



## PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DEL A.U.12 "GURE TXOKOA" DEL P.G.O.U DE BELAUNTZA.

<b>MEMORIA</b> .....	<b><u>Pág.</u></b>
<b>1. INTRODUCCION</b> .....	<b>4</b>
1.1. Antecedentes y Objeto del Proyecto.....	4
1.2. Marco legislativo vigente.....	8
1.3. Contenido formal del Plan Especial.....	9
<b>2. ANALISIS URBANISTICO DEL AREA</b> .....	<b>10</b>
2.1. Descripción y condiciones del territorio.....	10
2.2. Edificaciones y usos urbanos existentes.....	11
2.3. Viario e infraestructuras de servicios existentes.....	11
2.4. Estructura de la propiedad del suelo.....	12
<b>3. DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL PARA EL "A.U.12 Gure-txokoa"</b> .....	<b>13</b>
<b>4. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACION PROPUESTA</b> .....	<b>18</b>
4.1. Descripción general de la ordenación. Alternativas.....	19
4.2. Adecuación de la ordenación a las previsiones del planeamiento general.....	22
4.3. El programa Industrial.....	24
4.4. La red viaria y el aparcamiento.....	25
4.5. El sistema de espacios libres.....	27
4.6. La urbanización y las infraestructuras de servicios urbanos.....	28
4.6.1. El acondiciamiento del terrenos, obras de fábrica y urbanización superficial.....	28
4.6.2. La red de distribución de agua, riego e hidrantes contra iincendios.....	30
4.6.3. La red de saneamiento.....	31
4.9.4. La red de energía eléctrica y alumbrado.....	32
4.9.5. La red de telecomunicaciones.....	34
4.9.6. La red de distribución de gas.....	35
<b>5. CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL</b> .....	<b>35</b>
5.1. Condiciones generales de asignación de la edificabilidad urbanística.....	36
5.2. Condiciones generales de gestión y ejecución.....	36
5.3. Edificios, construcciones e instalaciones fuera de ordenaciónl.....	37
5.4. Ejecución de la urbanización.....	38
5.5. Ejercicio de la facultad de edificar.....	38
<b>6. PLANES DE INICIATIVA PARTICULAR</b> .....	<b>39</b>

6.1. Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la urbanización .....	39
6.2. Relación de propietarios y titulares de derechos afectados .....	39
6.3. Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación	41
6.4. Compromisos de los propietarios privados .....	42
6.5. Garantías del cumplimiento de los compromisos citados.....	43
6.6. Medios económicos.....	42
<b>7. PROCESO DE PARTICIPACION CIUDADANA DEL ART. 84.4 DE LA LEY 2/2006 DE SUELO Y URBANISMO .....</b>	<b>44</b>
<b>8. ANEXOS A LA MEMORIA .....</b>	<b>46</b>
Anexo 1. Supresión de barreras urbanísticas. Justificación del cumplimiento de la normativa vigente para la promoción de la accesibilidad en el entorno urbano.	
Anexo 3. Convenio urbanístico.	

## 1.- INTRODUCCION.

### 1.1. Antecedentes y objeto del proyecto

Con fecha julio de 2015 se aprobó definitivamente el documento de Plan General de Ordenación Urbana de Belauntza. Se trata de un documento que dotó de un nuevo régimen urbanístico al municipio, adaptando sus determinaciones al contenido de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo.

En dicho planeamiento se define y concreta las determinaciones urbanísticas particulares para los distintos ámbitos urbanísticos, casi todos ellos conteniendo la ordenación pormenorizada y por tanto siendo innecesario la elaboración de planeamientos de desarrollo que definieran el régimen pormenorizado de los ámbitos, entendiéndose que la dimensión y complejidad de éstos aconsejaban esta opción.

Sin embargo hay algún ámbito urbanístico cuyo desarrollo fue remitido a un planeamiento de desarrollo y por tanto el Plan General no contenía sus determinaciones pormenorizadas, aconsejándose la redacción de un plan especial que abordara esta tarea. Este es el caso del A.U.12 "Gure Txokoa" que ahora nos ocupa. En la normativa Urbanística Particular y más concretamente en el régimen de determinación de la ordenación pormenorizada se dice: *La ordenación pormenorizada será la establecida en el Plan Especial de Ordenación Urbana a redactar.*

El ámbito de "Gure Txokoa" es un ámbito heredado de las Normas Subsidiarias anteriores, en las que ya se concretaba una ordenación que se fue desarrollando en el tiempo, prevaleciendo las construcciones y descuidando la urbanización, por tanto se trata de una situación y ordenación que viene heredada y que ahora el planeamiento recién aprobado trata de culminar y en la medida de lo posible mejorar, pero siempre sobre la base de la ordenación original, lo que condicionó la solución final adoptada por el Plan General.

Así las cosas, el Plan General vigente establece la necesidad de que el régimen urbanístico pormenorizado del nuevo ámbito "AU.12 Gure Txokoa" se desarrolle mediante un Plan Especial de Ordenación Urbana y es éste el objetivo ahora propuesto. El presente proyecto de Plan Especial de Ordenación Urbana se formula por iniciativa de parte de la propiedad de los terrenos que todavía tienen edificabilidades por materializar y conforman o configuran el A.U. "AU.12 Gure Txokoa".

Además en el ámbito falta por realizar la urbanización y una efectiva equidistribución, cuestiones que no podrán ser resueltas si antes no se culmina el proceso de ordenación.

### 1.2.- Marco legislativo vigente.

El presente Plan Especial se formula dentro del marco legislativo urbanístico y del suelo vigente, constituido por, entre otras, las siguientes disposiciones legales:

- \* R.D.L. 2/2.008, de 20 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.
- \* Ley 2/2.006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.
- \* Decreto 123/2.012, de 3 de julio de estándares urbanísticos.
- \* Decreto 105/2.008, de 3 de junio, de medidas urgentes, en desarrollo de la Ley 2/2.006 de 30 de junio, en los arts vigentes.

- \* Real Decreto 1492/2.011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoración de la Ley del Suelo.
- \* Artículos vigentes y de aplicación del Real Decreto Legislativo 1/1.992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana no derogados por la citada Ley 6/98.
- \* Artículos vigentes y de aplicación del Real Decreto 1.346/1.976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- \* Artículos vigentes y de aplicación del Decreto 2.159/1.978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para desarrollo de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Tal y como ya ha sido señalado, este Plan Especial se redacta asimismo a partir de las determinaciones del planeamiento general que, en lo que se refiere al A.U.12 "Gure Txokoa", se encuentra vigente.

Por último, y como consecuencia de su iniciativa particular, se cumplimentan además, los requisitos establecidos en la vigente legislación urbanística, con el alcance referido en los artículos 46 y 64 del Reglamento de Planeamiento.

### 1.3.- Contenido formal del Plan Especial de Ordenación Urbana.

El presente Plan Especial, se adecua a los criterios y exigencias establecidas en la vigente legislación urbanística aplicable, y, en concreto en lo dispuesto en los artículos 69.3 y 68 de la Ley 2/2.006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco; y define con la precisión necesaria el régimen urbanístico y la ordenación pormenorizada para el Area afectada por el mismo.

Sus propuestas se integran y recogen en los siguientes documentos:

- \* Documento "1. Memoria".
- \* Documento "2. Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución".
- \* Documento "3. Normas urbanísticas".
- \* Documento "4. Documento Económico"<sup>1</sup>.
- \* Documento "5. Planos de información y de ordenación".
- \* Documento "6 Resumen ejecutivo".
- \* Documento "7. Doc impacto genero".
- \* Documento "8 ELE".

El documento "3. Normas urbanísticas de desarrollo del planeamiento general" se ajusta, en su estructuración conceptual y terminología, a la estructura normativa del Documento del vigente P.G.O.U de Belauntza. Ello permite una aplicación clara y directa de sus disposiciones y determinaciones.

El resto de documentos del Plan Especial no presenta singularidades reseñables, cumplimentando la definición de los contenidos que específicamente les asigna la legislación vigente.

<sup>1</sup> Incluye Estudio de Viabilidad Económico Financiero e Informe de Sostenibilidad Económica.

## 2.- ANALISIS URBANISTICO DEL ESTADO ACTUAL DEL AREA.

### 2.1.- Descripción y condiciones del territorio.

El territorio sobre el que se pretende actuar está situado en el barrio de Beotibar, junto a la actual carretera GI-2130 de acceso a Berrobi desde Belauntza, en ambas margen del río Zelai y se configura como un *continuum* industrial que se va desarrollando en torno a dicha vía de comunicación entre ambas poblaciones, lugar en el que se han ido asentándose numerosas empresas a lo largo de dicho corredor. El Plan General, recién aprobado, no hace sino consolidar una situación de hecho, derivada de las Normas Subsidiarias anteriores, que viene produciéndose desde muchos años atrás en la zona y que ha conformado una serie de parcelas industriales que hoy en día se consolidan.

El P.G.O.U. establece para el área una superficie de 53.882 m<sup>2</sup>, que se arrastra hasta el presente documento, una vez comprobada que la misma es correcta. Parte de esta superficie está ocupado por edificaciones destinadas a actividades económicas, que fueron implantándose en épocas anteriores, algunas de las cuales actualmente se encuentran desocupadas.

El ámbito se divide a su vez en dos partes si tenemos en cuenta el río Zelai que lo atraviesa, quedando una parte al norte de ésta y que está ocupada por pabellones ya consolidados (Lucaval (Orbinox), Okobio SL, Otsabio S.A. (sin actividad: se ha trasladado a Apatta, pabellones vacíos), Carpintería Sarasola, Graficas Hamaika (liquidada, propiedad del Banco Santander), Carpintería Metálica Lehioppe (cerrada), Afilados Urruti SL.) y otra parte al sur de la misma regata en la que encontramos también edificaciones ya construidas, entre ellos, dos bloque residenciales con 4 viviendas cada uno (Toki-eder y Toki-Alai), Afilados Urruti SL, Sutargi SL, Cartonajes Obenak, Ferraguinox SL, Vivienda unifamiliar de Jose Miguel Arocena, Uzturpe SL (Antiguos talleres Gorri), Excavaciones Oruezabal, Desguaces Zabala y Otsabio S.A. y además de las parcelas de "nueva creación " o cuya edificabilidad permite ser aumentada por el plan y previstas por el planeamiento, pendientes de colmatar (b.20.1 hasta b.20.7 y en las que se prevé una nueva edificabilidad total de **4.667 m2 (t)**.

Limita al norte por la carretera GI-2130 al este, oeste y sur por el suelo no urbanizable.

Sus condicionantes más relevantes como territorio a ordenar son la colindancia con la regata, la referida carretera y los edificios actualmente existentes. En cuanto a sus condiciones topográficas y de servicios, actualmente se trata de un ámbito con las requisitos exigidas por la legislación para ser considerado como urbano, además de que su grado de urbanización es caótico e insuficiente para los edificios ordenados en el ámbito, disponiendo de accesos acondicionados para dar servicio a los pabellones existentes. El ámbito tiene unos 600 mts de largo por 100 mts de ancho y su ocupación industrial actual se desarrolla en 435 mts de largo por 100 mts de ancho. Su altimetría oscila entre la cota 121 mts y la 137 mts.

### 2.2.- Edificaciones y usos urbanos existentes.

En relación a las construcciones y usos actualmente existentes hay que señalar que el ámbito tiene una serie de preexistencias de gran relevancia que serán consolidadas en su mayor parte, dejando fuera de ordenación algunas otras.

Dentro del ámbito nos encontramos con una tipología muy variada, pues existen edificaciones industriales en planta baja de las cuales hay algunas en funcionamiento y otras ocupadas, así como otro tipo de edificación industrial en altura propia de otras épocas que el plan consolida en su estado actual.

