

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN
URBANA DE IDIAZABAL EN EL SECTOR GU 07/ 08**

TEXTOS

MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE IDIAZABAL EN EL SECTOR GU 07/ 08

ÍNDICE

DOCUMENTO A. MEMORIA

DOCUMENTO B. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE CUMPLIMIENTO DE INFORME PRELIMINAR DE
IMPACTO AMBIENTAL

DOCUMENTO C. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

DOCUMENTO D. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

DOCUMENTO E. PLANOS

DOCUMENTO F. ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA
EJECUCIÓN.

DOCUMENTO G. NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

ANEXO 1. DECLARACIÓN DE CALIDAD DEL SUELO

DOCUMENTO A. MEMORIA

ÍNDICE

- I. ANTECEDENTES Y OBJETO
- II. MARCO LEGISLATIVO VIGENTE
- III. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN
- IV. CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PROYECTO
- V. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PREVIA DEL SECTOR GU 07/08
- VI. DESCRIPCIÓN DE LA NUEVA ORDENACIÓN
- VII. ESTUDIO SOCIO-LINGÜÍSTICO
- VIII. ESTUDIO DE IMPACTO DE GÉNERO
- IX. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA
- X. ESTIMACIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS DEL ÁMBITO
- XI. DESPLIEGUE DE LAS REDES PÚBLICAS DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS
- XII. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS
- XIII. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL DE APLICACIÓN
- XIV. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE PARA LA PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD
- XV. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

I. ANTECEDENTES Y OBJETO

El texto refundido de la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Idiazabal, fue aprobado definitivamente por acuerdo adoptado por el Consejo de Diputados de la Excm. Diputación Foral de Gipuzkoa, de fecha 5 de abril de 2022.

Dentro del citado documento, quedó ordenado el sector GU 07/08, con la clasificación de suelo urbanizable, de uso industrial, y una extensión superficial de 12.391 m². La edificabilidad determinada para el sector es de 4.030 m²(t).

En desarrollo del citado sector, el PGOU remite a un documento de ordenación pormenorizada, el plan parcial.

No habiéndose avanzado en la formulación del mismo, la presente modificación puntual del PGOU de Idiazabal se plantea para redefinir el ámbito urbanístico, ampliándolo para integrar terrenos colindantes cuya utilización para usos agrarios es dudosa por su carácter residual con respecto a los ámbitos industriales definidos por el PGOU.

Dado el interés existente para el desarrollo de este sector, que cierra por el vértice norte la ordenación del conjunto de ámbitos industriales de Guardi, se plantea integrar en la modificación la ordenación pormenorizada del sector GU 07/08, acortándose así los plazos para la ejecución de las previsiones del PGOU.

II. JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DE LA MODIFICACIÓN

El GU 07/08 está ubicado en el vértice norte del conjunto de áreas industriales y residenciales de la zona de Guardi. El sector está ocupado parcialmente por una instalación de cultivo de plantas llamado Garden, que cuenta con plantaciones en bancales, amplio invernadero, anexo administrativo y aparcamiento, sobre un suelo recuperado que era un antiguo vertedero de residuos urbanos

La delimitación del sector 07/08 prevista en el PGOU es consecuencia de la voluntad de integrar las instalaciones del Garden en la zona industrial de Guardi. Incluye por tanto las instalaciones del mismo y el terreno comprendido entre ellas y el área urbana industrial GU 02, consolidada en el PGOU.

La modificación planteada por este documento no contradice los objetivos fijados por el PGOU para el sector, pero es necesaria, tal como se ha dicho en el apartado anterior, para integrar en el mismo algunas porciones de terreno, que situadas entre el nuevo sector, las áreas industriales consolidadas y el viario, carecen de entidad para ningún uso agrícola viable y están condenados al abandono o al mal uso; y que sin embargo, unidas a la ordenación industrial permiten un mejor cierre de la misma, la regularización de su perímetro y una optimización del recurso suelo.

Además de la modificación o ajuste del ámbito, se reordena su edificabilidad, aumentando la misma con la finalidad de plantear un ámbito más sostenible en cuanto al recurso suelo, tan escaso en el municipio.

III. MARCO LEGISLATIVO VIGENTE

El marco legislativo básico que es de aplicación y al cual debe ajustarse el presente documento es el siguiente:

Disposiciones territoriales y urbanísticas promovidas y vigentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco:

- Ley 4/1990, de Ordenación del Territorio, de 31 de mayo de 1990.
- Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

- Decreto de medidas urgentes de 3 de junio de 2008, promovido en desarrollo de la Ley anterior (Decreto 105/2008).
- Decreto 211/2012, de evaluación ambiental estratégica de planes y programas.
- Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la C.A.P.V.
- Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos
- Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística.

Disposiciones promovidas por la Administración central:

- Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.
- Ley de evaluación ambiental, de 9 de diciembre de 2013.

Legislación vigente en otras materias:

- Ley 6/2019, de Patrimonio Cultural Vasco, de 9 de mayo de 2019.
- Reglamento de evaluación del impacto ambiental de proyectos (Real Decreto de 30 de septiembre de 1998) y la Ley sobre evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente, de 28 de abril de 2006.
- 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 y zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- Ley 4/2005, para la igualdad de mujeres y hombres, de 18 de febrero de 2005.
- Ley 3/2007, de 22 de marzo de 2007, para la igualdad efectiva de mujeres y hombres.
- Ley de Aguas, de 23 de junio de 2006.
- Estrategia Española de Desarrollo Sostenible de 23 de noviembre de 2007.
- Ley de Ordenación de la Edificación, de 5 de noviembre de 1999.
- Código Técnico de Edificación.
- Ley 48/60, de 21 de julio sobre navegación aérea, modificada por Ley 55/99, de 29/12.
- Ley 21/2003, de 7 de julio, de seguridad aérea.
- Decreto 584/72, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas, en su actual redacción.
- Decreto 792/1976, de 18 de marzo, por el que se establecen las nuevas servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de San Sebastián.
- Decreto 179/2019, de 19 de noviembre, sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi.
- Ley 4/2019, de sostenibilidad energética de la CAPV.

Instrumentos de ordenación del territorio vigentes:

- Directrices de Ordenación del Territorio. Aprobación definitiva: 30 de julio de 2019.
- Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Beasain-Zumarraga (Goierry), definitivamente aprobado mediante Decreto 534/2009, de 19 de mayo.
- Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la CAPV (vertiente Cantábrica), de 22/12/1998, y modificaciones posteriores.
- Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la C.A.P.V.. Aprobación definitiva: Decreto 177/2014, de 16 de setiembre (BOPV nº 198, de 17 de octubre de 2014).
- Plan Territorial Sectorial de la Energía Eólica en la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- Plan Territorial Sectorial de la red Ferroviaria en la CAPV. Aprobación definitiva: DECRETO 41/2001, de 27 de febrero.
- Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y Equipamientos Comerciales. Aprobación definitiva: DECRETO 262/2004, de 21 de diciembre.
- Plan Territorial Sectorial (PTS) de Zonas Húmedas.
- Plan Territorial Sectorial de Protección y Ordenación del Litoral de la CAPV.
- Plan Territorial Sectorial de Infraestructuras de Residuos Urbanos d Gipuzkoa
- Plan Territorial Sectorial de Vías Ciclistas de Gipuzkoa. Aprobación definitiva: Norma Foral 2-2013, de 10 de junio.

IV. CONTENIDO DOCUMENTAL DEL PROYECTO

El artículo 62 de la Ley 2/2006, señala cual es el contenido mínimo que debe de tener los documentos de ordenación estructural, los cuales se encuentran en el presente caso, incluidos. Así este proyecto, contiene la siguiente documentación.

Documento A: Memoria informativa y justificativa.

En este documento se incluye, los subapartados referidos al estudio socio-lingüístico y al estudio de impacto de género.

Documento B: Memoria justificativa de cumplimiento del informe preliminar de impacto ambiental.

Documento C: Estudio de viabilidad económico-financiera.

Documento D: Estudio de sostenibilidad económica.

Documento E:

- Planos de información.
- Planos de ordenación estructural.

- Planos de ordenación pormenorizada.

Por su parte, la ordenación pormenorizada que también se incluye en el presente documento y que se determina en el artículo 68 de la Ley 2/2006, se desarrolla además en los siguientes documentos:

Documento F: Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución.

Documento G: Normas urbanísticas de desarrollo del plan general.

V. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PREVIA DEL SECTOR GU 07/08

La ordenación previa en el PGOU para el sector GU 07/08 se refleja en los planos EE 04, EE 05 y EE 06 del presente documento.

La Normativa Urbanística Particular del Sector (OG) GU.07/08 del PGOU de Idiazabal es la siguiente:

NORMA URBANÍSTICA PARTICULAR DEL SECTOR (OG)GU.07/08

A. - DATOS GENERALES

- *Emplazamiento:*

- *Emplazamiento:* Este Sector corresponde a una parcela situada en el extremo Noreste del subámbito industrial de Guardi, colindante con el desarrollo existente en el Área GU.02, junto al vial de acceso al subámbito desde la rotonda de la carretera GI-2637. Se encuentra en el ámbito la parcela actual del "Garden" situada en la zona donde la regata de Landerregi discurre soterrada.

- *Se trata de terrenos no edificadas en la parte oeste que disponen de acceso rodado y posibilidad de acometida a todas las redes de servicio ya existentes en el vial urbanizado al que da frente en esta vertiente. La zona este del ámbito es un suelo recuperado, antiguo vertedero de residuos urbanos que dispone de un acceso independiente desde el viario principal del polígono*

- *Superficie aproximada: 12.391m².*

B. - CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

- *Dar continuidad a la ordenación del Área colindante GU.02, e integrar la parcela en la ordenación global del Subámbito (OG)GU-Guardi, aprovechando sus condiciones de emplazamiento respecto de la estructuración general del mismo, además de integrar la parcela actual del "Garden" para su transformación en un nuevo suelo industrial que soporte adecuadamente la actividad existente o ampliaciones.*

- *Al efecto se propone destinar el ámbito a Usos de Actividades Económicas Industriales, regularizando de esta manera también su situación.*

- *Sustituir el acceso actual a la parcela del "Garden" por un viario de condiciones adecuadas que dé servicio a la misma.*

- *Recalificar como industrial un suelo ubicado en una parcela rural, regularizando su situación.*

- Adoptar unos parámetros de edificabilidad, de ordenación urbanística, etc., acordes con la calificación atribuida al área y con las particularidades urbanísticas de la misma.

C. - DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

1. Delimitación.

Es la que consta en la Documentación Gráfica adjunta a esta norma particular. El Planeamiento Pormenorizado podrá reconsiderar en detalle la delimitación gráfica aquí adoptada, a fin de acomodarla a la realidad física de la estructura de la propiedad, y en todo caso, sin menoscabo de los criterios de delimitación y ordenación utilizados por el presente planeamiento general. Se establece al efecto un parámetro de variación superficial máximo del $\pm 5\%$.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbanizable Sectorizado.

3. Calificación global del suelo.

Zona "B.10 Industrial" (Sup. 12.391 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

Total uso sobre rasante: 4.030 m² (t) (Incluidas todas las superficies construidas en plantas sobre rasante).

- La posibilidad de construcción de entreplantas, quedará regulada por lo previsto en el artículo 54 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones global atribuidas a este Sector, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones que de cara al establecimiento de la ordenación pormenorizada de usos han sido adoptadas por esta.

6. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

Las pautas de ordenación y objetivos establecidos por esta Norma Particular (apartado B) respecto a acceso rodado y a red viaria, se constituyen en condiciones reguladoras para establecer la ordenación pormenorizada del Sector.

7. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Título V del documento B.1 "Normas Urbanísticas Generales" de este planeamiento.

- Afección del régimen de Protección de Aguas Superficiales y sus Márgenes. (CS-1).
En el ámbito se deberá respetar un retiro mínimo de la edificación a la línea de deslinde del cauce público (Landarregi erreka) de 12 mts.
- Suelos Potencialmente Contaminados (ref. 18) Antiguo vertedero de residuos urbanos, recuperado. (CS.3).
- Área Acústica correspondiente al Uso Industrial futuro (CS-5).

8. Directrices de Protección.

8.1. Patrimonio Catalogado

No queda ubicado en este Sector edificio o elemento alguno del Catálogo del Plan General.

8.2. Medidas Medioambientales

Con carácter general los desarrollos previstos en este ámbito tendrán en cuenta las determinaciones que afecten al mismo recogidas en el documento "A2 Informe de Sostenibilidad Ambiental".

El plan de desarrollo del ámbito deberá contener un estudio de impacto acústico específico según lo dispuesto en el Decreto 213/2012 de 16 de octubre de contaminación acústica de la CAPV.

Además de estas determinaciones se tendrán en cuenta las siguientes:

1. Suelos potencialmente contaminados

El Proyecto Constructivo y la ejecución de las obras correspondientes darán cumplimiento a lo establecido en la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

2. Geología y geomorfología.

(a)- Procesos y riesgos erosivos

Dadas las características de este Sector se prevé que de los movimientos de tierra necesarios para la ejecución de la ordenación, no se vayan a derivar procesos, o riesgos erosivos significativos, y que, en todo caso, puedan ser debidamente controlados mediante la adopción de las medidas protectoras y correctoras oportunas.

En las fases de redacción y ejecución de los planes y proyectos urbanísticos correspondientes a este Sector (plan parcial, proyecto de urbanización y proyectos de edificación) se analizará con el necesario rigor el riesgo de tales afecciones, y en su caso, se propondrán las correspondientes medidas de protección y corrección, acordes con el alcance de cada una de las citadas fases.

(b)- Generación de residuos

El Plan Parcial deberá estudiar una solución de ordenación que, en lo posible, permita un equilibrio entre préstamos y vertidos de tierras y que minimice las afecciones que puedan derivarse del movimiento de tierras a efectuar. El Proyecto de Urbanización, en ese orden, evaluará las circunstancias y adoptará las medidas correctoras y las soluciones técnicas a aplicar en la ejecución de dichas obras.

3. Paisaje

Dado el emplazamiento del Sector en el contexto físico de la zona y la alta visibilidad que le corresponde desde las vías rodadas colindantes, la ordenación y ejecución del nuevo desarrollo urbano planteado requiere de la adopción de medidas que contribuyan a su integración paisajística y a la minimización de impactos visuales (banda perimetral verde, tratamiento de los taludes y rellenos, etc.).

4. Otras cuestiones

La ejecución de este Sector debe atenerse a los criterios que se establezcan en las correspondientes Ordenanzas Municipales, que en desarrollo del planeamiento general, el Ayuntamiento pueda adoptar, en lo referente a: la preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento, y depósito de los residuos generados; minimización de impactos por ruido, polvo, etc. de las obras; minimización, en la población residente en el entorno, de perjuicios derivados de las obras; etc.

9. Planeamiento de Desarrollo.

La ordenación pormenorizada de este Sector será adoptada por medio de la redacción de un Plan Parcial.

10. Programación.

Los plazos para la formulación y aprobación del planeamiento de desarrollo, así como para la ejecución de este Sector son los establecidos por el documento de D. Documento Económico. Programa de actuación de este Plan General.

D. - DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA**1. Calificación pormenorizada del suelo.**

Quedará establecida por el correspondiente Plan Parcial.

2. Edificabilidad física.

La edificabilidad física (tanto sobre, como bajo rasante) atribuida a cada una de las parcelas que se ordenen en este Sector, será establecida en el citado Plan Parcial.

3. Usos pormenorizados.

Quedará establecido por el aludido Plan Parcial, atendiendo a lo previsto por la Sección II.4.1 las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

4. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Serán los definidos por el correspondiente Plan Parcial y atenderán a los criterios establecidos al efecto en el apartado B de esta norma Particular.

5. Parcelación.

Quedará establecida por el correspondiente Plan Parcial.

6. Condiciones de dominio.

Quedarán establecidas por el correspondiente Plan Parcial.

7. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

8. Justificación del cumplimiento de los Estándares previstos en la Ley 2/2006

A los efectos del cumplimiento a los estándares mínimos para la reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbanizable sectorizado en actuaciones integradas, se estará a lo dispuesto en la normativa urbanística vigente.

E. - RÉGIMEN DE EJECUCIÓN**1. Declaración de Calidad de Suelo.**

Dado que en este Sector se localizan suelos inventariados como Emplazamientos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo (ver apartado C.8 de esta Norma Particular), su posibilidad de desarrollo y ejecución queda condicionada a la obtención previa de la Declaración de Calidad del Suelo prevista en la Ley del Parlamento Vasco 1/2005 de 4 de Febrero o en su caso a los requisitos establecidos en la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

2. Urbanización.

Las obras de urbanización del Sector quedarán definidas y ejecutadas atendiendo al correspondiente Proyecto de Urbanización, según quede previsto en el Plan Parcial, o en su caso, en el Programa de Actuación Urbanizadora.

Los proyectos de urbanización deberán incluir un presupuesto que asegure la puesta en marcha de las determinaciones recogidas en el documento "A2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" y establecer los responsables para su ejecución.

El sistema de acceso rodado al Sector desde la red viaria exterior se ajustará a lo establecido en el apartado B de esta Norma Particular.

3. Condiciones de actuación.

Serán las que se establezcan en el Plan Parcial y en los proyectos urbanísticos que se deben formular para su desarrollo y ejecución. Sin perjuicio de lo cual, se establece que:

** El presente Sector se constituye en ámbito independiente de Actuación Integrada (AIGU.08.1) que se delimita en el plano II.5.-Condiciones de Ejecución Urbanística.*

** El Sector queda sometido al Régimen de Ejecución Privada.*

** Prioritariamente el sistema de actuación será el Concertación, sin perjuicio de lo que al efecto pueda determinarse en los citados proyectos.*

** El Programa de Actuación Urbanizadora definirá los ámbitos de gestión (unidades de ejecución) que correspondan al Sector.*

1. Programas de Actuación Urbanizadora.

Al respecto se estará a lo que establezca el citado Plan Parcial del Sector y la legislación urbanística aplicable.

2. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

El Plan Parcial establecerá la conformidad, o disconformidad de las edificaciones que puedan existir previamente en el Sector, con la ordenación pormenorizada a ejecutar.

3. Cargas urbanísticas.

Los propietarios del Sector cederán gratuitamente al Ayuntamiento los suelos y aprovechamientos edificatorios según queda determinado por la Legislación Urbanística vigente.

Tendrán la consideración de cargas de urbanización atribuibles a la ejecución de este Sector, las establecidas por la legislación urbanística y las necesarias para la ejecución de la ordenación pormenorizada del Sector, que estén ubicadas dentro de los límites del mismo. Entre ellas:

** El coste de adopción de las medidas correctoras, que en su caso, fueran necesarias para garantizar el cumplimiento de las condiciones acústicas que le sean exigibles desde la normativa sectorial aplicable.*

** Los costes relacionados con el cumplimiento de los condicionados Segundo y Tercero de la Resolución relativa a la Declaración de Calidad de Suelo ya emitida por la Vice consejera de Medio Ambiente del Gobierno Vasco y en su caso los derivados del cumplimiento de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.*

** Los costes de las obras de acometida a las redes generales de servicio existentes en el Área colindante GU.02 y los de la urbanización complementaria de acondicionamiento del suelo libre de cesión.*

** Los costes de urbanización complementaria referentes a la coordinación y remate de la urbanización interior del Área con la del vial de servicio del Área GU.02.*

** Los costes de la obra de urbanización complementaria correspondiente a la reposición en la margen occidental del vial de acceso, de la banda de aparcamiento suprimida (60 m de longitud).*

Todas estas cargas y obligaciones, entre otras que legalmente son atribuibles al Sector, quedarán recogidas por el Plan Parcial, por el Programa de Actuación Urbanizadora y Proyecto de Reparcelación.

VI. DESCRIPCIÓN DE LA NUEVA ORDENACIÓN

La nueva ordenación estructural del sector queda reflejada en los planos ANE. 01, ANE.02 y ANE.03.

La ordenación pormenorizada se describe en los planos ANX.01, ANX.02, ANX.03, ANX.04, ANX.05 Y ANX.06.

La Normativa Urbanística Particular del Sector GU 07/08 del PGOU de Idiazabal queda de la siguiente forma:

NORMA URBANÍSTICA PARTICULAR DEL SECTOR (OG)GU.07/08

A. - DATOS GENERALES

- *Emplazamiento:*

- *Emplazamiento: Este Sector corresponde a una parcela situada en el extremo Noreste del subámbito industrial de Guardi, colindante con el desarrollo existente en el Área GU.02, junto al vial de acceso al subámbito desde la rotonda de la carretera GI-2637. Se encuentra en el ámbito la parcela actual del "Garden" situada en la zona donde la regata de Landerregi discurre soterrada.*

- *Se trata de terrenos no edificadas en la parte oeste que disponen de acceso rodado y posibilidad de acometida a todas las redes de servicio ya existentes en el vial urbanizado al que da frente en esta vertiente. La zona este del ámbito es un suelo recuperado, antiguo vertedero de residuos urbanos que dispone de un acceso independiente desde el viario principal del polígono.*

- *Superficie aproximada: 15.284 m².*

B. - CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

- *Dar continuidad a la ordenación del Área colindante GU.02, e integrar la parcela en la ordenación global del Subámbito (OG)GU–Guardi, aprovechando sus condiciones de emplazamiento respecto de la estructuración general del mismo, además de integrar la parcela actual del "Garden" para su transformación en un nuevo suelo industrial que soporte adecuadamente la actividad existente o ampliaciones.*

- *Al efecto se propone destinar el ámbito a Usos de Actividades Económicas Industriales, regularizando de esta manera también su situación.*

- *Sustituir el acceso actual a la parcela del "Garden" por un viario de condiciones adecuadas que dé servicio a la misma.*

- *Recalificar como industrial un suelo ubicado en una parcela rural, regularizando su situación.*

- *Adoptar unos parámetros de edificabilidad, de ordenación urbanística, etc., acordes con la calificación atribuida al área y con las particularidades urbanísticas de la misma.*

C. - DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

1. Delimitación.

Es la que consta en la Documentación Gráfica adjunta a esta norma particular.

La ordenación Pormenorizada podrá reconsiderar en detalle la delimitación gráfica aquí adoptada, a fin de acomodarla a la realidad física de la estructura de la propiedad, y en todo caso, sin menoscabo de los criterios de delimitación y ordenación utilizados por el presente planeamiento general. Se establece al efecto un parámetro de variación superficial máximo del $\pm 5\%$.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbanizable Sectorizado.

3. Calificación global del suelo.

Zona "B.10 Industrial" (Sup. 15.284 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

Ocupación sobre parcela: 5.710,1 m².

Edificabilidad total: 5.710,1 m²(t).

La posibilidad de construcción de entreplantas, quedará regulada por lo previsto en el artículo 56 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Sector, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.

6. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

Las pautas de ordenación y objetivos establecidos por esta Norma Particular (apartado B) respecto a acceso rodado y a red viaria, se constituyen en condiciones reguladoras para establecer la ordenación pormenorizada del Sector.

7. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Título V del documento B.1 "Normas Urbanísticas Generales" de este planeamiento.

- *Afección del régimen de Protección de Aguas Superficiales y sus Márgenes. (CS-1).*

En el ámbito se deberá respetar un retiro mínimo de la edificación a la línea de deslinde del cauce público (Landarregi erreka) de 12 mts.

- *Suelos Potencialmente Contaminados (ref. 18) Antiguo vertedero de residuos urbanos, recuperado. (CS.3).*

- *Área Acústica correspondiente al Uso Industrial futuro (CS-5).*

8. Directrices de Protección.

8.1. Patrimonio Catalogado

No queda ubicado en este Sector edificio o elemento alguno del Catálogo del Plan General.

8.2. Medidas Medioambientales

Con carácter general los desarrollos previstos en este ámbito tendrán en cuenta las determinaciones que afecten al mismo recogidas en el documento "A2 Informe de Sostenibilidad Ambiental".

El sector contará con un estudio de impacto acústico específico según lo dispuesto en el Decreto 213/2012 de 16 de octubre de contaminación acústica de la CAPV.

Además de estas determinaciones se tendrán en cuenta las siguientes:

1. Suelos potencialmente contaminados

El Proyecto Constructivo y la ejecución de las obras correspondientes darán cumplimiento a lo establecido en la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

2. Geología y geomorfología.

(a)- Procesos y riesgos erosivos

Dadas las características de este Sector se prevé que de los movimientos de tierra necesarios para la ejecución de la ordenación, no se van a derivar procesos, o riesgos erosivos significativos, y que, en todo caso, pueden ser debidamente controlados mediante la adopción de las medidas protectoras y correctoras oportunas.

En las fases de redacción y ejecución de los planes y proyectos urbanísticos correspondientes a este sector se analizará con el necesario rigor el riesgo de tales afecciones, y en su caso, se propondrán las correspondientes medidas de protección y corrección, acordes con el alcance de cada una de las citadas fases.

(b)- Generación de residuos

La ordenación pormenorizada estudiará una solución de ordenación que, en lo posible, permita un equilibrio entre préstamos y vertidos de tierras y que minimice las afecciones que puedan derivarse del movimiento de tierras a efectuar. El Proyecto de Urbanización, en ese orden, evaluará las circunstancias y adoptará las medidas correctoras y las soluciones técnicas a aplicar en la ejecución de dichas obras.

3. Paisaje

Dado el emplazamiento del Sector en el contexto físico de la zona y la alta visibilidad que le corresponde desde las vías rodadas colindantes, la ordenación y ejecución del nuevo desarrollo urbano planteado requiere de la adopción de medidas que contribuyan a su integración paisajística y a la minimización de impactos visuales (banda perimetral verde, tratamiento de los taludes y rellenos, etc.).

4. Otras cuestiones

La ejecución de este Sector debe atenerse a los criterios que se establezcan en las correspondientes Ordenanzas Municipales, que en desarrollo del planeamiento general, el Ayuntamiento pueda adoptar, en lo referente a: la preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento, y depósito de los residuos generados; minimización de impactos por ruido, polvo, etc. de las obras; minimización, en la población residente en el entorno, de perjuicios derivados de las obras; etc.

9. Planeamiento de Desarrollo.

La ordenación pormenorizada de este Sector se define en el apartado D de esta normativa urbanística particular.

10. Programación.

Ordenándose pormenorizadamente el sector en este documento, para la ejecución de sus previsiones será necesario elaborar y tramitar un Programa de Actuación Urbanizadora, un Proyecto de Urbanización y un Proyecto de Reparcelación.

Los plazos para la ejecución de la urbanización y para la solicitar las licencias de edificación de los solares resultantes serán determinados por el PAU.

D. - DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA**1. Calificación pormenorizada del suelo.**

La división en parcelas del sector y la asignación de usos a las mismas se reflejan en el plano ANX.04.

Estas son las parcelas y su calificación pormenorizada:

Parcelas	Calificación	Superficie m²
b.10 I1	b.10 Industrial	2.851,97
b.10 I2	b.10 Industrial	4.213,93
e.00 D1	e.00 equipamiento	404,88
c.10 B1	c.10 Red de Comunicación Viaria	775,52
c.10 B2	c.10 Red de Comunicación Viaria	505,77
d.20 E1	d.20 Espacios Libres Urbanos Comunes	6.531,93

2. Edificabilidad física.

No se prevé edificación bajo rasante en el sector.

La edificabilidad sobre rasante adjudicada a las parcelas edificables es la siguiente:

Parcelas	Ocupación m²(t)	Edificabilidad m²(t)
b.10 I1	2.691,47	2.691,47
b.10 I2	2.818,10	2.818,10
e.00 D1	200,53	200,53
Total	5.710,10	5.710,10

La edificabilidad coincide con la ocupación. Se admiten, sin embargo, entreplantas o altillos sobre la planta de la edificación, cuya superficie no supere el 25% la ocupación prevista.

