



ARAMAKO 1 SEKTOREKO PLAN PARTZIALAREN  
ZIRRIBORROA

---

BORRADOR DEL PLAN PARCIAL SECTOR 1 – ARAMA

**MARZO 2018 MARTXOA**

**Arkitektoa**

MAIDER ROMO ARIZMENDI

**Abokatua**

JON ORUE-ETXEBARRIA ITURRI

## INDICE

- 1.- Razones que motivan la elaboración del presente documento.-
- 2.- Ámbito del Plan Parcial.-
- 3.- Marco general de elaboración del Plan Parcial.-
- 4.- Contenido formal del Plan Parcial.
- 5.- Elementos definitorios del Sector.
- 6.- Parcelario y superficies.
- 7.- Infraestructuras de servicios urbanos existentes.
- 8.- Régimen urbanístico vigente.-
- 9.- Objetivos, criterios y propuesta de ordenación.
  - 9.1.- Alternativas de ordenación que se han analizado en la elaboración del Plan Parcial.-
  - 9.2.- Criterios generales de ordenación.
  - 9.3.- Parcelas edificables ordenadas.
  - 9.4.- Cumplimiento de los estándares urbanísticos.-
- 10.- Evaluación Ambiental Estratégica.
- 11.- Impacto Acústico.
- 12.- Afecciones que pueden derivarse del desarrollo del Plan Parcial a la situación sociolingüística.
- 13.- Evaluación de la ordenación del Plan Parcial desde la perspectiva de género.-

PLANOS DE INFORMACION

PLANOS DE ORDENACION

## **1.- Razones que motivan la elaboración del presente documento.-**

El Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Arama ( en adelante, PGOU ) ha sido aprobado con carácter definitivo mediante Orden Foral de la titular del Departamento de Movilidad y Ordenación del Territorio, dictada con fecha 13 -12 - 2017.

Entre los distintos ámbitos que delimita el reseñado documento de ordenación integral en materia urbanística, se encuentra el Sector 1, ámbito para el que establece las previsiones en materia de ordenación estructural, remitiendo la pormenorizada a un posterior plan parcial, documento que está siendo redactado en el momento actual por encargo del Ayuntamiento de Arama.

El art. 6 de la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de Evaluación Ambiental, determina que los documentos de planeamiento de desarrollo como el que nos ocupa, deben ser sometidos al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.

En el orden indicado, el biólogo y paisajista Jon Aseginolaza ha elaborado el Documento Ambiental Estratégico referido al ámbito del Sector 1.

La normativa que regula la tramitación de los procedimientos de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, determina que el Documento Ambiental estratégico, acompañado de un borrador del plan, serán remitidos al órgano sustantivo. En este caso, y dado que el refrendo definitivo del Plan Parcial es competencia de la Diputación Foral de Gipuzkoa, ha de remitirse al Departamento de Medio Ambiente y Obras Hidráulicas de la Institución Foral.

Con el objeto indicado, se elabora el presente borrador.

## **2.- Ámbito del Plan Parcial.-**

El Sector 1 se localiza en el lindero sur del casco urbano del municipio y, según viene recogida en la ficha del PGOU, tiene una superficie total de 12.226,00 m<sup>2</sup>.

Sin embargo, y con motivo del levantamiento topográfico y parcelario realizado para la elaboración del Plan Parcial, se ha

constatado que la superficie que dispone el Sector es de 12.156,98 m<sup>2</sup>.

### **3.- Marco general de elaboración del Plan Parcial.-**

La elaboración del Plan Parcial se acomete en el contexto conformado por los criterios establecidos en el conjunto de las disposiciones y documentos vigentes de aplicación en las materias afectadas y, en particular, en los siguientes:

- Disposiciones territoriales, urbanísticas y/o de suelo:
  - Promovidas y vigentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco:
    - Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006 (Ley 2/2006).
    - Decreto de medidas urgentes de 3 de junio de 2008, promovido en desarrollo e la ley anterior ( Decreto 105/2008 ), derogado parcialmente por el Decreto 123/2012.
    - Ley de 28 de noviembre de 2008, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
    - Decreto de 3 de julio de 2012, de estándares urbanísticos (Decreto 123/2012).
  - Promovidas por la Administración central, y vigentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco:
    - Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.
    - Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto de 24 de octubre de 2011 (Real Decreto 1492/2011).
- Disposiciones vigentes en otras materias :
  - Norma Foral de Carreteras de Gipuzkoa, de 6 de junio de 2006.
  - Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la promoción de la accesibilidad, y disposiciones promovidas en su desarrollo.
  - Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, y Decreto de 211/2012, de 16

de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas.

- Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental.
- Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la igualdad de hombres y mujeres.
- Ley 2/2016, de 7 de abril, del Parlamento vasco, de Instituciones Locales de Euskadi.
- Ley del ruido, de 17 de noviembre de 2003, y Reales Decreto de 16 de diciembre de 2005 y 19 de octubre de 2007, de desarrollo de aquélla en lo referente a evaluación y gestión del ruido ambiental, el primero de ellos, y zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, el segundo.

A las disposiciones anteriores cabe añadir el Decreto de 16 de octubre de 2012, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco (Decreto 213/2012).

- El Plan General de Ordenación Urbana de Arama.
- Restantes disposiciones vigentes y de aplicación en el supuesto afectado por este Plan.

#### **4.- Contenido formal del Plan Parcial.**

De conformidad con lo establecido en el art. 68 de la vigente Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, el Plan Parcial estará integrado por los siguientes documentos:

- Documento " A. Memoria ".
- Documento " B. Normas Urbanísticas".
- Documento " C. Directrices de organización y gestión de la ejecución".
- Documento " D. Estudio de viabilidad económico - financiera".
- Documento " E. Planos ".
- Documento " F. Resumen ejecutivo ".

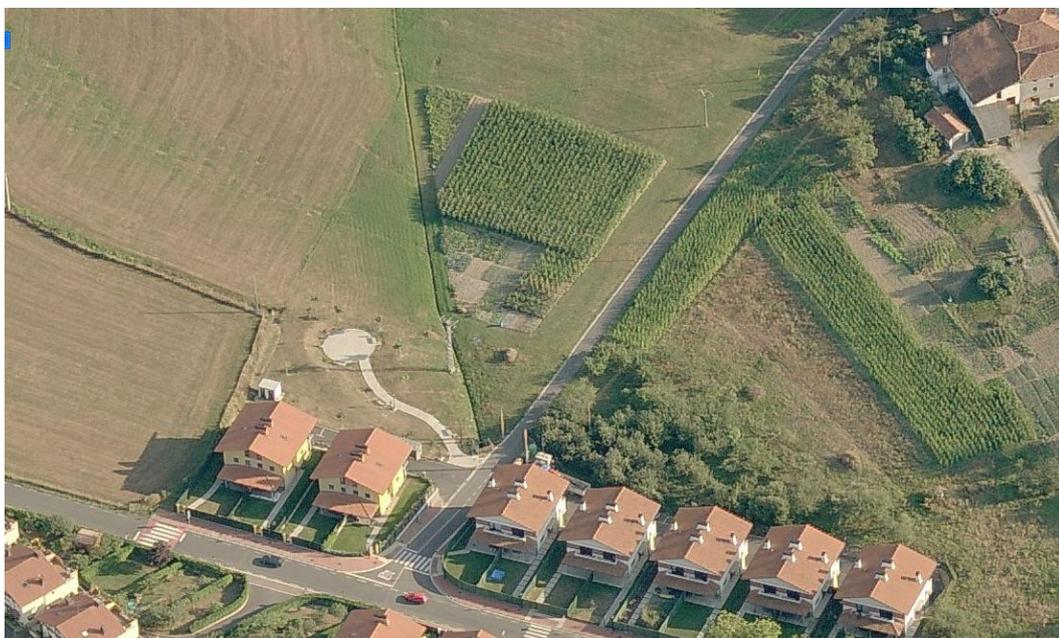
Formando parte integrante del mismo, y como anexos, se incorporan el Documento Ambiental estratégico, así como el Estudio Acústico.

## 5.- Elementos definitorios del Sector.

Como ha quedado indicado, el Sector dispone de una superficie de 12.156,98 m<sup>2</sup>.

Se trata de un ámbito que se localiza al oeste de la carretera GI - 3871, en concreto en la parte trasera del Sector R-1 – ATARI, que fue ejecutado en desarrollo de las precedentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.