En relación a los usos que se dan en los pabellones nos encontramos con los siguientes:

Lucaval	Valvulas
Okobio SL	Productos y servicios de estanqueidad para la industria en general.
Otsabio S.A.	Mecanización de piecerío sobre plano, construcción de maquinaria diversa y al mantenimiento industrial.
Sarasola	carpintería
Oruezabal	excavaciones
Ferraguinox	Calderería industrial mecano-soldada
Sutargi	Fabricar con personas con discapacidad intelectual ligera (mobiliario camping)
Afilados Urruti	Afilado de herramienta
Cartonajes Obenak	Cartonajes
Uzturpe SL	Constructora
Desguaces Zabala	Desguaces de vehículos





Existen también una serie de usos que se declaran fuera de ordenación fundamentalmente por su proximidad al río y cuya desaparición mejora la situación del actual cauce. Estas son las recogidas en el plano de elementos fuera de ordenación.

### 2.3. Viario e infraestructuras de servicios existentes.

Por lo que se refiere a las redes de servicios, la situación en la actualidad es la siguiente:

- Red viaria:

La red viaria actual del polígono se estructura a partir de las entradas al polígono existentes. Estas son tres que se resuelven a través de distintos pasos que cruzan el río desde la carretera comarcal. Dichos accesos se localizan al oeste, centro y este del polígono. A partir de ahí se desarrollan los recorridos internos del ámbito, en viarios más o menos resueltos pero con una falta de homogeneidad en el tratamiento de materiales, secciones, etc. Los viarios se han ido desarrollando sin un criterio básico de ordenación, sin resolver los accesos peatonales y en definitiva de una manera un tanto caótica. Si bien es cierto que de una u otra manera dan servicio a los pabellones existentes, no es menos cierto que el proyecto de urbanización debiera hacer un esfuerzo significativo en dotar de cierta calidad y prestaciones a la red viaria del polígono, ya que actualmente es precaria.

- Red de abastecimiento y saneamiento

El polígono de Gure-txokoa ha tenido carencias históricas en materia de abastecimiento de agua. El polígono tiene su origen en la antigua papelera Elduayen. Esta instalación contaba con un gran depósito a cielo abierto para el suministro de la actividad. Este depósito se suministraba de una captación de agua situada en el término municipal Berrobi. Este depósito a cielo abierto y no contaba con ningún tratamiento. Históricamente este ha sido el depósito del que se han auto-abastecido las actividades del polígono, y aún se abastecen un cierto número de ellas, 10 aproximadamente de las cuales 6 pueden estar ocupadas.

Además de esta instalación el polígono ha contado con una captación y pequeño depósito municipal situado al sur del mismo, a la altura de la calderería Ferraga. Este depósito suministraba agua potable a las industrias próximas al mismo, situadas al SW del mismo. El depósito reventó en unas heladas fuertes hará aproximadamente hace 10 años. Desde dicha fecha tanto la captación como el depósito quedaron inutilizados.

Por último el Ayuntamiento de Belauntza ha suministrado agua potable a las viviendas situadas dentro del polígono. Cuando el depósito antes mencionado reventó, la red se amplió a las actividades antes surtidas por dicho depósito. Posteriormente el servicio de abastecimiento ha sido llevado a cabo por Gipuzkoako Urak.



La red municipal no se ha podido ampliar al resto del polígono históricamente por dos razones: por la falta caudal de la red municipal y por el mal estado de la red interna de abastecimiento. La mayor parte de las actividades en el polígono se han suministrado del agua del antigua papelera, que carece de cualquier tratamiento y de cuyo mantenimiento no hay un claro responsable. Las averías en los conductos de traída son continuas y los pagos las reparaciones son un foco constante de conflictos. El agua no está trata y el depósito a cielo abierto, situado junto a un camino público, constituye un peligro tanto desde el punto de vista sanitario como desde el punto de vista físico. Ya que el cierre actual no garantiza en manera alguna que un animal o persona puedan caer al mismo.

Este ha sido en grandes líneas el panorama hasta fechas recientes. En año 2016 la Diputación Foral de Gipuzkoa a través de Gipuzkoako Urak ejecuto un ramal de suministro de agua para la zona donde se ubican los polígonos de Guretxokoa, Benta y Beotibar. Este conducto comunica directamente el depósito municipal situado en la parte alta del municipio con el polígono de Gure-txokoa. Este ramal crea un anillo con la red que discurre por el fondo del valle y que viene desde Errotazar.

Esta nueva red, ha solventado la carencia estructural histórica de falta de caudal en el ámbito. Gipuzkoako Urak ha ejecutado junto con la nueva red un ramal que discurre por la parte sur del polígono y se ha desplegado hasta Industrias Okobio. La nueva red es de 150 de diámetro y de fundición. Se han ejecutado nuevos entronque y acometidas a lo largo de la nueva red desplegada.

- Red de saneamiento

La situación actual de saneamiento, al igual que el abastecimiento es precaria. El polígono carece de una red separativa de saneamiento. El desarrollo del proyecto del colector general Ibarra-Berastegi no se ha llevado a cabo, por parte de URA, ni existe un horizonte definido para ejecutarlo.

- Red de alumbrado y energía eléctrica

El polígono cuenta en la actualidad con un sistema de alumbrado dispar en función de las diferentes zonas del mismo. Cuenta con zonas mejor y peor alumbradas. La red de alumbrado nunca ha cubierto la integridad del mismo ni ha sido uniforme. Se han ejecutado a través de actuaciones puntuales a lo largo del tiempo y a través de distintos agentes. Ante esta carencia y la falta de mantenimiento de la red, el Ayuntamiento de Belauntza, de forma voluntaria, ha ido realizando labores de reparación y renovación puntuales con el fin de evitar una mayor de degradación y garantizar una mínima seguridad en el ámbito.

Hace aproximadamente cinco años, cuando el ayuntamiento procedió a renovar la red de alumbrada consolidada en su integridad, renovó las luminarias existentes en la zona sur del polígono de Gure-txoko, apoyándose en los pies y báculos existentes se colocaron luminarias de tipo LED de bajo consumo. Recientemente, este año 2017, se han renovado media docena de luminarias en la zona éste del polígono, en la zona más próxima a Berrobi. Todas las actuaciones voluntarias del Ayuntamiento de Belauntza no dejan de ser meros apaños y parches ejecutados sobre una red muy precaria.

El polígono cuenta en la actualidad con un transformador, habrá de valorarse si dicho elemento no es suficiente para suministrar a las nuevas actuaciones. Si así fuera, habrá de procederse a una nueva conexión en el punto establecido por la compañía suministradora, y recogido en la documentación gráfica que suministrará a los nuevos desarrollos.

- Red Telefónica

Al igual que el resto de instalaciones, las instalaciones de telefonía se encuentran en un estado precario. Algunas operadoras han desplegado la fibra óptica en algunas zonas zona del polígono

- Red de Gas natural

En estos momentos es inexistente.

#### 2.4. Estructura de la propiedad del suelo<sup>2</sup>.

Los suelos incluidos en el Área se encuentran en manos de titulares privados y del Ayuntamiento de que también es propietario de terrenos. Así, la estructura de la propiedad del suelo conocida que conforma el ámbito urbanístico es la siguiente:

	REF. CATASTRAL	NÚMERO FIJO	TITULAR	PLANTA	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	USO
1	7877041	5016964 E	BARRIOLA OTAEGUI, MARI CARMEN	0	75,00	COMERCIAL
		5016963 E		0	75,00	TRASTERO
		5016966 U		1	75,00	VIVIENDA
		5016965 M		1	75,00	
		5016968 N		2	75,00	
		5016967 F		2	75,00	
2	7877040	5016969 V	MOCOROA MENDIZABLA, M. CORO	0		TRASTERO
		5192400 K	BERRUETA YANCIA, PABLO			
		5192401 S	AROZENA ZABALA, SANTOS			
		5016971 E	NOSELLAS RIPERO, FLORENTINO			
		5016970 T	BERRUETA YANCIA, PABLO	1	74,00	VIVIENDA
		5016972 M	AROZENA ZABALA, SANTOS		74,00	
		5016974 F	ECHEVERRIA GOYA, PEDRO M.	2	74,00	
		5016975 N	NOSELLAS RIPERO, FLORENTINO		74,00	
3	7877042	5016962 L	ARAMBURU NUÑEZ, GABRIEL	-1	500,00	INDUSTRIAL
		5016961 D	AUZ OQUIÑENA, JOSE RAMON	0	340,00	
		51778605 K	SUTARGI SAL	0	160,00	
4	7877043	5178195C	AFILADOS URRUTI SL	-1	200,00	INDUSTRIAL
				0	300,00	
		5167675Y	AUZ OQUIÑENA, JOSE RAMON	0	133,00	
		5161854Y	AUZ ZUBIZARRETA, JOSE	0	335,00	

<sup>2</sup> Será el proyecto de reparcelación, el que establecerá las superficies definitivas.

			RAMON			
		5016960S	SUTARGI SAL	0	335,00	
5	7877031	5103233 T	SUTARGI SAL	0	640,00	INDUSTRIAL
				1	40,00	OFICINA
	7877016	5016958 M		0	800,00	INDUSTRIAL
				1	162,00	OFICINA
6	7877020	6006632 H	M. ARANZAZU ITURBE AYERBE	0	200,00	HOSTELERIA
7	7877029	5040659 X	SANCHEZ CIMORA, PABLO (50%) ESTEVEZ MORENO, CARMEN (50%)	0	168,00	INDUSTRIAL
8	7877008	5016957 E	FERRAGUINOX SL	0	1511,00	INDUSTRIAL
9	7877018	3001355 D	AROCENA ZABALA JOSE MIGUEL	-1	200,00	GARAJE
				0	112,00	VIVIENDA
10	7877009	5016956 T	UZTURPE SL	-1	240,00	INDUSTRIAL
				1	240,00	
				1	15,00	
				1	40,00	OFICINA
11	7877010	5016955 L	IBERDROLA SA	1	55,00	INDUSTRIAL
12	7877017	5016942 J	ELIZELAI SL	0	1700,00	INDUSTRIAL
				1	300,00	OFICINA
13	7877007	5016941B	SUBIJANA PERMISAN M PILAR (50%) AGUIRRE IRUIN JOSE ANTONIO (50%)	0	300,00	INDUSTRIAL
				01	300,00	
				BH	300,00	
14	-	-	-	0	50	INDUSTRIAL
15	7877028	-	OKOBIO SL	0	335,00	INDUSTRIAL
				1	75,00	OFICINA
		6026104 t	OTSABIO SA	1	229,65	INDUSTRIAL
		6026101 S	ESNAOLA AYERBE,	1	140,00	
		6024858 S	FRANCISCA	2	145,49	
		6023969 I		2	56,00	
		6026102d	COSNTRUCCIONES Y CONTRATAS ZEGAMA	1	300,00	
		6026103 L	GALARRAGA LASA ANDRES (50%) URRETAVIZCAYA OTAMENDI F (50%)	1	114,00	
		6026091 T	ESSABAH MOUHARRIR SAMIRA	2	200,00	
		6026098 G	OTSABIO SA	2	98,00	
5016945 K	BANCO SANTANDER	3	800,00			
		4	800,00			

		5041435L	URRUTIBEAZKO VALENCIA A	2	88,00	
		6023963 J	ZUBELDIA ALTUNA LEYRE	2	77,00	
		6023967 S			23,00	
		6024857 K	AFILADOS URRUTI SL	2	26,41	
16	7877011	5016951 C	OTSABIO SA	0	760,00	INDUSTRIAL
17	7877012	5197912 D	OTSABIO SA	-	250,00	SOLAR
18	7877044	6144382 T	JOKIN LOPEZ OTEGUI	1	177,80	INDUSTRIAL
		-	OTSABIO SA	0	177,80	
19	7877015	5016947 D	SARASOLA AZPIROZ IMANOL	1	251,50	INDUSTRIAL
		-	MUÑAGORRI AZURMENDI JOSE	0	251,50	
20	7877014	5016948 L	GOENAGA ALZATE JESUS MARI (50%) URRETAVIZCAYA MENDEZ AINHOA (50%)	0	275,30	INDUSTRIAL
21	7877013	5016949 T	IRURETAGOIENA GABILONDO		428,30	
22	7877032	5016935 J	LUIS ORUEZABAL LABAYEN	00	500,00	INDUSTRIAL
		5016936 R	OTSABIO SA	1	1003,00	
23	7877033	6006264R	ZABALA IRISARRI, JUAN IGNACIO	0	2.036,0 0	INDUSTRIAL
24	-	-	-	-	-	-
25	-	-	BELAUNTZAKO UDALA	-	-	DEPOSITO

En el plano "I.2.2. Estado actual. Parcelario" se recoge la actual situación respecto de la propiedad de los terrenos que configuran el ámbito urbanístico A.U. En todo caso estos datos deberán comprobarse, confirmarse, en su caso subsanarse y/o ajustarse definitivamente en el documento de gestión correspondiente, pudiendo variar respecto a lo aquí expresado.