No se computa la edificabilidad de los altillos o entreplantas en aplicación del artículo 56.1 de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU: "Las entreplantas en las parcelas "b.10", salvo disposición en contrario en las Normas Urbanísticas Particulares de cada ámbito, no computarán a efectos de edificabilidad urbanística".

Los altillos o entreplantas cumplirán las características definidas en el punto 11 del mencionado artículo 56.

3. Usos pormenorizados.

Se establecerán atendiendo a lo previsto por la Sección II.4.1 las Normas Urbanísticas Generales del Plan General.

4. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Las alineaciones y rasantes de la urbanización y la edificación son los definidos en el plano ANX.02.

Las rasantes de acabado de la pavimentación de la planta baja de los edificios es la que aparece en el plano dentro del perímetro de los edificios. Sobre esa rasante se definirán la altura de la edificación y el perfil.

La altura de la edificación será como máximo de 12 metros. Sobre esa altura sólo podrán sobresalir los elementos conformadores de la cubierta de no más de 3 metros de altura.

La limitación de altura podrá reajustarse en los supuestos en los que las características y la naturaleza de la actividad que se pretenda desarrollar en la edificación lo justifiquen debidamente. La determinación de los parámetros sustitutorios de los anteriores requerirá un Estudio de Detalle.

El perfil de la edificación será de una sola planta sobre rasante. Los altillos y entreplantas cumplirán las condiciones impuestas por el punto 11 del artículo 56 de la Normativa Urbanística General del PGOU.

Ese mismo artículo complementará las condiciones geométricas que deberá cumplir la edificación en los aspectos no concretados en esta Normativa Urbanística Particular.

5. Parcelación.

Es la reflejada en los planos ANX.03 y ANX.04.

Se definen dos parcelas industriales.

La b.10 I2 ocupa los terrenos del actual Garden.

Se define una parcela de equipamiento dotacional privado, e.00 D1 en cumplimiento del punto “b” del artículo 11 de las Normas de Ordenación del PTS de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y Equipamientos Comerciales.

6. Condiciones de dominio.

Son las dibujadas en el plano ANX.03.

El dominio privado, correspondiente a las dos parcelas industriales y a la de equipamiento se circunscribe a la edificación y a las aceras perimetrales necesarias para los accesos peatonales a la edificación y aparcamientos en la parcela b.10 I2. El resto de aparcamientos, viales y zonas verdes serán de dominio público.

7. Coeficientes de ponderación de usos.

A los efectos del presente documento, son los establecidos en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

8. Justificación del cumplimiento de los Estándares previstos en la Ley 2/2006

Es de aplicación el DECRETO 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos como desarrollo de la ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Respecto al cumplimiento de los estándares de edificabilidad máxima y mínima es de aplicación el punto 5 del artículo 77 de la ley 2/2006, que exige que la edificación deberá ocupar un 30% de la superficie total del sector.

El punto 2 del artículo 3 del decreto 123/2012 matiza que se podrá justificar el cumplimiento de dicha condición considerando la superficie de las parcelas privativas.

En este caso, la superficie del sector es de 15.284 m². El 30% son 4.585,2 m².

La suma de la superficie de las parcelas privativas es de 7470,78 m², por lo que se cumple la condición. En cuanto a la ocupación de los pabellones, estos ocupan un total de 5.710,10 m², lo cual representa un 37,38% del ámbito.

Respecto al cumplimiento de los estándares de dotaciones locales es de aplicación el artículo 9 del decreto 123/2012, que en su punto 3 reproduce las exigencias del punto 3 del artículo 79 de la ley 2/2006.

Exigen una reserva de terrenos para dotaciones públicas de la red de sistemas locales en cuantía no inferior al 12% de la superficie total del sector, deducidos los terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales, destinándose la mitad de dicha reserva a zonas verdes.

No habiendo sistemas generales en el sector GU 07/08, el 12% será sobre la superficie total del sector. Son 1.834,08 m². La reserva para zonas verdes debe ser como mínimo de 917,04 m².

En la ordenación aquí propuesta la superficie destinada a la red de sistemas locales, compuesta por el viario y las zonas verdes, es de 7.813,22 m², de los cuales 6531,93 m² corresponden a espacios libres urbanos comunes. Se cumplen holgadamente los mínimos exigidos.

Para el cálculo de los aparcamientos necesarios, a razón de 1 cada 100 m² construidos, se ha sumado también la superficie de entreplantas admitida, hasta el 25% de la planta del edificio.

La superficie en planta de la edificación es 5.710,10 m², por lo que la superficie construida total sería de 7.137,62 m², lo que exige 72 aparcamientos, de los cuales, en aplicación de la normativa de accesibilidad, 3 deben ser adaptados.

Se grafían en la ordenación un total de 72 aparcamientos en suelo público y privado, 3 de los cuales son adaptados.

E. - RÉGIMEN DE EJECUCIÓN

1. Declaración de Calidad de Suelo.

Dado que en este Sector se localizan suelos inventariados como Emplazamientos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo (ver apartado C.8 de esta Norma Particular), su posibilidad de desarrollo y ejecución queda condicionada a la obtención previa de la Declaración de Calidad del Suelo prevista en la Ley del Parlamento Vasco 1/2005 de 4 de Febrero o en su caso a los requisitos establecidos en la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

2. Urbanización.

Las obras de urbanización del Sector quedarán definidas y ejecutadas atendiendo al correspondiente Proyecto de Urbanización.

El proyecto de urbanización deberá incluir un presupuesto que asegure la puesta en marcha de las determinaciones recogidas en el documento "A2 Informe de Sostenibilidad Ambiental" del PGOU y el estudio de sostenibilidad ambiental de este mismo documento y establecer los responsables para su ejecución.

El sistema de acceso rodado al Sector desde la red viaria exterior se ajustará a lo establecido en el apartado B de esta Norma Particular.

3. Condiciones de actuación.

El Sector queda sometido al Régimen de Ejecución Privada. Prioritariamente el sistema de actuación será el Concertación.

El Programa de Actuación Urbanizadora definirá los ámbitos de gestión (unidades de ejecución) que correspondan al Sector.

4. Programas de Actuación Urbanizadora.

Se redactará de acuerdo a lo determinado por los artículos 152 a 158 de la ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

4. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

No se declara ninguna edificación del sector.

5. Cargas urbanísticas.

Los propietarios del Sector cederán gratuitamente al Ayuntamiento los suelos y aprovechamientos edificatorios según queda determinado por la Legislación Urbanística vigente.

Tendrán la consideración de cargas de urbanización atribuibles a la ejecución de este Sector, las establecidas por la legislación urbanística y las necesarias para la ejecución de la ordenación pormenorizada del Sector, que estén ubicadas dentro de los límites del mismo. Entre ellas:

** El coste de adopción de las medidas correctoras, que en su caso, fueran necesarias para garantizar el cumplimiento de las condiciones acústicas que le sean exigibles desde la normativa sectorial aplicable.*

** Los costes relacionados con el cumplimiento de los condicionados Segundo y Tercero de la Resolución relativa a la Declaración de Calidad de Suelo ya emitida por la Vice consejera de Medio Ambiente del*

Gobierno Vasco y en su caso los derivados del cumplimiento de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

** Los costes de las obras de acometida a las redes generales de servicio existentes en el Área colindante GU.02 y los de la urbanización complementaria de acondicionamiento del suelo libre de cesión.*

** Los costes de urbanización complementaria referentes a la coordinación y remate de la urbanización interior del Área con la del vial de servicio del Área GU.02.*

** Los costes de la obra de urbanización complementaria correspondiente a la reposición en los actuales arcones del vial de acceso, de la banda de aparcamiento suprimida en el límite occidental del sector colindante con el vial interno del área GU02.*

Todas estas cargas y obligaciones, entre otras que legalmente son atribuibles al Sector, quedarán recogidas por el Programa de Actuación Urbanizadora y Proyecto de Reparcelación.

VII. ESTUDIO SOCIO-LINGÜÍSTICO

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

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

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

a) Planes:

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

b) Proyectos:

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

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

Por la aplicación del artículo anterior, esta modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Idiazabal debe ser sometida a evaluación de impacto lingüístico.

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

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

....

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

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

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

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

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

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

a) Si la propuesta relativa al alcance del plan o proyecto concluyera que no se produce ningún impacto lingüístico relevante, propondrá la no realización del estudio de impacto lingüístico.

b) Por el contrario, si considerara que puede darse una afección relevante, concluirá con la necesidad de la elaboración del estudio de impacto lingüístico previsto en los artículos siguientes.”

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

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

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

Como se ve por lo aquí transcrito, correspondería al Ayuntamiento la elaboración de los documentos necesarios para la evaluación del impacto lingüístico, el Documento de Alcance de los impactos, y si se requiere, el Estudio de Impacto Lingüístico de esta Modificación Puntual del Plan General de Ordenación Urbana de Idiazabal.

VIII. ESTUDIO DE IMPACTO DE GÉNERO

La realización de las evaluaciones de impacto en función del género, viene determinada por la Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres y las Directrices sobre la realización de la evaluación previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar las desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres, aprobadas por el Consejo de Gobierno de la CAPV el 21 de agosto de 2012.

En cumplimiento de lo previsto en los artículos 18 a 22 de la Ley 4/2005 y las Directrices, los proyectos de normas y determinados actos administrativos que se elaboren en el ámbito de la Administración de la Comunidad Autónoma habrán de ir acompañados de un Informe de Impacto en Función del Género. Dicho informe deberá ser realizado por el órgano que promueve la norma.

El Informe de Impacto en función del género es un documento en el que, por un lado, se analiza si la actividad proyectada en la norma puede tener repercusiones positivas o adversas de cara a eliminar las desigualdades entre mujeres y hombres y de promover su igualdad en el contexto social sobre el que se pretende intervenir, y en el que, por otro lado, se recogen, en función de dicho análisis, las medidas correctoras y las modificaciones que habrán de incorporarse en el proyecto de norma con el fin de neutralizar su posible impacto negativo o, en su caso, de fortalecer su impacto positivo.

Como se puede leer en el Documento a.3, Impacto en Función del Género del PGOU, “la perspectiva de género ha sido una cuestión nuclear y transversal en todas las fases y todas las propuesta de ordenación contenidas en el PGOU”.

Lo planteado en dicho documento, que implica toda la ordenación del municipio, es válido para esta modificación puntual del PGOU.

Los impactos, tanto positivos como negativos, que la modificación de la ordenación que se plantea aquí pueden llegar a tener desde la perspectiva de género son muy limitados.

Siguiendo el guión establecido en el documento, en primer lugar se asumen los objetivos planteados en el mismo. Se asumen a su vez los planteamientos de carácter general que promueven la igualdad de género. Finalmente, en cuanto a los contenidos que puedan ser de aplicación directa en esta modificación, hay que tener en cuenta las condiciones de ejecución de la urbanización, que da forma al espacio urbano en el que se desarrollan las relaciones interpersonales.

La ordenación prevista produce dos tipos de suelos públicos, el dedicado a viales y el dedicado a zonas verdes.

Respecto al segundo tipo, no se prevé su uso más allá del mantenimiento requerido. Las zonas verdes tienen en el sector un carácter de contribución a la sostenibilidad y contención del cambio climático. El no prever elementos de urbanización que faciliten el uso de las zonas verdes aumenta su potencialidad como pulmón natural y pantalla visual si se usa adecuadamente la plantación de arbolado. En todo caso ese suelo sería neutral en cuanto a los impactos de género.

Respecto al suelo dedicado a viales, tiene un carácter meramente funcional en relación con el uso del vehículo. Se dedica a circulación y aparcamiento exclusivamente, con espacios complementarios de circulación mixta peatonal-rodada para acceso a la edificación, dedicada en su totalidad a centros de trabajo. No se le prevé por tanto un uso relacional ni social, más allá del compartir itinerarios.

Los vehículos no tienen sexo, en el sentido de que el uso de las vías de circulación rodada es indiferente al mismo, pero si tienen sexo sus usuarios, lo que puede tener consecuencias en la seguridad del recorrido desde el aparcamiento al centro de trabajo.

La disposición de los aparcamientos ordenados hace que ese factor de desigualdad se minimice, ya que todos ellos están al frente de la edificación, o en un lateral abierto, junto a las calles de circulación general. Al estar además repartidos en proporción a la dimensión de los edificios, se puede aparcar muy cerca del local de destino, se acortan los recorridos y se reduce el riesgo.

El proyecto de urbanización del sector preverá la iluminación adecuada, con la uniformidad necesaria para evitar puntos oscuros, y estudiará la plantación de especies vegetales en las zonas verdes para que su posición no suponga merma en la seguridad de los recorridos peatonales.

En cuanto a la igualdad dentro de los edificios, depende de la organización del trabajo en los mismos, que depende de decisiones y políticas que no son determinables desde de la ordenación urbanística, aunque si puede existir un control de la distribución de los espacios interiores desde la potestad de supervisión y autorización administrativa de las actividades a desarrollar en ellos. En este aspecto, el ayuntamiento puede exigir el cumplimiento de las normativas vigentes que favorezcan la igualdad de género en las empresas que vayan a instalarse en el sector.

IX. ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA

INTRODUCCIÓN

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

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

El artículo 5 establece los objetivos de la ley, que han de ser tenidos en cuenta en la elaboración de los instrumentos de planeamiento:

- El impulso de la eficiencia en el uso de la energía y la promoción del ahorro, en el marco de las normas y actuaciones de la Unión Europea en esta materia.
- La promoción e implantación de las energías renovables, con el fin de reducir la dependencia de los combustibles fósiles.
- La desvinculación gradual de la producción de energía de origen fósil y nuclear hasta alcanzar el consumo nulo.
- La promoción y el fomento de una movilidad más racional y sostenible, que incluya las alternativas de desplazamiento no motorizadas, así como los modos de transporte que utilicen combustibles alternativos.
- La reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero, principalmente de la contaminación por partículas y óxidos de nitrógeno, como consecuencia de las medidas de ahorro y eficiencia en el uso de la energía y de la utilización de fuentes de energía renovables derivadas del cumplimiento de la presente ley.
- La reducción de la factura energética de las administraciones públicas vascas, de las actividades económicas y del sector residencial.
- La promoción y el fomento de la investigación y del desarrollo de técnicas y tecnologías que incrementen el ahorro y la eficiencia en el uso de la energía y el desarrollo de energías renovables, así como de los sistemas asociados que faciliten el avance de su implantación y utilización.
- La prevención y limitación de los impactos del uso de la energía en el medio ambiente y el territorio, mediante el ahorro y el empleo de técnicas y tecnologías que impliquen una mayor eficiencia en su uso, contribuyendo también a la reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero.

- La integración de los requisitos derivados de la sostenibilidad energética en las distintas políticas públicas y, en particular, en las de ordenación del territorio, urbanismo, vivienda, transportes, industria y energía.
- El impulso de acuerdos con otras administraciones y con los particulares, con el fin de lograr una mayor sostenibilidad y soberanía energética.
- La divulgación de los beneficios que aportan un mayor ahorro y eficiencia energética y el empleo de las energías renovables.
- El impulso de una gestión más local y comunitaria de la energía.
- El fomento de la compra y contratación pública de servicios y productos cuyo objetivo sea el ahorro energético, la reducción de emisiones de gases de efecto invernadero (GEI) y el fomento de las energías renovables.
- La promoción de políticas y normativas que favorezcan las actividades que apuesten por la reducción de emisiones de GEI y por la producción o el uso de energías renovables.

El artículo 7 de la ley establece en el apartado b) del punto 2 que los planes generales de ordenación urbana deben incluir un estudio de sostenibilidad energética y que los planes de ordenación pormenorizada deberán contar o no con ese estudio en los términos que se establezca reglamentariamente.

En el punto 3 del mismo artículo se determina que el estudio debe incluir los siguientes aspectos:

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

Finalmente, en el punto 5 del artículo, se señala que los instrumentos urbanísticos correspondientes deberán prever estaciones de recarga de uso público en los entornos urbanos, para garantizar el suministro de energía a las personas usuarias de vehículos eléctricos y propulsados por combustibles alternativos, así como espacios para facilitar el uso y el aparcamiento de bicicletas.

Dado que el uso previsto en la ordenación es el industrial, será de aplicación el artículo 29 de la Ley, que establece las obligaciones a las que quedan sujetas las actividades industriales nuevas.

Las actividades obligadas al cumplimiento de la ley son: por un lado las industrias extractivas, las manufactureras, las de suministros energéticos, suministros de agua, saneamiento, gestión de residuos y descontaminación y construcción, y por otro lado aquellas cuyo consumo energético final anual sea superior a 500 toneladas equivalentes de petróleo (tep).

EVALUACIÓN DE LA ADAPTACIÓN A LAS EXIGENCIAS DE SOSTENIBILIDAD ENERGÉTICA

Analizando las condiciones de aplicación de la ley incluidas en el artículo 29 en relación al tamaño y características de las empresas que pueden tener cabida en el sector GU 07/08 hacemos el siguiente análisis:

Según datos del Eustat, el consumo eléctrico total del sector industrial de la Comunidad Autónoma del País Vasco varía anualmente, y en los últimos años ha oscilado en torno a los 2000 Ktep/año, siendo menor en los dos últimos años debido seguramente al efecto de la pandemia. Para este estudio consideramos esa cantidad, que puede ser adecuada para una actividad industrial normalizada.

Por otra parte la superficie calificada para actividades económicas en la comunidad autónoma es de 13.753 Ha. Por tanto, el consumo eléctrico es de 0,1454 Ktep/Ha año.

Teniendo el sector GU 07/08 1,52 Ha, su consumo anual estaría en 222,14 tep/año. Es decir, en principio ninguna industria instalada en los edificios planeados superaría el umbral para la aplicación de la ley (500 tep/año). En todo caso si hubiera alguna excepción le sería de aplicación lo en ella exigido.

Por lo que respecta a los suelos públicos, el proyecto de urbanización del sector deberá prever estaciones de recarga de uso público en los aparcamientos planeados, con un mínimo de 2 plazas de recarga para las islas edificatorias mayores de 1.000 m².

La urbanización deberá prever el uso de materiales reciclados para su construcción y deberá considerar el factor de mantenimiento de los materiales a la hora de su selección para su empleo en la misma.

EVALUACIÓN DE LA IMPLANTACIÓN DE ENERGÍAS RENOVABLES EN LOS EDIFICIOS Y LAS INFRAESTRUCTURAS

De acuerdo con el artículo 34 de la ley 4/2019, sobre eliminación de hidrocarburos líquidos, el consumo de hidrocarburos líquidos como fuente de energía en el sector industrial deberá ser objeto de una reducción paulatina hasta el 31 de diciembre de 2030, con la finalidad de que, a partir de dicha fecha, se pueda proceder a su completa sustitución por fuentes energéticas menos contaminantes.

La configuración del sector, la similar altura de todas las edificaciones y la distancia existente entre ellas, favorece el uso de paneles solares, tanto térmicos como fotovoltaicos. Además no hay impedimento normativo para la implantación de generadores eólicos, de tecnología y dimensiones adecuadas al emplazamiento, así como para el uso de la energía geotérmica.

ESTUDIO DE MOVILIDAD, A LOS EFECTOS DEL CONSUMO ENERGÉTICO, INCLUYENDO ALTERNATIVAS AL USO DEL TRANSPORTE PRIVADO Y POLÍTICAS DE IMPULSO DE LA MOVILIDAD NO MOTORIZADA Y LA NO MOVILIDAD

El sector GU 07/08 está situado en un entorno urbano con uso casi exclusivo de actividades económicas. No está ligado a otros tipos de actividad social, ya sean de habitación, culturales o de ocio. Se exige por tanto un desplazamiento para acceder al sitio.

El núcleo de población multifuncional más próximo al sector es el casco urbano de Segura. Está a una distancia de 1,2 Km y todos los recorridos que los unen, peatonales, ciclistas y motorizados son paralelos y tienen un desnivel máximo de 25 metros.

El casco urbano de Idiazabal es el siguiente en proximidad. El recorrido más corto entre éste y el sector es de 1,6 Km, con un desnivel máximo de 55,4 metros y grandes pendientes. Este recorrido es un camino vecinal, que en el PGOU de Idiazabal está incluido en la red peatonal del municipio, aunque por sus características sirve como acceso de vehículos a los caseríos del entorno.

El recorrido ciclista entre el caco de Idiazabal y el sector está planteado paralelamente a la carretera GI-2837. Es parte del recorrido de la red básica foral de vías ciclistas que está ejecutado entre Segura y la antigua N1 a su salida de Idiazabal por el norte. Desde este punto hasta el casco se puede circular por la N1 o por la carretera que va paralela al río. El recorrido total es de 2.4 km y el perfil prácticamente llano.

Para vehículos motorizados de todo tipo, la comunicación más apta es la que discurre por la carretera GI-2837 y por la N1, por esta desde el encuentro de ambas en dirección sur hasta el casco de Idiazabal.

Los tiempos de recorrido están en función de la velocidad. Consideramos 5 Km/h para peatones, 15 Km/h para bicicletas y 60 Km/h para los vehículos a motor debido a las características del recorrido y la señalización existente.

De esta forma los tiempos de recorrido entre el casco de Segura y el sector serían de 15 minutos andando, 5 minutos en bicicleta y 2 minutos en vehículo a motor.

Los tiempos de recorrido entre el casco de Idiazabal y el sector serían de 20 minutos andando, 10 minutos en bicicleta (mayor recorrido), y 3 minutos en vehículo a motor.

Son tiempos en ruta, sin considerar el tiempo de aparcar y desapparcar y llegada desde el destino al vehículo. Estos tiempos son nulos en el caso del peatón y mayores para el vehículo a motor que para la bicicleta, que puede estar más próxima al origen o destino. En los tamaños de población que nos ocupan la mayor demora no llegará a los 5 minutos. Sin embargo es suficiente esa diferencia para en la práctica equiparar el tiempo de llegada al sitio en bicicleta o vehículo a motor. En todo caso, los tiempos de recorrido son perfectamente asumibles para prescindir del vehículo motorizado.

En cuanto al transporte público la línea de Lurraldebus Bilman GO01 pasa por Idiazabal, por la zona industrial de Guardi, y por Segura. Tarda entre la calle mayor de Sugura y el polígono Guardi 4 minutos, y entre el centro de Idiazabal y el polígono 6 minutos. Las frecuencias son variables dependiendo de las horas, siendo la mínima de 30 minutos entre las 8 y las 10 horas y entre las 16 y las 18 aproximadamente, dependiendo del sentido del recorrido. El resto de las frecuencias está en torno a 1 hora. El servicio empieza a las 6 de la mañana y finaliza alrededor de las 22 horas.

Para reducir el uso del vehículo motorizado privado, considerando que la climatología influye notablemente en contra de andar o usar la bicicleta o cualquier otro tipo de vehículo no protegido, sería necesario contar con un transporte público cuyas frecuencias y capacidades fueran suficientes para absorber la mayor parte de los flujos entre las zonas residenciales y las de actividades económicas. Ese transporte público debería estar movido por energías limpias.

ESTUDIO DEL ALUMBRADO PÚBLICO EXTERIOR, A LOS EFECTOS DE EVALUAR LOS NIVELES Y TIEMPOS DE ILUMINACIÓN ÓPTIMOS PARA CADA ESPACIO PÚBLICO.

Las necesidades de iluminación del sector, más allá de una configuración genérica del funcionamiento de la instalación, dependerán de las pautas de trabajo de las empresas que se emplacen en él. Únicamente con el sector en funcionamiento pueden conocerse los niveles de iluminación y de consumo energético óptimos para el uso que de los espacios públicos se haga.

El proyecto de urbanización del sector deberá definir las características del alumbrado público para que su funcionamiento pueda adaptarse a las necesidades reales, que sólo se conocerán cuando la instalación se haya concluido. Eso será posible si la instalación de iluminación tiene las características que señalamos a continuación:

Las luminarias estarán provistas de lámparas LED de larga duración, alta eficacia energética y con equipos que permitan la regulación de la intensidad lumínica.

Los encendidos y apagados de la iluminación pública estarán regulados por horario, niveles de luz natural y presencia, de manera que los niveles de iluminación que se estén dando sean los ajustados a las necesidades del uso real que de las vías públicas se esté haciendo en cada momento.

El control telemático de la instalación de alumbrado permitirá una monitorización en tiempo real del estado de la red, de cada uno de los elementos y de los niveles de consumo que se producen en función de las decisiones de regulación de funcionamiento que se tomen. Esto, unido a la posibilidad de ajuste fino de los niveles de iluminación, permite ir mejorando la regulación hasta obtener un equilibrio exacto entre necesidades y consumos. El ajuste es posible por horarios y por calendario, con programaciones día a día e incluso teniendo la posibilidad de un control manual para circunstancias especiales.

Otras medidas para minimizar el consumo energético y los impactos ambientales son los siguientes:

Reducir el número de luminarias en función de los niveles de iluminación exigidos y la optimización de la eficacia de las lámparas a emplear. De esta forma disminuirán los costes de mantenimiento, reduciendo las necesidades de reposición de los materiales.

Utilizar báculos y luminarias de materiales de larga duración, con la máxima resistencia a la intemperie y al vandalismo, a ser posible de materiales monolíticos cuyo deterioro parcial por golpes o rozaduras no

suponga una aceleración de los procesos de envejecimiento, ni un perjuicio para la apariencia general que exija un mantenimiento activo mediante pintados u otros consumos. Para evitar estos daños los báculos se situarán en la medida de lo posible en posiciones fuera del alcance de los movimientos de los vehículos, y si no es posible, convenientemente protegidos.

Estudiar la posición del arbolado para que no entorpezca la iluminación de las vías públicas. Regular la forma de la edificación para evitar que marquesinas y vuelos afecten a la iluminación planteada.

X. ESTIMACIÓN DE LOS RECURSOS HÍDRICOS DEL ÁMBITO

ESTIMACIÓN DE CONSUMO DE AGUA SEGÚN REAL DECRETO 1/2016, DE 8 DE ENERO

En aplicación del artículo 22 del ANEXO I, Disposiciones Normativas del Plan Hidrológico de la Parte Española de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental se calcula la dotación de agua necesaria para el abastecimiento del sector GU 07/08.

El artículo prevé para uso sanitario, en este caso para vestuarios de industrias, una dotación de 150 a 200 litros /empleado y día.

Se considera 1 empleado cada 100m² de edificio industrial: 69 empleados. A 200 L/día son: **13.800 L/día**.

La parcela de equipamiento se considera un establecimiento de hostelería al que el artículo 22 le asigna una dotación bruta máxima de 5 a 10 m³/ día. Consideramos el máximo: **10.000 L/día**

Para usos municipales de baldeo una dotación de 1,2 litros/m²día. Los viales del sector ocupan una superficie de 1.281,29 m². Se necesita una cantidad de **1.537,54 L/día**.

El artículo 25 determina la dotación para usos industriales. Remite al apéndice 11.6. Para la aplicación de los valores de la tabla es preciso conocer el tipo de industria que se instalará en el ámbito. No es posible en este caso. Sí es posible ver los porcentajes de los tipos de industria que se incluyen en la tabla que hay en Idiazabal y extrapolarlos al sector. Utilizamos datos del Eustat de 2022.

De 44 empresas hay 1 láctea, 4 de alimentación 1 de bebidas, 1 de transformados del caucho, 7 químicas (en sentido amplio), 15 de materiales de construcción y 15 de transformación metálica. Los porcentajes serían: láctea 2,27%, alimentación 9%, bebidas 2,27%, caucho 2,27%, químicas 15,9%, materiales de construcción 34% y transformación metálica 34%.

Las superficies de cada tipo de empresa en el sector darían esos porcentajes. Ahora bien, el artículo 1.2.10 de la normativa de esta modificación establece una superficie mínima de parcela de 200 m², que con altillos incluidos serían 250 m² de superficie industrial para la empresa mínima. Siendo la superficie industrial disponible en el sector de 6886,96 m², esos 250 m² supondrían el 3,63% del total. Por tanto, quedarían fuera del reparto las industrias lácteas, de bebidas y de transformados del caucho.