Afecta a unos suelos con una ligera pendiente que actualmente se vienen destinando a usos agropecuarios.



Entorno del Sector 1. Los edificios que figuran en el pie de la foto, forman parte del Sector R-1 - ATARI, desarrollado con arreglo a las anteriores Normas Subsidiarias.



Foto aérea del Sector 1 tomada desde el lindero Este.

## 6.- Parcelario y superficies.

La relación de parcelas, superficies y propietarios que se recoge en el cuadro siguiente, viene reflejada gráficamente en el plano .....

Parcela	Ref. catastrl	Propietario	Superficie
1	01.212	Tomás Nazabal Apalategi	5.249,08
2	01.035	José M. Mugica Tolosa	2.068,90
3	01.204	Aramako Udala	775,23
4	01.031	M. Urretavizcaya Echeverria	1.594,07
5	01.211	Juan Antonio Galarraga Sancho	2.225,55
6	01.235	Aramako Udala	80,46
7	Camino	Aramako Udala	163,68
TOTAL			12.156,98

## **7.- Infraestructuras de servicios urbanos existentes.**

La situación actual en lo referente a esas infraestructuras es la reflejada en los planos O.11 “ Esquema de Infraestructuras – Red de Abastecimiento de Agua “ y O.12 “ Esquema de Infraestructuras – Red de Saneamiento “.

## **8.- Régimen urbanístico vigente.-**

El marco de planeamiento integral del presente documento, viene determinado por el Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Arana, aprobado con carácter definitivo mediante Orden Foral de la titular del Departamento de Movilidad y Ordenación del Territorio, dictada con fecha 13 -12 - 2017.

En la ficha del Sector, se determina que la ordenación pormenorizada del ámbito, por su condición de suelo urbanizable, deberá articularse mediante un Plan Parcial.

A continuación se incluye la ficha urbanística del Sector.

<b>SECTOR-1</b>		
<b>DETERMINACIONES CORRESPONDIENTES A LA ORDENACIÓN ESTRUCTURAL</b>		
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Suelo urbanizable	
SUPERFICIE DEL SECTOR	Superficie total	12.226 m <sup>2</sup>
	Superficie con derecho a aprovechamiento	11.246,4 m <sup>2</sup>
	Se incluye en el Sector, sin derecho a aprovechamiento por tratarse de suelo de uso y dominio público, 217 m <sup>2</sup> correspondientes a un sistema local de espacio libre y otro dotacional, obtenido en la ejecución de un Sector residencial previsto en las Normas Subsidiarias vigentes que quedarán sustituidas por este PGOU.	
USO GLOBAL	Residencial (A.10), edificación sobre rasante	
USO CARACTERÍSTICO	Edificación residencial aislada (a.20)	
USOS COMPATIBLES	Edificación en bloque (a.10), hasta el 20% Local comercial (c.10), hasta el 10% La edificabilidad máxima que puede utilizarse en la cada uno de estos usos compatibles queda fijada por el porcentaje que se indica aplicado a la edificabilidad urbanística de la actuación integrada	
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA	4.320 m <sup>2</sup>	
CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LOS SISTEMAS LOCALES	La ordenación pomenorizada deberá destinar a Sistema Local de Espacios Libres una superficie mínima de 2056 m <sup>2</sup> (correspondiente a la cesión de 1839 m <sup>2</sup> , resultado de aplicar el estándar fijado en el Artº 9.1.a) del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos aumentada en 217 m <sup>2</sup> que corresponden a la superficie que tiene actualmente el Sistema Local de Espacios Libres que se incluye en el Sector, 65 m <sup>2</sup> , y 152 m <sup>2</sup> de la parcela dotacional que también queda incluida en el Sector).	
DESARROLLO DEL SECTOR	El Sector quedará ordenado pomenorizadamente a través del correspondiente Plan Parcial, que deberá respetar las determinaciones estructurales fijadas en esta ficha.	
PLAZOS PARA ELABORACIÓN Y APROBACIÓN DEL PLAN PARCIAL Y PROGRAMACIÓN	Se fija un plazo de ocho años para la elaboración y aprobación del Plan Parcial, que programará al menos dos fases de ejecución, a través de distintas unidades de ejecución, agrupadas en su caso en las actuaciones integradas que se considere oportuno. La programación establecerá los plazos para la ejecución de las unidades y la edificación de los solares resultantes, de modo que una vez iniciada una de las unidades, no puede iniciarse otra hasta que la primera haya quedado urbanizada y reparcelada, y edificados los solares resultantes, o en caso de que algún solar esté aún sin edificar haya transcurrido el plazo para edificar establecido en el correspondiente programa de actuación urbanizadora.	
CONTINÚA >		