### 3.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL PARA EL A.U. 12 "GURE TXOKOA"

Concretamente, el régimen urbanístico del A.U.12 "Gure Txokoa" es el establecido en el P.G.O.U. de 2015, el cual define en su conjunto el planeamiento general de aplicación en el marco territorial objeto del presente Proyecto.

La Normativa Urbanística particular de aplicación es la recogida en dicho documento y que ahora se reproduce:

**ÁREA URBANÍSTICA****A.U.12 "GURE TXOKOA"**

SUPERFICIE ..... 53.882 m<sup>2</sup>

**I) PROPUESTAS DE INTERVENCION**

Se corresponde con el área del mismo nombre delimitada en las Normas Subsidiarias vigentes, en la que se englobaba la mítica discoteca.

- Consolidación de los aprovechamientos de las empresas implantadas. Se recoge la propuesta de ordenación actual con algún reajuste, manteniéndose el acceso central al polígono en un único sentido.
- Generación de nuevas parcelas para acoger usos en la zona anteriormente destinada a aparcamiento de la discoteca, con el fin de ofrecer nuevos suelos que puedan regenerar el polígono.
- Derribo de algunos edificios con la idea de mejorar los problemas de inundabilidad y la creación de un viario interno.
- En relación a los usos industriales actuales existentes se mantienen los bloques de viviendas existentes, declarándose disconforme con el planeamiento el actual chalet existente, previéndose su sustitución con un uso industrial.

**II) REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL****1.- Calificación global**

La CALIFICACIÓN GLOBAL recogida en los planos E.4- "Calificación Global en Suelo Urbano y Urbanizable", presenta en este ámbito las siguientes superficies:

**1.1.- ZONA INDUSTRIAL (B.10)**

Superficie..... 44.985 m<sup>2</sup>

**A. - Condiciones de edificación.****a) Edificabilidad urbanística prevista**

. Sobre rasante.....4.667 m<sup>2</sup> (t)

La edificabilidad urbanística autorizada bajo rasante en el conjunto de la zona global es la asociada a la totalidad de las construcciones de carácter lucrativo autorizadas bajo rasante en la misma, de conformidad con los criterios establecidos con carácter general y a ese respecto en el documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General (artículo 19).

Se consolidan además las edificaciones existentes, con la edificabilidad urbanística total de las mismas, resultante de su forma, derivada, a su vez y entre otros extremos, de sus alineaciones, altura, perfil y número de plantas.

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

*La forma de la edificación será la derivada de la aplicación de los parámetros urbanísticos recogidos en el presente proyecto o, en su caso, los que establezca el planeamiento de desarrollo.*

**B. - Condiciones de uso.**

*Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "B.10. Zona de uso industrial" (documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales").*

**1.2.- SISTEMA GENERAL VIARIO (E.10)**

*Superficie..... 2.135 m<sup>2</sup>*

*Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales").*

**1.3.- CAUCES FLUVIALES (F.20)**

*Superficie..... 6.762 m<sup>2</sup>*

*Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "B.1 Normas Urbanísticas Generales").*

**2.- Condiciones generales de ordenación de la red de sistemas locales**

*No se establecen*

**3.- Clasificación urbanística**

*Todo el ámbito se clasifica como suelo urbano no consolidado.*

**4.- Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada**

*La ordenación pormenorizada será la establecida en el Plan Especial de Ordenación Urbana a redactar.*

**5.- Condiciones de uso, de carácter estructural, de las parcelas pormenorizadas**

*No se establecen.*

### **III) REGIMEN URBANISTICO PORMENORIZADO**

#### **1. Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de parcelas pormenorizadas ordenadas.**

Las condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de parcelas pormenorizadas ordenadas serán las establecidas en el plan especial a desarrollar en el ámbito.

#### **2. Edificabilidad física de las parcelas pormenorizadas ordenadas.**

La edificabilidad de las parcelas que se ordenen en el contexto del plan especial se concretará en las siguientes parcelas:

• Parcela b.10.12.1	
Edificabilidad sobre rasante.....	2.495 m <sup>2</sup> (t)
• Parcela b.10.12.2	
Edificabilidad sobre rasante.....	422 m <sup>2</sup> (t)
• Parcela b.10.12.3	
Edificabilidad sobre rasante.....	424 m <sup>2</sup> (t)
• Parcela b.10.12.4	
Edificabilidad sobre rasante.....	60 m <sup>2</sup> (t)
• Parcela b.10.12.5	
Edificabilidad sobre rasante.....	337 m <sup>2</sup> (t)
• Parcela b.10.12.6	
Edificabilidad sobre rasante.....	383 m <sup>2</sup> (t)
• Parcela b.10.12.7	
Edificabilidad sobre rasante.....	546 m <sup>2</sup> (t)

#### **3. Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas: alineaciones, altura y número de plantas de la edificación.**

Altura máxima de las nuevas edificaciones: las que establezca el plan especial

Perfil máximo de las nuevas edificaciones: dos plantas sobre rasante y una bajo rasante (II/I)

Alineaciones: Las que establezca el plan especial de ordenación urbana. En todo caso las nuevas edificaciones deberán respetar un retiro mínimo de 10 mts respecto del cauce del río Zelai, condición que deberá ser asumida por el Plan Especial a redactar.

#### **4. Condiciones de uso de las parcelas pormenorizadas.**

Las que concrete el plan especial de ordenación urbana a redactar en el ámbito.

## **5. Categorización del suelo.**

*Urbano no consolidado por la urbanización.*

## **IV. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.**

### **1. Régimen de ejecución y programación general.**

- *De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo de los ámbitos dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.*
- *Todos los suelos del ámbito conforman un área a desarrollar mediante el correspondiente Plan Especial. Será el Plan Especial el que defina la delimitación de la actuación integrada*

### **2. Plazos:**

- *El plazo establecido para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo es de dos años. El planeamiento de desarrollo fijará los plazos para la tramitación de los distintos proyectos (Proyecto de urbanización, Programa de Actuación Urbanizadora y Proyecto correspondiente al sistema de actuación adoptado), así como los plazos para la ejecución de la edificación y de la urbanización.*

### **3. Condiciones de actuación:**

- *El planeamiento de desarrollo a redactar en el área deberá propiciar, a efectos de su gestión, un tratamiento independiente respecto de la consolidación de las edificaciones existentes en el ámbito. A este respecto la urbanización "nueva" que quede por ejecutar se asociará a la nueva edificabilidad propuesta en este Plan, para lo cual se propone que esta cuestión se resuelva a través de la delimitación, en el PAU a redactar, de una unidad de ejecución que así confirme este criterio.*
- *Por otra parte el abono de las mejoras necesarias en la urbanización existente será por cuenta de todos los propietarios incluidos en el AU.12.*

### **4. Régimen de urbanización**

- *El régimen de urbanización de la actuación integrada será el definido en el respectivo proyecto de urbanización a formular a los efectos de la ejecución de la ordenación planteada en el planeamiento de desarrollo. Entre otros aspectos, dicho proyecto contemplará la implantación de un sistema de saneamiento eficaz que evite el vertido al cauce de ninguna actividad una vez se haya ejecutado el colector general que discurrirá por el fondo del valle, paralelo al río Zelai.*
- *El Plan Especial deberá llevar consigo un Estudio Hidráulico que garantice la idoneidad de la propuesta de ordenación desde el punto de vista de los criterios aplicables por el Departamento de Aguas del G.V.*
- *La nueva urbanización deberán respetar un retiro mínimo de 2 mts respecto del cauce del río Zelai.*

### **5. Coeficientes de ponderación de usos.**

- *Con independencia de los que se señalan en el Documento "D. Estudio Económico" al objeto de la simulación que se realiza sobre la viabilidad económica de la Actuación Integrada, los coeficientes de ponderación serán los definidos por el planeamiento de desarrollo.*



## **6. Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.**

- *El conjunto de los terrenos del ámbito urbanístico, destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales, queda integrado, a los efectos de su obtención, ejecución y financiación, en el área.*

## **7. Limitación de la superficie destinada a equipamiento comercial.**

- *El sumatorio de la superficie destinada a equipamiento comercial en la totalidad de los ámbitos destinados a actividades económicas en el municipio no podrá ser superior a 5.000 m<sup>2</sup>(t) de superficie máxima de techo edificable a uso comercial.*

## **8. Condiciones ambientales.**

- *En el planeamiento de desarrollo y proyectos de urbanización si los hubiere o en su caso en los proyectos de edificación se tendrán en consideración los valores ambientales del ámbito, con especial atención a lo establecido en el Decreto Foral 4/1990, de 16 de enero por el que se establece la protección de determinadas especies de la flora del Territorio Histórico de Gipuzkoa, a la existencia de manchas de entidad de vegetación autóctona para su integración en la ordenación y diseño, así como la presencia de elementos del patrimonio arqueológico e histórico-arquitectónico y su conservación –previos informes de los organismos competentes-. Asimismo se tendrán en cuenta, si los hubiere, los condicionantes de inundabilidad, debiendo redactarse al efecto Estudios hidráulicos que garanticen la idoneidad de la actuación.*
- *En los nuevos desarrollos previstos, deberá tener en cuenta lo establecido en el Decreto 213/2012, de 16 de octubre de contaminación acústica de la CAPV.*
- *En el caso de los suelos incluidos en el inventario de suelos potencialmente contaminados, se deberá realizar los procedimientos de declaración en materia de calidad del suelo establecidos en la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, con anterioridad al otorgamiento de las licencias o autorizaciones sustancias que habiliten para la instalación o ampliación de una actividad así como para la ejecución de los movimientos de tierra.*
- **Medidas para las actuaciones**

*Este ámbito se ordenará a través de un Plan Especial que tendrá por objetivo ordenar y regenerar este ámbito actualmente degradado, consolidando urbanísticamente la zona mediante varias actuaciones sobre los edificios, viales y elementos del río Zelai.*

*Será en el momento de diseñar el Plan Especial, cuando se definirán las medidas concretas para minimizar y siempre que sea posible, evitar los impactos asociados a su ejecución.*