El número de empresas se reduciría a 41 y los porcentajes se redistribuirían de la siguiente forma: alimentación 9,75%, químicas 17,07%, materiales de construcción 36,58% y transformación metálica 36,58%.

Habiendo 69 empleados a repartir, tendríamos: alimentación 7, químicas 12, materiales de construcción 26 y transformación metálica 26. Al redondear a la unidad son 71 empleados en total.

Los consumos totales aplicando los ratios medios del apéndice 11.6 (en m³/día y empleado) son los siguientes:

Alimentación: 7 x 7.000 = **49.000 L/día**

Químicas: 12 x 14.000 = **168.000 L/día**

Materiales de construcción: 26 x 500 = **13.000 L/día**

Transformación metálica: 26 x 5.500 = **143.000 L/día**

El artículo 26 determina la dotación para riego de superficies ajardinadas. Se aplicará una dotación máxima de 2.000 m³/ha/año considerando como periodo de riego 4 meses al año. La superficie ajardinada del sector es de 0,66 Has (aprox.). El consumo sería de 1.320 m³/año que dividido por 120 días sería 11 m³/día y en litros **11.000 L/día**.

El consumo diario de agua del sector sería de 439,565 m³.

XI. DESPLIEGUE DE LAS REDES PÚBLICAS DE COMUNICACIONES ELECTRÓNICAS

El artículo 34 de la Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones establece que la Administración del Estado y las administraciones públicas deberán colaborar a través de los mecanismos previstos en la Ley y en el resto del ordenamiento jurídico, a fin de hacer efectivo el derecho de los operadores de comunicaciones electrónicas de ocupar la propiedad pública y privada para realizar el despliegue de redes públicas de comunicaciones electrónicas.

Asimismo, determina que las redes públicas de comunicaciones electrónicas constituyen equipamiento de carácter básico y su previsión en los instrumentos de planificación urbanística debe tener el carácter de determinaciones estructurantes, y que su instalación y despliegue constituyen obras de interés general.

Cuando una Administración pública prevé la aprobación de algún instrumento de planificación territorial o urbanística que afecten al despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas, es necesario que tenga en cuenta que debe recabar el oportuno informe del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital. Así se establece en el artículo 35 de la Ley General de Telecomunicaciones con carácter preceptivo y vinculante.

El referido informe preceptivo será previo a la aprobación del instrumento de planificación de que se trate y tendrá carácter vinculante en lo que se refiere a su adecuación a la normativa sectorial de telecomunicaciones, en particular, al régimen jurídico de las telecomunicaciones establecido por la Ley y su normativa de desarrollo, y a las necesidades de redes públicas de comunicaciones electrónicas, debiendo señalar expresamente los puntos y aspectos respecto de los cuales se emite con ese carácter vinculante.

En este caso, es necesario solicitar dicho informe ya que será necesario disponer una infraestructura de telecomunicaciones.

XII. SERVIDUMBRES AERONÁUTICAS

De acuerdo con el decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas, texto consolidado tras su última modificación de 17 de mayo de 2013, en su artículo 29, es preceptiva la Incorporación de las servidumbres aeronáuticas a los planes directores y al planeamiento territorial o urbanístico.

La aprobación del establecimiento, modificación o confirmación de las servidumbres aeronáuticas comportará para cualesquiera planes o instrumentos de ordenación estatales, autonómicos o locales que se encuentren afectados, la incorporación de las limitaciones que éstas imponen a las determinaciones que legalmente constituyen el ámbito objetivo de cada uno de los instrumentos referidos, de acuerdo con lo establecido en la disposición adicional única de la Ley 48/1960, de 21 de julio. A tales efectos, será obligatoria la adaptación de los planes o instrumentos de ordenación territorial o urbanística en vigor en el plazo que determine la legislación aplicable o, en su defecto, el de seis meses, y no serán de aplicación, mientras tanto, las determinaciones del planeamiento urbanístico que no resulten acordes con las servidumbres aprobadas.

Los proyectos de planes o instrumentos de ordenación urbanística o territorial, o los de su revisión o modificación, que afecten a los espacios sujetos a las servidumbres aeronáuticas de las instalaciones aeronáuticas civiles, serán informados por la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento. A tales efectos, previo a la aprobación inicial del instrumento de ordenación, el organismo competente del planeamiento solicitará de la Dirección General de Aviación Civil la emisión de dicho informe. Los informes

relativos a las modificaciones o revisiones de planeamiento se ceñirán a los aspectos que hayan sido objeto de alteración.

No afectan al municipio de Idiazabal las Servidumbres de Operación de Aeronaves, definidas en el capítulo III del Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas, texto consolidado tras su última modificación de 17 de mayo de 2013, quedando fuera de las áreas de afección establecidas en el Plan Director del Aeropuerto de San Sebastián.

XIII. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL PLANEAMIENTO TERRITORIAL DE APLICACIÓN

El presente documento de Modificación del Plan General de Idiazabal, así como la ordenación pormenorizada que desarrolla, ha de adecuarse a las determinaciones del Planeamiento Territorial definitivamente aprobado.

El ejercicio de ordenación territorial desarrollado en el Plan Territorial Parcial se ha realizado teniendo en cuenta el contexto espacial, geográfico y administrativo en el que se inserta y localiza el Área Funcional de Beasain-Zumarraga (Goierri).

Las pautas geoestratégicas generales se remiten a la consideración del documento de las Directrices de Ordenación del Territorio como marco referencial al que se ha acomodado en todo momento el Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Beasain-Zumarraga (Goierri), definitivamente aprobado mediante Decreto 534/2009, de 19 de mayo.

Analizados los Planes Territoriales Sectoriales en vigor que puedan tener incidencia en la zona objeto de la presente modificación puntual del Plan General de Idiazabal, se desprende que no hay afecciones a tener en cuenta en el ámbito referido a los siguientes documentos urbanísticos:

- PTS de Energía Eólica en la CAPV
- PTS de Red ferroviaria en la CAPV
- PTS de Zonas Húmedas de la CAPV
- PTS de Protección y Ordenación del Litoral de la CAPV
- PTS de Infraestructuras de Residuos Urbanos de Gipuzkoa
- PTS de Vías Ciclistas de Gipuzkoa

Sí hay que analizar el cumplimiento de los Planes Territoriales Sectoriales siguientes:

- PTS de Creación Pública de Suelo para Actividades económicas y Equipamientos Comerciales de la CAPV
- PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV
- PTS Agroforestal de la CAPV

PLAN TERRITORIAL PARCIAL DEL ÁREA FUNCIONAL DE BEASAIN-ZUMARRAGA (GOIERRI)

En el Documento Complementario de Afecciones al Planeamiento Municipal del PTP, en el apartado correspondiente a Idiazabal, no se hace ninguna mención a las zonas de actividades económicas.

En cuanto a la ordenación del medio físico, afectado por la ampliación del sector, únicamente se hace una mención concreta para la protección del corredor Aralar-Aizkorri. El terreno ocupado por la ampliación del sector no está en dicho corredor.

Es más, en el plano 01.2 de Ordenación del Medio Físico, Categorías de Ordenación y Otras Referencias, el suelo utilizado para la ampliación del sector aparece grafiado como "suelos residenciales, industriales, de equipamiento".

La ordenación planteada es acorde con los criterios establecidos por el artículo 39 de las Normas de ordenación del PTP sobre criterios y objetivos de la ordenación de suelos de actividades económicas.

Prácticamente la ampliación que se plantea sobre las previsiones iniciales del PGOU no supone una mayor extensión del uso industrial, los nuevos suelos integrados en el sector va a ser espacios libres, sino que se va a dar una ligera densificación de los ya calificados como tales en el PGOU, sin sobrepasar los parámetros de edificabilidad marcados por el PTS de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y Equipamientos Comerciales, tal y como se verá en el apartado siguiente.

También se cumplen los criterios de localización del artículo 40, en el que Idiazabal aparece como municipio de interés preferente para el desarrollo industrial. Es decir, la ampliación se sitúa fuera del corredor de la N1 señalado como saturado y es una operación puntual de remate de borde de un tejido industrial ya existente con ordenación de suelos marginales contiguos a la trama viaria preexistente.

Se cumple lo determinado por el artículo 56 para la ordenación y diseño de los nuevos desarrollos:

- No se implantarán industrias contaminantes ni que generen un entorno sucio, ni almacenes y garajes no complementarios de las actividades características del área.
- El suelo se usa con criterios de sostenibilidad con intensidad de uso de media a alta.
- Se incentiva la eficacia energética de los edificios y las energías renovables.
- Se potencia el consumo eficiente del agua y sus excedentes.
- La iluminación vial será de bajo consumo y no contaminante visualmente.
- Se plantean medidas de control del impacto ambiental y reducción del efecto en el cambio climático.

Todos estos aspectos se regulan en los documentos normativos incluidos en esta modificación del PGOU de Idiazabal.

PTS DE CREACIÓN PÚBLICA DE SUELO PARA ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y EQUIPAMIENTOS COMERCIALES

En el plano 8.3, Resumen de propuestas, del PTS, la zona de Guardi está incluida en el perímetro de la zona de ámbitos prioritarios para la localización de actividades económicas.

En las Normas de Ordenación del PTS, el artículo 27 determina los criterios de ordenación del área funcional del Goierri. Idiazabal se incluye en el área territorial para la gestión de suelo denominada Alto Oria. Entre ellos Idiazabal se categoriza como de interés preferente.

En el artículo 7 se establece la política de ordenación para los municipios de interés preferente:

- Política básica de mejora de los suelos ocupados consolidados. · Política especial de reconversión y remodelación de las áreas industriales obsoletas, facilitando el traslado de las empresas y la recuperación de los espacios vacantes para nuevas áreas de actividad.
- Política especial de desarrollo de los suelos desocupados con calificación industrial, mediante la impulsión, el desbloqueo y la promoción de los polígonos existentes.
- Política especial de generación de una oferta pública de nuevos suelos para actividades económicas en puntos considerados por el Plan como de interés estratégico general.

En el artículo 9 Se dispone como una determinación vinculante del P.T.S. el dimensionamiento global de la oferta total de suelo para actividades económicas a establecer en los instrumentos de ordenación territorial en cada Área Funcional. Los Planes Territoriales Parciales, y, subsidiariamente, la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco, a través del informe previo a su aprobación definitiva, trasladarán estas pautas de dimensionamiento de forma desagregada al conjunto de los planeamientos generales de los diferentes municipios de cada Área Funcional.

Es decir, la cuantificación es vinculante para el plan territorial parcial correspondiente, y es este PTP el que establece la cuantificación para cada municipio.

En el artículo 10 se establecen condiciones vinculantes para la revisión y modificación del planeamiento general municipal, pero únicamente condicionan las operaciones de recalificación para otros usos de áreas industriales existentes.

En el artículo 11 se definen criterios de edificabilidad de obligado cumplimiento:

- Aprovechamiento Edificatorio Máximo de un Sector: un máximo del 65% para la Superficie Total de Ocupación en Planta y un máximo del 95% para la Superficie Total de Techo Edificable, respecto a la Superficie Neta del conjunto de las plataformas útiles sensiblemente horizontales del Sector una vez efectuados los movimientos de tierras y descontados, en consecuencia, la superficie de desmontes y terraplenes, configuradas como parcelas edificables, elementos de la red viaria, o zonas dotacionales en el planeamiento parcial del Sector.
- Dotación Mínima de Edificación para Servicios de Interés Público y Social de un Sector: un mínimo del 3% de la Superficie Total de Techo Edificable se destinará a Equipamiento Dotacional de servicios a las empresas (oficinas, hostelería, empresas auxiliares, servicios comunes, etc.), con titularidad pública o privada.
- Dotación Mínima de Aparcamiento de un Sector: 1 plaza por cada 100 m² de Techo Edificado, disponiéndose como mínimo el 20% de las plazas en la red viaria de acceso público.
- Reserva, en todo caso, de una superficie no inferior al 15% de la Superficie Bruta Total del Sector para dotaciones públicas locales de espacios libres y equipamientos.

Para justificar el cumplimiento de los límites de aprovechamiento edificatorio tenemos el siguiente cuadro:

Parcelas	Calificación	Superficie m²
<i>b.10 I1</i>	<i>b.10 Industrial</i>	2.851,97
<i>b.10 I2</i>	<i>b.10 Industrial</i>	4.213,93
<i>e.00 D1</i>	<i>e.00 equipamiento</i>	404,88
<i>c.10 B1</i>	<i>c.10 Red de Comunicación Viaria</i>	775,52
<i>c.10 B2</i>	<i>c.10 Red de Comunicación Viaria</i>	505,77
<i>d.20 E1</i>	<i>d.20 Espacios Libres Urbanos Comunes</i>	6.531,93

Las plataformas que forman las parcelas edificables y los viales suman una superficie de 8.752,07 m². Además las zonas sensiblemente horizontales de las zona dotacionales de espacios libres es de unos 350 m². En total una superficie de 9.102,07 m².

El 65% de dicha cantidad es 5.916,34 m², mayor que la ocupación total del ámbito, que es: 5.710,1 m².

El 95% de dicha cantidad es de 8.646,96 m², mayor que la edificación máxima del sector: 7.137,62 m².

Se cumple la condición del punto primero.

En cuanto al cumplimiento del 2º punto, vemos la composición de la edificabilidad del sector:

Parcelas	Ocupación m²(t)	Edificabilidad m²(t)
<i>b.10 I1</i>	2.691,47	2.691,47
<i>b.10 I2</i>	2.818,10	2.818,10
<i>e.00 D1</i>	200,53	200,53
Total	5.710,10	5.710,10

El 3% del techo edificable total admitido es 171,3 m². La parcela prevista para equipamientos dotacionales tiene una superficie edificada de 200,53 m². Se cumple la condición.

En el cómputo no se han considerado las posibles entreplantas ya que la proporción admitida es igual para todas las parcelas.

Como ya se ha justificado en la ordenación pormenorizada del sector, la exigencia de plazas de aparcamiento es 72. La ordenación dibuja ese número. El PTS exige que al menos el 20% de las plazas esté en suelo público, serían 15 plazas. Únicamente 26 de las 72 plazas dibujadas están en parcela privada, por lo que la exigencia se cumple holgadamente.

Por último se exige un 15% de la superficie del sector para espacios libres y equipamientos, en este caso 2.292,6 m². Los espacios libres del sector suponen ya 6.531,93 m², por lo que la condición se cumple.

PTS DE ORDENACIÓN DE MÁRGENES DE RÍOS Y ARROYOS DE LA CAPV

La presente modificación del PGOU de Idiazabal no supone alteración alguna del estado actual de la regata en su ámbito. En la ordenación original todo el recorrido de la regata por el sector es soterrado. La ampliación del sector no llega a alcanzar el final del soterramiento de la regata aguas abajo, que está alejado 27 metros del nuevo límite del sector.

La modificación no supone por tanto alteración alguna de sus márgenes, de su estado medioambiental, de su estado hidrológico, de la capacidad de evacuación de la cuenca ni del riesgo de inundación, con respecto a la ordenación previa definida en el PGOU de Idiazabal, cuya validez desde el punto de vista de la aplicación del PTS de Ordenación de Márgenes de Ríos y Arroyos de la CAPV ha sido analizada y validada en el proceso de aprobación del mismo.

En cumplimiento del apartado E.4 se emplearán en la ordenación sistemas urbanos de drenaje sostenible que garanticen que el eventual aumento de escorrentía respecto del valor correspondiente a la situación preexistente puede ser compensado, correctamente desagüado o es irrelevante.

En cumplimiento del apartado F.4 de normativa específica para márgenes en ámbitos con potencial de nuevos desarrollos urbanísticos, que corresponde a los suelos urbanizables como el que nos ocupa, para una cuenca afluente de tipo 0 (entre 1 y 10 Km²), que es la que corresponde a la regata de acuerdo a los planos de componente hidráulica del PTS, el retiro de la edificación respecto a la línea de deslinde de la regata será superior a 12 metros.

PTS AGROFORESTAL DE LA CAPV

En el plano de Cartografía de Ordenación del PTS el suelo a ocupar por el sector GU 07/08 como consecuencia de esta modificación puntual de planeamiento aparece como agroganadero y de campiña de alto valor estratégico. Así esta categorizado también el suelo ocupado por el sector en la ordenación ahora vigente del PGOU de Idiazabal.

Por tanto, para la definición de ese ámbito en el plan general, el departamento competente del Gobierno Vasco ha validado el necesario ajuste de los límites de la zona.

Eso es posible por aplicación de la matriz de usos admite la regulación 2b, según la cual: “en el supuesto de plantear el planeamiento municipal un crecimiento apoyado en núcleos preexistentes sobre un área calificada por el PTS Agroforestal como Agroganadera y Campiña – Alto Valor Estratégico no recayente en áreas de interés preferente del PTP, el planeamiento contendrá dentro de su análisis de alternativas una valoración específica del impacto en el medio agrario”.

Esta modificación del PGOU es un ajuste de límites que incorpora al sector suelos residuales, gran parte de los cuales son un relleno formado por el vertido de residuos urbanos, el mismo relleno que sirve de base al sector definido en el PGOU vigente. Los terrenos que se incorporan al sector son los laterales de dicho relleno, los taludes del mismo, de gran pendiente. No son suelos buenos para el uso agrícola, además de por su composición, por la dificultad para trabajarlos, y tienen además escasa entidad (menos de 3.000 m²) como para poder rentabilizar su uso agrícola. No pueden unirse a otros suelos contiguos, porque lindan

por el oeste y por el sur con las zonas industriales, por el norte con la carretera de acceso a las mismas y por el este con un camino público, lo que las aísla del resto del suelo rural.

Es un ajuste, por tanto, consecuencia del análisis de un punto determinado del territorio, de características concretas, hecho a una escala cuyo detalle no es propio de la ordenación territorial, y que aporta unas conclusiones y propuestas que no contradicen los objetivos del PTS, porque afectan a una porción de suelo no apto para contribuir al cumplimiento de los mismos.

XIV. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE PARA LA PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD

1.- OBJETO

El presente capítulo tiene por objeto dar cumplimiento a lo preceptuado en el artículo 17 de la Ley 20/1997, de 4 de diciembre para la promoción de la accesibilidad, así como a la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

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

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

2.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO POR ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN

2.1. DISEÑO Y TRAZADO DE VÍAS

Los viales en el ámbito son los existentes, no se modifican sus pendientes ni sus rasantes, ya que son los que componen el acceso a toda la zona industrial de Guardi. Únicamente se amplía y mejora el acceso a la parcela del actual Garden, b.10 I2, cuya pendiente longitudinal en el eje es inferior al 6%.

2.2. ACERAS E ITINERARIOS PEATONALES

La acera prevista en la parcela b.10 I1, apoyada en el actual vial, tiene 2 metros de anchura sin incluir bordillo y es prácticamente horizontal. Su pendiente transversal es el 1,5%.

La zona de convivencia en el frente de la edificación de la parcela b.10 I2 tiene pendientes inferiores al 2% en todas direcciones.

2.3. APARCAMIENTOS

Se preverán en el Proyecto de Urbanización un mínimo de plazas de aparcamiento para personas con movilidad reducida, con las dimensiones que al efecto se requieren. Se han previsto 72 plazas de aparcamiento, de las cuales 3 serán adaptadas para personas con movilidad reducida, cumpliéndose así las exigencias normativas

XV. PROGRAMA DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA

La participación ciudadana prevista tiene como objetivo ser un instrumento para el control del ejercicio público del poder y no de un contrapoder. Tiene como objetivo proporcionar elementos de juicio a la administración, pero la decisión corresponde necesariamente a los órganos competentes que deberán tener siempre en cuenta las alegaciones y sugerencias como una posibilidad más a considerar.

La estrategia de participación persigue además del objetivo general señalado, otra serie de objetivos, como son:

- Publicitar los documentos urbanísticos en sus diferentes fases, dado que participación y conocimiento público de la elaboración del Plan, están indisolublemente unidos.
- Facilitar el derecho de la ciudadanía a la información y conocimiento del Plan.
- Promover y fomentar activamente la participación de los ciudadanos en la elaboración y tramitación de la modificación de las Normas Subsidiarias, estableciendo los cauces necesarios para posibilitar los flujos de información entre los particulares y el Ayuntamiento.
- Hacer accesible y facilitar la comprensión y entendimiento a la ciudadanía de un documento eminentemente técnico.
- Canalizar las aspiraciones, inquietudes e interés de la ciudadanía en materia urbanística.
- Dar cumplimiento al mandato legal sobre necesidad de promover procesos de participación.
- Dar cumplimiento a los instrumentos y medidas previstas en la legislación vigente para dar publicidad al documento (tramites de exposición pública, sugerencias y alegaciones).
- Atender mandatos concretos de la legislación vigente como por ejemplo la obligatoriedad de publicitar el documento del Plan urbanístico por medios telemáticos (disposición adicional 9ª.2 TRLS/08 estatal).

Los objetivos indicados están vinculados por una estrategia común que no es otra que la de implicar a la mayor parte de la ciudadanía, agentes e instituciones en la elaboración de la modificación del Plan General de Ordenación urbana de Idiazabal. Como consecuencia de ello, se pretende conseguir metas concretas como:

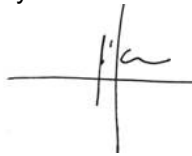
- Involucrar desde las fases iniciales de redacción y gestación del documento a las administraciones territoriales públicas competentes. De igual manera se pretende dar audiencia a otras administraciones públicas cuyas competencias pudieran resultar afectadas. Esto redundará siempre una tramitación más fluida y rápida del documento en el momento de su aprobación definitiva.
- Fomentar la cultura urbanística entre la ciudadanía del municipio de cara a evitar y corregir situaciones de ilegalidad e indisciplina urbanística. Se pretende inocular en la ciudadanía la necesidad de establecer y respetar unas reglas y normas que regulen la utilización del territorio y el derecho a la edificación como sistema para mejorar la convivencia social y la relación de la ciudadanía con su entorno natural.
- Conseguir un alto grado de consenso, no sólo en el ámbito de la ciudadanía, sino también a nivel político e institucional.

Los objetivos anteriormente citados se materializan, entre otras, en las siguientes actuaciones:

- Disponibilidad de documentos en la WEB municipal
- Exposición pública
- Atención al ciudadano.

Las actuaciones señaladas y las derivadas directamente del PPC aprobado se incorporan en el expediente del documento tramitado.

En Idiazabal a 22 de mayo de 2023



Miguel Ángel Irazababeitia y Pedro Izakun
SOROA ARQUITECTOS S.L.P

**DOCUMENTO B.
MEMORIA JUSTIFICATIVA DE CUMPLIMIENTO DE INFORME PRELIMINAR DE IMPACTO AMBIENTAL**

El artículo 62.1 b) de la Ley 2/2006, de 30 de junio del Suelo y Urbanismo del País Vasco, exige que dentro de la documentación que debe incluirse en los planes generales (en este caso Modificación del Plan General de Ordenación Urbana), la Memoria justificativa de cumplimiento del informe preliminar de impacto ambiental.

Asimismo, el artículo 60 de la ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi Determina que se someterán preceptivamente al correspondiente procedimiento de evaluación ambiental los planes, programas y proyectos, y sus modificaciones y revisiones, que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

El artículo 61 de dicha ley establece que el tipo de evaluación ambiental al que deben someterse los planes, programas y proyectos, y sus modificaciones y revisiones, será adecuado al grado de probabilidad con que dichos planes, programas y proyectos puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

Son dos los procedimientos que se establecen: la Evaluación Ambiental Estratégica Ordinaria y la Evaluación Ambiental Estratégica simplificada. La primera corresponde al procedimiento completo aplicable cuando el plan ha de tener efectos significativos en el medio ambiente, y la segunda corresponde a planes de escasa entidad, sobre los cuales el Órgano Ambiental competente determina si tienen efectos significativos sobre el medio ambiente o no. Si no tiene, el Órgano Ambiental finaliza el procedimiento, y si tiene, habrá que seguir con el procedimiento ordinario.

Los planes y proyectos sometidos a evaluación ambiental estratégica se determinan en el Anexo II de la ley.

El Anexo II.A determina que los planes generales de ordenación urbana y sus revisiones deben someterse a evaluación ambiental estratégica ordinaria.

El Anexo II.B define los planes y programas que deben someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada. Entre ellos están “los planes y programas del Anexo II.A que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión”, y también “las modificaciones de los planes y programas del Anexo II.A que sean de carácter menor, conforme a la definición de modificaciones menores del Anexo II.G.

El Anexo II.G define así las modificaciones menores de los planes y programas: “cambios en las previsiones de planes o programas ya adoptados o aprobados que no constituyen variaciones fundamentales del ámbito de actuación, de las estrategias, directrices y propuestas o de su cronología pero producen diferencias en los efectos ambientales previstos con respecto a los derivados del plan o programa que se modifica o en su zona de influencia”.

Este es el caso de la modificación de PGOU que nos ocupa. Pero será el órgano Ambiental de la Comunidad Autónoma del País Vasco el que ratifique o no esta consideración mediante su preceptivo informe.

En Idiazabal a 22 de mayo de 2023



Miguel Ángel Irazababeitia y Pedro Izakun
SOROA ARQUITECTOS S.L.P

**DOCUMENTO C.
ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA**

Dada la pequeña extensión y alcance de la presente modificación del Plan General con respecto a la ordenación prevista por el PGOU de Idiazabal, el estudio de viabilidad económica de este documento se considera un apéndice del que consta en el mismo.

Los criterios de valoración utilizados para actuaciones integradas son los siguientes:

1. Valoración del suelo urbanizado y de repercusión de los diferentes usos específicos previstos. Método residual en su versión estática descrito por el artículo 22.2 del RD 1492/2011 para la valoración del suelo urbanizado.
2. Los coeficientes de ponderación han sido establecidos conforme a los criterios señalados por el artículo 22.2 del RD 1492/2011, con parámetros actuales y referidos al de vivienda de protección oficial de régimen general (VPO-RG) dada su mayor estabilidad de precios. Se plantea un único coeficiente de ponderación por uso.

El estudio del PGOU analiza la viabilidad económica de la unidad de actuación GU.07/08.1 coincidente con el sector GU.07/08, perteneciente al subámbito GU, Guardi, del ámbito Oria Goia.

Para este ámbito, el PGOU hace la valoración económica de la participación de la administración en las plusvalías generadas por acción urbanística, que es de 184.949 €. Este resultado denota la viabilidad económica del sector. He aquí el cálculo:

Tipología Edificatoria	Edificabilidad Urbanística		Coeficiente de Ponderación		Edificabilidad Ponderada	VRS €/ m ² (t) VPO	% Participación Municipal	Valor Participación
	s/r	b/r	s/r	b/r				
b.10	4.030,00	0,00	1,26	0,08	5.077,80	242,82	15%	184.949 €

Con los parámetros de la actuación resultado de esta modificación, asimilando la parcela de equipamiento a uso terciario, este cálculo quedaría de la siguiente forma:

Tipología Edificatoria	Edificabilidad Urbanística		Coeficiente de Ponderación		Edificabilidad Ponderada	VRS €/ m ² (t) VPO	% Participación Municipal	Valor Participación
	s/r	b/r	s/r	b/r				
b.10	5.509,57	0,00	1,26	0,08	6.942,05	242,82	15%	252.850 €
e.00	200,53	0,00	1,27	0,26	254,67	242,82	15%	9.272 €
TOTAL								262,122 €

El valor de la participación de la comunidad aquí planteado lo es con carácter meramente orientativo, ya que habrá de ser ajustado con más precisión en los documentos del Programa de Actuación Urbanizadora y del Proyecto de Reparcelación necesarios.

En Idiazabal a 22 de mayo de 2023



Miguel Ángel Irazababeitia y Pedro Izakun
SOROA ARQUITECTOS S.L.P

DOCUMENTO D. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El Real Decreto 7/2015 de 30 de octubre, por el se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, establece en su artículo 22 punto 4, que:

"La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos."