<b>SECTOR-1</b>	
<p>CARACTERÍSTICAS BÁSICAS DE LOS SISTEMAS LOCALES Y LAS CONDICIONES MÍNIMAS DE LA URBANIZACIÓN (ARTº 53.2.D) DE LA LEY 2/2006).</p>	<p>-El Sistema Local de Espacios Libres deberá ocupar una posición central en el Sector y continua respecto al Sistema Local de Espacios libres existente contiguo al Sector. En este sentido, la ordenación busca completar y reconfigurar la zona verde existente tras los últimos desarrollos urbanos de modo que las nuevas edificaciones se alejen de las ya existentes, que quedan así desahogadas, abrazando y dando frente a un espacio central de uso comunitario.</p> <p>-La conexión principal con el Sistema General Viario que supone la carretera GI- se realizará dando continuidad a la calle existente perpendicular a la carretera.</p> <p>El viario que establezca el Plan Parcial deberá permitir una posterior continuidad del tejido urbano hacia el este del ámbito del Plan Parcial.</p> <p>-Además se estudiará la posibilidad de plantear dos tipos de viario; uno con carácter peatonal y rodado continuación de la calle de acceso a la zona trasera de las edificaciones recientes; y otro de acceso a las viviendas con carácter de coexistencia donde el peatón tenga mayor protagonismo que el vehículo.</p> <p>-Los planos recogen un dibujo orientativo de una posible ordenación que cumpliría los criterios aquí mencionados.</p> <p>-Los cerramientos de la nueva ordenación deberán tener un carácter mixto, con un muerte macizo de 75 cm y una parte ligera metálica hasta 1,60m con seto natural.</p> <p>Las infraestructuras de saneamiento deberán adecuarse a lo dispuesto en el Artº 114.2. Así mismo, el proyecto de urbanización deberá hacerse cargo de enterrar la infraestructura eléctrica que llega actualmente de manera aérea a la zona y dejarla en las condiciones adecuadas para hacer posible el uso de la zona sin peligros.</p> <p>El proyecto de urbanización deberá justificar en su memoria la integración y restauración ambiental y paisajística de la actuación. En este sentido la nueva ordenación de esta área debe plegarse a la topografía existente produciendo los menores movimientos de tierra posible. Probablemente ello requerirá que las edificaciones que se construyan tengan una primera planta contraterreno, de modo que se reconozca la topografía ascendente. Así mismo, deberá asegurar que la adaptación al lugar de la vegetación prevista eligiendo una vegetación autóctona y propia del entorno.</p>

## 9.- Objetivos, criterios y propuesta de ordenación.

### 9.1.- Alternativas de ordenación que se han analizado en la elaboración del Plan Parcial.-

EL PGOU determina como uso característica del Sector el de la edificación residencial aislada ( a.20 ), posibilitando que hasta un máximo del 20% del techo edificable pueda destinarse a edificación en bloque ( a.10 ).

Con arreglo a dicha premisa, en los trabajos de redacción del documento se han barajado distintas alternativas.

Una primera alternativa analizada planteaba localizar uno de los edificios en bloque ( a.10 ) en el espacio central y el segundo de los bloques en el lindero sur del sector, alternativa que fue desechada, pues suponía reducir la entidad del espacio central para zona verde y presentaba el inconveniente de situar el segundo de los bloques en un espacio en el que la ladera sube, lo que generaría un impacto visual mayor desde la carretera foral.



Una segunda alternativa, mantenía una de las edificaciones en bloque en el espacio central y trasladaba el segundo de los bloques al lindero noroeste, ordenación que también se desechó por los mismos motivos que en el caso anterior :



La tercera alternativa que se barajó, aglutinaba la edificación en bloque en el lindero sur, disponiendo dos de las parcelas para acoger unifamiliares adosadas ( tres viviendas ), tipología ésta última que no encontraba acomodo en el resto del municipio, en la que prima las bifamiliares, motivo por el que también fue desechada.