*Ya se ha comentado anteriormente que se valoran positivamente las actuaciones de eliminación de elementos sobre el río Zelai y la ordenación y regulación de los distintos puentes situados sobre el río Zelai, procediendo a eliminar las zonas cubiertas sobre el río que no se destinen a la circulación en exclusiva y que se utilicen como aparcamiento.*

*En este sentido, las actuaciones proyectadas no se disponen sobre nuevo suelo no urbanizable, lo que disminuye la tipología de los impactos generados, y por tanto, las medidas de protección se deberán dirigir principalmente a minimizar afecciones generadas durante la ejecución final de la urbanización, cuando se podrán dar impactos asociados a la construcción o la obra propiamente dicha.*

- *Serán de aplicación las medidas de protección establecidas para el río Zelai en el AU-7 Okobio y en los polígonos de Benta y Eraso.*
- *Serán de aplicación las medidas para minimizar afecciones por movimientos de tierras establecidas en las actuaciones AU-10 Saizar y AU-11 Beotibar.*

- *La gestión de residuos se llevará a cabo en base a las medidas establecidas en el apartado anterior, para las AU-10 Saizar y AU-11 Beotibar.*
- **Se establecerán los controles previstos para las siguientes unidades urbanísticas:**
  - *Serán de aplicación los controles establecidos en el AU-7 Okobio y en los polígonos de Benta y Eraso.*
  - *Serán de aplicación los controles establecidos en las actuaciones AU-10 Saizar y AU-11 Beotibar.*
  - *El control sobre la gestión de residuos se llevará a cabo en base a lo establecido para las AU-10 Saizar y AU-11 Beotibar.*

#### 4.- DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACION PROPUESTA

El presente Plan Especial cumplimenta de forma íntegra las determinaciones, objetivos, criterios y condiciones particulares de ordenación contenidos en el documento de P.G.O.U. referido al A.U. 12 "Gure Txokoa"

##### 4.1.- Descripción general de la ordenación. Alternativas

La definición de la ordenación pormenorizada del presente Plan Especial tiene el condicionante previo de los criterios y objetivos para la zona que se concretan en las propuestas de ordenación contempladas en la ficha urbanística del Plan General. En ella se concretan cuatro propuestas que pasan por la consolidación de las viviendas existentes y de los aprovechamientos correspondientes a las empresas existentes, el derribo de algunos de los edificios con el fin de mejorar los problemas de inundabilidad del ámbito y la generación de nuevas parcelas que supongan la implantación de nuevos suelos y urbanización que ayude a una regeneración parcial del polígono. Pues bien, la generación de alternativas se circunscribe a la ordenación de las edificabilidades propuestas desde el Plan General, respetando en todas ellas la consolidación de lo ya existente a partir de los criterios y objetivos del propio Plan General.

En ese contexto se han barajado, durante el proceso de elaboración del documento inicial tres alternativas de ordenación que son las siguientes.

-. El mantenimiento del polígono sin provocar mayores desarrollos. Aunque el propio Plan General no contempla, se han valorado la no asunción del desarrollo y consolidarlo tal y como está, con la regularización de la situación actual que pasaría por redactar el Plan Especial consolidando lo ya existente y provocando toda la cascada de instrumentos de gestión y urbanización posterior. La simple consolidación, sin actuación física a nivel de reordenación, aunque sea parcial, no es un escenario que guste al propio Ayuntamiento, de ahí que se haya descartado esta vía, como ya lo hizo el Plan General quien advirtió la necesidad de implementar la edificabilidad consolidada como criterio de actuación en el área.

-. Búsqueda de suelos alternativos a los propuestos en el propio Plan General dentro del Área con el fin de materializar las edificabilidades propuestas. Esta opción supone poder ordenar alguna edificabilidad aislada entre los pabellones existentes. Esto supone liberar los suelos propuestos en el PGOU a costa de actuar sobre el tejido actual. Se colmata algún espacio existente en el polígono, entre pabellones. El resultado no es satisfactorio pues abunda en los problemas ya existentes de falta de desahogo en las parcelas y sobre una urbanización y secciones claramente mejorables y que se mantienen debido a la consolidación de las empresas actuales. No se llegaría a materializar toda la edificabilidad propuesta.

-. Desarrollo de la propuesta de ordenación avanzada y recogida en el Plan General en base a los siguientes pautas de actuación; por un lado las nuevas parcelas se localizan en la zona más

alejada del río y de la carretera, se dignifica una parte muy importante del polígono y el entorno de las viviendas y se concreta toda la edificabilidad propuesta lo que mejora la vialidad de la actuación, en correspondencia con las determinaciones del planeamiento de rango superior.

La ordenación propuesta parte del cumplimiento de los criterios y objetivos fijados en el planeamiento general

Así el presente documento consolida los aprovechamientos de las empresas implantadas. El Plan Especial valida la ordenación actual y confirma el acceso central al polígono en un único sentido. En relación a las nuevas parcelas, éstas se formalizan, en coherencia con los criterios y objetivos marcados en la zona anteriormente destinada a aparcamiento de la discoteca. Además se aprovecha para proponer el derribo del edificio existente encima del cauce, extremo éste que hace que mejore la situación del río. La consolidación y creación de nuevas parcelas permite la formalización de una red viaria interna que se configura como definitiva y que viene a completar a la existente y a dar servicio a las parcelas consolidadas y propuestas.

En relación a los usos industriales actuales existentes se mantienen los dos bloques de viviendas existentes, declarándose disconforme con el planeamiento el actual chalet existente, previéndose su sustitución con un uso industrial.

Así, la nueva ordenación del ámbito, se fundamenta en los siguientes criterios:

- En primer lugar, se consolidan las parcelas industriales actualmente existentes, con su edificabilidad, salvo las declaradas fuera de ordenación para las cuales se propone su derribo.

Las nuevas parcelas, así como la posibilidad de aumentar la edificabilidad en las ya existentes se concretan en las parcelas b.10.12.1 a b.10.12.7 que se sitúan al sur del ámbito, alejadas del río. Se aprovecha el viario actualmente existente, además de completarlo con uno nuevo que da acceso a la b.10.12.1. En este contexto y teniendo en cuenta que los dos bloques de viviendas se sitúan al oeste del ámbito y que tras la propuesta quedan colindantes a la zona libre se propone su consolidación (a.10.12.1 y a.10.12.2)

Los accesos al polígono se mantienen en su estado actual y se configura un espacio libre en la zona oeste del polígono.

Derribo de las edificaciones fuera de ordenación con el objetivo de mejora hidráulica al descubrir el río.

En relación al tema hidráulico, si bien la ficha del Plan General prevé la necesidad de que se realice un estudio hidráulico, hay que señalar que las intervenciones en las nuevas parcelas está alejadas del río y los derribos que se producen en el río, vienen a mejorar su estado actual pues se trata de hacer desaparecer elementos extraños al cauce, por lo que se entiende innecesario su elaboración, salvo que URA así lo exija.

Entre el espacio libre de nueva creación y la parcela b.10.12.1 se plantea la creación de aparcamientos que vienen a completar los ya existentes en el polígono.

#### **4.2.- Adecuación de la ordenación a las previsiones del planeamiento general.**

El Plan Especial cumplimenta y desarrolla en su integridad las previsiones establecidas en la Normativa Urbanística Particular del A.U.12 "Gure Txokoa", dentro del marco establecido por la legislación vigente.

En el presente Plan Especial se desarrollan, tal y como está previsto en el citado planeamiento general, un total de **7** nuevas parcelas de actividades económicas. Además de estas, se ordena la sustitución de la vivienda unifamiliar del Sr. Arocena por un edificio industrial.

#### 4.3.- El programa industrial.

La totalidad de la nueva edificabilidad urbanística ordenada sobre rasante en las parcelas calificadas con carácter industrial asciende a la cantidad de **4.667** m<sup>2</sup>(t); superficie considerada como máxima construida sobre rasante permitida por el planeamiento general para ese uso. La distribución por parcelas es la siguiente:

- Parcela b.10.12.1.....2.495 m<sup>2</sup>(t)
- Parcela b.10.12.2.....422 m<sup>2</sup>(t)
- Parcela b.10.12.3.....424 m<sup>2</sup>(t)
- Parcela b.10.12.4.....60 m<sup>2</sup>(t)
- Parcela b.10.12.5.....337 m<sup>2</sup>(t)
- Parcela b.10.12.6.....383 m<sup>2</sup>(t)
- Parcela b.10.12.7.....546 m<sup>2</sup>(t)

No se prevé la existencia de edificabilidad bajo rasante en las parcelas señaladas

Los nuevos pabellones se disponen al sur del ámbito, en la zona más alejada del río, apoyada en la red viaria interna existente y en la de nueva creación, configurando una franja que termina por cerrar el polígono. De esta manera la disposición de las nuevas parcelas se realiza en la zona más alejada de la actual carretera GI-2130 y del río, todo lo contrario a las ya existentes. Los pabellones que resultan en las mencionadas parcelas son diversos en cuanto a sus dimensiones, encontrándonos con algunos de 22 mts. de fondo hasta más pequeños de 11 mts. de fondo.

#### 4.4.- La red viaria y el aparcamiento.

Desde el punto de vista de la configuración del viario, el Plan Especial plantea completar la definición del viario actual, de tal forma que consolida lo existente con la creación de un nuevo viario que da servicio a la parcela b.10.12.1.

Dentro de este planteamiento cabe señalar los siguientes aspectos:

##### .- Accesos

El Área se configura como espacio con circulación interna, sin interferencias en el sistema general viario, por lo que el planteamiento viario que se realiza tiene su razón de ser en dotar de entrada y salida a las edificaciones y a las plazas de aparcamiento previstas en el ámbito. Así, se consolidan los tres accesos que actualmente tiene el polígono desde la carretera GI-2130 y que funcionan como puntos de entrada y salida al propio ámbito, tanto de los vehículos que accedan a las parcelas privadas como para los que pretendan aparcar en el aparcamiento de la zona oeste del Área.

.- El ramal viario interno

Como ya se ha señalado se consolida los recorridos existentes, además de completar la red viaria con la formalización de un viario nuevo que parte del acceso oeste del ámbito y que al llegar a la parcela b.10.12.2 se bifurca para crear un viario de apoyo a la parcela b.10.12.1. El resto del viario se mantiene tal y como está en la actualidad, con mejoras en el mismo, conectando los extremos este y oeste del polígono a través de los elementos derribados y obviamente pendiente de ser urbanizado adecuadamente, a la vista de que en la actualidad la urbanización es muy deficiente.

.- Dotación de aparcamientos.

En lo que respecta a la dotación de aparcamientos, el Proyecto resuelve la misma mediante la ordenación **50** plazas de aparcamiento en las parcelas de titularidad privada, más **155** plazas públicas, cumpliendo los estándares mínimos previstos para aparcamiento privado y público, tanto por el D 123/2012 de 3 de Julio como por la Ley 2/2006 de Suelo del País Vasco.

Las plazas de aparcamiento ordenadas en el interior de las parcelas industriales, se disponen y distribuyen de la siguiente manera:

- Parcela b.10.12.4.....5 plazas.
- Parcela b.10.12.5.....5 plazas.
- Parcela b.10.12.6.....5 plazas.
- Parcela b.10.12.7.....5-10 plazas.
- Parcela b.10.12.18.....12 plazas.
- Parcela b.10.12.25.....8-13 plazas.

Las **155** plazas públicas en superficie en la vía pública se ordenan, en línea o batería, en los viales de nueva creación y alguno de los ya existentes.

Las plaza nuevas generadas, son 105. Dando como resultado un ratio de **2,25** plazas por cada 100m<sup>2</sup>(t) de nuevos aprovechamientos, más del doble del ratio recomendado.