En el Documento C se ha desarrollado la viabilidad de la actuación en cuanto a sus costes de construcción. En la presente memoria se analiza la viabilidad del mantenimiento y la prestación de servicios inherentes al uso de la ordenación prevista.

1.- OBLIGACIONES DE PRESTACIÓN DE SERVICIOS Y MANTENIMIENTO

En este capítulo se describen las obligaciones del Ayuntamiento para el uso y mantenimiento de la urbanización.

1.1 **Suministros**

Los únicos suministros a proporcionar a las actividades afincadas en los inmuebles del sector son el de agua y la electricidad para el alumbrado público.

A efectos de valoración de costes, bajo este concepto sólo se consideran los gastos de prestación del suministro, no el coste de mantenimiento de las instalaciones.

1.2 **Servicios**

Los servicios dependientes del Ayuntamiento son: la recogida de basuras, la limpieza de espacios públicos y el cuidado de la vegetación de los parques y jardines públicos.

1.3 **Mantenimiento**

El Ayuntamiento es responsable del mantenimiento de las obras de urbanización del sector y todos los elementos de obra civil que la soportan. El mantenimiento incluye el de los elementos físicos de las redes de suministro.

2.- DESCRIPCIÓN DE LOS SUMINISTROS, SERVICIOS Y LABORES DE MANTENIMIENTO

2.1 **Suministros y saneamiento**

Se ha hecho una previsión de la demanda de suministro y saneamiento exigida al Ayuntamiento por la nueva ordenación.

2.1.1 SUMINISTRO DE AGUA

De acuerdo con el estudio CARACTERIZACIÓN Y CUANTIFICACIÓN DE LAS DEMANDAS DE AGUA EN LA CAPV Y ESTUDIO DE PROSPECTIVAS de marzo de 2004 del Gobierno Vasco, se considera que en el Goierri la demanda de agua industrial de la red urbana de suministro para uso industrial es 3.200 m³/Ha*año.

El efecto del aumento de superficie del sector sobre el aumento de consumo de agua sería el siguiente:
 $1,5284 \text{ Ha} \times 3.200 \text{ m}^3/\text{Ha}\cdot\text{año} = 4.890,88 \text{ m}^3/\text{año}$, o lo que es lo mismo $13,39 \text{ m}^3/\text{día}$.

2.1.2 ALUMBRADO

Se emplearán luminarias con lámparas de LED con regulación electrónica centralizada de intensidad según horarios y detección de presencia. Cada luminaria tiene una potencia nominal inferior a 40 W.

Hay una superficie de vías públicas de 1.283 m^2 . Suponiendo una luminaria cada 100 m^2 , serían necesarias 13 luminarias.

La potencia total demandada por el sistema estaría alrededor de 519 W.

2.2 Servicios

2.2.1 RECOGIDA DE BASURAS

La recogida de basuras se realizará por la mancomunidad de Sasieta. En los polígonos industriales se recogen 3 secciones, papel o cartón, madera y resto.

Según sus datos estadísticos de 2021 en los polígonos industriales de la mancomunidad se recogen por habitante 20,1 Kg/año de residuos reciclables y 17 Kg/año de residuos no reciclables, 37,1 Kg/año en total.

Idiazabal tiene 2.281, por lo que los residuos correspondientes al conjunto de zonas industriales de Idiazabal es de:

45.848 Kg/año de residuos reciclables.
38.777 Kg/año de residuos no reciclables.
84.625 Kg/año de residuos totales.

La superficie total de suelo consolidado para actividades económicas de Idiazabal es de 175.786 m^2 .

Los residuos por m^2 de suelo de actividades económicas son:

0,26 Kg/año de residuos reciclables.
0,22 Kg/año de residuos no reciclables.
0,48 Kg/año de residuos totales.

Teniendo el sector GU.07/08 una superficie de 15.284 m^2 sus residuos serán:

3.974 Kg/año de residuos reciclables.
3.363 Kg/año de residuos no reciclables.
7.337 Kg/año de residuos totales.

2.2.2 LIMPIEZA DE ESPACIOS PÚBLICOS

La limpieza de las calles, parques y jardines se lleva a cabo mediante el servicio de limpieza del ayuntamiento.

2.2.3 CUIDADO DE LA VEGETACIÓN DE PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS

Las labores de jardinería son llevadas a cabo por el servicio de jardinería del Ayuntamiento.

2.3 Mantenimiento

El Ayuntamiento es responsable del mantenimiento de las obras de urbanización del sector, que comprenden los siguientes elementos:

2.3.1 ELEMENTOS SUPERFICIALES

Son los más afectados por el uso diario del espacio público:

2.3.1.1 Pavimentación

El mantenimiento comprende la pavimentación de los viales tanto peatonales como rodados y de todos los elementos que la sustentan como bases y subbases, así como los elementos de remate y transición entre materiales, a fin de garantizar el uso seguro del espacio público de acuerdo a los criterios de las normativas de accesibilidad y la eliminación de riesgos.

2.3.1.2 Mobiliario urbano

El mantenimiento comprende la vigilancia de la integridad de los elementos, las labores de protección periódica de los mismos según su constitución, y su reparación, reposición o sustitución caso de ser necesario.

2.3.1.3 Elementos de alumbrado público

Al igual que en el caso anterior, el mantenimiento comprende la vigilancia de la integridad de los elementos, las labores de protección periódica de los mismos según su constitución, y su reparación reposición o sustitución caso de ser necesario. Comprende además la supervisión de los niveles de funcionalidad de la instalación, el mantenimiento de niveles de seguridad en el uso, y la adaptación a las mejoras de los sistemas de acuerdo a criterios de ahorro energético y sostenibilidad ambiental.

2.3.2 INFRAESTRUCTURAS

Son las conducciones subterráneas correspondientes a los suministros y el saneamiento administrados por el Ayuntamiento.

2.3.2.1 Abastecimiento

Comprende la vigilancia del estado de la red, comprobación de su integridad a efectos de detectar roturas que puedan provocar fugas o contaminaciones, así como el buen estado operativo de las válvulas, bocas de riego e incendios y otros elementos como puedan ser fuentes y similares y la reparación y reposición de los mismos en caso de ser necesario, así como la de las arquetas y sus tapas.

Además de ello se vigilará la presión de suministro necesaria para cada uno de los puntos de consumo.

La gestión del abastecimiento de agua en Idiazabal se lleva a cabo por Gipuzkoako Urak. El Ayuntamiento no interviene en la gestión económica.

2.3.2.2 Saneamiento

Comprende la vigilancia del estado de la red, comprobación de su integridad a efectos de detectar roturas que puedan provocar fugas o contaminaciones.

La gestión del saneamiento en Idiazabal se lleva a cabo por Gipuzkoako Urak. El Ayuntamiento no interviene en la gestión económica.

2.3.2.3 Alumbrado público

Corresponde al Ayuntamiento la vigilancia del buen estado de la red, tanto la obra civil como el cableado, localizar posibles puntos de rotura y su reparación en caso de corte de suministro, o en caso de mal funcionamiento de la red de toma de tierra y la reposición del cableado por desperfectos o robo, incluyendo también la vigilancia del buen estado de las arquetas y sus tapas.

3.- COSTE DE PRESTACIÓN DE LOS SUMINISTROS, SERVICIOS Y LABORES DE MANTENIMIENTO

En la evaluación del equilibrio entre costes e ingresos se toman los valores actuales sin tener en cuenta los previsibles incrementos a lo largo del tiempo, ya que se considera que dichos incrementos serán lineales y proporcionales a los precios iniciales, por lo que no influirán en la comparativa.

3.1 Suministros y saneamiento

Se considera en todos los casos el gasto anual por cada concepto.

3.1.1 SUMINISTRO DE AGUA

La gestión del abastecimiento de agua en Idiazabal se lleva a cabo por Gipuzkoako Urak. El Ayuntamiento no interviene en la gestión económica.

3.1.2 SANEAMIENTO

La gestión del saneamiento en Idiazabal se lleva a cabo por Gipuzkoako Urak. El Ayuntamiento no interviene en la gestión económica.

3.1.3 ALUMBRADO

Dejando al margen los costes de material, a considerar en el apartado 3.3, los costes de suministro se derivan directamente del coste de la electricidad consumida.

El coste de la energía del alumbrado según los presupuestos de 2020 es de 82.410,78 €.

El suelo urbano de Idiazabal tiene una superficie de 856.075 m², el gasto es de 0,096 €/m².

La superficie del sector GU.07/08 es de 15.284 m², por lo que el gasto de la electricidad consumida por el alumbrado público sería de 1.467 €/año.

3.2 Servicios

3.2.1 RECOGIDA DE RESIDUOS

Los costes del servicio de recogida de residuos según los presupuestos de 2020 asciende a la cantidad de 625.786,66 €

Según los datos estadísticos de 2021 de la Mancomunidad de Sasieta en Idiazabal se recogieron 84.625 Kg de residuos urbanos industriales y 707.463 Kg de residuos domiciliarios y comerciales.

Son un total de 792.088 Kg para todo el municipio, por lo que el coste de la gestión de la recogida de residuos es de coste de 0,79 €/Kg.

El sector GU.07/08 produciría 7.337 Kg/año de residuos totales, y su gestión costaría 5.797 €.

3.2.2 LIMPIEZA DE ESPACIOS PÚBLICOS

El gasto anual de limpieza y mantenimiento de espacios públicos asciende a 333.649,52 € en la actualidad. Corresponde a una superficie de suelo urbano de 856.075 m².

La nueva ordenación añade 15.284 m². El gasto proporcional sería 5.955 € al año.

3.2.3 CUIDADO DE LA VEGETACIÓN DE PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS

El coste de mantenimiento de parques y jardines asciende a 169.204,64 € al año. En la actualidad la superficie de zonas verdes en Idiazabal está en torno a los 105.950 m². Los espacios verdes de la nueva

ordenación son 6.531,93 m², por lo que proporcionalmente el incremento en el costo del mantenimiento estaría en 10.432 € por año.

3.3 Mantenimiento

En el anexo III del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo se establecen los siguientes plazos legales de vida útil de edificaciones, construcciones e instalaciones:

Viales, patios pavimentados, aparcamientos al aire libre y similares.....	40 años
Parques.....	20 años
Instalaciones eléctricas.....	25 años
Instalaciones de almacenamiento, tratamiento y distribución de fluidos.....	35 años
Otras instalaciones.....	20 años

Veremos a continuación los costes por año de la reposición de los elementos de urbanización considerándolos como amortización de la inversión realizada en el plazo de vida útil del elemento según el cuadro anterior, sin considerar los efectos de la inflación.

3.3.1 ELEMENTOS SUPERFICIALES

3.3.1.1 Pavimentación

El coste medio estimado de la pavimentación en el sector es de 20 €/m². Son 1.281,29 m² de viales, por lo que su valor total es de 25.625,80 €. La amortización de ese coste ascendería en un plazo de 40 años a 640€/año.

3.3.1.2 Mobiliario urbano

Asimilamos la amortización del mobiliario urbano a la determinada en el cuadro para parques, 20 años. No se prevé mobiliario urbano, por lo que el coste estimado del mobiliario urbano es 0 €. Esto supone una amortización anual de 0 €/año.

3.3.1.3 Elementos de alumbrado público

Hemos visto más arriba que se prevén 13 luminarias. El coste estimado es 954 €/luminaria, por lo que el total sería de 12.402 €. La amortización para un periodo de vida útil de 25 años es de 496 €/año.

3.3.2 INFRAESTRUCTURAS

3.3.2.1 Abastecimiento y saneamiento

Los costes de mantenimiento corresponden a Gipuzkoako Urak.

3.3.2.2 Alumbrado público

El coste de ejecución de la red de alumbrado se estima en 1.920 €/luminaria. Serían en total 24.952€. La amortización para un periodo de vida útil de 25 años es de 998 €/año.

3.3.3 COSTE DE MANTENIMIENTO ANUAL TOTAL

El coste total de mantenimiento anual sería por lo tanto de 2.134 euros/año.

3.4 Total de gastos anuales de prestaciones del Ayuntamiento al sector GU.07/08

Suministros: 1.467 €
 Servicios: 22.184 €
 Mantenimiento: 2.134 €
 TOTAL: 25.785 €

4.- DISPOSICIÓN ECONÓMICA MUNICIPAL PARA LA PRESTACIÓN DE SUMINISTROS, SERVICIOS Y LABORES DE MANTENIMIENTO

Tal como se ha dicho en el capítulo anterior se toman los valores actuales sin tener en cuenta los previsibles incrementos a lo largo del tiempo, ya que se considera que dichos incrementos serán lineales y proporcionales a los precios iniciales, por lo que no influirán en la comparativa. Se anotan primero los ingresos debidos a tarifas y tasas aplicadas a los beneficiarios del suministro o servicio.

4.1 Tasas sobre los suministros y saneamiento

Se considera en todos los casos la percepción anual por cada concepto.

4.1.1 SUMINISTRO DE AGUA

Queda aparte del cálculo por ser la gestión de Gipuzkoako Urak.

4.1.2 ALCANTARILLADO

Queda aparte del cálculo por ser la gestión de Gipuzkoako Urak.

4.2 Tasas sobre los servicios

4.2.1 RECOGIDA DE BASURAS

La tasa que el Ayuntamiento cobra a los usuarios del servicio de recogida de basuras por cada taller industrial de menos de 100 trabajadores es de 581,74 €/año. Suponiendo que sean 6 talleres, los ingresos del Ayuntamiento por esta tasa sería de 3.490 €/año.

4.3 Otras tasas e impuestos municipales

4.3.1 ICIO

El Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras se aplica en Idiazabal con un porcentaje del 5% sobre el presupuesto de ejecución material de las construcciones industriales.

Se efectúa un cálculo del coste de construcción de naves industriales y se obtiene la cantidad de 531,49 €/m² de PEM. La superficie construida total del sector GU.07/08 es de 7.137,62m² incluidas las entreplantas por lo que el PEM total de las edificaciones sería de 3.793.573 €.

La cantidad obtenida por el Ayuntamiento por el ICIO de las edificaciones del sector es de 189.678 €.

En el anexo III del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo se establecen un plazo legal de vida útil de las edificaciones industriales es de 35 años. Esto supondría que los ingresos del ICIO deben dividirse por ese número de años para determinar la aportación anual de este ingreso al mantenimiento de la urbanización. Serían 5.420 €/año.

4.3.2 IBI

Para el cálculo del IBI a recaudar es preciso hacer una estimación del valor catastral de las edificaciones residenciales con sus terrenos de acuerdo a lo establecido por las ponencias catastrales de la Diputación de Gipuzkoa.

Los datos de base en Idiazabal para la zona catastral 806 y uso industrial son un coste de construcción CC = 360 €/m² y una repercusión de suelo VRS = 74,78 €/m² construido.

La superficie homogeneizada de las edificaciones es para las industrias:

$$SH = 30 + (0,92 \times SC), \text{ siendo } SH < 1,5 \times SC$$

La superficie construida total del sector es de 7.137 m², incluidas entreplantas.

$$SH = 30 + (0,92 \times 7.137) = 6.596,04 \text{ m}^2 < 7.137 \times 1,5 = 10.705 \text{ m}^2.$$

Considerando que son edificios nuevos, sin depreciación por antigüedad, la fórmula del valor de las construcciones es:

$$VC = ((1,38 \times CC) + (0,38 \times VRS \times CL)) \times SH$$

Siendo el caso general CL = 1.

$$VC = ((1,38 \times 360) + (0,38 \times 74,78 \times 1)) \times 6.596,04 = 3.464.306 \text{ €}$$

El valor catastral total de los bienes inmuebles del sector es: 3.464.306 €

Siguiendo la Norma Foral 12/1989 en su artículo 14.3, el Ayuntamiento en su ordenanza fiscal reguladora específica fija que el gravamen de bienes de naturaleza urbana industriales es del 0.6%. Este gravamen tiene periodicidad anual.

El IBI total recaudado anualmente en el sector GU.07/08 sería 20.785 €

4.3.3 IMPUESTO SOBRE VEHÍCULOS DE TRACCIÓN MECÁNICA

Suponemos la existencia de 1 vehículo pesado, tipo camioneta o camión por empresa instalada en el sector. Hemos supuesto 6 empresas, luego habría 6 vehículos.

El impuesto medio por vehículo es de 184 €/veh año.

La recaudación resultante de la existencia de esos vehículos sería de 1.104 €/año.

4.4 Total de ingresos anuales del Ayuntamiento derivados del desarrollo del sector GU.07/08

Tasas sobre suministros: 0 €

Tasas sobre servicios: 3.490 €

Otras tasas e impuestos municipales: 27.309 €

TOTAL: 30.799 €

5.- BALANCE ECONÓMICO

En el capítulo 3 obtenemos un gasto anual del Ayuntamiento derivado del desarrollo del sector GU.07/08 de 25.787 €. En el capítulo 4 obtenemos un ingreso anual del Ayuntamiento derivados del desarrollo del sector GU.07/08 de 30.799 €. El Ayuntamiento obtiene un balance anual positivo derivado del desarrollo del sector GU.07/08 de 5.012 €.

La actuación es sostenible desde el punto de vista económico y no afecta a las arcas públicas municipales.

En Idiazabal a 22 de mayo de 2023



Miguel Ángel Irazababeitia y Pedro Izakun
SOROA ARQUITECTOS S.L.P

DOCUMENTO E. PLANOS

- Planos de información.
- Planos de ordenación estructural.
- Planos de ordenación pormenorizada.

DOCUMENTO F
ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN.**1.- DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROCESO DE EJECUCIÓN. INICIATIVA DE LA EJECUCIÓN Y RESPONSABILIDADES DE FINANCIACIÓN**

Tal y como se describe en la Memoria del presente documento, referido a la ordenación pormenorizada incluida en la modificación del Plan General, la ejecución de la urbanización se centra en la totalidad del ámbito correspondiente al Sector GU 07/08.

De acuerdo con la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, para la intervención en un ámbito de actuación integrada, además de la concreción de la ordenación pormenorizada por parte de un Plan de Ordenación Urbana o documento similar, como es el caso, es preceptiva la tramitación de un Programa de Actuación Urbanizadora, para concretar la precisión de la organización y gestión de la ejecución del Sector GU 07/08.

No obstante lo anterior, se establecen aquí algunas directrices al respecto.

De acuerdo con lo específicamente definido por la Modificación del Plan General, el uso establecido para el desarrollo del Sector GU 07/08 es el de suelo industrial, previsto por la Ley del suelo y urbanismo precitada.

En consonancia con dicha determinación estructural del planeamiento urbanístico municipal, se prevé intervenir en la ejecución del Sector impulsando el proceso desde la iniciativa privada, en coordinación con la pública, con el fin de agilizar la gestión del ámbito.

Para ello, junto con el documento de Modificación Puntual del Plan General de Idiazabal, se promueve el presente documento de desarrollo de la ordenación pormenorizada con la finalidad de concretar aspectos incluidos en la ordenación estructural. Posteriormente se redactará y tramitará un Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito.

En dicho Programa de Actuación Urbanizadora se concretará el sistema de actuación, que desde el presente documento se fija como de concertación, sin perjuicio de modificaciones futuras del mismo.

Este Programa de Actuación Urbanizadora deberá presentarse ante el Ayuntamiento a los efectos de su tramitación en el plazo máximo de doce meses a contar desde la definitiva aprobación de la modificación de las Normas Subsidiarias.

Se opta en consecuencia por la iniciativa privada en la ejecución y desarrollo del ámbito, en lo referente a la urbanización, siendo la edificación remitida en sus proporciones, a la iniciativa privada y a la pública.

Será, por otra parte, en el Programa de Actuación Urbanizadora donde se asignarán los deberes y obligaciones que de la ordenación resultan, en relación con la unidad de ejecución delimitada. En dicho contexto se concretarán por lo tanto las correspondientes responsabilidades de financiación, de acuerdo con lo establecido en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, y, en particular, en los artículos 22, 25 y 147 de la misma.

Corresponderán a la actuación, las cargas de urbanización de los sistemas locales y de aquellos elementos o infraestructuras funcionalmente precisos para el desarrollo del ámbito.

Para la ejecución concreta del ámbito, además de la tramitación del Programa de Actuación Urbanizadora, se requiere la previa aprobación de los correspondientes proyectos de gestión y urbanización.

Se prevé a priori el desarrollo del conjunto del sector en varias etapas, ligadas a las posibilidades del desarrollo de las diferentes promociones. En cualquier caso, las etapas se concretarán en el Programa de Actuación Urbanizadora.

La necesidad o conveniencia de la urbanización se justifica en virtud del interés del desarrollo propuesto en el ámbito, establecido por el planeamiento general vigente.

Corresponderá consiguientemente a la iniciativa privada y a los titulares de derechos en el ámbito, de acuerdo con las determinaciones del Programa de Actuación Urbanizadora y del proyecto de gestión a tramitar, la ejecución de la totalidad de las obras de urbanización a realizar en el ámbito.

La ejecución de la ordenación urbanística se realizará en todo caso de acuerdo con lo dispuesto en el Título V de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo.

De acuerdo con ello, y en particular con lo establecido en el artículo 186 de dicha Ley, la Administración recibirá la totalidad del suelo destinado a dotaciones públicas por este Plan (parcelas de tipologías e, f y g), además del suelo correspondiente a la participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística que se hará efectivo preferentemente, y hasta donde alcance, en las parcelas destinadas a este fin.

Se proyecta la ejecución completa de la urbanización y la implantación de las construcciones ordenadas, dentro del horizonte temporal de 8 años para el que se diseña el Plan, cabiendo su mayor concreción con ocasión por el Programa de Actuación Urbanizadora.

A los efectos de la concesión de las licencias de primera utilización se exigirá que la urbanización se encuentre totalmente terminada, dentro de su fase de ejecución.

La iniciativa en la edificación de las parcelas residenciales corresponderá a los adjudicatarios de cada una de ellas, en desarrollo del proyecto de gestión.

2.- ORGANIZACIÓN Y PROGRAMA PARA LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y LA EDIFICACIÓN

La organización y programación específica de la intervención en el Sector GU 07/08 se precisará en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, referido a la Unidad de Ejecución GU 07/08. No obstante lo anterior, se definen aquí algunas directrices orientativas al respecto.

Así, se prevé a priori la delimitación de una única Actuación Integrada correspondiente con el ámbito.

La actuación integrada deberá de ser desarrollada, en principio, en dos fases acordes a los desarrollos previsibles de las diferentes promociones.

Se establece un plazo global de 24 meses para solicitar las primeras licencias de edificación, a contar desde la definitiva aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora, requiriéndose el desarrollo de las siguientes acciones de gestión, urbanización y edificación más relevantes.

A.- Trámites preparatorios

- Tramitación y aprobación definitiva de la modificación del Plan General.

Se prevé su definitiva aprobación en octubre del año 2023.

- Tramitación del Programa de Actuación Urbanizadora.

Se prevé su presentación ante el Ayuntamiento en marzo de 2024. Ello puede permitir concluir su tramitación en julio de 2024.

- Redacción y tramitación del Proyecto de Urbanización.

Se prevé su presentación ante el Ayuntamiento, para su aprobación inicial, en julio de 2024. Ello puede permitir concluir su tramitación en diciembre de 2024.

- Redacción del Proyecto de Gestión

Se prevé su presentación ante el Ayuntamiento, para su aprobación inicial, en septiembre de 2024. Ello puede permitir concluir su tramitación en febrero de 2025.

- Plazos para el cumplimiento de los deberes de cesión.

Se concretarán en el Programa de Actuación Urbanizadora.

B.- Urbanización

La organización y programación específica de la intervención urbanizadora en el Sector GU 07/08 se precisará en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

C.- Edificación

La organización y programación específica de la intervención edificatoria en el Sector se precisará en el Programa de Actuación Urbanizadora.

No se establecen directrices específicas al respecto, con la salvedad de expresar la necesaria coordinación a establecer entre las obras de urbanización y edificación en el marco del Programa de Actuación Urbanizadora.

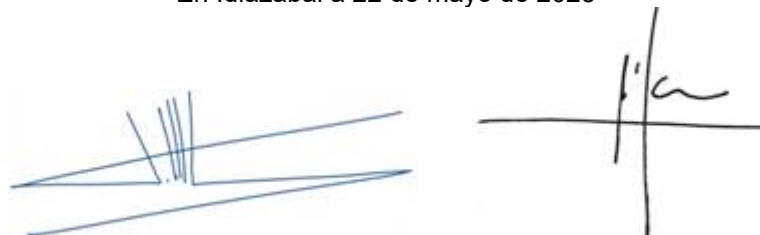
Se establece por otra parte un plazo máximo de 3 años, a contar desde la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora, para la solicitud de las primeras licencias de edificación, atemperándose dicho plazo en su caso a las coyunturas empresariales y económicas correspondientes.

3.- OBLIGACIONES URBANÍSTICAS PARA LA PUESTA EN USO DE LAS EDIFICACIONES

Se exigirá en todos los casos la adecuada terminación del viario y espacios libres a los que da frente la edificación, así como que las parcelas dispongan de todos los servicios precisos para su adecuado funcionamiento. Únicamente podrán quedar pendientes algunos acabados de jardinería y similares cuya ejecución sea conveniente rematada con posterioridad.

Serán de cuenta del ejecutor del Plan todas las instalaciones provisionales que sea necesario realizar, así como su mantenimiento hasta la definitiva finalización de las infraestructuras y su posterior recepción por el Ayuntamiento.

En Idiazabal a 22 de mayo de 2023

The image shows two handwritten signatures in blue ink. The signature on the left is more stylized, with several vertical strokes. The signature on the right is more fluid and cursive, with a prominent vertical stroke and a horizontal crossbar.

Miguel Ángel Irazababeitia y Pedro Izakun

SOROA ARQUITECTOS S.L.P

DOCUMENTO G

NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL

Artículo 0.1. Ámbito de intervención

El ámbito de intervención del presente Plan, en lo referente a su ordenación pormenorizada, es el Sector GU 07/08, de la Modificación Puntual del PGOU de Idiazábal.

Artículo 0.2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia

La presente modificación del Plan General entrará en vigor una vez aprobada definitivamente y cumplimentados los requisitos de publicación establecidos en la legislación vigente, y, mantendrá su vigencia en tanto no sea derogada.

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

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

Artículo 0.3. Marco normativo

El presente Documento de Modificación del Plan General de Ordenación Urbana, con inclusión de la ordenación pormenorizada del Sector GU 07/08, se formula en el marco legislativo urbanístico vigente en la Comunidad Autónoma del País Vasco, constituido fundamentalmente por la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo del País Vasco.

Además deberá adaptarse a los siguientes marcos urbanísticos legales.

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

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

El documento se redacta, en cualquier caso, de acuerdo con las directrices estructurales del Plan General de Ordenación Urbana de Idiazabal y la modificación puntual de dicho Plan.

Artículo 0.4. Documentos constitutivos del plan de ordenación pormenorizada y alcance normativo de los mismos

De conformidad con lo establecido en los artículo 102 y siguientes y 69 de la Ley 2/2006, de 30 de junio del Suelo y Urbanismo del País Vasco, la presente modificación del Plan General en la que se incluye la ordenación pormenorizada del Sector GU 07/08, contiene los siguientes documentos:

Documento A: Memoria informativa y justificativa.

Documento B: Memoria justificativa de cumplimiento del informe preliminar de impacto ambiental.

Documento C: Estudio de viabilidad económico-financiera.

Documento D: Estudio de sostenibilidad económica.

Documento E:

- Planos de información.
- Planos de ordenación estructural.
- Planos de ordenación pormenorizada.

Documento F: Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución.

Documento G: Normas urbanísticas de desarrollo del plan general.

Las Memorias recogen la exposición, descripción y justificación de la presente modificación del Plan de Ordenación.

Las Normas Urbanísticas de Desarrollo recogen la normativa particular de aplicación, exclusivamente para el ámbito GU 07/08.

