberá optar por limitar el uso del suelo a las categorías 1ª, 2ª y 3ª tal como se definen en el artículo 20 de la Normativa General.*

#### **Condiciones de forma de la edificación**

*De acuerdo con lo establecido en el Artº 77.3 de la Ley 2/2006, la mínima ocupación sobre rasante, 30 % de la superficie del sector. Así mismo, de acuerdo con los planes sectoriales*

vigentes la edificación deberá respetar una distancia de 26 m al río y de 18m a la carretera GI-2131.

**Condiciones de la urbanización**

El Plan Parcial incluirá la conexión del sistema local viario con la carretera GI-2131 haciéndose cargo de los carriles de desaceleración y espera tal como se refleja en la documentación gráfica, con los ajustes que se consideren necesarios. El proyecto técnico correspondiente a esta actuación deberá contar con la autorización de Departamento de Obras Públicas de la Diputación Foral.

**Condiciones que ha de cumplir el Plan Parcial**

Deberá incluir un estudio de inundabilidad que garantice la compatibilidad de las edificaciones previstas con las zonas inundables en los distintos periodos de retorno.

La ordenación del Sector establecerá las condiciones de forma y uso necesarias para proteger los usos residenciales de las áreas contiguas de las emisiones sonoras que produzcan los posibles usos industriales.

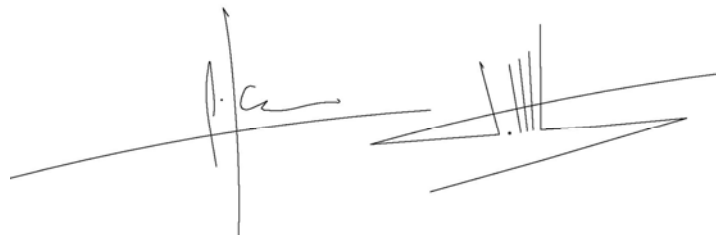
Incluirá los siguientes estándares: una superficie equivalente al 12% del Sector, de los que más de la mitad deben ser zona verde, Ley 2/2006, Art. 79).

Estos estándares se situarán como charnela entre el barrio de Beko Kale y la nueva zona industrial.

.El Plan Parcial recogerá como condiciones del futuro el proyecto de urbanización posterior

- deberá incluir un apartado de integración y restauración ambiental y paisajística
- deberá adaptarse al lugar con la elección de vegetación autóctona y propia de riberas de río
- la elevación del suelo por cuestiones de inundabilidad se utilizarán técnicas "vivas" de estabilización evitando en todo momento las escolleras."

En Itsasondo a 4 de Mayo de 2.017



Fdo. Pedro Izaskun y Miguel Ángel Irazabalbeitia  
Arquitectos