Por lo que se refiere a los itinerarios peatonales, el Proyecto prevé la disposición de una acera en los nuevos viarios previstos, posibilitándose así, el acceso a todas y cada una de las nuevas parcelas ordenadas, y garantizándose el acceso al Sistema General de Espacios Libres.

Así, la propuesta de ordenación viaria planteada resuelve la accesibilidad peatonal en el ámbito de intervención, facilitando el acceso a pie, tanto a los espacios libres públicos ordenados como al conjunto de edificaciones de carácter residencial proyectadas, siempre teniendo en cuenta el sistema general viario que atraviesa el ámbito y que hace de barrera entre las dos zonas.

.- El bidegorri.

En relación al bidegorri se recoge el trazado del bidegorri Ibarra-Belauntza reflejado en la red de bidegorris de Tolosaldea. El trazado discurre entre el río y las viviendas Toki-eder y Toki Alai, al oeste del ámbito. A continuación cruza el puente y sale del ámbito.

#### **4.5.- El sistema de espacios libres.**

La intervención en el ámbito permite la creación de una zona de Espacios Libres que con carácter de Sistema Local se define en la margen izquierda del río y que se dispone en la parte oeste del ámbito.

Se ordena una superficie de **9.834** m<sup>2</sup> destinada a espacios libres urbanos con carácter de sistema local que viene a dotar de la zona en la que se consolidan los bloques de viviendas en un entorno más amable en el contexto de un polígono ya muy colmatado de por sí

El total de la superficie destinada a espacios libres urbanos, sin computar la destinada a Sistemas Generales viarios y de cauces fluviales, representa el **18** % de la superficie total del Área, cumplimentándose por tanto, el estándar mínimo del **6**% establecidos por el artículo 6.2 del Decreto 123/2.012, de 3 de julio.

#### **4.6.- La urbanización y las infraestructuras de servicios urbanos.**

##### **4.6.1.- El acondicionamiento del terreno, obras de fábrica y urbanización superficial.**

La cota de implantación de la urbanización deberá ser variable al tener que adaptarse a los accesos y cotas de los viales de acceso a GI-2130; así la variación oscilará entre +121m. de mínima y +137m. de máxima.

Debido a la proximidad del río resulta necesario, además, ubicar las nuevas edificaciones a una cota no inundable, cuestión que resuelve el presente documento al alejarse de las manchas de inundabilidad.

En el plano de ordenación O.2.1, se definen las cotas de rasante de viales y de implantación sobre rasante de las parcelas edificables, entendiéndose tales como aproximadas; debiendo ser el Proyecto de Urbanización el documento en el que se realice el ajuste necesario

El movimiento de tierras consistirá en la explanación de los viales y parcelas del área, definidas en los planos de ordenación, necesitando pequeños desmontes ya que toda el área se encuentra donde la topografía se va acusando.

Así mismo dentro de las zonas propuestas para edificar que propone el Plan General y que hace suyas el presente Plan Especial no existen ninguna parcela inventariada como potencialmente contaminantes, por lo que no se precisa de Estudio de Calidad del Suelo en las mismas, debiendo recogerse la necesidad en aquellas parcelas que se consolidan en su estado actual, para el caso de implantación o sustitución de las actuales actividades.

Respecto a la obra civil de la urbanización superficial. El afirmado de los viales se definirá con secciones del tipo flexibles que cumplan las condiciones exigidas para un tráfico de categoría T-3 por la norma 6.1 IC de la instrucción de carreteras. Las aceras estarán formadas por una sub base de zahorra artificial sobre la que se ejecutará una solera de hormigón en masa, terminándose con adoquín de hormigón, baldosa hidráulica, aglomerado coloreado etc. según criterios del Ayuntamiento de Belauntza. Los bordillos de remate entre acera y calzada serán de

hormigón prefabricado y los remates de acera con zonas verdes se realizarán con bordillos tipo jardín a definir por el Proyecto de Urbanización.

Debido a la poca pendiente del Área, no se prevén el empleo de técnicas de contención de tierras para acondicionar los distintos solares y zonas libres.

Los viales y espacios libres peatonales y estanciales, de carácter público, se tratarán con las soluciones tipo establecidas para este tipo de elementos por el Ayuntamiento de Belauntza.

La red de vía ciclista (bidegorri), se recoge el trazado del bidegorri Ibarra-Belauntza reflejado en la red de bidegorris de Tolosaldea. El trazado discurre entre el río y las viviendas Toki-eder y Toki-alai, al oeste del ámbito. A continuación cruza el puente y sale el ámbito.

Por otro lado, el vial principal propuesto por la ordenación, arranca de la cota 125,00 m aproximadamente y desciende a la cota 123,50. Cuenta con una sección de 7,00 m de ancho y desde el mismo se da acceso frontal a los nuevos pabellones ordenados en batería. El vial está flanqueado por una acera o espacio peatonal situado frente a los pabellones y por una zona de aparcamientos en batería, por el otro lado.

El presente plan especial, pretende definir las redes urbanas con un nivel de definición previo al anteproyecto, por lo que no corresponde a esta figura Urbanística la definición de caudales, secciones, ni gestiones con empresas de gestión de Infraestructuras (Consortio, Iberdrola, Telefónica, Naturgas etc).

No obstante se definirá a título orientativo, la definición gráfica de las redes urbanas (pluviales, fecales, telefonía, agua potable...), sin llegar a definir secciones, ni ubicación exacta de elementos secundarios (depósitos, transformadores, etc) que se definirán a nivel de Anteproyecto en el correspondiente PAU, el cual marcará las directrices del proyecto de Urbanización Correspondiente.

#### 4.6.2.- La red de abastecimiento.

El proyecto de urbanización del polígono deberá de completar esta nueva red y desplegarla para dar servicio a la totalidad de las actividades asentadas en el mismo con una red de diámetro suficiente para cumplir los requisitos de abastecimiento a los pabellones y los requisitos de caudal de incendios que se establezcan para la zona. Se deberá de dotar a la red de todos los estándares establecido por la normativa como puedan ser: bocas de incendios o contadores homologados. Se renovaran las acometidas en mal estado. Se eliminarán las derivaciones que cruzan el río a través elementos que se encuentran fuera de ordenación. Se renovará y adaptará la red en base a los criterios de Gipuzkoako Ura, que entre otros son:

- Las tuberías de diámetro 100 y superior siempre han de ser de Fundición dúctil cumplir con la norma UNE EN 545.
- Las válvulas siempre han de ser de asiento elástico, cumplir la norma EN1074, alojadas en arqueta o trompillon según lo dispuesto en el reglamento.
- Las acometidas siempre han de disponer de válvula de toma y válvula de corte a no ser que la distancia entre ambas sea de menos de 4 metros que se permite instalar solamente la válvula de toma.
- Contadores. Cada usuario de be disponer de su caja de contadores accesible desde lugar público. El contador ha de ser clase C.

Los nuevos desarrollos previsto por el PGOU se ubican en la zona sur del polígono y por tanto no precisaran de un nuevo ramal de abastecimiento, ya que se asentarán a lo largo del nuevo ramal ya ejecutado.

En el plano "O.6.1.- Abastecimiento" queda reflejado a nivel esquemático el trazado de la red.

El futuro Proyecto de Urbanización a redactar y tramitar para el Área, determinará con mayor precisión las características de la red de abastecimiento y distribución de agua, de acuerdo con las directrices de diseño, técnicas y dimensionales establecidas por la compañía suministradora del servicio y el Ayuntamiento de Belauntza. Con las siguientes consideraciones:

El Programa de Actuación Urbanizadora en primera instancia y el proyecto de urbanización posteriormente definirán los diámetros de la red de agua potable orientativos a adoptar en la urbanización.

Se deberá realizar una estimación del volumen de agua necesario como garantía de la ordenación planteada, no perjudique a la red de abastecimiento municipal actual (abastecimiento mínimo de la red, pérdida de presión...).

En el presente PEOU no se ha realizado un dimensionamiento de las conducciones. El proyecto de Urbanización deberá realizar una simulación de la red planteada, analizando las distintas hipótesis de consumo máximo e incendios.

El PAU deberá analizar la posibilidad de dotar de riego los parques urbanos planteados

La distancia máxima entre las bocas de riego o hidrantes será de 50 m.

#### 4.6.3.- La red de saneamiento.

El proyecto de urbanización deberá de contemplar la redefinición de integral de la red de saneamiento teniéndose en cuenta para ello el trazado del futuro colector. Las aguas pluviales y fecales deben estar separadas en dos redes independientes. Como norma general dichas redes trascorrirán preferiblemente bajo aceras.

Los diámetros mínimos a utilizar en condiciones generales son de 300 mm y en acometidas de 250 para longitudes menores de 10 metros y de 300 para superiores a 10 metros.

Dichas tuberías se instalarán generalmente en PVC como mínimo clase SN8 y que cumplan lo especificado en la norma UNE-EN 1401.

En todo caso, a ser posible, se debe dar preferencia a las soluciones de evacuación por gravedad sobre las impulsiones.

La red de aguas pluviales y drenaje de la urbanización se proyecta mediante sistema separativo (respecto a la red de aguas usadas (de edificación)).

El futuro Proyecto de Urbanización a redactar y tramitar para el Área, determinará con mayor precisión las características, de diseño, técnicas y dimensionales, de la red de saneamiento, de acuerdo con las directrices establecidas por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Belauntza y Gipuzkoko Urak.



#### 4.6.4.- La red de alumbrado y energía eléctrica.

La renovación del alumbrado público del polígono deberá de estudiar en su integridad el conjunto del mismo y dotarlo de una red de alumbrado adecuada y segura, ajustada a normativa y que garantice un alumbrado público uniforme, eficiente y de bajo consumo, contemplándose tanto los desarrollos existentes como los nuevos proyectados.

Respecto a los pabellones y actividades existentes, habrá de procederse a soterrar las líneas de distribución existente.

El futuro Proyecto de Urbanización a redactar y tramitar para el Área, determinará con mayor precisión las características, de diseño, técnicas y dimensionales, de la red y las obras civiles necesarias, de acuerdo con las directrices establecidas por la compañía suministradora del servicio, (p.e. "Iberdrola, S.A.").

Tanto para la redacción del Proyecto, como para la ejecución de la instalación, se tendrá en cuenta las especificaciones establecidas en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión Vigente (Real Decreto 842/2002 de 2 de Agosto), en sus Instrucciones Complementarias y Hojas de Interpretación Publicadas.

Los suministros en alta o media tensión, correspondientes a usos industriales dependerán de los proyectos de actividad a concretar por los promotores de los diferentes usos industriales previstos. En este sentido el proyecto de Urbanización podrá preveer, líneas de reserva, además de las solicitadas por la empresa suministradoras de energía eléctrica.

En el plano "O.6.5" se refleja a nivel esquemático el trazado de la red.

Se realizarán dos tipos de alumbrado, según los espacios iluminados. Los viales, aceras y bidegorri por un lado y las zonas peatonales, parques y espacios públicos comunes. Las luminarias utilizadas serán las establecidas en los modelos de alumbrado establecidos en el Ayuntamiento de Belauntza, pero sobre todo los modelos que dispongan de lámparas de bajo consumo, sistemas de ahorro energético (sistemas de encendido) y mínima contaminación lumínica. Las lámparas derivarán de diferentes cuadros de alumbrado público establecidos regularmente en base a criterios de longitud y con sistemas de regulación homologados. La construcción se realizará con tubo corrugado y cableado de cobre protegido, siguiendo las condiciones del Ayuntamiento de Belauntza.

A nivel gráfico, el plano "O.6.6" refleja el trazado de la red de alumbrado público del ámbito. La cual no es más que una prolongación de la actual red, incluso se aprovecha parte de la misma que discurre por el Área.