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

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

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

Los Planos, recogen la información y ordenación gráfica correspondiente a la modificación analizada.

2. Carácter normativo de los documentos

Si bien el contenido normativo del plan queda definido por el conjunto de los documentos señalados en el epígrafe 1 del presente artículo, son los documentos de las Normas Urbanísticas, el estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución y los planos de ordenación los que poseen, específicamente, ese carácter normativo y de regulación de la intervención urbanística, y, por tanto, ésta se deberá ajustar obligatoriamente a sus determinaciones.

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

3. Discordancias entre documentos

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

TITULO PRIMERO.**RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL APLICABLE EN EL SECTOR GU 07/08****CAPITULO 1.1.****RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA****Artículo 1.1.1. Formulación del régimen de "calificación pormenorizada" del Sector GU 07/08.**

1. El Sector GU 07/08, queda sometido al régimen de calificación pormenorizada resultante de las determinaciones de zonificación establecidas en el presente Documento.

Dichas determinaciones responden en su mayor parte a la sistemática establecida en las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Ordenación Urbana de Idiazabal.

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

b.- Parcelas de actividades económicas

b.10.- Parcelas de Uso Industrial

c.- Sistema de Comunicaciones

c.10 Red de Comunicación Viaria.

d.- Espacios libres

d.20.- Espacios Libres Urbanos Comunes

e.- Equipamiento comunitario

e.00.- Equipamiento comunitario

3. El régimen de uso y edificación correspondiente a las citadas zonas de uso pormenorizado es el establecido en las normas urbanísticas de aplicación general, contenidas en el Artículo 28 y siguientes del Texto Refundido del Plan General de Idiazabal.

CAPITULO 1.2.**RÉGIMEN JURÍDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL SECTOR GU 07/08****Artículo 1.2.1. Régimen general**

El régimen jurídico para el desarrollo y la ejecución del Sector GU 07/08 -asignación de la edificabilidad urbanística, ejecución, ejercicio de la facultad de edificar, etc.- se ajustará a las siguientes determinaciones:

- Régimen establecido en el Presente documento de modificación puntual del Plan General de Idiazabal.
- Determinaciones de régimen jurídico establecidas en su propio contenido.

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

1. Ámbitos de actuación integrada:

El Ámbito de Intervención Urbanística GU 07/08 constituye según la presente modificación del Plan General un área de suelo urbanizable no consolidado que contiene una zona global de uso industrial.

Se delimita, en principio, una unidad de ejecución UE GU 07/08, coincidente con la actuación integrada.

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

- * Superficie total del área.....15.284 m²
- * Superficie total del ámbito de actuación integrada GU 07/08115.284 m²
- * Tipología de uso y edificación característica de la zona B.10 industrial

Siguiendo los criterios generales expuestos, se ordenan pormenorizadamente las parcelas edificables, distribuyendo las edificabilidades propuestas en los apartados estructurales de la Modificación del Plan General de Ordenación Urbana, según los usos, de la siguiente manera:

Parcelas	Ocupación m²(t)	Edificabilidad m²(t)
<i>b.10 I1</i>	<i>2.691,47</i>	<i>2.691,47</i>
<i>b.10 I2</i>	<i>2.818,10</i>	<i>2.818,10</i>
<i>e.00 D1</i>	<i>200,53</i>	<i>200,53</i>
Total	5.710,10	5.710,10

Los coeficientes de ponderación recogidos en el presenta documento tienen carácter orientativo y son los reflejados en el Plan General de Ordenación Urbana vigente, si bien su definitiva concreción, mediante actualización debidamente justificada, se llevará a cabo en el proceso de equidistribución y se reflejará en el Proyecto de Reparcelación, estableciéndose en este momento y de forma indicativa, como se señala, los siguientes coeficientes de ponderación:

- Industrial sobre rasante plantas bajas: 1,260
- Industrial sobre rasante plantas altas: 0,100
- Industrial bajo rasante: 0,080
- Terciario sobre rasante 1,270
- Terciario bajo rasante 1,260

Artículo 1.2.3. Determinación del régimen de ejecución.

Para la ejecución del ámbito de actuación integrada, será precisa la tramitación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

Afectando a la actuación integrada, se prevé, tal como se ha comentado, la delimitación de una unidad de ejecución denominada UE GU 07/08.1, cuyo desarrollo se ejecutará de acuerdo con el sistema de actuación que se adopte en el precitado Programa de Actuación Urbanizadora, estableciéndose como prioritario para la UE GU 07/08.1 el de Concertación.

El Programa de Actuación Urbanizadora de la UE GU 07/08.1 se presentará ante el Ayuntamiento, a los efectos de su tramitación, en un plazo máximo de doce meses a contar desde la definitiva aprobación de la presente modificación de las NNSS.

Artículo 1.2.4. Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación

No se declaran expresamente como fuera de ordenación ninguno de los edificios existentes en el ámbito, dado que la edificación existente podrá ser integrada en la nueva ordenación en el caso de que así se decida por parte del promotor.

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

Las obras de urbanización previstas en el ámbito de intervención serán objeto de un proyecto de urbanización, correspondiente a la unidad de ejecución delimitada, el cual podrá ser ejecutado por fases, de acuerdo a las determinaciones del Programa de Actuación Urbanizadora.

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

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

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

A los efectos de la financiación de las cargas de urbanización se estará a lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, y, en particular, a lo establecido en los artículos 22, 25 y 147 de la misma.

Así mismo, se estará a lo dispuesto por el Plan General de Ordenación Urbana de Idiazabal, así como a esta Modificación Puntual de dicho plan.

Artículo 1.2.7. Condiciones de mantenimiento y conservación de la urbanización

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

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

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

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

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

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

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, el derecho edificatorio correspondiente al 15% de la edificabilidad del ámbito correspondiente al Ayuntamiento de Idiazabal, podrá ser adjudicado en parcela edificable o sustituido por una cantidad de dinero equivalente al valor de la misma. Será en el proyecto de parcelación del ámbito donde se determinarán estos aspectos.

Artículo 1.2.10. Condiciones de parcelación. Parcela mínima.

En aplicación de lo determinado por el punto D del apartado 1 del artículo 56 de la Normativa Urbanística General del Plan General de Ordenación Urbana de Idiazabal, la parcela mínima será la resultante de la aplicación de los siguientes parámetros:

1. Su superficie permitirá una edificación con ocupación en planta no menor de 200 m².
2. La delimitación de la parcela garantizará el cumplimiento de las determinaciones de forma contenidas en el artículo 56 citado y de las relativas a aportación de la dotación de aparcamiento, al respeto de las condiciones de acceso rodado, de retiro de la edificación a linderos de propiedad, ó de otras que les sean de aplicación. El frente de la parcela al vial de acceso no tendrá una longitud menor que 8 metros.

Artículo 1.2.11. Servidumbres en las parcelas privadas.

Existirá una servidumbre de paso en la franja no edificable de la parcela b.10 I1 para acceso de personas y suministros a la parcela e.00 D1.

En caso de división de las parcelas definidas en esta modificación de PGOU, o bien se mantendrá el carácter de elemento común de las zonas no edificables de las parcelas originales, o bien, se establecerán servidumbres mutuas de paso y maniobra entre las sub-parcelas definidas, que abarcarán las superficies no edificables del frente de las parcelas que sean necesarias para acceso principal, rodado y peatonal, a los pabellones.

Artículo 1.2.12. Ejercicio de la facultad de edificar.

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

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

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

La elaboración de los proyectos de edificación precisos y la concesión de las preceptivas licencias municipales de obra correspondientes se realizará de acuerdo con las determinaciones que al respecto se definen en las Normas Urbanísticas de desarrollo que, con carácter particular, se establecen para cada parcela en el presente plan.

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

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

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

TITULO SEGUNDO.**NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES EN EL ÁMBITO.****CAPITULO 2.1.****NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO GENERALES APLICABLES A LAS PARCELAS DE USO INDUSTRIAL (b.10) Y DE EQUIPAMIENTO (e.00)****Artículo 2.1.1. Formulación del régimen de edificación y uso aplicable en las parcelas “b.10” y “e.00”**

Las construcciones que se desarrollen en las parcelas “b.10” y “e.00” se ajustarán, en cuanto al régimen de edificación y uso aplicable, a las determinaciones siguientes:

* Régimen básico de edificación y uso definido para dichas parcelas por el vigente PGOU de Idiazabal y, en particular, por la Norma Particular del mismo correspondiente al sector (OG)GU.07/08.

* Ordenanzas municipales de aplicación.

El presente documento, en su apartado de “Normas Urbanísticas de Desarrollo Particulares” correspondientes, prevé para cada parcela una asignación de la edificabilidad y determinadas regulaciones de la forma de las construcciones.

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

Artículo 2.1.2. Alineaciones y rasantes en las parcelas “b.10” y “e.00”

Las alineaciones y rasantes de urbanización y edificación se ajustarán a lo establecido en el plano ANX.02 de alineaciones y rasantes de la presente modificación de plan general.

Las modificaciones de los parámetros fijados en dicho plano, que por causa justificada puedan ser necesarias para la implantación de las actividades, se deberán efectuar mediante la tramitación de un Estudio de Detalle.

Artículo 2.1.3. Perfil y altura de los edificios en las parcelas “b.10” y “e.00”

De acuerdo con el apartado 5 del artículo 56 de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de Idiazabal, se establecen las siguientes determinaciones:

La altura de edificación máxima autorizada con carácter general es de 12,00 m.

Esta limitación de altura podrá ser reajustada en los supuestos en los que las características y la naturaleza de la actividad que se pretenda desarrollar en la edificación lo justifiquen debidamente. La determinación de los parámetros sustitutorios de los anteriores requerirá en todo caso la formulación, bien de un plan de ordenación pormenorizada, bien de un Estudio de Detalle.

Artículo 2.1.4. Alturas libres de las plantas de las edificaciones, entreplantas y altillos

La altura libre de cada planta sobre rasante no será inferior a 3,50 m, salvo bajo entreplantas y altillos y en los locales destinados a oficinas y zonas administrativas, en los que podrá reducirse a 2,50 m. En espacios destinados a usos auxiliares, como aseos, vestuarios, almacenes etc., que no requieran la estancia prolongada de personas, la altura libre mínima podrá reducirse a 2,25 m.

Sin perjuicio del cumplimiento de las limitaciones de edificabilidad, uso, altura, etc., se autoriza la habilitación de altillos o entreplantas en los locales que cumplan las condiciones siguientes:

La altura libre de los locales en los que se emplacen no será inferior a 6,50 m. De acuerdo con el Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo, la altura libre mínima del espacio resultante sobre y debajo del altillo será de 3 m. Esas alturas podrán reducirse a 2,5 metros si el uso previsto es el administrativo (oficinas, salas de reuniones, etc.), o comercial (atención al público, etc.).

Deberán estar integrados funcional y jurídicamente con el correspondiente local en el que se emplazan, así como con la actividad que se desarrolle en éste.

Su destino será en todo caso el de usos auxiliares de la actividad principal autorizada en el local.

La ocupación máxima de esos altillos, no podrá exceder en ningún caso del 25% de la superficie de la planta del local correspondiente. A este efecto, no se considerará como superficie de altillo o entreplanta aquellas plataformas destinada exclusivamente a almacenamiento en las que la presencia de personas sea esporádica y por necesidades de mantenimiento, y cuyo sistema constructivo no pueda considerarse como permanente (estructuras móviles, ó desmontables, paletización robotizada y similares).

El acceso a los mismos deberá producirse desde el interior del local en el que se integren. Cuando el destino de estas entreplantas sea exclusivamente el de oficinas, se autoriza a que su acceso pueda hacerse desde elementos comunes de la edificación.

Las anteriores determinaciones podrán ser debida y justificadamente reajustadas, y desarrolladas mediante las Ordenanzas municipales previstas en el artículo 5 de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU.

Artículo 2.1.5. Características formales de la edificación

1. Uniformidad de fachadas

El ayuntamiento podrá definir si así lo decide un criterio compositivo o una regularidad de materiales para que los conjuntos edificatorios sean homogéneos (ver también el artículo 2.4.5). En este caso, la concesión de la licencia de edificación podrá ser condicionada para el cumplimiento de este criterio.

2. Infraestructuras

Todas las instalaciones e infraestructuras que den servicio a las parcelas y edificaciones deberán discurrir desde la acometida exterior hasta cualquier punto de suministro en la parcela subterráneamente o por el interior de la edificación.

3. Vuelos y Aleros

A.- Se autorizan vuelos, abiertos, ó cerrados, siempre su proyección sobre la horizontal quede dentro de la parcela privada y no interfiera el libre movimiento de los vehículos y personas en las zonas no edificables.

B.- Los aleros podrán volar desde el plano de fachada un máximo de 1,20 metros. Esta determinación podrá ser debida y justificadamente reajustada por las ordenanzas municipales previstas en el artículo 5 de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU.

4. Otros elementos salientes

A.- Se autorizan rótulos, anuncios o motivos publicitarios, adosados a la superficie de fachada, siempre que vuelen sobre suelo de uso y propiedad privada. Esta determinación podrá ser debida y justificadamente reajustada por las ordenanzas municipales previstas en el artículo 5 de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU.

B.- Sin perjuicio del cumplimiento de las limitaciones de edificabilidad, uso, altura, etc., se autoriza la habilitación de marquesinas, es decir, vuelos cubiertos abiertos en tres de sus lados, en las condiciones siguientes:

En el caso de marquesinas adosadas a edificaciones, se ubicarán como mínimo a 6 metros de cualquier otro edificio, marquesina o límite de parcela lateral.

En el caso de elementos no adosados a edificaciones (tales como cobertizos para aparcamientos, etc.), el vuelo máximo permitido será de 4,5m.

Se construirán siempre sobre la parcela privada contigua al edificio.

Tendrán un tratamiento estético que armonice con el edificio al que se adosan.

Se dedicarán a proteger zonas de paso, transferencia de cargas y aparcamiento y nunca se destinarán a cubrir un uso continuado de almacenamiento, producción o estancia.

En cualquier caso, para la construcción de marquesinas se deberá justificar motivadamente su necesidad para el desarrollo de la actividad.

5. Cubiertas

Cumplirán las condiciones generales del perfil autorizado. La altura máxima de edificación no podrá ser superada en más de 3 m. por los elementos de la cubierta. En ningún caso los faldones de las cubiertas inclinadas tendrán una pendiente superior al 40%.

Del perfil autorizado sólo podrán sobresalir elementos de las instalaciones, equipos y demás elementos técnicos que necesariamente, deban implantarse sobre la cubierta. Su saliente quedará determinado por criterios de estricta funcionalidad y justificado en la normativa sectorial aplicable.

Se autoriza la implantación de barandillas, ó antepechos, como delimitación de las cubiertas planas, con altura no superior a la estrictamente reclamada por la normativa sectorial de seguridad que le sea de aplicación.

Las anteriores determinaciones podrán ser debida y justificadamente reajustadas, y desarrolladas mediante las Ordenanzas municipales previstas en el artículo 5 de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU.

Artículo 2.1.6. Espacios privados no edificables

1. Elementos e instalaciones permanentes

En esos espacios no se autorizan construcciones de ningún tipo, sean sobre, ó bajo rasante.

Excepcionalmente, y con la debida justificación de su necesidad, podrá autorizarse la implantación de elementos de las instalaciones, centros de infraestructuras de servicios, básculas, depósitos, etc. (ver también artículo 2.4.4), siempre que no alteren o interfieran las zonas de paso de peatones, movimientos de vehículos y accesos a las diferentes actividades, ni reduzcan el número de aparcamientos previstos para todo tipo de vehículos.

Dichos elementos no serán computables a los efectos de la determinación de la edificabilidad de la parcela.

En ningún caso podrá implantarse elemento construido o instalación alguna en aquellas franjas de la citada parcela sometidas, por cualquier razón, a servidumbre de uso público, o afectadas por prohibiciones de edificación establecidas en la normativa sectorial, ó en las disposiciones legales vigentes.

2. Espacios de carga y descarga

Las edificaciones industriales, deberán disponer en su interior, o en los espacios no edificados sobre rasante de la correspondiente parcela, de una zona de carga y descarga de mercancías.

Dicha zona deberá ser accesible desde todos los locales destinados a almacén, industria, o a la correspondiente actividad, y ha de tener, como mínimo, capacidad suficiente para una plaza de camión, y un acceso que permita la correcta entrada y salida de vehículos.

Si la superficie destinada a la citada actividad excede de 1.000 m², la capacidad mínima de la zona de carga y descarga será, con carácter general, de dos plazas de camión, salvo que razones debidamente

justificadas en supuestos concretos requieran a juicio del Ayuntamiento la fijación de un estándar inferior o, en su caso, superior.

3. Conservación de los espacios privados no edificables

Los espacios libres de propiedad particular se mantendrán obligatoriamente en adecuadas condiciones de ornato y decoro, dotándose de las condiciones de urbanización necesarias -recogida de aguas, alumbrado, etc.

En todo caso, el Ayuntamiento podrá exigir la utilización de determinados materiales de cerramiento y colores y formas concretos, a los efectos de su adaptación al entorno.

CAPITULO 2.2.

CONDICIONES GENERALES DE USO DE LOS EDIFICIOS DE USO INDUSTRIAL Y DE EQUIPAMIENTO

Artículo 2.2.1. Condiciones generales de implantación de los usos autorizados en las parcelas industriales “b.10” y de equipamiento “e.00”

El régimen de usos aplicable en cada caso atenderá a las determinaciones al efecto establecidas:

En el Capítulo II.4 (Régimen General de Calificación Pormenorizada del Suelo) de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU, y específicamente lo previsto en el artículo 30 relativo a las parcelas “b.10” y en el artículo 35 relativo a las parcelas “e.00”.

En las Normas Urbanísticas Particulares de esta modificación.

En las Ordenanzas Municipales previstas en el artículo 5 de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU.

Artículo 2.2.2. Dotación de aparcamiento

1.- Dotación de aparcamientos para vehículos ligeros

Los aparcamientos para vehículos ligeros dibujados en los planos de ordenación pormenorizada de la presente modificación de PGOU se han dibujado para el cumplimiento de los estándares legalmente establecidos, tal como se justifica en la ordenación urbanística pormenorizada de la Normativa Urbanística Particular del sector (OG) GU.07/08 definida en esta modificación, por lo que no puede reducirse su número ni en suelo público ni en parcela privada.

Por otra parte, el artículo 59.3 de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU de Idiazabal plantea que si se dan las condiciones precisas al menos 1 aparcamiento por cada 100 m de superficie construida en la parcela se ubique dentro de la parcela industrial.

Dadas las características de ordenación planteadas, no se exige el cumplimiento de esa condición.

Ahora bien, sí habrá que cumplir las condiciones de aumento de dotación de aparcamientos que ese artículo fija en los siguientes casos:

a) En los talleres de reparación de automóviles, excluidos los talleres de reparación rápida, se exigirá una dotación mínima equivalente a la capacidad máxima del taller en número de vehículos en reparación simultánea.

a) Usos comerciales:

Venta al detalle de productos de consumo:

3ª y 4ª categorías: 4,0 plz/100 m²(t).

Venta al detalle de otros productos (2ª a 4ª categorías): el Ayuntamiento establecerá en cada caso la dotación necesaria, tomando la dotación exigida para la venta de productos de consumo como referencia máxima.

Venta de automóviles: 1,5 plz/100 m²(t).

Usos de hostelería y recreativos: 3,0 plz/100 m²(t)

Usos hoteleros, cuando su superficie de techo ocupada sea superior a 2.000 m²(t): 1,0 plz/2 habitaciones.

2.- Dotación de aparcamiento para bicicletas.

De acuerdo con el apartado 5 del artículo 59 de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU, en los edificios de actividad industrial se ha de prever un espacio para el aparcamiento de bicicletas con una dotación no inferior a 2 plazas por cada 100 m²(t).

Las citadas plazas podrán ubicarse, en planta baja o en el exterior de las edificaciones, siempre que éstas cuenten con terreno libre vinculado en propiedad.

Con carácter general, previa la debida justificación, las Ordenanzas municipales previstas por el artículo 5 de estas Normas Generales, podrán reajustar y complementar, tanto al alza como a la baja, las previsiones anteriores en los términos que estimen oportunos.

Artículo 2.2.1. Condiciones generales de habitabilidad

Las edificaciones previstas en este planeamiento cumplirán las condiciones de habitabilidad que le sean exigibles en cumplimiento del CTE.

Cumplirán así mismo con las determinaciones del anexo III del Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo.

Caso de contradicción entre ambas normas se aplicarán las determinaciones más exigentes.

La exposición a las condiciones ambientales de los lugares de trabajo no debe suponer un riesgo para la seguridad y la salud de los trabajadores.

Asimismo, y en la medida de lo posible, las condiciones ambientales de los lugares de trabajo no deben constituir una fuente de incomodidad o molestia para los trabajadores. A tal efecto, deberán evitarse las temperaturas y las humedades extremas, los cambios bruscos de temperatura, las corrientes de aire molestas, los olores desagradables, la irradiación excesiva y, en particular, la radiación solar a través de ventanas, luces o tabiques acristalados.

En los locales de trabajo cerrados deberán cumplirse, en particular, las siguientes condiciones:

a) La temperatura de los locales donde se realicen trabajos sedentarios propios de oficinas o similares estará comprendida entre 17 y 27 °C. La temperatura de los locales donde se realicen trabajos ligeros estará comprendida entre 14 y 25 °C.

b) La humedad relativa estará comprendida entre el 30 y el 70 por 100, excepto en los locales donde existan riesgos por electricidad estática en los que el límite inferior será el 50 por 100.

c) Los trabajadores no deberán estar expuestos de forma frecuente o continuada a corrientes de aire cuya velocidad exceda los siguientes límites:

1.º Trabajos en ambientes no calurosos: 0,25 m/s.

2.º Trabajos sedentarios en ambientes calurosos: 0,5 m/s.

3.º Trabajos no sedentarios en ambientes calurosos: 0,75 m/s. Estos límites no se aplicarán a las corrientes de aire expresamente utilizadas para evitar el estrés en exposiciones intensas al calor, ni a las corrientes de aire acondicionado, para las que el límite será de 0,25 m/s en el caso de trabajos sedentarios y 0,35 m/s en los demás casos.

d) Sin perjuicio de lo determinado por el RITE, La renovación mínima del aire de los locales de trabajo, será de 30 metros cúbicos de aire limpio por hora y trabajador, en el caso de trabajos sedentarios en ambientes no calurosos ni contaminados por humo de tabaco y de 50 metros cúbicos, en los casos restantes, a fin de evitar el ambiente viciado y los olores desagradables. El sistema de ventilación empleado y, en particular, la distribución de las entradas de aire limpio y salidas de aire viciado, deberán asegurar una efectiva renovación del aire del local de trabajo.

Artículo 2.2.2. Iluminación

Las edificaciones previstas en este planeamiento cumplirán las condiciones de iluminación que le sean exigibles en cumplimiento del CTE.

Cumplirán así mismo con las determinaciones del anexo IV del Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo.

Caso de contradicción entre ambas normas se aplicarán las determinaciones más exigentes.

1. La iluminación de cada zona o parte de un lugar de trabajo deberá adaptarse a las características de la actividad que se efectúe en ella, teniendo en cuenta:

a) Los riesgos para la seguridad y salud de los trabajadores dependientes de las condiciones de visibilidad.

b) Las exigencias visuales de las tareas desarrolladas.

2. Siempre que sea posible, los lugares de trabajo tendrán una iluminación natural, que deberá complementarse con una iluminación artificial cuando la primera, por sí sola, no garantice las condiciones de visibilidad adecuadas. En tales casos se utilizará preferentemente la iluminación artificial general, complementada a su vez con una localizada cuando en zonas concretas se requieran niveles de iluminación elevados.

3. Los niveles mínimos de iluminación de los lugares de trabajo serán los establecidos en la siguiente tabla:

Zona o parte del lugar de trabajo (*)	Nivel mínimo de iluminación (lux)
Zonas donde se ejecuten tareas con:	
1.º Bajas exigencias visuales	100
2.º Exigencias visuales moderadas	200
3.º Exigencias visuales altas	500
4.º Exigencias visuales muy altas	1.000
Áreas o locales de uso ocasional	50
Áreas o locales de uso habitual	100
Vías de circulación de uso ocasional	25
Vías de circulación de uso habitual	50

(*) El nivel de iluminación de una zona en la que se ejecute una tarea se medirá a la altura donde ésta se realice; en el caso de zonas de uso general a 85 cm. del suelo y en el de las vías de circulación a nivel del suelo.

Estos niveles mínimos deberán duplicarse cuando concurren las siguientes circunstancias:

a) En las áreas o locales de uso general y en las vías de circulación, cuando por sus características, estado u ocupación, existan riesgos apreciables de caídas, choques u otros accidentes.

b) En las zonas donde se efectúen tareas, cuando un error de apreciación visual durante la realización de las mismas pueda suponer un peligro para el trabajador que las ejecuta o para terceros o cuando el contraste de luminancias o de color entre el objeto a visualizar y el fondo sobre el que se encuentra sea muy débil. No obstante lo señalado en los párrafos anteriores, estos límites no serán aplicables en aquellas actividades cuya naturaleza lo impida.

4. La iluminación de los lugares de trabajo deberá cumplir, además, en cuanto a su distribución y otras características, las siguientes condiciones:

a) La distribución de los niveles de iluminación será lo más uniforme posible.

b) Se procurará mantener unos niveles y contrastes de luminancia adecuados a las exigencias visuales de la tarea, evitando variaciones bruscas de luminancia dentro de la zona de operación y entre ésta y sus alrededores.

c) Se evitarán los deslumbramientos directos producidos por la luz solar o por fuentes de luz artificial de alta luminancia. En ningún caso éstas se colocarán sin protección en el campo visual del trabajador.

d) Se evitarán, asimismo, los deslumbramientos indirectos producidos por superficies reflectantes situadas en la zona de operación o sus proximidades.

e) No se utilizarán sistemas o fuentes de luz que perjudiquen la percepción de los contrastes, de la profundidad o de la distancia entre objetos en la zona de trabajo, que produzcan una impresión visual de intermitencia o que puedan dar lugar a efectos estroboscópicos.

5. Los lugares de trabajo, o parte de los mismos, en los que un fallo del alumbrado normal suponga un riesgo para la seguridad de los trabajadores dispondrán de un alumbrado de emergencia de evacuación y de seguridad.

6. Los sistemas de iluminación utilizados no deben originar riesgos eléctricos, de incendio o de explosión, cumpliendo, a tal efecto, lo dispuesto en la normativa específica vigente.

Artículo 2.2.3. Servicios higiénicos y locales de descanso

1. Vestuarios, duchas, lavabos y retretes.

Los lugares de trabajo dispondrán de vestuarios cuando los trabajadores deban llevar ropa especial de trabajo y no se les pueda pedir, por razones de salud o decoro, que se cambien en otras dependencias.

Los vestuarios estarán provistos de asientos y de armarios o taquillas individuales con llave, para la ropa de trabajo y para la de calle, que estarán separados cuando ello sea necesario por el estado de contaminación, suciedad o humedad de la ropa de trabajo.

Se dispondrán, en las proximidades de los puestos de trabajo y de los vestuarios, de locales de aseo con espejos, lavabos con agua corriente, caliente si es necesario, jabón y toallas individuales u otro sistema de secado con garantías higiénicas. Dispondrán además de duchas de agua corriente, caliente y fría, cuando se realicen habitualmente trabajos sucios, contaminantes o que originen elevada sudoración. En tales casos, se suministrarán a los trabajadores los medios especiales de limpieza que sean necesarios.

Si los locales de aseo y los vestuarios están separados, la comunicación entre ambos deberá ser fácil.

Se dispondrán retretes con lavabos, situados en las proximidades de los puestos de trabajo, de los locales de descanso, de los vestuarios y de los locales de aseo, cuando no estén integrados en estos últimos.