Tras diversas reuniones con los representantes municipales, finalmente se opta por la solución que se recoge en el presente borrador de Plan Parcial.

### **9.2.- Criterios generales de ordenación.**

La ordenación que se dispone en el presente documento, ordena siete parcelas para acoger la edificación residencial aislada ( a.20 ), así como dos parcelas de edificios en bloque ( a.10 ). Éstas últimas se localizan en la zona baja del ámbito, y en parte se encuentran "tapados ", en uno de los casos, por la edificación erigida en el Sector R- 1 - ATARI de las anteriores Normas Subsidiarias, y, en el otro, por una de las parcelas a.20 que se ordena en el frente de la carretera foral.

Con ello se consigue generar un espacio ó zona verde de entidad, en continuidad con el existente y que proviene del desarrollo del Sector de las precedentes Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal, al tiempo que se da cumplimiento a lo dispuesto en el Decreto 12372012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

En materia de vialidad, se aprovecha el vial ya existente en la parte trasera de los edificios residenciales ya existentes, desde el que arrancan dos arterias laterales que darán acceso a las parcelas ordenadas, en cuyos laterales se dispondrán las plazas de aparcamientos de vehículos de acceso público y libre. Por otra parte, en el trazado que discurre dentro del Sector, se mejora la sección del actual camino público conocido como " Zaldunbide ".

Por último, se ordena una pequeña parcela edificable para equipamiento público.

### **9.3.- Parcelas edificables ordenadas.**

Se disponen un total de 10 parcelas edificables, con las siguientes superficies y tipologías :

- .- Parcela 1 : 499,55 m<sup>2</sup> : Edificación residencial aislada (a.20 ).
- .- Parcela 2 : 525,04 m<sup>2</sup> : Edificación residencial en bloque (a.10 ).
- .- Parcela 3 : 403,19 m<sup>2</sup> : Edificación residencial aislada (a.20 ).
- .- Parcela 4 : 404,06 m<sup>2</sup> : Edificación residencial aislada (a.20 ).
- .- Parcela 5 : 419,88 m<sup>2</sup> : Edificación residencial aislada (a.20 ).
- .- Parcela 6 : 476,82 m<sup>2</sup> : Edificación residencial aislada (a.20 ).
- .- Parcela 7 : 511,04 m<sup>2</sup> : Edificación residencial aislada (a.20 ).
- .- Parcela 8 : 496,99 m<sup>2</sup> : Edificación residencial aislada (a.20 ).
- .- Parcela 9 : 637,85 m<sup>2</sup> : Edificación residencial en bloque (a.10 ).
- .- Parcela 10 : 271,99 m<sup>2</sup> : Parcela de equipamiento.

#### **9.4.- Cumplimiento de los estándares urbanísticos.-**

La ordenación establecida, deberá dar cumplimiento a las previsiones que para un ámbito de suelo urbanizable recoge el art. 9 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.

#### **10.- Evaluación Ambiental Estratégica.**

Por las características que dispone el Sector que ordena el presente Plan Parcial, éste resulta incardinable en el supuesto regulado en el art. 6.2.c) de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental y, por tanto, sujeto a una evaluación ambiental estratégica simplificada.

En el orden indicado, el Biólogo y Paisajista Jon Aseginolaza, ha elaborado el Documento Ambiental Estratégico que se incorpora al presente documento.

En el mismo se identifican y valoran los efectos ambientales, concluyéndose que la ordenación por la que apuesta el presente Plan cumple los objetivos generales y ambientales, así como que la actuación mejora la cohesión del núcleo urbano al generar actividad en el entorno localizado al otro lado de la carretera GI - 3871, además de que con la aplicación de las correspondientes medidas preventivas y correctoras que se propone, se minimizan los impactos, considerándose que la ordenación resulta sostenible y compatible con el medio.

#### **11.- Impacto Acústico.**

El art. 36 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre de 2012, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, dispone que no podrán ejecutarse futuros desarrollos urbanísticos en áreas donde se incumplan los objetivos de calidad acústica en el ambiente exterior, y el art. 39 determina que la aprobación de los documentos de ordenación pormenorizada debe ir precedida de un estudio en el que se analicen las alternativas de diseño.