El futuro Proyecto de Urbanización a redactar y tramitar para el Área, determinará con mayor precisión las características, de diseño, técnicas y dimensionales, de la red de alumbrado público de acuerdo con las directrices establecidas por los servicios técnicos del Ayuntamiento de Belauntza. Con las siguientes consideraciones:

El PAU analizará la posibilidad de empleo de sistemas de alumbrado público de gran eficiencia óptica y energética, repercutiendo en su fiabilidad y bajo mantenimiento.

La interdistancia de las farolas deberá cumplir el Real Decreto 1890/2008 de Eficiencia Energética.

Tanto para la redacción del Proyecto, como para la ejecución de la instalación, se tendrá en cuenta las especificaciones establecidas en el Reglamento Electrotécnico de Baja Tensión

Vigente (Real Decreto 842/2002 de 2 de Agosto), en sus Instrucciones Complementarias y Hojas de Interpretación Publicadas.

Dadas sus características, la instalación se ajustará a las prescripciones establecidas en la Inst. ITC-BT.09, Instalaciones de Alumbrado Exterior.

Se cumplirá con el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior y sus Instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07 (Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre).

#### 4.6.5.- La red de telecomunicaciones.

La renovación del polígono deberá de incluir la urbanización que permita a las distintas operadoras desarrollar las instalaciones de telecomunicaciones de forma soterrada. Deberá distribuirse la fibra óptica a la integridad del polígono.

A nivel gráfico, el plano "O.6.5" refleja el trazado de la red de telecomunicaciones del ámbito.

#### 4.9.6.- La red de distribución de gas.

Corresponderá a la compañía de distribución realizar los estudios propios para valorar la ejecución de la red de distribución de gas y decidir, si procede, las actuaciones de enlace con la red existente.

El futuro Proyecto de Urbanización a redactar y tramitar para la totalidad del Área, determinará con mayor precisión las características, de diseño, técnicas y dimensionales de las redes de acuerdo con las directrices establecidas por las compañías suministradoras del servicio.

### **5.- CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL.**

A pesar de que estas cuestiones se recogen también en el documento de estudio de las directrices de ejecución y gestión, en el presente apartado se proponen unas condiciones de gestión y ejecución que han de regular el desarrollo y la ejecución de la ordenación urbanística pormenorizada contenida en el presente Plan Especial; si bien, corresponde al preceptivo Programa de Actuación Urbanizadora a redactar para el ámbito del Área, -que a dichos efectos constituye una actuación integrada-, la regulación y organización del desarrollo y la ejecución de la ordenación ahora propuesta.

#### **5.1.- Condiciones generales de asignación de la edificabilidad urbanística.**

A los efectos de la gestión y ejecución de la ordenación urbanística proyectada dentro del área el presente Plan Especial establece una única Actuación Integrada, que abarca la totalidad del ámbito territorial del Área. Para su desarrollo, dada los antecedentes de existencia de edificios consolidados cuyos deberes de urbanización están pendientes será el PAU el que defina la unidad de ejecución.

Así, la totalidad del ámbito territorial que constituye el área constituye una actuación integrada, para la que se ha de redactar, tramitar y aprobar el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora. Dicho Programa deberá redactarse y presentarse ante el Ayuntamiento de Belauntza en un plazo máximo de seis meses desde la aprobación definitiva del presente Plan Especial.

Por otra parte, y a los efectos de la equidistribución de los beneficios y cargas derivados de la acción urbanística será el PAU quien valorará la conveniencia de una unidad continua o discontinua.

La totalidad de las cargas de urbanización previstas en el ámbito de la Unidad de Ejecución, - obras de urbanización, honorarios por la elaboración de todos los proyectos necesarios, indemnizaciones, etc.-, serán costeadas por los propietarios de las parcelas con edificabilidad urbanística consolidada o no resultantes de la ordenación propuesta, en los términos concretados en el PAU.

### **5.2.- Condiciones generales de gestión y ejecución.**

Tal y como queda reflejado en los planos que forman parte del presente Proyecto y, especialmente, en el plano "O.7. Condiciones de gestión y ejecución" se propone la delimitación de una única Unidad de Ejecución, que incluye la totalidad de los terrenos del ámbito territorial ordenado mediante el presente Plan Especial, aunque será el PAU quien valorará la conveniencia de una unidad y si esta es continua o discontinua y en qué forma participarán los propietarios del ámbito.

A efectos de la futura equidistribución se aplicarán lo contenido en el punto 1.1 del documento 2. "Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la ejecución"

Corresponde al Proyecto de Reparcelación a elaborar y tramitar en desarrollo y ejecución urbanística del ámbito de la Unidad de Ejecución la acreditación de los títulos correspondientes a la titularidad referida.

En sintonía con lo dispuesto por la ordenación urbanística general que se desarrolla, se fija como sistema de actuación el de "Cooperación", en régimen de ejecución pública, siempre que así lo ratifique el Programa de Actuación Urbanizadora.

La totalidad de las cargas y costes de urbanización del Área se financiarán con cargo a la edificabilidad urbanística lucrativa ordenada en las parcelas, incluida la consolidada que tiene pendiente dichos deberes, con la salvedad de la intervención de las Administraciones sectoriales y sus compromisos en materias como carreteras, aguas, etc.

Corresponde al Programa de Actuación Urbanizadora, a redactar, tramitar y aprobar, la determinación económica del desarrollo de la actuación integrada, así como la estimación aproximada del coste de las obras de urbanización y, en su caso, demás indemnizaciones, vinculadas a dicho desarrollo.

### **5.3.- Edificios, construcciones e instalaciones declaradas fuera de ordenación.**

Quedan fuera de ordenación todas las obras, instalaciones y elementos, que, aún sin reflejarse en los planos por inexistencia de referencia cartográfica, impidan la correcta ordenación y urbanización del Área. Ver plano 0.5

La relación de edificios fuera de ordenación o disconformes con el planeamiento son, según referencias catastrales los siguientes:

Referencia	Dirección	Observaciones
7877016	Beotibar 12	Parcial - Sutargi
7877007	Beotibar 35	Parcial
7877017	Beotibar 34	Parcial- puente
7877018	Beotibar 15	Disconforme - Etxe txiki
7877028	Beotibar 19-27	Parcial - varios

#### 5.4.- Ejecución de la urbanización.

En desarrollo y ejecución del presente Plan Especial, se desarrollará un único Proyecto de Urbanización para la totalidad del ámbito de actuación.

Las principales obras de urbanización a realizar en el ámbito de Gure-txokoa son las siguientes:

- .- Ejecución del viario interior nuevo y reurbanización de los existentes que se encuentran en mal estado así como de las plazas de aparcamiento que en él se apoyan.
- .- Ejecución y urbanización de los espacios libres y zonas verdes de carácter urbano, ordenados en el ámbito del Área, acondicionándolos para su uso público.
- .- Ejecución de todas aquellas obras de infraestructuras y servicios necesarios para el normal funcionamiento de los usos industriales y residenciales que se consolidan y auxiliares de los mismos, proyectados.

Las obras de urbanización del Área se realizarán por iniciativa del Ayuntamiento en base al desarrollo del sistema de actuación fijado para la ejecución del planeamiento en el ámbito de la Unidad de Ejecución delimitada, y con cargo a la misma.

#### 5.5.- Ejercicio de la facultad de edificar.

Con carácter general, la ejecución de los edificios previstos en la Unidad de Ejecución estará condicionada a la cumplimentación de los requisitos establecidos tanto en la legislación urbanística vigente como en la normativa de carácter general y concretamente a lo referido en el art.41 del RGU y concordantes.

Se definen siete Unidades de Edificación, con destino a albergar otros tantos pabellones.

La elaboración de los correspondientes proyectos de edificación, así como la concesión de las preceptivas licencias municipales de obra, se realizarán de acuerdo con las determinaciones que al respecto se definen en las Ordenanzas Reguladoras del presente Plan Especial.

A los efectos de la concesión de las licencias de primera utilización correspondientes a las edificaciones de nueva planta se estará a las determinaciones contenidas en el "Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución" que conforma el documento "2" de este Plan Especial, exigiéndose que la urbanización de los frentes de parcela correspondientes esté acabada y que las parcelas dispongan de todos los servicios precisos para su adecuado funcionamiento.

## **6.- PLANES DE INICIATIVA PARTICULAR.**

De conformidad con los artículos 97 y 95.1 de la Ley 2/2.006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, los particulares podrán formular y elevar a la Administración competente para su tramitación los planes especiales, que desarrollen el planeamiento general, estableciendo la ordenación pormenorizada de un Área delimitada en suelo urbano.

Por su parte, el artículo 53 de la Ley del Suelo de 1.976 establece la obligatoriedad de contener, por parte de los documentos de planeamiento de desarrollo redactados por iniciativa particular, una serie de datos que complementen las determinaciones propias de este tipo de documentos. Asimismo, los artículos 46 y 64 del Reglamento de Planeamiento establecen las determinaciones que han de contener los Planes Especiales de iniciativa particular.

Así, de forma conjunta, las referidas determinaciones son las siguientes:

### **6.1.- Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la urbanización.**

La justificación de la actuación contenida en el presente Plan Especial se concreta en la ejecución y materialización de los objetivos de desarrollo urbano establecidos para el Área "AU.12 GURE TXOKOA" por el planeamiento general del municipio de Belauntza, recogidos expresamente en el presente Proyecto.

### **6.2.- Relación de propietarios y titulares de derechos afectados, con nombre, apellidos y dirección de los mismos.**

Los propietarios de terrenos incluidos en el Área denominado "AU.12 GURE TXOKOA" por el planeamiento general de Belauntza, son los recogidos en el epígrafe 2.4 del presente documento.

### **6.3.- Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas; señalando el sistema de actuación.**

Las obras de urbanización que se ejecuten en el ámbito de la Unidad o Unidades de Ejecución serán a cargo bien de la Junta de Concertación o bien del Ayuntamiento de Belauntza a cargo de los propietarios del ámbito, y se realizarán de conformidad a los correspondientes Programa

de Actuación Urbanizadora y Proyecto de Urbanización, una vez debidamente aprobados por el Ayuntamiento de Belauntza.

La conservación de la urbanización ejecutada en dicho ámbito, -que incluirá el mantenimiento de viales, aceras, infraestructuras de servicios, mobiliario urbano y zonas verdes, así como la puesta en uso del alumbrado público-, será a cargo de la Junta de Concertación, desde las primeras ocupaciones de los terrenos y edificios incluidos en el ámbito hasta la recepción de la misma por parte del Ayuntamiento de Belauntza, de conformidad a los criterios que a ese respecto establezca y a los arts. 197 y 198 de la Ley 2/2.006.

Concluidas las obras de urbanización se materializará la transmisión de hecho de los espacios de dominio y uso público afectados a favor del Ayuntamiento de Belauntza quedando para el PAU la decisión del mantenimiento de los mismos por un período de tiempo

#### **6.4.- Compromisos de los propietarios privados.**

Los propietarios privados se obligan a:

- Promover la elaboración del preceptivo Programa de Actuación Urbanizadora y presentarlo ante el Ayuntamiento de Belauntza, en el plazo establecido en el presente Plan Especial.
- Formalizar y entregar, en su caso, los avales legalmente exigibles.
- Promover la elaboración de los preceptivos Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización, y presentarlos ante el Ayuntamiento de Belauntza, en los plazos establecidos en el presente Plan Especial y en el futuro Programa de Actuación Urbanizadora.
- Los propietarios privados se harán cargo de la financiación de la urbanización de la Unidad de Ejecución, de conformidad a las adjudicaciones y cuotas que establezca el Proyecto de Reparcelación a redactar y tramitar.
- Mantener y conservar la urbanización en las condiciones expuestas en el epígrafe "6.3" de este mismo apartado, hasta su recepción por el Ayuntamiento de Belauntza.
- Ceder al Ayuntamiento de Belauntza, la totalidad de los espacios destinados a dominio y uso público.
- Edificar las parcelas industriales resultantes del preceptivo Proyecto de Reparcelación, en los plazos establecidos al efecto.
- A cumplir con el resto de obligaciones derivadas del cumplimiento del resto de obligaciones recogidas en la legislación vigente.