Los retretes dispondrán de descarga automática de agua y papel higiénico. En los retretes que hayan de ser utilizados por mujeres se instalarán recipientes especiales y cerrados. Las cabinas estarán provistas de una puerta con cierre interior y de una percha.

Las dependencias higiénicas se dimensionarán teniendo en cuenta en cada caso el número de trabajadores que vayan a utilizarlos simultáneamente.

Los locales, instalaciones y equipos mencionados en el apartado anterior serán de fácil acceso, adecuados a su uso y de características constructivas que faciliten su limpieza. 10. Los vestuarios, locales de aseos y retretes estarán separados por sexos, o deberá preverse una utilización por separado de los mismos.

2. Locales de descanso.

Cuando la seguridad o la salud de los trabajadores lo exijan, en particular en razón del tipo de actividad o del número de trabajadores, éstos dispondrán de un local de descanso de fácil acceso salvo que el puesto de trabajo permita el descanso en el mismo..

Las dimensiones de los locales de descanso y su dotación de mesas y asientos con respaldos serán suficientes para el número de trabajadores que deban utilizarlos simultáneamente.

Las trabajadoras embarazadas y madres lactantes deberán tener la posibilidad de descansar tumbadas en condiciones adecuadas.

Los lugares de trabajo en los que sin contar con locales de descanso, el trabajo se interrumpa regular y frecuentemente, dispondrán de espacios donde los trabajadores puedan permanecer durante esas interrupciones, si su presencia durante las mismas en la zona de trabajo supone un riesgo para su seguridad o salud o para la de terceros.

Cuando existan dormitorios en el lugar de trabajo, éstos deberán reunir las condiciones de seguridad y salud exigidas y permitir el descanso del trabajador en condiciones adecuadas.

Artículo 2.2.4. Locales de primeros auxilios

Los lugares de trabajo de más de 50 trabajadores deberán disponer de un local destinado a los primeros auxilios y otras posibles atenciones sanitarias. También deberán disponer del mismo los lugares de trabajo de más de 25 trabajadores para los que así lo determine la autoridad laboral, teniendo en cuenta la peligrosidad de la actividad desarrollada y las posibles dificultades de acceso al centro de asistencia médica más próximo.

Los locales de primeros auxilios dispondrán, como mínimo, de un botiquín, una camilla y una fuente de agua potable. Estarán próximos a los puestos de trabajo y serán de fácil acceso para las camillas.

El material y locales de primeros auxilios deberán estar claramente señalizados.

CAPITULO 2.3.**CONDICIONES DE SEGURIDAD DE LAS EDIFICACIONES INDUSTRIALES Y DE EQUIPAMIENTO Y DE SUS ELEMENTOS.****Artículo 2.3.1. Condiciones generales**

Las edificaciones previstas en este planeamiento cumplirán las condiciones de seguridad que le sean exigibles en cumplimiento del CTE.

Cumplirán así mismo con las determinaciones del Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo.

Caso de contradicción entre ambas normas se aplicarán las determinaciones más exigentes.

1. Las dimensiones de los locales de trabajo deberán permitir que los trabajadores realicen su trabajo sin riesgos para su seguridad y salud y en condiciones ergonómicas aceptables. Sus dimensiones mínimas serán las siguientes:

3 metros de altura desde el piso hasta el techo. No obstante, en locales comerciales, de servicios, oficinas y despachos, la altura podrá reducirse a 2,5 metros (ver artículo 2.1.4 de este documento).

2 metros cuadrados de superficie libre por trabajador.

10 metros cúbicos, no ocupados, por trabajador.

2. Se podrán hacer de forma segura las operaciones de abertura, cierre, ajuste o fijación de ventanas, vanos de iluminación cenital y dispositivos de ventilación. Deberán poder limpiarse sin riesgo para los trabajadores.

3. La anchura de las vías por las que puedan circular medios de transporte y peatones deberá permitir su paso simultáneo con una separación de seguridad suficiente.

4. Las vías de circulación destinadas a vehículos deberán pasar a una distancia suficiente de las puertas, portones, zonas de circulación de peatones, pasillos y escaleras.

5. Los muelles de carga deberán tener al menos una salida, o una en cada extremo cuando tengan gran longitud y sea técnicamente posible.

6. Siempre que sea necesario para garantizar la seguridad de los trabajadores, el trazado de las vías de circulación deberá estar claramente señalizado.

7. Puertas y portones.

Las puertas transparentes deberán tener una señalización a la altura de la vista.

Las superficies transparentes o translúcidas de las puertas y portones que no sean de material de seguridad deberán protegerse contra la rotura cuando ésta pueda suponer un peligro para los trabajadores.

Las puertas y portones de vaivén deberán ser transparentes o tener partes transparentes que permitan la visibilidad de la zona a la que se accede.

Las puertas y portones que se abran hacia arriba estarán dotados de un sistema de seguridad que impida su caída.

Las puertas y portones mecánicos deberán funcionar sin riesgo para los trabajadores. Tendrán dispositivos de parada de emergencia de fácil identificación y acceso, y podrán abrirse de forma manual, salvo si se abren automáticamente en caso de avería del sistema de emergencia.

Las puertas de acceso a las escaleras no se abrirán directamente sobre sus escalones sino sobre mesetas.

Los portones destinados básicamente a la circulación de vehículos deberán poder ser utilizados por los peatones sin riesgos para su seguridad, o bien deberán disponer en su proximidad inmediata de puertas destinadas a tal fin, expeditas y claramente señalizadas.

8. Rampas, escaleras fijas y de servicio.

Los pavimentos de las rampas, escaleras y plataformas de trabajo serán antideslizantes.

Se prohíben las escaleras de caracol excepto si son de servicio.

Las escaleras mecánicas y cintas rodantes deberán tener las condiciones de funcionamiento y dispositivos necesarios para garantizar la seguridad de los trabajadores que las utilicen. Sus dispositivos de parada de emergencia serán fácilmente identificables y accesibles.

9. Escalas fijas.

La anchura mínima de las escalas fijas será de 40 centímetros y la distancia máxima entre peldaños de 30 centímetros.

En las escalas fijas la distancia entre el frente de los escalones y las paredes más próximas al lado del ascenso será, por lo menos, de 75 centímetros. La distancia mínima entre la parte posterior de los escalones y el objeto fijo más próximo será de 16 centímetros. Habrá un espacio libre de 40 centímetros a ambos lados del eje de la escala si no está provista de jaulas u otros dispositivos equivalentes.

Cuando el paso desde el tramo final de una escala fija hasta la superficie a la que se desea acceder suponga un riesgo de caída por falta de apoyos, la barandilla o lateral de la escala se prolongará al menos 1 metro por encima del último peldaño o se tomarán medidas alternativas que proporcionen una seguridad equivalente.

Las escalas fijas que tengan una altura superior a 4 metros dispondrán, al menos a partir de dicha altura, de una protección circundante. Esta medida no será necesaria en conductos, pozos angostos y otras instalaciones que, por su configuración, ya proporcionen dicha protección.

Si se emplean escalas fijas para alturas mayores de 9 metros se instalarán plataformas de descanso cada 9 metros o fracción. 9. Las escaleras de mano de los lugares de trabajo deberán ajustarse a lo establecido en su normativa específica.

9. Condiciones de protección contra incendios

Los sistemas de protección contra incendios se ajustarán a lo dispuesto en su normativa específica: CTE DB SI y Reglamento De Seguridad Contra Incendios En Los Establecimientos Industriales.

10. Minusválidos.

Los lugares de trabajo y, en particular, las puertas, vías de circulación, escaleras, servicios higiénicos y puestos de trabajo, utilizados u ocupados por trabajadores minusválidos, deberán estar acondicionados para que dichos trabajadores puedan utilizarlos.

CAPITULO 2.4.**CONDICIONES DE CALIDAD CONSTRUCTIVA Y DE FUNCIONALIDAD DE LOS EDIFICIOS DE USO INDUSTRIAL Y DE EQUIPAMIENTO.****Artículo 2.4.1. Condiciones generales**

Las edificaciones previstas en este planeamiento cumplirán las condiciones de calidad constructiva y funcionalidad que le sean exigibles en cumplimiento del CTE.

Cumplirán así mismo con las determinaciones del Real Decreto 486/1997, de 14 de abril, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud en los lugares de trabajo.

Caso de contradicción entre ambas normas se aplicarán las determinaciones más exigentes.

Artículo 2.4.2. Cierres de parcela

No se admiten cierre de parcela en los límites de la parcela b.10 I1 coincidentes con aparcamientos y accesos rodados públicos.

Se admiten cierres perimetrales de la parcela b.10 I2.

Los cerramientos podrán ser opacos hasta una altura máxima de 0,70 m, y continuando hasta un máximo de 2,20 ml con estructuras metálicas de cierres no opacos o vegetales.

Se permitirán los armarios de contadores en los cierres de parcela, integrados en éstos.

Caso de subdivisión de la parcela sólo se admitirán cierres en las fachadas de acceso de la edificación si pueden darse las condiciones de paso y maniobra señaladas en el artículo 1.2.11.

Artículo 2.4.3. Apertura de puertas y portones

Las puertas y portones situados en fachadas que se abran a zonas de paso, sea continuado u ocasional, privado o público, no podrán invadir con sus partes móviles el espacio situado sobre dichas zonas de paso a una altura menor que 3 metros, y por encima de esa altura únicamente si se justifica adecuadamente.

Las puertas situadas en los cierres de parcela no podrán invadir en su apertura el suelo público circundante. Si son correderas se moverán paralelamente al cierre por el interior de la parcela, por dentro del cierre perimetral si lo hubiera.

Artículo 2.4.4. Cabinas de control de accesos en cierres de parcelas.

En la parcela b.10 I2 es posible la instalación de una única empresa con un cierre perimetral de parcela. En ese caso, podrá instalarse junto a la puerta de acceso una garita de control, dentro del perímetro de la parcela privada. Dicha garita no contará como edificabilidad. Para su instalación no podrá eliminarse ninguna plaza de aparcamiento.

Su único uso será el de albergar a la persona que lleve el control de accesos.

Su superficie cerrada no será superior a 10m², su altura hasta la cumbrera será inferior a 3m.

Su construcción se hará de forma que sea fácilmente desmontable, de manera que si por cambio de circunstancias deja de ser necesaria la función de vigilancia, la garita deberá ser desmantelada.

Artículo 2.4.5. Condiciones constructivas y funcionales de la edificación.

Se recomienda la utilización de materiales y soluciones constructivas contemporáneas.

El ayuntamiento podrá exigir la utilización de materiales similares en los pabellones para homogeneizar la imagen de la edificación de cada grupo adosado, con las especificidades que cada proceso productivo pueda requerir.

Podrá admitir otras posibilidades de composición si se hace un estudio armonizado del conjunto de cada fachada o volumen.

Las fachadas, suelos y cubiertas de los pabellones, deberán ser cerrados, de forma que limiten claramente el espacio de trabajo, oculten los procesos de producción y almacenamientos y permitan el control y la contención de los residuos de todo tipo que se puedan producir.

Todos los conductos necesarios para los procesos productivos se instalarán por el interior del edificio, y únicamente se permitirán exteriormente, y preferentemente en cubierta, las embocaduras de aquellos que sirvan al intercambio de gases no contaminados con la atmosfera. Su saliente quedará determinado por criterios de estricta funcionalidad y justificado en la normativa sectorial aplicable.

Si por las características de los procesos productivos y por imposibilidad de alternativas, fuera necesaria una excepción a la norma anterior, deberá justificarse mediante documentación técnica demostrativa.

Como se determina también en el punto 5 del artículo 2.1.5, del perfil autorizado de cubierta sólo podrán sobresalir elementos de las instalaciones, equipos y demás elementos técnicos que necesariamente, deban implantarse sobre la misma, justificándose como se enuncia en el párrafo anterior. Su envergadura se ajustará al tamaño mínimo funcionalmente viable.

Los materiales a utilizar en la construcción de los edificios serán sólidos de buena conservación y resistentes a los efectos de los movimientos de maquinaria y condiciones de producción.

En los edificios de las parcelas "b.10" no se permitirán salidas a las parcelas de espacios libres salvo que sean imprescindibles como salidas de emergencia en caso de incendio.

CAPITULO 2.5.**CONDICIONES DE CALIDAD CONSTRUCTIVA DE LA URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS****Artículo 2.5.1. Características generales de las redes de servicios y del tratamiento superficial.**

Los tratamientos superficiales de viales, aceras y espacios peatonales que se describen en el presente capítulo tienen el carácter de mínimos.

Tanto unas como los otros serán estudiados detalladamente en el Proyecto de Urbanización, y sus características deberán ser acordes con la normativa específica que les afecte.

El proyecto de urbanización deberá utilizar el sistema elaborado por La Vice consejería de Medio Ambiente del Gobierno Vasco y su sociedad pública Ihobe, que con el objetivo de disminuir el efecto desfavorable de la acción urbanizadora sobre el medio ambiente, y en el empeño de frenar el cambio climático, plantea el incremento de la utilización de materiales reciclados en la construcción; para lo que apuestan por contribuir a la generación de un mercado de materiales reciclados.

El sistema consta de una guía técnica que facilita la identificación de empresas suministradora de materiales reciclados y una herramienta informática que permite cuantificar la proporción de materiales reciclados que intervienen en el conjunto de la obra, lo que permite evaluar la idoneidad medioambiental del sistema constructivo planteado.

Artículo 2.5.2. Pavimentación y afirmado de viales, aceras y espacios peatonales.

Los viales se ejecutarán con las siguientes condiciones básicas para su afirmado y pavimentación:

- Sub-base granular.
- Base granular.
- Acabado de aglomerado asfáltico de doble o triple capa, adecuado a la intensidad de tráfico.

Las aceras se conformarán mediante una solera de hormigón ligeramente armado, sobre base granular compactada, bordillos de hormigón y superficie de acabado similar al de la urbanización existente en el entorno.

Artículo 2.5.3. Condiciones generales de las instalaciones.

Las edificaciones destinadas a usos industriales que se construyan en el término municipal de Idiazabal deberán cumplimentar los requisitos de calidad constructiva y de funcionalidad de las instalaciones establecidos en las disposiciones legales vigentes, incluidos el Código Técnico de Edificación, las disposiciones promulgadas en su desarrollo, el planeamiento urbanístico vigente, y estas mismas Ordenanzas.

Artículo 2.5.4. Supresión de barreras urbanísticas.

El Proyecto de Urbanización que se tramite como desarrollo de la presente modificación del PGOU, deberá ajustar sus especificaciones a lo establecido por la Ley del Parlamento Vasco 20/1.997, de 4 de Diciembre, para la promoción de la Accesibilidad, y el Decreto 6/2000 del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco referido a las Normas Técnicas sobre Condiciones de Accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

Deberá cumplir a su vez la normativa estatal sobre la materia, contenida en la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

Artículo 2.5.5. Características de la red de energía eléctrica y alumbrado público.

Todos los tendidos e instalaciones eléctricas cumplirán con los reglamentos oficiales vigentes, así como con las normas de las compañías suministradoras.

No se permitirán en el ámbito tendidos eléctricos aéreos, debiendo encontrarse todas las líneas soterradas.

De acuerdo con la instrucción técnica complementaria (ITC) BT-52 el proyecto de urbanización preverá la instalación de puntos de recarga de vehículos eléctricos a razón de 1 cada 40 vehículos.

La iluminación media de los viales de circulación rodada será como mínimo de 25 lux., y la de las áreas peatonales de 15 lux. Las zonas de estancia y ajardinadas podrán reducirse a 5 lux, siempre en base a la justificación del estudio lumínico a realizar.

Se establece con carácter general que la iluminación deberá ser de bajo consumo y alto rendimiento lumínico.

Si las luminarias se sitúan sobre columnas al borde de los viales, deberán protegerse de los golpes de los vehículos mediante elementos de protección lo suficientemente sólidos y disuasorios.

Sobre iluminación ver también lo determinado en el apartado 3 del artículo 2.6.3 de este documento.

Artículo 2.5.6. Condiciones reguladoras de la red y del servicio de abastecimiento de agua.

La red de abastecimiento de agua estará diseñada para cumplir, cumpliendo en cada caso la normativa correspondiente en vigencia, las previsiones de:

- a. Suministro de agua potable
- b. Riego
- c. Protección contra incendios. (Hidrantes)

El proyecto de urbanización diseñará y dimensionará la red de suministro de agua de acuerdo a los criterios técnicos definidos por las entidades competentes en su desarrollo: Ayuntamiento de Idiazabal y Gipuzkoako Urak.

Artículo 2.5.7. Condiciones generales de las instalaciones de saneamiento.

En todo edificio deberá disponerse una instalación interior de saneamiento de carácter separativo, que por un lado conduzca las aguas negras a la red de alcantarillado pública para su posterior depuración, y que por otro lado aproveche la captación de las aguas de lluvia sobre la cubierta de la edificación y las superficies de la parcela privada para alimentar los Sistemas Drenaje Urbano Sostenible, tanto internos como externos, que permitan en primer término su filtración directa al terreno, y en caso de saturación del mismo, su almacenaje, reutilización, infiltración gradual y en último término conducción de los excedentes no asimilables a los cauces pluviales.

Los SUDS se implantarán en los edificios y se definirán en el proyecto de urbanización del sector de acuerdo a lo determinado por La Directiva 2000/60/CE del Parlamento Europeo, el Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas, que en su artículo 259 indica que los proyectos de nuevos desarrollos urbanos deberán plantear medidas que limiten la aportación de aguas de lluvia a los colectores; y también de acuerdo al Real Decreto 400/2013, de 7 de junio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, que en su artículo 56.1 exige que: "las nuevas urbanizaciones, polígonos industriales, desarrollos urbanísticos e infraestructuras lineales que puedan producir alteraciones en el drenaje de la cuenca o cuencas interceptadas deberán introducir sistemas de drenaje sostenible (uso de pavimentos permeables, tanques o dispositivos de tormenta, etc.) que garanticen que el eventual aumento de escorrentía respecto del valor correspondiente a la situación preexistente puede ser compensado o es irrelevante".

CAPITULO 2.6.**CONDICIONES AMBIENTALES CORRECTORAS, COMPENSATORIAS O PROTECTORAS TENIENDO EN CUENTA EL CAMBIO CLIMÁTICO****Artículo 2.6.1. Medidas de carácter general.**

Será de aplicación general en la intervención en el ámbito lo dispuesto en el Documento Ambiental Estratégico, así como las medidas señaladas en el anejo de dicho documento referentes al cambio climático.

Artículo 2.6.2. Medidas de carácter particular.

Durante la fase de construcción se considera necesario llevar un control ambiental de la obra de manera que garantice el cumplimiento de las medidas protectoras y correctoras, que se especificarán en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

Artículo 2.6.3. Medidas correctoras en fase de redacción de planes y proyectos.

1.- En relación con la sostenibilidad energética:

En general, se deberá garantizar que los nuevos edificios previstos cumplan, en aquellos recintos en los que sea de aplicación, con el Documento Básico HE (DB-HE) Ahorro de energía del Código Técnico de la Edificación.

Los recintos en los que el documento sea de aplicación serán de consumo de energía casi nulo (Calificación energética Tipo A).

Se optimizará el uso de luz natural mediante una adecuada distribución de la luz dentro de los edificios. Se tendrá en cuenta la eficiencia en la captación solar para mejorar su comportamiento energético (mayor temperatura media, menor consumo de calefacción, etc.) y el aprovechamiento de la luz solar (menor consumo de electricidad).

Se recomienda que las fachadas de los edificios tiendan a tener un tratamiento diferenciado según la orientación: más cerrado y aislado al norte y más abierto y acristalado al sur.

En todos los desarrollos se deberá tener en cuenta el aislamiento térmico y sistema de ventilación en verano. Esto se consigue al utilizar los materiales adecuados en los cerramientos o en los sistemas de aislamiento. También en verano hay que tener en cuenta sistemas de ventilación. Esto supone ahorro energético y reducción de las emisiones de CO₂. Se procurará que los materiales constructivos a utilizar tengan un grado alto de aislamiento térmico y sean lo más duraderos y lo menos contaminantes posibles.

En la elección de materiales de construcción se primarán los materiales con un bajo CO₂ embebido o bajo contenido energético en su fabricación, instalación y transporte. Además, en la selección de sistemas constructivos se incorporan criterios de durabilidad y mantenibilidad, y los materiales serán lo menos contaminantes posibles, dando preferencia al empleo de materiales reciclados.

La ordenación interna de los espacios de los edificios procurará estar en consonancia con una distribución que optimice las condiciones de iluminación y aprovechamiento solar en los espacios que vayan a ser más frecuentados.

En el interior de las edificaciones se recomienda instalar sistemas de aprovechamiento de la luz natural que regulen proporcionalmente y de manera automática por sensor de luminosidad el nivel de iluminación en función del aporte de luz natural.

Se utilizarán sistemas de iluminación de bajo consumo (tecnología LED) y otras tecnologías que minimicen los consumos (automatización de sistemas, sistemas de regulación y control de encendidos y apagados, etc.).

Las zonas de uso esporádico dispondrán de un control de encendido y apagado por sistema de detección de presencia temporizado o sistema de pulsador temporizado.

Se deberá estudiar la posibilidad de instalar sistemas de refrigeración pasivos (sistemas de evaporación).

Los materiales de construcción deben aumentar el albedo por color, por lo que deben ser materiales claros y reflectantes de la luz solar y/o verdes o ajardinados, reduciendo la necesidad de refrigeración en verano.

En la construcción de las edificaciones se deberá reducir el consumo de materias primas no renovables.

Instalar equipamientos, dispositivos y sistemas que permitan e impulsen el ahorro de agua durante el uso del edificio como el uso de aparatos sanitarios de bajo consumo o grifos y alcachofas de ducha con aireadores que reducen el consumo de agua y también la energía necesaria para su impulso en las redes.

Se empleará el conjunto de medidas y buenas prácticas ambientales contenidas en las Guías de Edificación Ambientalmente Sostenible, editadas por Ithobe, para una edificación y construcción más sostenible.

2.- En relación con las energías renovables:

Se valorará la incorporación de sistemas de aprovechamiento de energía de fuentes renovables

Se evitará el consumo de hidrocarburos líquidos como fuente de energía en las edificaciones.

- Las nuevas edificaciones aprovecharán las posibilidades de generación de energías renovables:

- Se estudiará la posibilidad de colocación de placas fotovoltaicas en las cubiertas de los edificios para utilizar la energía solar como fuente de energía.
- Se aconseja la utilización de energía geotérmica o aerotérmica para la producción de calor en las edificaciones.

3.- En relación con la iluminación:

Se entiende por contaminación lumínica, el resplandor producido en el cielo nocturno por la luz artificial que se pierde, procedente principalmente por el alumbrado público, industrial, comercial o privado, así como el de anuncios luminosos, etc.

El impacto ambiental de la contaminación lumínica puede corregirse con las debidas medidas correctoras, reduciendo notablemente el consumo energético y reduciendo los efectos medio-ambientales sobre las personas y el medio biótico.

En su caso, los sistemas de iluminación exterior deberán cumplir con lo siguiente:

En general, se adoptarán medidas para minimizar el impacto lumínico, adoptando un sistema de iluminación reducido y adecuado al entorno circundante, de manera que se asegure la iluminación de las calles y lugares comunes y minimice la contaminación lumínica ascendente, así como el consumo energético.

En la iluminación exterior se deberá cumplir con lo dispuesto en el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior REEIAE (Real Decreto 1890/2008, de 14 de noviembre).

Los futuros sistemas de iluminación exterior deberán tener una eficiencia energética mayor que la eficiencia energética mínima exigida de ITC-EA-01.

Se recomienda que la calificación energética del alumbrado exterior sea clase A.

Se utilizarán sistemas de iluminación de bajo consumo (tecnología LED) y otras tecnologías que minimicen los consumos (automatización de sistemas, sistemas de regulación y control de encendidos y apagados, etc.). Existen varios tipos de controladores de encendido y apagado, recomendándose el uso de relojes astronómicos por considerarse el sistema más eficiente. Además, se aconseja utilizar, en caso de considerarse adecuado, sistemas de regulación para la reducción del flujo lumínico en horarios de madrugada.

En relación con el tipo de luminaria, se recomienda utilizar lámparas con grupo óptico integrado en cuerpo y cierre plano o transparente por ser los más eficientes y los que menor contaminación lumínica provocan.

En todo caso, se adoptarán sistemas de iluminación de reducido impacto lumínico adecuado al entorno circundante que eviten la contaminación lumínica ascendente, utilizando luminarias que concentren el flujo luminoso en su hemisferio inferior con grupos ópticos capaces de aumentar el flujo dirigido hacia la superficie a iluminar. En concreto, el valor de flujo hemisférico superior instalado de luminarias será $\leq 15\%$ respecto al flujo total saliente de la luminaria.

4.- En relación con la movilidad:

De acuerdo con la instrucción técnica complementaria (ITC) BT-52 el proyecto de urbanización preverá la instalación de puntos de recarga de vehículos eléctricos a razón de 1 cada 40 vehículos.

Se recomienda la incorporación de instalaciones protegidas para el aparcamiento de bicicletas.

5.- En relación con la eficiencia en el consumo de agua:

Los proyectos de edificación preverán las medidas adecuadas para la consecución de la máxima efectividad posible en materia de ahorro y reutilización de agua tanto en la fase de ejecución de las obras, como en el posterior de uso y explotación del edificado.

6.- En relación con el suelo y permeabilidad:

Tal como se determina en el artículo 2.5.7 de este documento, el agua de lluvia se aprovechará para alimentar los Sistemas Drenaje Urbano Sostenible, tanto internos como externos, que permitan en primer término su filtración directa al terreno, y en caso de saturación del mismo, su almacenaje, reutilización, infiltración gradual y en último término conducción de los excedentes no asimilables a los cauces pluviales.

Los SUDS se implantarán en los edificios y se definirán en el proyecto de urbanización del sector de acuerdo a lo determinado por La Directiva 2000/60/CE del Parlamento Europeo, el Real Decreto 1290/2012, de 7 de septiembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, y el Real Decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del Real Decreto-ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el que se establecen las normas aplicables al tratamiento de las aguas residuales urbanas, que en su artículo 259 indica que los proyectos de nuevos desarrollos urbanos deberán plantear medidas que limiten la aportación de aguas de lluvia a los colectores; y también de acuerdo al Real Decreto 400/2013, de 7 de junio, por el que se aprueba el Plan Hidrológico de la parte española de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, que en su artículo 56.1 exige que: “las nuevas urbanizaciones, polígonos industriales, desarrollos urbanísticos e infraestructuras lineales que puedan producir alteraciones en el drenaje de la cuenca o cuencas interceptadas deberán introducir sistemas de drenaje sostenible (uso de pavimentos permeables, tanques o dispositivos de tormenta, etc.) que garanticen que el eventual aumento de escorrentía respecto del valor correspondiente a la situación preexistente puede ser compensado o es irrelevante”.

7.- En relación con la integración paisajística:

El proyecto de edificación incluirá las medidas de integración paisajística de la nueva edificación, detallando, entre otros, las siembras y plantaciones a llevar a cabo en las zonas verdes. El diseño deberá tener en cuenta parámetros estéticos y urbanísticos. En la jardinería se recomienda la utilización de especies vegetales adaptadas a las condiciones bioclimáticas de la zona y que requieran un mínimo mantenimiento. Se evitará, en todo caso, el uso de especies alóctonas invasoras. En particular se dispondrán sistemas para el máximo ahorro de agua, incentivando los sistemas que permitan la reutilización de agua.

Con el objetivo de potenciar una jardinería y un paisajismo que fomente la biodiversidad autóctona, reduciendo el riesgo de introducción de especies invasoras, se recomienda la utilización del *Cuaderno Udalsarea21 N° 20b. Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles*.