En el orden indicado, la Ingeniería Medio Ambiental EKOLUR, ha elaborado el correspondiente estudio acústico que se incorpora al presente documento como Anexo.

Sin perjuicio del análisis más detallado que se recoge en el mismo, las conclusiones se resumen en los siguientes términos:

.- En lo relativo al ruido exterior en el ámbito que ordena el Plan Parcial, los resultados obtenidos determinan que las emisiones de ruido procedentes de los viales que atraviesan el ámbito generan unos niveles de inmisión acústica que pueden considerarse como favorables para el uso residencial, así como para los potenciales usos sanitarios, docentes ó culturales que se pudieran desarrollar en el mismo, en los tres períodos analizados : día (Ld), tarde (Le) y noche (Ln).

.- En lo que respecta al ruido exterior, la situación acústica en fachadas puede considerarse como favorable en las dos tipologías de edificación que se van a implantar. Así, en el periodo día se alcanzan como máximo los 49,9 dB(A), mientras que en el periodo noche, el valor máximo registrado ha sido de 43,4 dB(A), esto es, inferiores a los 50 dB(A) que se fijan como objetivo de calidad acústica.

## **12.- Afecciones que pueden derivarse del desarrollo del Plan Parcial a la situación sociolingüística.**

La Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi, en su art. 7.7, dispone que en el procedimiento de aprobación de proyectos o planes que pudieran afectar a la situación sociolingüística de los municipios, se evaluará su posible impacto respecto a la normalización del uso del euskera, y se propondrán las medidas derivadas de esa evaluación que se estimen pertinentes.

Las nuevas edificaciones que ordena el presente Plan Parcial, tienen por objeto dar respuesta a las necesidades que en materia de vivienda se vienen detectando en los vecinos de Arama, y fundamentalmente en los jóvenes de la localidad. Al igual que se hizo cuando se ordenó y desarrolló el del Sector R-1 – ATARI, con el que colinda, se pretende que no emigren a los municipios limítrofes.

Por consiguiente, y teniendo en cuenta que quienes pasarán a ocupar las viviendas serán los vecinos del municipio, cuanto menos en una parte muy importante, el desarrollo del Sector no generará impactos respecto a la normalización del uso del euskera.

### 13.- Evaluación de la ordenación del Plan Parcial desde la perspectiva de género.-

La Ley 4/2005, de 18 de febrero, del Parlamento Vasco para la igualdad de hombres y mujeres, establece en su art. 18.1 la obligación de los poderes públicos vascos “de tener en cuenta de manera activa el objetivo de la igualdad de mujeres y hombres en la elaboración y aplicación de las normas, planes, programas y otros instrumentos de formulación de políticas públicas”.

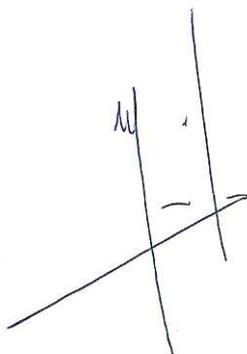
Son dos los enfoques desde los que deberá analizarse la propuesta de hábitat humano contenida en el presente documento en relación al género.

En relación a la seguridad en el espacio público diseñado, se ha de indicar que no se identifican puntos percibidos como peligrosos, inseguros o de riesgo, dada la configuración “abierta” del conjunto de edificaciones, sin elementos urbanos que exijan itinerarios alternativos (puentes, pasadizos subterráneos, escaleras/escalinatas, ...) para el tránsito y acceso peatonal a las edificaciones proyectadas.

Por otra parte, el entorno circundante se encuentra ejecutado ( Sector R-1 – ATARI ), esto es, se corresponde con un espacio habitado, con hábitos de tránsito peatonales.

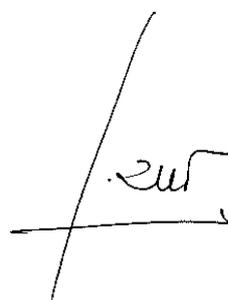
Arama, marzo 2018

**Arkitektoa**



**MAIDER ROMO ARIZMENDI**

**Abokatua**



**JON ORUE-ETXEBARRIA ITURRI**