En el mismo sentido, los eventuales adquirentes de solares se subrogarán, en la proporción que les corresponda, en las obligaciones derivadas del presente Plan Especial.

#### **6.5.- Garantías del exacto cumplimiento de los compromisos citados.**

El cumplimiento de los compromisos en el sistema de concertación, en la parte correspondiente a la promoción privada, se garantizará por el importe del 7% del coste que resulta para la implantación de las infraestructuras y servicios y ejecución de las obras de urbanización –IVA no incluido-, de conformidad a la evaluación económica contenida en el Documento "4. Estudio de viabilidad económico-financiera" del presente Plan Especial.

La prestación de garantías se podrá efectuar en metálico, en valores públicos o mediante avales bancarios prestados por entidades de crédito.

#### **6.6.- Medios económicos con que cuentan los promotores privados de la urbanización.**

Los medios económicos con que cuentan los promotores privados son el valor de los terrenos y las líneas de crédito concedidas por las entidades financieras.

El valor de los terrenos, vistas las cargas de urbanización existentes, hace viable económicamente la promoción, mediante la obtención de créditos financieros.

### **7.- PROCESO DE PARTICIPACION CIUDADANA DEL ART. 84.4 DE LA LEY 2/2006 DE SUELO Y URBANISMO**

El art.84.4 de la Ley 2/2006 establece la necesidad de que el planeamiento concrete las medidas para fomentar la participación ciudadana:

*En el acuerdo de formulación del correspondiente plan o instrumento urbanístico, o en su caso, en el trámite de admisión del presentado ante la administración competente para su tramitación, se determinarán las medidas y actuaciones precisas para fomentar la coordinación administrativa y el programa de participación ciudadana en el proceso de su elaboración, tramitación y aprobación.*

Pues bien durante la tramitación del presente Plan Especial se propone con carácter previo a la Aprobación Inicial del documento la realización de una reunión previa de todos los afectados con el fin de poner en conocimiento la puesta en marcha del proceso de elaboración del planeamiento y recoger sus inquietudes, dudas, solicitudes, etc, con el fin de analizarlas e incorporarlas si procede al documento a aprobar inicialmente.

Posteriormente se sugiere, en el contexto de la participación ciudadana la formalización de las siguientes acciones:

En cuanto a las medidas a adoptar dentro del programa de participación ciudadana, desde este documento, se proponen las siguientes:

- . Reuniones con los propietarios del ámbito Estas reuniones han sido meramente informativas, dando cuenta de la evolución del planeamiento a la vista de los distintos informes sectoriales. Se sugiere el mantenimiento de las mismas.

- . Se propone la realización de charlas informativas con toda la propiedad afectada del barrio, tanto particulares como empresas, con el propósito de dar a conocer el contenido del plan.

- . Se propone la entrega de la documentación a los propietarios afectados en formato CD, con el fin de optimizar el proceso e participación ciudadana. En la medida que haya financiación se podrían elaborar trípticos resumen del contenido más importante del documento.

En definitiva, consideramos que el proceso de participación debe configurarse como una actuación abierta y flexible y debe ir adecuándose a las demandas de los afectados y de la Administración, no suponiendo las medidas adoptadas un *numerus clausus* sino un a propuesta de base que puede ser complementada con otras acciones que puedan ir surgiendo. El proceso realizado y las sugerencias que se recojan y se entiendan pertinentes por parte del Ayuntamiento se incorporarán al documento de aprobación inicial.



## **8.- ANEXOS A LA MEMORIA**

## **ANEXO 1**

### **Supresión de barreras urbanísticas**

#### **OBJETO**

El presente Anexo tiene por objeto dar cumplimiento a lo preceptuado en la Ley 20/1997 para la promoción de la Accesibilidad, de 4 de Diciembre y en el Anejo II, artículo 3 del Decreto 68/2000 de 11 de abril, del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, sobre las "Normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación".

El alcance de esta justificación comprende únicamente los aspectos de diseño general propios del nivel de planeamiento de desarrollo, debiendo cumplimentarse las especificaciones correspondientes al diseño constructivo en los proyectos de actividad a realizar en desarrollo de sus determinaciones.

#### **JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO POR ELEMENTOS DE URBANIZACION Y EDIFICACION**

##### **DISEÑO Y TRAZADO DE LAS VIAS**

Las características del terreno, así como las rasantes adoptadas en la ordenación, deberán cumplir lo establecido en el Anejo II, artículo 3 del Decreto 68/2000 de 11 de Abril, del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco. Los viales pueden tener rampas de hasta el 6%. Se admitirán las rampas con porcentaje superior en los viales ya existentes y que no puedan ser modificados..

Los recorridos interiores de las plantas serán horizontales, salvo las zonas de comunicación entre plantas que precisen rampas.

##### **ACERAS E ITINERARIOS PEATONALES**

El sistema viario va acompañado de aceras en los lados que lo precisan y se definen los pasos de cebra necesarios para garantizar la correcta accesibilidad peatonal a todas las parcelas públicas y privadas. Estas aceras tendrán una anchura igual o superior al mínimo señalado en el Anejo II, artículo 3 del Decreto 68/2000 de 11 de Abril

**NORMATIVA SOBRE ACCESIBILIDAD EN EL ENTORNO URBANO****F.ACC/URB.  
A.II**

**AMBITO DE APLICACIÓN:** El diseño de planos y la redacción de determinaciones de los instrumentos de planeamiento, y la redacción y ejecución de proyectos de Urbanización, así como el diseño, características y colocación de mobiliario urbano.

**ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN:** Se considerarán como tales; La pavimentación, abastecimiento y distribución de aguas, saneamiento y alcantarillado, distribución de energía eléctrica, gas, telefonía y telemática, alumbrado público, jardinería y aquellas otras que materialicen las indicaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico.



APARTADO	NORMATIVA. Decreto 68/2000 de 11 de Abril. <b>Anejo II</b>	PROYECTO
<b>ITINERARIOS PEATONALES</b> (Anejo II. Art.3.2)  Públicos y Privados de uso comunitario.	<b>ANCHO</b> Min. General $A \geq 200$ cm Si densidad. $A \geq 150$ cm, con rellanos intermedios $\varnothing=180\text{cm}/20\text{m}$ máx. $d \leq 12\text{viv}/\text{ha}$ $P \leq 6\%$ <b>PENDIENTE</b> Longitudinal $P \leq 2\%$ . Recomd.1,5% Transversal $h \geq 2,20\text{m}$ <b>ALTURA</b> Libre de paso $h \leq 12\text{cm}$ <b>BORDILLO</b> acera Altura máxima. Excepcionalmente, cuando en la construcción de itinerarios peatonales aparezcan contradicciones con la normativa urbanística o sectorial concurrente en el área o sean de difícil materialización por razones topográficas, será preciso justificar la solución en un informe de los Servicios Municipales, previo a la concesión de licencia.	$A = 200$  $P =$ $P = 2$ $h = 2,20$ $h = 12$
<b>PAVIMENTO</b> (Anejo II, Art.3.3.)	<b>Pavimentos Duros</b> . Antideslizante y sin resaltos. <b>Pavimentos Blandos.</b> Suficientemente compactados, que impidan deslizamientos y hundimientos. <b>Rejas y registros</b> de los itinerarios y pasos peatonales, enrasados con el pavimento circundante de material antideslizante aún en mojado, serán de cuadrícula de apertura $\leq 1,0 \times 1,0$ cm, si invade el ancho mínimo. del itinerario peatonal y sino de $2,5 \times 2,5\text{cm}$ . <b>Alcorques.</b> Serán elementos enrasados al pavimento y no deformables. De ser enrejados cumplirán con lo anteriormente dispuesto para Rejas y registros. <b>SEÑALIZACIÓN</b> Anejo IV: De Desniveles, Depresiones y Cambios de Cota, mediante <b>Franjas Señalizadoras</b> , Perpendiculares al sentido de marcha, de Anchura $\geq 1\text{m}$ y con Pavimento de textura y color diferentes.	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Rejilla=
<b>VADOS DE VEHÍCULOS</b> (Anejo II, Art.3.4)	El itinerario peatonal que atravesase no debe verse afectado por pendientes superiores a las definidas para los itinerarios peatonales. Cuando lo anteriormente expuesto no pueda darse, al menos 150cm de acera respetarán dichas pendientes. Si la acera fuese de 150cm, se deberá rebajar el bordillo.	
<b>PASO DE PEATONES</b> (Anejo II, Art.3.5)	<b>VADO PEATONAL.</b> Planos inclinados: = Paso peatones <b>ANCHO</b> mínimo a cota de calzada $P \leq 8\%$ <b>PENDIENTE</b> Longitudinal $P \leq 1,5\%$ Transversal <b>ACERA</b> a respetar de anchura $A \geq 150$ cm En aceras estrechas rebajar la acera en todo el ancho del paso peatonal con planos inclinados que respeten las pendientes fijadas <b>ISLETA</b> A nivel de calzada	$A =$ $P =$ $P =$ $A = 150$

	<p><b>ANCHO</b> <math>A \geq 2m</math>. en viales con doble sentido y tres o más carriles:</p> <p><b>SEÑALIZACIÓN</b> Anejo IV: El pavimento en las isletas y en el ancho del vado peatonal ampliado en un metro en todo su perímetro será igual a la <b>franja señalizadora</b>, materializado a través de baldosas u otro tipo de material con protuberancias o tetones de 25mm de <math>\varnothing</math>, 6mm de altura y 67mm de separación entre centros, antideslizantes y contrastadas en color.</p>	A =
<b>PARQUES, JARDINES, PLAZAS</b> (Anejo II, Art.3.6)	<p><b>ANCHO</b> (CAMINOS y SENDAS) <math>A \geq 2,00 m</math> Mediante Itinerario Peatonal</p> <p><b>DESNIVELES</b> Elementos continuos de protección</p> <p><b>DESNIVELES <math>\geq 0,40m</math></b></p>	A = 2 A = P=
<b>ESCALERAS</b> (Anejo II, Art.3.7)	<p><b>DIRECTRIZ</b> recta Directriz caracol o abanico, si huella mínima <math>\geq 35 cm</math></p>	Directriz =
	<p><b>ANCHO</b> <math>A \geq 200 cm</math></p> <p><b>HUELLA</b> <math>h \geq 35 cm</math></p> <p><b>CONTRAHUELLA</b> <math>t \leq 15 cm</math> Prohibido sin contrahuellas</p> <p><b>Nº PELDAÑOS</b> mínimo - <math>3 \leq N^\circ \leq 12</math> máximo <math>h \geq 3 cm</math></p> <p>Extremo libre escalón resalto <math>B \geq 150 cm</math></p> <p><b>DESCANSILLO. FONDO</b></p> <p><b>PASAMANOS</b> Para cualquier ancho Obligatorio a ambos lados Además intermedio</p> <p>Para ancho <math>\geq 240 cm</math> uno a <math>H = 100 \pm 5 cm</math> otro a <math>H = 70 \pm 5 cm</math> <math>L = 45 cm</math></p> <p>Prolongación en los extremos <math>H \geq 220 cm</math></p> <p><b>ALTURA LIBRE</b> bajo escalera Cerrarlo hasta 220cm</p> <p>Intrados del tramo inferior Antideslizante</p> <p><b>PAVIMENTO</b> <math>A = 5-10cm</math>, antideslizantes y de textura y color diferentes</p> <p><b>BANDAS</b> en borde peldaño</p>	A = h = t = Nº = h = B = H = H = L = H = A =
	<b>SEÑALIZACIÓN</b> Anejo IV: Se dispondrá señalización táctil en los accesos. y mediante franja señalizadora en los itinerarios peatonales. Se dispondrán placas de orientación en los pasamanos de los edificios públicos de interés general y vestíbulos con varias opciones	
<b>RAMPAS</b> (Anejo II, Art.3.8)	<p><b>ACCESOS</b> <math>\varnothing \geq 180cm</math></p> <p><b>PENDIENTE</b> Longitudinal <math>P \leq 8 \%</math> Transversal <math>P \leq 1,5 \%</math></p> <p><b>ANCHURA</b> <math>A \geq 200 cm</math></p> <p><b>BORDILLO LATERAL</b> <math>H \geq 5 cm</math></p> <p><b>LONGITUD</b> máxima sin rellano <math>L \leq 10m</math></p> <p><b>RELLANO INTERMEDIO.</b> <math>B \geq 200 cm</math> Fondo</p> <p><b>PASAMANOS:</b> Para cualquier ancho Obligatorio a ambos lados uno a <math>H = 100 \pm 5 cm</math> otro a <math>H = 70 \pm 5 cm</math> <math>L = 45 cm</math></p> <p>Prolongación en los extremos <math>L = 45 cm</math></p> <p><b>PAVIMENTO</b> Antideslizante</p> <p><b>SEÑALIZACIÓN</b> Anejo IV: Mediante franja señalizadora en los itinerarios peatonales. Se dispondrán placas de orientación en los pasamanos de los edificios públicos de interés general y vestíbulos con varias opciones.</p>	$\varnothing =$ P = P = A = H = L = B = H = H = L =