8.- En relación con la Gestión de residuos:

Los proyectos de desarrollo deberán incluir el preceptivo estudio de gestión de residuos y materiales de construcción y demolición de acuerdo con la normativa vigente (Artículo 4 del Decreto 112/2012, de 26 de junio, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición).

De forma previa a la demolición de la actividad existente, deberá redactarse el correspondiente estudio adicional con el contenido establecido en el Anexo II al Decreto 112/2012, de 26 de junio, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.

9.- En relación con los suelos potencialmente contaminados:

Dado que en este Sector se localizan suelos inventariados como Emplazamientos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo, su posibilidad de desarrollo y ejecución queda condicionada a la obtención previa de la Declaración de Calidad del Suelo prevista en la Ley del Parlamento Vasco 1/2005 de 4 de Febrero o en su caso a los requisitos establecidos en la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

El procedimiento de declaración de calidad del suelo incluirá un Plan de Excavación Selectiva (PES), que deberá ser aprobado por el órgano ambiental de forma previa al inicio de las excavaciones.

10.- En relación con los riesgos geotécnicos:

En su caso, los proyectos de edificación definirán, de acuerdo con las conclusiones del correspondiente estudio geotécnico, las medidas de estabilización necesarias para minimizar los riesgos geotécnicos (deslizamientos, erosión, etc.).

Artículo 2.6.4. Medidas correctoras en fase de obras.

1.- Manual de buenas prácticas:

Para la ejecución de las obras se deberá contar con un manual de buenas prácticas para su utilización por el personal de obra. En este manual se tratarán aspectos como la superficie máxima a afectar, la minimización de producción del polvo y ruido, la gestión de residuos, la gestión de vertidos accidentales, etc.

2.- Área ocupada:

Con carácter general se recomienda que las obras se ciñan estrictamente a la superficie de afección del proyecto, evitando intrusiones en terrenos aledaños, a excepción de las ocupaciones temporales por las obras, previamente acordadas.

Se garantizará que el área ocupada no exceda de la estrictamente necesaria, tanto para el desarrollo de la obra propiamente dicha como para los acopios temporales de tierras inertes y vegetales, los accesos a obra y las plataformas de ocupación temporal de obra. Con anterioridad al comienzo de las obras se balizará con precisión tanto la superficie de ocupación de las obras como las zonas de ocupación temporal para el establecimiento de acopios, instalaciones de obra, etc. Se evitarán afecciones innecesarias a vegetación arbolada autóctona.

3.- Ubicación de instalaciones auxiliares:

En la elección de la zona para la ubicación de instalaciones auxiliares de obra y áreas de acopio de materiales para la obra, se tendrán en cuenta tanto criterios técnicos y económicos, como ecológicos y paisajísticos. En todo caso, estas se localizarán en zonas impermeables y se evitará la afección a vegetación arbolada autóctona.

4.- Protección de los suelos y las aguas:

A) Aguas superficiales

Impermeabilización de determinadas superficies de las zonas de instalaciones auxiliares donde, por el tipo de actividades que se desarrollen o de materiales que se puedan acopiar, pudieran producirse filtraciones al terreno.

Se evitará el mantenimiento de maquinaria en el ámbito de trabajo y, especialmente, en zonas no impermeabilizadas. En todo caso, se contará en obra con materiales absorbentes (sepiolita, mantas absorbentes, etc.) para su utilización en caso de vertido accidental. En caso de que el vertido afecte a tierra, los materiales absorbentes utilizados para la recogida del vertido y las tierras impregnadas se gestionarán con gestor autorizado.

Instalación de barreras temporales de retención de sedimentos, en márgenes de cauces interceptados y/o que discurran cercanos a tramos localizados de la traza.

Instalación de balsas temporales de decantación en zonas de instalaciones auxiliares, incluyendo una red de captación y drenaje de las escorrentías.

En caso de considerarse necesario, en las cercanías de los trabajos con hormigón, se excavarán unas pozas para el lavado de las canaletas de las cubas de hormigón con el objeto de recoger la lechada de forma controlada. No se permitirá el lavado de las cubas en obra. Estas pozas se ubicarán siempre dentro de los límites de afección de la obra y evitando que la lechada llegue a la red de drenaje. El fondo de las

pozas se cubrirá con geotextil para facilitar su limpieza y por seguridad deberán estar valladas y señalizadas. En caso de colmatarse, se retirará el contenido de hormigón, para su correcta gestión, junto con el geotextil, que deberá reponerse. Estas pozas se mantendrán adecuadamente para garantizar su eficacia (retirada periódica de restos de hormigón).

B) Aguas subterráneas

En las zonas de alta vulnerabilidad de acuíferos

No se instalará ningún parque de maquinaria ni lugar de acopio de residuos potencialmente peligrosos en el perímetro de la zona de alta vulnerabilidad de acuíferos a la contaminación.

Durante la realización de las obras, si es necesario instalar alguna zona de acopio o parque de maquinaria en las distintas zonas de actuación, estarán correctamente impermeabilizadas y con un sistema de recogida diseñado para poder controlar cualquier escape o vertido accidental.

Los sistemas de saneamiento de aguas residuales urbanas de las zonas más sensibles de la vega de los cauces fluviales contarán con las máximas medidas que garanticen la estanqueidad y minimicen el riesgo de fuga y consiguiente contaminación de las aguas subterráneas.

Especial diseño del drenaje, evitando que se produzcan infiltraciones por posibles vertidos.

Instalación de balsas de retención, decantación y desengrasado conectadas al drenaje longitudinal, que recojan las aguas vertidas en caso de accidentes y las aguas de lavado de plataformas.

Asimismo, durante la ejecución de las obras, deberán tenerse en consideración las siguientes medidas de carácter general para el sistema hidrológico:

- Aplicación de un Plan de Gestión de Residuos en el conjunto de la obra y, en particular, en las zonas de instalaciones.
- Se eliminará de la red de drenaje cualquier tipo de obstáculo, vertido o apilamiento de materiales que pudiesen impedir su correcto funcionamiento hidráulico.
- Se evitará de modo estricto el vertido de aceites, combustibles, cementos, etc., tanto al terreno como a los cauces, siendo inexcusable el cumplimiento en la recogida selectiva de los productos residuales y su posterior gestión en función de la normativa aplicable de la Comunidad Autónoma Vasca.

No se podrán acumular residuos sólidos, escombros o sustancias, cualquiera que sea su naturaleza y el lugar en que se depositen, que constituyan o puedan constituir un peligro de contaminación de las aguas o de degradación de su entorno.

5.- Protección de la vegetación:

Se evitará la afección a la vegetación autóctona de interés que quede fuera de los suelos directamente ocupados por edificación o urbanización, o por movimientos de tierras imprescindibles para su conformación, para lo que será necesario hacer un inventario de la vegetación que requiera mayor protección, que podrá formar parte del estudio de integración paisajística previsto en el artículo 2.6.3, punto 7 de este documento.

6.- Control de especies invasoras:

Deberán adoptarse medidas de control para evitar que los terrenos removidos y desprovistos de vegetación constituyan una vía de entrada para especies vegetales invasoras. Por ello, para la restauración de las superficies resultantes de los movimientos de tierra, una vez éstas estén preparadas, se llevarán a cabo las siembras y plantaciones necesarias.

7.- Protección del patrimonio cultural:

Sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley 6/2019, de 9 de mayo, de Patrimonio Cultural Vasco, si durante el movimiento de tierras surgieran indicios de restos arqueológicos, se suspenderán los trabajos y se informará

inmediatamente al Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa que será quien indique las medidas que se deban adoptar.

8.- Producción y gestión de residuos:

En general, los residuos generados se gestionarán de acuerdo con lo previsto en la *Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una economía circular*, debiendo ser, en su caso, caracterizados con objeto de determinar su naturaleza y destino más adecuado.

Los residuos de construcción y demolición se gestionarán, además, de acuerdo con lo estipulado en el *Decreto 112/2012, de 26 de julio, por el que se regula la producción y gestión de residuos de construcción y demolición*.

En el caso de existencia de residuos y/o elementos con amianto, antes del inicio de las demoliciones, una empresa inscrita en el RERA (Registro de Empresas con Riesgo de Amianto) deberá presentar el plan de trabajo en la autoridad laboral para su aprobación, en cumplimiento con lo establecido en el *Real Decreto 396/2006, de 31 de marzo, por el que se establecen las disposiciones mínimas de seguridad y salud aplicables a los trabajos con riesgo de exposición al amianto*.

Se designarán unas zonas específicas para el acopio de los residuos sólidos de la obra. Las zonas de acopio de residuos contarán con extintores y se evitarán fuentes de ignición, calor, etc. para evitar la provocación de incendios. Se tomarán las medidas necesarias para evitar vertidos accidentales de carburantes, aceites u otros compuestos tóxicos. En caso de que ocurriese un vertido accidental, se procedería a su limpieza y se le daría el tratamiento adecuado en función de la naturaleza del mismo.

Los materiales y escombros deberán ser depositados en contenedores, envases convenientemente etiquetados o transportados inmediatamente en receptáculos adecuados, con excepción de los acopios de material en obras de zanja que deberán quedar debidamente protegidos por el vallado oportuno. En tanto no se produzca su retirada deberán limpiar diariamente el área afectada y mantener los residuos aislados del suelo. Los áridos provenientes de las obras deberán recogerse en contenedores no permitiéndose su acopio fuera de los mismos en vía pública, y con la adecuada protección. El acopio de material voluminoso dispondrá de vallas que impidan su acceso por personas ajenas a la obra. Se adoptarán las medidas preventivas oportunas, cuando la actividad conlleve la emisión de partículas o materiales pulverulentos.

Los contenedores se ubicarán, de ser ello posible, en el interior de la zona vallada de obras. En los casos que no pudiese ser así, preferentemente se situarán frente a la obra a la que sirvan, o lo más próximo posible, y de forma que no impidan la visibilidad a los vehículos, respetando las distancias establecidas por el Código de la Circulación. En ningún caso deberán situarse total o parcialmente, sobre las tapas de accesos de servicios públicos, sobre los alcorques de los árboles ni, en general, sobre cualquier elemento urbanístico o estético que pueda dificultar su utilización normal o en casos de emergencia. Tampoco podrán situarse en las calzadas, cuando el espacio que quede libre en vías de un solo sentido de marcha sea inferior a 2,75 metros, o en vías de doble sentido de marcha cuando sea inferior a 6 metros. La instalación y retirada de contenedores para obras se realizará sin causar molestias. Una vez llenos, deberán taparse con lonas o lienzos de materiales apropiados de modo que queden totalmente cubiertos, evitando vertidos de materias residuales o dispersiones por acción del viento. El material depositado en los contenedores, no podrá exceder el nivel de llenado autorizado según su tipo, a fin de asegurar el transporte en condiciones de seguridad. Tampoco se podrán colocar elementos adicionales que aumenten sus dimensiones o capacidad.

No se podrán verter escombros o materiales que contengan elementos inflamables, explosivos, nocivos, peligrosos, susceptibles de putrefacción, de emitir olores desagradables o que por cualquier otra causa puedan constituirse en insalubres, molestos, nocivos, incómodos, peligrosos o inseguros para los usuarios, vecinos o para la protección y estética del ambiente donde estén ubicados.

En todo momento se cumplirán las condiciones exigidas para el transporte en camión, cubriendo la carga para evitar que los materiales puedan dispersarse, asegurándola si existe riesgo de caída y cumpliendo, en general, las prescripciones establecidas previstas en el Código de Circulación. Si la retirada se efectuara en horas nocturnas o de escasa visibilidad natural, la señal deberá ser reflectante.

Los recipientes o envases que contienen residuos peligrosos cumplirán las normas de seguridad establecidas en el artículo 21 de la *Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos y suelos contaminados para una*

economía circular y permanecerán cerrados hasta su entrega a gestor evitando cualquier pérdida de contenido por derrame o evaporación.

La gestión de los aceites usados se realizará de acuerdo con el *Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados* y con el *Decreto 259/1998, de 29 de septiembre, por el que se regula la gestión del aceite usado en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco*.

Se designarán zonas específicas para el acopio de residuos que se dotarán con cubetos de retención de vertidos y en caso de vertidos accidentales se procederá a su limpieza, para lo cual se dispondrá de material absorbente en la obra, y se le dará el tratamiento adecuado en función de la naturaleza del mismo.

9.- Gestión de tierras y sobrantes:

De forma previa a realizar movimientos de tierra se llevará a cabo la retirada selectiva de la capa de tierra vegetal en aquellas áreas que todavía mantienen esta capa. La tierra retirada se reutilizará en las posteriores labores de revegetación del ámbito. En caso de que sea necesario acopiarlas antes de su reutilización, la altura de los montones no superará los 1,5 m. El acopio de tierra vegetal se mantendrá exento de objetos extraños, y no se mezclará con otros materiales procedentes de excavación o relleno. Se prohíbe la circulación de maquinaria sobre estos acopios de tierra vegetal. Los acopios de tierra vegetal deberán protegerse con un plástico de polietileno, para evitar la entrada de especies invasoras.

En su caso, la tierra vegetal procedente de zonas con presencia de especies vegetales invasoras, contaminadas con propágulos, será tratada de forma separativa en las operaciones de gestión, de forma que se asegure que no se contaminan otras tierras. Esta tierra deberá ser trasladada a depósito de sobrantes autorizado, donde deberá enterrarse al menos a 3 m de profundidad para evitar que los propágulos presentes sean capaces de desarrollarse y dar lugar a nuevos ejemplares.

Se evitará la extracción de materiales y el vertido de sobrantes en todas las áreas emplazadas fuera de las superficies jalonadas para ello.

Los sobrantes de excavación generados en el proyecto se llevarán a depósito de sobrantes autorizado y su gestión se ajustará a lo establecido en el *Decreto 49/2009, de 24 de febrero por el que se regula la eliminación de residuos mediante el depósito en vertedero y ejecución de rellenos*.

10.- Suelos potencialmente contaminados:

La demolición de las instalaciones presentes en el ámbito deberá ejecutarse conforme al estudio adicional regulado por el artículo 4 y el Anexo II del Decreto 112/2012, de 26 de junio, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición y a lo establecido en el apartado E) del Anexo II del Decreto 199/2006, de 10 de octubre, por el que se establece el sistema de acreditación de entidades de investigación y recuperación de la calidad del suelo y se determina el contenido y alcance de las investigaciones de la calidad del suelo a realizar por dichas entidades.

De forma previa al inicio de las excavaciones en la parcela recogida en el inventario de suelos potencialmente contaminados deberá contarse con un Plan de excavación selectiva aprobado por el órgano ambiental, que garantizará la correcta gestión de los suelos potencialmente contaminados permitiendo minimizar el riesgo de afección tanto en fase de obra (gestión, en su caso, de suelos contaminados), como en fase de explotación (cumplimiento de los objetivos de calidad del suelo para uso residencial).

11.- Protección de la calidad del aire y de la calidad acústica:

De acuerdo con lo previsto en el artículo 22 del *Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido*, la maquinaria utilizada en la fase de obras debe ajustarse a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria de uso al aire libre, y en particular, cuando les sea de aplicación, a lo establecido en el *Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre* (modificado por el *Real Decreto 524/2006, de 28 de abril*), y en las normas complementarias.

Se respetará un horario de trabajo diurno (8,00h a 20,00 h).

Se deberá realizar un adecuado mantenimiento de la maquinaria para optimizar su funcionamiento y minimizar el consumo de combustibles fósiles y emisiones de contaminantes.

Los viales utilizados por los vehículos que entren o salgan de las obras deberán mantenerse limpios utilizando agua a presión o barredoras mecánicas.

Con objeto de eliminar molestias por polvo en suspensión, se procederá, durante la fase de construcción, a la realización de riegos periódicos con camiones cuba sobre los viales no pavimentados, los parques de maquinaria, las instalaciones auxiliares y las áreas de acopio de materiales. La periodicidad de los riegos dependerá de las condiciones atmosféricas y de humedad del terreno aunque, con carácter general, se recomienda la ejecución de, al menos, dos riegos semanales durante la época comprendida entre los meses de junio y septiembre, ambos inclusive, siempre que las condiciones de sequedad del terreno así lo aconsejen.

Para minimizar la emisión de partículas en suspensión, siempre que la Dirección de Obra lo estime oportuno, se realizarán riegos periódicos de las zonas desnudas. La frecuencia de estos riegos variará en función de la climatología y de la intensidad de la actividad de obra, y deberán aumentarse en la estación más cálida y seca, o en días de fuerte viento.

Si para la ejecución de las obras se necesitan instalaciones auxiliares de obra, se procurará su ubicación lo más lejano posible de las áreas edificadas, a fin de ocasionar las menores molestias a los habitantes y/o trabajadores del lugar por ruidos, vibraciones u olores.

12.- Control del tráfico

Durante la fase de obras se llevará un control del tráfico con objeto de minimizar molestias y riesgos adicionales por el incremento del mismo.

Para ello se controlará la velocidad y la cantidad de los vehículos que transiten en el ámbito de la obra, sobre todo en días secos y con mucho viento. Este control se extenderá a las zonas colindantes al ámbito de actuación.

El tráfico de maquinaria pesada que se produzca en la fase de construcción y los viales asociados, ha de planificarse utilizando aquellas rutas que resulten menos molestas para los habitantes del entorno.

Los proyectos deberán incluir la restitución de las condiciones de circulación peatonal en el entorno atravesado, mediante pasos superiores e inferiores u otros. Asimismo, se incluirá la reposición de todos los servicios afectados. Se determinará del igual modo las formas de aviso a la población próxima a las futuras propuestas de los futuros desvíos, cortes de servicios, etc., y se tomarán en cuenta todas cuantas otras medidas preserven la intimidad de las viviendas y residentes más desfavorecidos por las mismas.

Se señalizarán las áreas exteriores de las zonas de excavación, y de las instalaciones auxiliares de las obras con objeto de que la maquinaria pesada circule y trabaje dentro de los límites de las obras.

13.- Protección del medio natural y minimización de riesgos:

A) Elementos geológicos y geomorfológicos y procesos geofísicos

Se tomarán medidas para preservar la estabilidad de los taludes y evitar fenómenos de inestabilidad de masas, ya sea mediante la descarga de los taludes inestables, la disminución de las pendientes, los refuerzos a pié de talud, el adecuado drenaje de los perímetros o combinaciones de dichas medidas.

Se tomarán medidas para evitar la erosión del terreno excavado mediante una o varias de estas soluciones: la disminución de las pendientes del talud para con ello reducir la velocidad de las aguas de escorrentía y favorecer la infiltración, drenajes de mejora de infiltración capaces de evitar la acumulación de agua, aportes de materia orgánica que favorezcan la estructura del suelo, intercepción de aguas mediante canalizaciones, previas a la invasión sobre el talud y revegetación por hidro-siembra y/o estaquillado en pendientes superiores al 25%.

Para disminuir en la medida de lo posible los procesos erosivos, es aconsejable la limitación del tiempo transcurrido entre el desbroce de la superficie de terreno y la restitución de este, así como la puesta en práctica de las medidas correctoras propuestas a medida que se desarrolla la obra. Unido a esto, sería necesario adecuar la realización de las obras, en la medida de lo posible, en los períodos bioclimatológicos favorables.

B) Vegetación

El desbroce y tala será el estrictamente señalado por los límites de la explotación, no retirándose mayor cantidad fuera de estos límites. Ello queda definido por el replanteo de la zona de explotación previa al comienzo de los trabajos, respetándose los límites y zonas de protección definidas.

C) Paisaje

Es aconsejable la ejecución de pantallas visuales desde el mismo comienzo de la construcción. Al realizar una pantalla vegetal con ejemplares vegetales de diferente porte se consigue una mayor cubierta vegetal en altura, que cumple importantes funciones tales como:

- Control de la erosión
- Integración paisajística
- Barrera visual
- Barrera acústica
- Barrera para las partículas

14.- Campaña de limpieza al finalizar la obra:

Al finalizar las obras se realizará una campaña garantizando que se retiran todos los materiales sobrantes y los residuos generados durante las obras, gestionando estos últimos de acuerdo con la legislación vigente.

Artículo 2.6.5. Medidas de seguimiento ambiental del desarrollo

1.- Programa de Seguimiento Ambiental

El Programa de Vigilancia Ambiental tiene como objetivos:

1. Verificar la evolución y alcance de los impactos producidos.
2. Comprobar que los impactos producidos por la obra son los previstos y a su vez detectar posibles impactos no previstos, para aplicar las medidas correctoras que se estimen precisas.
3. Comprobar la adecuada implantación y la eficacia de medidas correctoras propuestas y establecer nuevas medidas en caso de que las medidas propuestas no sean suficientes.
4. Asesorar a la Dirección de Obras en aspectos ambientales del proyecto.

Se han diferenciado los controles según la fase de ejecución:

- Fase de control de documentos de desarrollo.
- Fase pre operacional.
- Fase de obras.

1.1.- Fase de control de Documentos de Desarrollo

El Ayuntamiento de Idiazabal comprobará que los proyectos de edificación cumplen con lo dispuesto por los organismos competentes y contiene toda la documentación y estudios específicos necesarios, incluido el estudio de gestión de residuos y materiales de construcción y demolición.

Se comprobará también que los proyectos contemplan las medidas de aislamiento acústico necesarios para asegurar los objetivos de calidad acústica en el interior de las viviendas y el cumplimiento del CTEDB-HR.

1.2.- Fase preoperacional

La Dirección de Obra deberá garantizar la remisión al Ayuntamiento de Idiazabal de las correspondientes notificaciones de comienzo de las obras y la obtención de autorizaciones.

1.3.- Fase de obras

La responsabilidad de la ejecución de los controles previstos en la fase de obras recaerá sobre la Dirección de Obra y será, asimismo, la responsable de la redacción de los pertinentes informes.

- Control del Plan de obra: antes del inicio de las obras se comprobará que se ha redactado el plan de obras. Indicador: plan de obras redactado.
- Control del manual de buenas prácticas: antes del inicio de las obras se deberá presentar el manual de buenas prácticas para su utilización por el personal de obra. Indicador: conocimiento y aplicación de las buenas prácticas por el personal.
- Control del área de afección: se asegurará que se respeta el área estrictamente necesaria para la ejecución de las obras, delimitado al inicio de las obras. Indicador: realización de los trabajos y ubicación de las instalaciones y materiales de obra dentro de la zona balizada.
- Control de la ubicación y funcionamiento de las instalaciones auxiliares de obra: al inicio de las obras se controlará la ubicación de las instalaciones auxiliares que deberán situarse dentro de los límites de los ámbitos de actuación. Se garantizará que las labores de mantenimiento se lleven a cabo en zonas impermeabilizadas. Indicador: instalaciones auxiliares ubicadas en zonas impermeables.
- Control de medidas para preservar la calidad de los suelos y aguas: Al inicio de las obras se comprobará que se dispone de materiales absorbentes para su utilización en caso de vertido accidental.

En caso de que se consideren necesarias, antes del inicio de los trabajos de hormigón, se comprobará que se dispone de pozas recubiertas con geotextil para recoger, únicamente, el agua procedente del lavado de mangueras, no estando permitido el lavado de cubas. Durante los trabajos, se comprobará la funcionalidad y utilización de estas pozas y que los restos de hormigón acumulados se retiran y gestionan adecuadamente cuando éstas se encuentren colmatadas.

Indicadores: disponibilidad de materiales absorbentes en la obra, ejecución y uso de las pozas de lavado de hormigón, gestión de restos de hormigón procedentes de las pozas y ausencia de restos de hormigón en el entorno.

- Control de la gestión de residuos: se comprobará al inicio de las obras que se encuentra redactado el correspondiente Plan de Gestión de Residuos, que contemplará el manejo de residuos tanto urbanos y asimilables a urbanos, como peligrosos y su posterior cumplimiento en las obras.

Se asegurará que el acopio de residuos se realiza en zonas habilitadas para ello con cubetos de retención y materiales absorbentes para posibles vertidos.

Indicadores: cumplimiento del Plan de Gestión de Residuos, documentos acreditativos de la gestión de los residuos (documentos de aceptación y documentos de control y seguimiento).

- Control de la gestión de tierras y sobrantes de excavación: la gestión de sobrantes deberá realizarse en rellenos y/o vertederos autorizados y cumplir con lo establecido en la legislación vigente. En su caso, la tierra vegetal procedente de zonas con presencia de especies vegetales invasoras, contaminadas con propágulos, será tratada de forma separativa en las operaciones de gestión. Indicador: Utilización de depósitos de tierras autorizados. Presentación de los documentos acreditativos de la gestión adecuada de las tierras en caso de excedente. En su caso, tierra vegetal procedente de zonas con presencia de especies vegetales invasoras tratada de forma separativa.
- Control del ruido: Al inicio de las obras se comprobará que la maquinaria se ajusta a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria de uso al aire libre, y en particular, cuando les sea de aplicación, a lo establecido en el "Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre".

Durante las obras, se comprobará que se respeta un horario de trabajo diurno (de 8:00 h a 20:00 h).

Indicador: maquinaria que cumple las prescripciones establecidas en la legislación vigente, cumplimiento del horario.

- Control de la calidad del aire: se garantizará que se realizan los riegos de las zonas de tránsito de la maquinaria siempre que así lo decida la Dirección de obra con objeto de minimizar la emisión de partículas en suspensión. En todo caso, la frecuencia de estos riegos variará en función de la climatología y de la intensidad de la actividad de obra, y deberán aumentarse en la estación más cálida y seca, o en días de fuerte viento. Indicador: ausencia de polvo persistente.
- Control de la ejecución de campaña de limpieza al finalizar la obra: antes de la recepción de la obra se deberá inspeccionar toda la zona de obras y su entorno, controlando la existencia de basuras o residuos, restos de material constructivo, o cualquier otro resto de la fase de obras. Indicador: ausencia de residuos en la zona de obras y/o su entorno.

1.4.- Fase de explotación:

- Control del aislamiento acústico de las viviendas: en el DB HR las exigencias de aislamiento acústico se establecen mediante índices que expresan el aislamiento acústico en el edificio terminado y pueden comprobarse mediante un ensayo de aislamiento acústico normalizado. Indicador: cumplimiento de los índices de aislamiento acústico.

Artículo 2.6.6. Medidas para reducir las afecciones sobre la movilidad-sostenibilidad.

El proyecto de urbanización deberán fomentar las condiciones para impulsar unas pautas de movilidad más sostenibles, proponiendo para ello caminos o aceras peatonales.

Los proyectos de urbanización deberán cumplir con las disposiciones establecidas en la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad, y en el Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

Deberá cumplir a su vez la normativa estatal sobre la materia, contenida en la Orden TMA/851/2021, de 23 de julio, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y la utilización de los espacios públicos urbanizados.

Artículo 2.6.7. Medidas correctoras en los proyectos de edificación y rehabilitación.

En lo que se refiere a los proyectos de edificación y rehabilitación se tendrá en cuenta lo siguiente:

- Se procurará que los materiales constructivos a utilizar en las edificaciones tengan un grado alto de aislamiento térmico y sean lo más duraderos y lo menos contaminantes posibles.
- De acuerdo al artículo 15 del Código Técnico de Edificación, aprobado por RD 314/2006 de 17 de marzo, los edificios satisfarán sus necesidades de ACS y de climatización de piscina cubierta empleando en gran medida energía procedente de fuentes renovables o procesos de cogeneración renovables; bien generada en el propio edificio o bien a través de la conexión a un sistema urbano de calefacción,
- Se plantearán redes separativas, una para aguas residuales y otra para aguas pluviales. Se estudiará también la posibilidad de separar las aguas del interior de la propia vivienda en función de su calidad: aguas negras (retretes) y aguas grises (baño, fregadera y colada).
- Se deberá de obtener el Certificado de Eficiencia Energética del Edificio, según el procedimiento básico establecido por el RD 47/2007, de 19 de enero.

- Se preverá el empleo de materiales y productos con distintivo de garantía de calidad y certificaciones medioambientales. A poder ser se utilizarán materiales de larga duración, reciclados, reutilizables y reciclables

En Idiazabal a 22 de mayo de 2023



Miguel Ángel Irazababeitia y Pedro Izakun

SOROA ARQUITECTOS S.L.P

**ANEXO 1
DECLARACIÓN DE CALIDAD DEL SUELO**

El presente anexo tiene como objeto dar cuenta del cumplimiento de los procedimientos establecidos en la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

Los terrenos que van a formar parte del ámbito GU 07/08 están dentro de una zona inventariada como suelo potencialmente contaminante en el Inventario de Emplazamientos con Actividades Potencialmente Contaminantes del Suelo de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

El código Geoiker asignado a dicha zona es: 20043-00018.

Como consecuencia de esta situación, y atendiendo a las exigencias de la legislación en la materia, el promotor encargó la empresa Idom la Investigación Exploratoria de la Calidad del Suelo necesaria.

La investigación se ha hecho en dos documentos diferenciados, cada uno de los cuales corresponde a una de las dos edificaciones previstas en el ámbito GU 07/08.

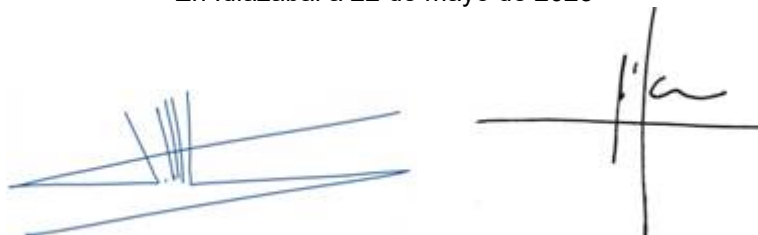
La primera investigación se hace sobre el terreno a ocupar por la edificación que componen las parcelas b.10 I1 y e.00 D1. El primer documento es de junio de 2007 y fue complementado a requerimiento del Departamento de Medio Ambiente del Gobierno Vasco mediante otros dos documentos, el primero de octubre de 2008 y el segundo de abril de 2009. La resolución de la Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno Vasco sobre este expediente es de 4 de enero de 2010.

La segunda investigación es sobre el terreno ocupado actualmente por el Garden, sobre el que se establece en la ordenación del sector GU 07/08 la parcela industrial b.10 I2. En junio de 2008 se presenta el Informe Preliminar de la Calidad del Suelo de Goardi Lorategia en Idiazabal (Gipuzkoa). En octubre de 2008 se presenta la Investigación Exploratoria de Calidad del suelo de Goardi Lorategia en Idiazabal (Gipuzkoa), que es complementada a requerimiento del Departamento de Medio Ambiente con otros dos documentos, el primero de agosto de 2009 y el segundo de octubre de 2009. La resolución de la Viceconsejería de Medio Ambiente del Gobierno Vasco sobre este expediente es de 17 de mayo de 2010.

A continuación se recogen las dos resoluciones de Declaración de la Calidad de Suelo sobre las parcelas exploradas, que conjuntamente abarcan la totalidad del suelo ocupado por el sector GU 07/08.

De esta forma se acredita el cumplimiento de lo determinado por el punto 4 del artículo 31 de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, que para suelos que cambian de uso exige que *“la declaración de la calidad del suelo deberá emitirse por el órgano ambiental con anterioridad a la aprobación definitiva de los instrumentos urbanísticos que incluyan la ordenación pormenorizada de la parcela o parcelas que soporten o hayan soportado una actividad o instalación potencialmente contaminante del suelo o con anterioridad a la modificación de dichos instrumentos y, preferentemente, en las fases iniciales de los respectivos procedimientos”*.

En Idiazabal a 22 de mayo de 2023



Miguel Ángel Irazababeitia y Pedro Izakun

SOROA ARQUITECTOS S.L.P



Resolución de 4 de enero de 2010 de la Viceconsejera de Medio Ambiente por la que se declara la calidad del suelo correspondiente a una parcela ubicada junto al polígono industrial Guardi en Idiazabal (Gipuzkoa) donde se desarrolló una actividad de vertido incontrolado de residuos asimilables a urbanos, adyacente a otro vertedero de residuos de fundición, de acuerdo con el procedimiento regulado en la Ley 1/2005, de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

RESULTANDO que Construcciones Pedro Iparraguirre, S.L. solicitó ante el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial, Agricultura y Pesca del Gobierno Vasco el inicio del expediente para la declaración de calidad del suelo correspondiente a un emplazamiento, sito en Idiazabal (Gipuzkoa) e inventariado con el código Geoiker 20043-00018 como emplazamiento en el que se ha desarrollado una actividad potencialmente contaminante del suelo, de conformidad con lo dispuesto en los apartados 1.a y 1.d del artículo 17 de la Ley 1/2005, de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo y el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, adjuntando a su solicitud la siguiente documentación redactada por Idom para Construcciones Pedro Iparraguirre, S.L.:

- Con fecha 22 de junio de 2007, el documento "Investigación Exploratoria de la calidad del suelo de una parcela situada junto al Polígono Industrial Guardi, en Idiazabal (Gipuzkoa)"
- Con fecha 31 de octubre de 2008, el documento "Documento complementario - Investigación Exploratoria de la Calidad del Suelo de una parcela situada junto al Polígono Industrial Guardi, en Idiazabal (Gipuzkoa)"
- Con fecha 20 de abril de 2009, el documento "Segundo documento complementario - Investigación Exploratoria de la Calidad del Suelo de una parcela situada junto al Polígono Industrial Guardi, en Idiazabal (Gipuzkoa)"

RESULTANDO que la solicitud formulada incorporaba la investigación de la calidad del suelo elaborada por empresa externa especializada, de conformidad con lo que se establece en el Capítulo III de la Ley 1/2005, de 4 de febrero y los documentos complementarios eran acordes con lo solicitado por la Dirección de Calidad Ambiental en las valoraciones de la investigación exploratoria, de fecha 20 de junio de 2008 y del primer documento complementario, de fecha 5 de diciembre de 2008.



RESULTANDO que en la parcela investigada, de aproximadamente 2.500 m², la actividad histórica desarrollada ha sido la de vertido incontrolado de residuos asimilables a urbanos y de materiales procedentes de movimientos de tierras y se ubica adyacente a otra con vertidos de residuos de fundición.

RESULTANDO que la documentación presentada señalaba que en el emplazamiento objeto de la solicitud de declaración de la calidad del suelo se proyecta la próxima instalación de una actividad industrial.

RESULTANDO que, con fecha 8 de octubre de 2009, y previa solicitud del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial, Agricultura y Pesca formulada a tal efecto, se recibe en este órgano una certificación de dominio y cargas, emitida por el Registro de la Propiedad de Tolosa número dos, correspondiente a la finca afectada por la presente declaración de calidad del suelo, en la que se señala que UNANIBI ETXEAK, S.L. es titular de la Finca número 1888, inscrita al Folio 182, Libro 61 de Idiazabal, Tomo 1918, inscripción 6ª, por el título de aportación el 11 de julio de 2001 en escritura autorizada ante el Notario de Beasain D. Fernando Rodríguez Prieto.

RESULTANDO que con fecha 25 de noviembre de 2009, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 1/2005, de 4 de febrero, se procedió a dar traslado a UNANIBI ETXEAK, S.L. y a CONSTRUCCIONES PEDRO IPARRAGUIRRE, S.L. en calidad de interesados y al Ayuntamiento de Idiazabal, de la propuesta de Resolución de la Viceconsejera de Medio Ambiente por la que se declara la calidad del suelo correspondiente al emplazamiento objeto de la presente declaración, en orden a que en el plazo de quince días se remitiera a este órgano cuantas consideraciones se estimasen oportunas.

RESULTANDO que no se han presentado alegaciones ni se ha comunicado por los interesados objeción alguna respecto a la propuesta de resolución remitida por este órgano.

RESULTANDO que los servicios técnicos adscritos a este órgano analizaron la documentación de la calidad del suelo presentada, constatándose de la misma que, durante la realización de los sondeos ha sido efectuado un muestreo de CO, H₂O, O₂ y explosividad para garantizar la ausencia de gases de degradación en cantidades que pudieran suponer un riesgo para el uso futuro. Además y conforme a lo que establece en el anexo I de la Ley 1/2005, de 4 de febrero, las concentraciones de los contaminantes cuantificados en ningún caso alcanzan los valores VIE-B para el uso industrial previsto, salvo para el caso del Cromo total, que en una única de las 8 muestras analizadas alcanza una concentración de 730 mg/kg frente al valor de referencia de 550 mg/kg del VIE-B para uso industrial, en un horizonte de rellenos situado entre los 0,50 y 0,70 m de profundidad del sondeo S-5 ubicado al Sur.



Además, se supera el valor establecido en el *Real Decreto 9/2005 por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados*, para el contenido de hidrocarburos totales del petróleo, detectándose concentraciones de estos compuestos entre los 51 mg/kg y los 490 mg/kg en 5 de las 8 muestras analizadas dentro de la masa del residuo vertido.

CONSIDERANDO que, para el caso del metal cromo total, la realización de un análisis de riesgos preliminar indica que sus potenciales vías de exposición son la inhalación, la ingestión accidental y el contacto dérmico. El horizonte de suelo con esta concentración de cromo total se encuentra actualmente a 0,50 m de profundidad, por lo que no existen rutas abiertas al riesgo. Siempre que en la futura urbanización industrial se garantice el mantenimiento del citado horizonte de suelo bajo la superficie no se producirán riesgos inaceptables para la salud humana.

CONSIDERANDO que, para el caso de los TPHs, tras la realización de la correspondiente evaluación de riesgos y tomando como referencia los valores de intervención publicados por el RIVM holandés en el Report 711701023 *Technical evaluation of the Intervention Values for soil/sediment and Groundwater, February 2001*, para cada una de las fracciones básicas de TPHs, por comparación directa con las concentraciones obtenidas en las distintas fracciones de las muestras, se ha determinado que el riesgo es aceptable por no superar dichas concentraciones los valores de intervención en ninguno de los casos.

CONSIDERANDO que los apartados 1.a y 1.d del artículo 17 de la Ley 1/2005, de 4 de febrero, establecen que corresponderá al órgano ambiental de la Comunidad Autónoma declarar la calidad del suelo, de acuerdo con el procedimiento que se regula en el Capítulo IV de la ley cuando se proceda a la instalación o ampliación de una actividad en un suelo que soporte o haya soportado una actividad o instalación potencialmente contaminante o cuando exista un cambio de calificación de un suelo que soporte o haya soportado una actividad o instalación potencialmente contaminante.

CONSIDERANDO que la actividad en su día desarrollada en el emplazamiento objeto de la presente declaración de la calidad del suelo puede asimilarse a la que se encuentra relacionada en el anexo II de la Ley 1/2005, de 4 de febrero, bajo el epígrafe 90.002 "actividades de tratamiento de desechos".

CONSIDERANDO que el artículo 21 de la Ley 1/2005 de 4 de febrero señala que sustanciado, en su caso, el trámite de información pública y recabados tanto el informe del Ayuntamiento correspondiente como otros informes que se haya estimado conveniente solicitar, el órgano ambiental elaborará propuesta de resolución de declaración de la calidad del suelo que será remitida a los interesados



y al Ayuntamiento, otorgándoles un plazo de 15 días para presentar las alegaciones que estimen oportunas.

CONSIDERANDO que, de conformidad con el artículo 21 mencionado, transcurrido el plazo para formular alegaciones el órgano ambiental dictará resolución expresa y motivada declarando el suelo como contaminado, alterado o, en su caso, no alterado con el contenido que se especifica en el artículo 23, notificándose dicha resolución a las personas interesadas en el procedimiento y a los Ayuntamientos correspondientes.

CONSIDERANDO la competencia de este órgano para el dictado de la presente Resolución de conformidad con la Ley 1/2005, de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo y el Decreto 629/2009, de 22 de diciembre, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial, Agricultura y Pesca.

VISTOS la Ley 3/1998, de 27 de febrero, general de protección del medio ambiente del País Vasco, la Ley 1/2005, de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, la Ley 10/1998, de 21 de abril, de residuos, el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados y la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento administrativo común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, y demás normativa de general aplicación.

RESUELVO

Primero.- Declarar como suelo alterado para uso industrial, en los términos señalados en el Anexo I de la Ley 1/2005, de 4 de febrero, el emplazamiento correspondiente a una parcela ubicada en Idiazabal (Gipuzkoa), propiedad de UNANIBI ETXEAK, S.L., donde se produjeron vertidos incontrolados de residuos asimilables a urbanos y de materiales procedentes de movimiento de tierras y ello de conformidad con los resultados de las investigaciones de la calidad del suelo realizadas en dicho emplazamiento atendiendo a los usos en él previstos.

En el Anexo de esta Resolución se incorpora el plano de ubicación del emplazamiento objeto de declaración de la calidad del suelo.

La presente declaración de la calidad del suelo se formula en relación con el emplazamiento señalado en el párrafo anterior y afecta a la finca que se identifica a continuación:



- Finca número 1888, inscrita al Folio 182, Libro 61 de Idiazabal, Tomo 1918

De conformidad con la presente declaración el emplazamiento referenciado es compatible con el uso industrial previsto.

Segundo.- Comunicar que, a tenor de los resultados de la investigación de la calidad del suelo realizada, no existe objeción para que se otorguen las correspondientes licencias que habiliten el inicio de la actuación proyectada sobre el emplazamiento.

No obstante, para todos los materiales que por razones constructivas se deban excavar en un radio de 12 metros alrededor del sondeo S-5 de la investigación y en todo caso de los encepados de los cinco micropilotes situados en el entorno de S-5, la vía de gestión adecuada de los mismos deberá ser determinada mediante su caracterización según el Decreto 49/2009 de 24 de febrero *por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero y la ejecución de rellenos*, descartándose su utilización en rellenos o acondicionamientos de terrenos debido a la superación de los Valores Indicativos de Evaluación VIE-B, recogidos en el Anexo I de la Ley 1/2005, de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo. El resto de los materiales que por razones constructivas se excaven (perforación de pilotes y encepados) podrán ser empleados como relleno en la propia obra.

Tercero.- Teniendo en cuenta que no se ha realizado una excavación selectiva sobre el área afectada por cromo total, sobre el terreno quedarán suelos afectados por este metal en concentraciones que exceden el VIE B para el uso industrial previsto. Dado que el análisis preliminar de riesgos estableció que las rutas de afección pasan por la exposición aérea del suelo afectado, deberá garantizarse que, finalizado el proyecto constructivo, sobre un radio de 12 metros del sondeo S-5 siempre existirá una solera de hormigón asentada sobre lámina de polietileno impermeable, que asegure el aislamiento de los suelos afectados por cromo total y que cualquier actuación sobre la misma implicará una reposición a su estado original de manera que se garantice el aislamiento.

Cuarto.- Comunicar el contenido de la presente Resolución a Construcciones Pedro Iparraguirre, S.L., a UNANIBI ETXEAK, S.L. en calidad de interesados en el presente procedimiento, y a IDOM, S.A. y al Ayuntamiento de Idiazabal.

La notificación de la presente Resolución al Registro de la Propiedad de Tolosa numero dos se realizará una vez sea firme en vía administrativa.

Quinto.- Comunicar que contra la presente Resolución, que no agota la vía administrativa, podrá interponerse recurso de alzada ante la Excm. Consejera de



Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente a su notificación, de conformidad con lo señalado en los artículos 114 y siguientes de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero.

Vitoria-Gasteiz, a 4 de enero de 2010

Nieves Terán Vergara
INGURUMEN SAILBURUORDEA
LA VICECONSEJERA DE MEDIO AMBIENTE



RESOLUCIÓN de 17 de mayo de 2010 de la Viceconsejera de Medio Ambiente por la que se declara la calidad del suelo de la parcela ocupada por el vivero de plantas GOARDI LORATEGIA S.L., localizado en el paraje denominado Malkor Gaina del Polígono Guardi de Idiazabal (Gipuzkoa), de acuerdo con el procedimiento regulado en la Ley 1/2005, de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

RESULTANDO que GOARDI LORATEGIA S.L. ha solicitado ante el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial, Agricultura y Pesca del Gobierno Vasco el inicio del expediente para la declaración de la calidad del suelo correspondiente a la parcela ocupada por el vivero de plantas GOARDI LORATEGIA, localizado en el paraje denominado Malkor Gaina del Polígono Guardi de Idiazabal (Gipuzkoa), de conformidad con lo dispuesto en el apartado 1.a. del artículo 17 de la Ley 1/2005 de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo y el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados, adjuntando a su solicitud la siguiente documentación:

- Con fecha del 18 de junio de 2008, "*Informe Preliminar de la Calidad del Suelo de Goardi Lorategia en Idiazabal (Gipuzkoa)*".
- Con fecha del 31 de octubre de 2008, "*Investigación exploratoria de la calidad del suelo de Goardi Lorategia en Idiazabal (Gipuzkoa)*".
- Con fecha 1 de abril de 2009: "*Propuesta de ampliación de la investigación exploratoria de la calidad del suelo de Goardi Lorategia en Idiazabal (Gipuzkoa)*".
- Con fecha 6 de agosto de 2009, "Documento complementario a la investigación exploratoria de la calidad del suelo de Goardi Lorategia en Idiazabal (Gipuzkoa)".
- Con fecha 22 de octubre de 2009, "Documento complementario a la investigación exploratoria de la calidad del suelo de Goardi Lorategia en Idiazabal (Gipuzkoa). Informe de resultados de la muestra S7M5", que complementa el informe anterior.

RESULTANDO que la solicitud formulada incorpora la investigación de la calidad del suelo elaborada por entidad acreditada (IDOM INGENIERÍA Y CONSULTORÍA, S.A.), de conformidad con lo que se establece en el Capítulo III de la Ley 1/2005, de 4 de febrero.

EUSKO JAURLARITZA



GOBIERNO VASCO

RESULTANDO que la documentación presentada señala que la parcela objeto de estudio, con una superficie aproximada de 4.400 m², se encuentra dentro de un emplazamiento de mayor superficie (aproximadamente 18.970 m²) incluido en el *Decreto 165/2008, de 30 de septiembre, de inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo*, con el código 20043-00018 por haber soportado una actividad potencialmente contaminante del suelo como es el vertido de residuos urbanos e industriales.

RESULTANDO que la actividad de vertido de residuos urbanos e industriales tuvo lugar entre los años 1969-1994 tras lo que se procedió a su recuperación mediante un acondicionamiento y cubrición de los residuos con capa de arcillas. Posteriormente y de acuerdo con la información presentada, se vertieron de nuevo sobre el emplazamiento, materiales de excavaciones de obras cercanas. Actualmente sobre los 4.400 m² del emplazamiento se encuentra en activo el vivero de plantas GOARDI LORATEGIA, S.L., con una superficie edificada de 1.000 m².

RESULTANDO que, con fecha 22 de diciembre de 2009, y previa solicitud formulada a tal efecto, se recibe en este órgano una certificación de dominio y cargas, emitida por el Registro de la Propiedad nº 2 de Tolosa, correspondiente a la finca afectada por la presente declaración de calidad del suelo, en la que se señala que Goardi Lorategia S.L. consta como titular de la Finca nº 1.749 de Idiazabal, inscrita al Folio 179, Libro 61, Tomo 1918, y se indica que sobre la misma existe una hipoteca constituida a favor de Caja Laboral Popular. La finca tiene una superficie total de 7.607 m².

RESULTANDO que con fecha 20 de abril de 2010, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 1/2005, de 4 de febrero, se procedió a dar traslado a Goardi Lorategia S.L., a Caja Laboral Popular S.Coop., a IDOM Ingeniería y Consultoría, S.A. y al Ayuntamiento de Idiazabal, de la propuesta de Resolución de la Viceconsejera de Medio Ambiente por la que se declara la calidad del suelo correspondiente al emplazamiento objeto de la presente declaración, en orden a que en el plazo de quince días se remitiera a este órgano cuantas consideraciones se estimasen oportunas.

RESULTANDO que, en cumplimiento de lo señalado en el párrafo anterior, y dentro del plazo legal establecido a tal efecto, no se han presentado alegaciones ni se ha comunicado por los interesados objeción alguna al respecto.

RESULTANDO que de la documentación presentada por GOARDI LORATEGIA, S.L. de acuerdo con lo que establece el Capítulo III de la Ley 1/2005, de 4 de febrero, se deduce lo siguiente:

EUSKO JAURLARITZA



GOBIERNO VASCO

- Se ha llevado a cabo la investigación de la calidad del suelo del emplazamiento ocupado por GOARDI LORATEGIA S.L. obteniéndose que los rellenos sobre los que se asienta la actividad alcanzan profundidades máximas, de acuerdo con los sondeos efectuados, de 18,0 m. Están formados principalmente por rellenos heterogéneos de arcillas con algo de gravas, con restos de ladrillos, existiendo en algunas zonas (zona de aparcamiento) un relleno más profundo de arenas negras con algún resto de plástico y de metal.
- En la investigación efectuada, consistente en 7 PDMs de los que se han obtenido 18 muestras del relleno heterogéneo y 1 muestra del terreno natural bajo el relleno, analizadas para un barrido de amplio espectro, se han obtenido concentraciones superiores a los valores de referencia considerados (VIE B Industrial) para cromo y níquel. Estos valores se han obtenido en una única muestra del relleno localizado entre 12,0 y 18,0 m de profundidad formado por arenas negras con algún resto de plástico y de metal. La concentración de cromo detectada fue de 1.700 mg/kg frente a 550 mg/kg del VIE B para uso Industrial y de 1.000 mg/kg níquel frente a 800 mg/kg del VIE B uso Industrial. No se ha detectado afección por estos metales en el suelo natural existente por debajo del relleno.
- Se concluye que no existe vía de exposición abierta en relación con el nivel de arenas negras, por la profundidad a la que se encuentra y la capa de asfalto que actúa de aislante.
- Asimismo, de las analíticas llevadas a cabo ha resultado que 4 muestras de suelo exceden ligeramente el Nivel Genérico de Referencia establecido en el R.D. 9/29006 para los TPHs (50 mg/kg), obteniéndose valores entre 54 mg/kg y 160 mg/kg. Tras la realización de la evaluación de riesgos para las muestras que superan el valor de 50 mg/kg, tomando como referencia los valores de intervención publicados por el RIVM holandés en el Report 711701023 *Technical evaluation of the Intervention Values for soil/sediment and Groundwater, February 2001*, se ha determinado que el riesgo es aceptable por no superar dichas concentraciones los valores de intervención en ninguno de los casos.
- En aguas subterráneas se ha analizado 1 muestra procedente de 1 piezómetro (localizado en el PDM con presencia del relleno formado por arenas negras) mediante un barrido de amplio espectro. Ningún compuesto ha superado los límites de intervención holandeses considerados como referencia, no observándose asimismo afección por cromo y níquel derivada del relleno formado por arenas negras.
- En aguas superficiales se analizaron 4 muestras de agua mediante un barrido de amplio espectro: 3 de ellas del agua superficial del arroyo Landarregi, una aguas arriba antes de su canalización, dos aguas abajo, (una vez abandonada la canalización subterránea antes de la incorporación del punto de vertido de lixiviados y otra después de esa incorporación de lixiviados), y 1 de los lixiviados del vertedero recogidos en un drenaje y que son vertidos al arroyo

EUSKO JAURLARITZA



GOBIERNO VASCO

Landarregi. De los resultados obtenidos se concluye que el contenido de TPHs en el agua superficial en el punto aguas abajo después de su canalización es mayor que aguas arriba, aunque el análisis de los lixiviados detectados no mostraron presencia de estos compuestos.

- Las mediciones de gases efectuadas no han mostrado presencia de metano.

CONSIDERANDO que el apartado 1.a. del artículo 17 de la Ley 1/2005, de 4 de febrero, establece que corresponderá al órgano ambiental de la Comunidad Autónoma declarar la calidad del suelo, de acuerdo con el procedimiento que se regula en el Capítulo IV de la Ley cuando se instale o amplíe una actividad en un emplazamiento que soporte o haya soportado una actividad o instalación potencialmente contaminante del suelo.

CONSIDERANDO que el artículo 21 de la Ley 1/2005 de 4 de febrero señala que sustanciado, en su caso, el trámite de información pública y recabados tanto el informe del Ayuntamiento correspondiente como otros informes que se haya estimado conveniente solicitar, el órgano ambiental elaborará propuesta de resolución de declaración de la calidad del suelo que será remitida a los interesados y al Ayuntamiento, otorgándoles un plazo de 15 días para presentar las alegaciones que estimen oportunas.

CONSIDERANDO que, de conformidad con el artículo 21 mencionado, transcurrido el plazo para formular alegaciones el órgano ambiental dictará resolución expresa y motivada declarando el suelo como contaminado, alterado o, en su caso, no alterado con el contenido que se especifica en el artículo 23, notificándose dicha resolución a las personas interesadas en el procedimiento y a los Ayuntamientos correspondientes.

CONSIDERANDO la competencia de este órgano para el dictado de la presente Resolución de conformidad con la Ley 1/2005, de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo y el Decreto 629/2009, de 22 de diciembre, por el que se establece la estructura orgánica y funcional del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial, Agricultura y Pesca.

VISTOS la Ley 3/1998, de 27 de febrero, general de protección del medio ambiente del País Vasco, la Ley 1/2005, de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, la Ley 10/1998, de 21 de abril, de residuos, el Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados y la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento administrativo común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero, y demás normativa de general aplicación.

EUSKO JAURLARITZA



GOBIERNO VASCO

RESUELVO

Primero.- Declarar como suelo alterado para uso industrial, en los términos señalados en el Anexo I de la Ley 1/2005, de 4 de febrero, el correspondiente a la parcela sobre la que se asienta la actividad de GOARDI LORATEGIA, S.L. localizada en Idiazabal (Gipuzkoa), y ello de conformidad con los resultados de la investigación de la calidad del suelo realizada atendiendo al uso en él previsto.

En el Anexo de esta Resolución se incorpora el plano de ubicación de la parcela objeto de declaración de la calidad del suelo.

Dicha parcela afecta a una superficie aproximada de 4.400 m², dentro de la finca siguiente con una superficie total de 7.607 m²:

- Finca 1749 de Idiazabal, inscrita en el Libro 61, Tomo 1918, Folio 178.

De conformidad con la presente declaración, la parcela investigada es compatible con el uso previsto, equiparable a industrial a efectos de la Ley 1/2005, de 4 de febrero.

Segundo.- Comunicar que, a tenor de los resultados de la investigación de la calidad del suelo realizada, no existe objeción para que se otorguen las correspondientes licencias que habiliten la actividad existente en el emplazamiento.

No obstante, en el caso de que sea necesaria la excavación de materiales en el emplazamiento, la vía de gestión adecuada de los mismos deberá ser determinada mediante su caracterización según el *Decreto 49/2009, de 24 de febrero, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero y la ejecución de los rellenos*, descartándose su utilización en rellenos o acondicionamientos de terrenos debido a la superación de los Valores Indicativos de Evaluación VIE-A, recogidos en el Anexo I de la Ley 1/2005, de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

Tercero.- Comunicar el contenido de la presente Resolución a Goardi Lorategia S.L., a Caja Laboral Popular S.Coop., a IDOM Ingeniería y Consultoría, S.A. y al Ayuntamiento de Idiazabal.

Cuarto.- Comunicar que contra la presente Resolución, que no agota la vía administrativa, podrá interponerse recurso de alzada ante la Excm. Sra. Consejera de Medio Ambiente, Planificación Territorial, Agricultura y Pesca, en el plazo de un mes, a contar desde el día siguiente a su notificación, de conformidad con lo señalado en los artículos 114 y siguientes de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de

EUSKO JAURLARITZA



GOBIERNO VASCO

Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificada por la Ley 4/1999, de 13 de enero.

Vitoria-Gasteiz, a 17 de mayo de 2010

Nieves Terán

LA VICECONSEJERA DE MEDIO AMBIENTE
INGURUMEN SAILBURUORDEA