<b>ESCAL. MECANICAS, TAPICES RODANTES Y ASCENSORES</b> (Anejo II, Art.3.9)	Cuando se instalen en los espacios públicos este tipo de elementos se estará a lo dispuesto en esta ficha en cuanto a accesibilidad y señalización y en cuanto a construcción ficha referente al Anejo III.		
<b>APARCAMIENTO S</b> (Anejo II, Art.3.11)	<b>RESERVA</b> 1 cada 40 plazas o fracción Recorrido peatonal entre dos reservas $\leq 250m$ Situación junto a accesos y cerca itinerarios peatonales Si reserva próxima a paso peatonales. Espacio libre $A \geq 200 cm$ <b>ANCHO de plaza</b> $A \geq 360 cm$ <b>LARGO de plaza</b> $L \geq 600 cm$  En BATERÍA, si no es posible $L = 600cm$ se admite $L=500cm$ . En LINEA si no es posible $A = 360m$ se admite la del resto de vehículos manteniendo el largo establecido debiendo ser las reservadas colindantes al paso peatonal.. <b>SEÑALIZACIÓN:</b> Mediante símbolo internacional de accesibilidad en el plano vertical y horizontal y prohibición de aparcar al resto de vehículos.	$N^{\circ}$ de plazas = $R =$ $A =$ $A =$ $L =$ Tipo =	
<b>ASEOS PÚBLICOS</b> (Anejo II, Art.3.12)	<b>RESERVA</b> Si se instalan aislados  Si hay agrupación  <b>DISTRIBUIDOR ASEOS</b> <b>PUERTAS,</b> De distribuidor y cabina adaptada. Zócalo protector en ambas caras de la hoja <b>BATERÍA URINARIOS:</b> Al menos uno a	Accesibles Minusválidos 1 por sexo por /10 o fracción. $\varnothing \geq 180cm$ $A \geq 90cm$  $A \geq 30cm$ $h = 45 cm$ , sin pedestal	$N^{\circ}$ Baños = $N^{\circ}$ reservas=  $\varnothing =$ $A =$  $N^{\circ} =$ $h =$
	<b>CABINA INODORO ADAPTADA</b> <b>ESPACIO LIBRE</b> $\varnothing \geq 150cm$ , recomen. $\varnothing \geq 180cm$ <b>LAVABO,</b> contará al menos con uno a $h = 80cm$  <b>INODORO</b> $h = 45-50cm$ Separación de exterior a pared $d \geq 70cm$ Espacio libre lateral $a \geq 80cm$ Barras laterales $h = 80 \pm 5cm$ $L = 80-90cm$ Distancia barras al eje inodorod = 30-35cm <b>PAVIMENTO</b> Antideslizante en seco y mojado <b>SUMIDEROS</b> Enrasados. Rejillas de ranuras $r \geq 1,0cm$ x 1,0cm <b>ACCESORIOS</b> Espejos borde inferior a $h \leq 90cm$ Perchas, toalleros, etc $h = 90-120cm$ <b>ALARMA</b> Tipo cordón o similar a $h = 40cm$ <b>SEÑALIZACIÓN:</b> Mediante símbolo internacional de accesibilidad colocado en la puerta de la cabina del inodoro.	$\varnothing =$ $h =$ $h =$ $e =$ $a =$ $h =$ $L =$ $d =$ <input type="checkbox"/> $r =$ $h =$ <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>	

<b>MOBILI. URBANO</b> (Anejo II, Art.4)	<p>Se entiende como tales, al conjunto de objetos a colocar en los espacios exteriores superpuestos a los elementos de urbanización; Semáforos, Señales, Paneles Informativos, Carteles, Cabinas telefónicas, Fuentes públicas, Servicios Higiénicos, Papeleras, Marquesinas, Asientos y otros de análoga naturaleza.</p> <p><b>NORMAS GENERALES</b></p> <p>Se dispondrán de forma que no interfieran la accesibilidad Se diseñarán y ubicarán de forma que puedan ser utilizados por personas con dificultad en la accesibilidad. En las aceras se colocaran en el borde exterior, sin invadir los 200cm de itinerario peatonal o 150cm en densidades de 12viv/ha, ni invadir vados y pasos peatonales. Se dispondrán alineados longitudinalmente en el itinerario peatonal</p> <p><b>Elementos salientes de fachada</b> fijos o móviles que interfieran un itinerario peatonal, Marquesinas, etc h ≥ 220cm Elemento fijo o móvil a h &lt; 220cm, se prolongará hasta el suelo.</p> <p><b>Elementos Transparentes</b> 2 Bandas de a = 20cm, colocadas una a h = 90cm otra a h = 150cm</p>	<p>h =</p> <input type="checkbox"/>
<b>SEMAFOROS</b> (Anejo II, Art.4.2.2.1)	<p>Contarán con señal acústica, con emisores orientados hacia el otro lado de la calzada, recomendable emisor de activación a distancia por el discapacitados. h = 90-120cm <b>Semáforos manuales</b>, pulsador h = 90-120cm</p>	<input type="checkbox"/>
<b>TELEFONOS</b> (Anejo II, Art.4.2.2.2)	<p><b>RESERVA</b> Si se instalan Accesibles Minusválidos aislados 1 /10 o fracción. Si hay agrupación Un teléfono adaptado En los Locutorios (a personas con problemas de comunicación)</p> <p><b>Cabinas y Locutorios</b> Cumplirán parámetros accesibilidad en los edificios</p> <p><b>TELEFONO ACCESIBLE</b></p> <p>Acceso frontal a su uso, espacio libre Ø ≥ 180cm Aparatos, diales, monederos y tarjeteros h = 90cm Repisa h = 80cm Bajo libre h = 70cm Baterías Teléfonos Laterales primero y último hasta el suelo</p>	<p>Nº reservas =</p> <p>Ø =</p> <p>h =</p> <input type="checkbox"/>
<b>MAQUINAS EXPENDEDORAS</b> (Anejo II, Art.4.2.2.4)	<p>Incorporarán sistema Braille, altorrelieve y macrocaracteres Diales y Monederos h = 90cm Recogida de billetes o productos h = 70cm</p>	<input type="checkbox"/>
<b>CONTEDORES, PAPELER., BUZON, o análogos</b> (Anejo II, Art.4.2.2.5)	<p><b>BOCAS</b> h = 90cm <b>CONTENEDORES</b> Fuera del itinerario peatonal</p>	<p>h =</p> <input type="checkbox"/>
<b>FUENTES y BEBEDE.</b> (Anejo II, Art.4.2.2.6)	<p>Aproximación a cota Rejillas antideslizantes en seco y mojado ≥2,5cm x 2,5cm Si el accionamiento es manual h ≤ 90cm</p>	<input type="checkbox"/>
<b>BANCOS</b> (Anejo II, Art.4.2.2.7)	<p>Asiento con respaldo y reposabrazos h = 40-50cm Reposabrazos h = 20-25cm Distancia máxima entre varios bancos d = 50m</p>	<p><input type="checkbox"/></p> <p><input type="checkbox"/></p> <p>d =</p>

	Complementariamente a los anteriores y ajustándose a las condiciones ergonómicas para sentarse y levantarse se podrán utilizar otros.	
<b>BOLARDOS</b> (Anejo II, Art.4.2.2.8)	Los Bolardos o Mojones serán visibles por color y volumen, no susceptibles de enganches.	
<b>P. INFORMACION</b> (Anejo II, Art.4.2.2.9)	Sistemas de Información Interactivo (Anejo IV) Acceso con espacio libre $\varnothing \geq 180\text{cm}$ Teclado, ligeramente inclinado $h = 90-120\text{cm}$ Pantalla entre 30-40° inclinación $h = 100-140\text{cm}$	$\varnothing =$ <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>
<b>PARADA AUTOBUS MARQUESINA</b> (Anejo II, Art.4.2.2.10)	En zona de espera y andén un lateral de ancho libre 180cm Si tiene asientos $h = 40-50\text{cm}$  Si tiene elementos transparentes:  2 Bandas señal $a = 20\text{cm}$ , colocadas una a $h = 90\text{cm}$ otra a $h = 150\text{cm}$  Parada por plataforma desde la acera, tendrá mismo pavimento que esta y podrá tener bordillo a 20cm.	$A =$ <input type="checkbox"/>
<b>MOSTARDOS y VENTANILLAS</b> (Anejo II, Art.4.2.2.11)	Altura máxima $h \leq 110\text{cm}$ Dispondrá de un tramo de mostrador de:  $L = 120\text{cm}$ $h = 80\text{cm}$ $F = 50\text{cm}$ $h = 70\text{cm}$  con hueco libre inferior de	$h =$ <input type="checkbox"/>
<b>ELEMENTOS PROVISIONALE S. Protección y Señalización</b> (Anejo II, Art.4.3)	La protección será mediante vallas estables y continuas que no tengan cantos vivos, no sean autodeslizantes y resistan al vuelco. <b>Prohibido la sustitución de vallas por mallas, cuerdas, cables o similares</b> Distancia del vallado a zanjas, acopios, etc $d \geq 50\text{cm}$ <b>Luces Rojas</b> , deberán tener los elementos de protección y permanecerán encendidas en horarios de iluminación insuficiente. <b>Itinerario peatonal garantizado</b> $a \geq 150\text{cm}$ Si la acera fuese menor de 150cm $a = \text{Acera}$ Elementos de andamiaje arriostrando a $h \leq 220\text{m}$ , deberán ser señalizados y protegidos adecuadamente hasta el suelo en longitudinal al itinerario.	$d =$  $a =$

En Donostia-San Sebastián, enero de 2018

Fdo: Gaizka Perosterena  
ArquitectoPatxi de Assas  
Abogado