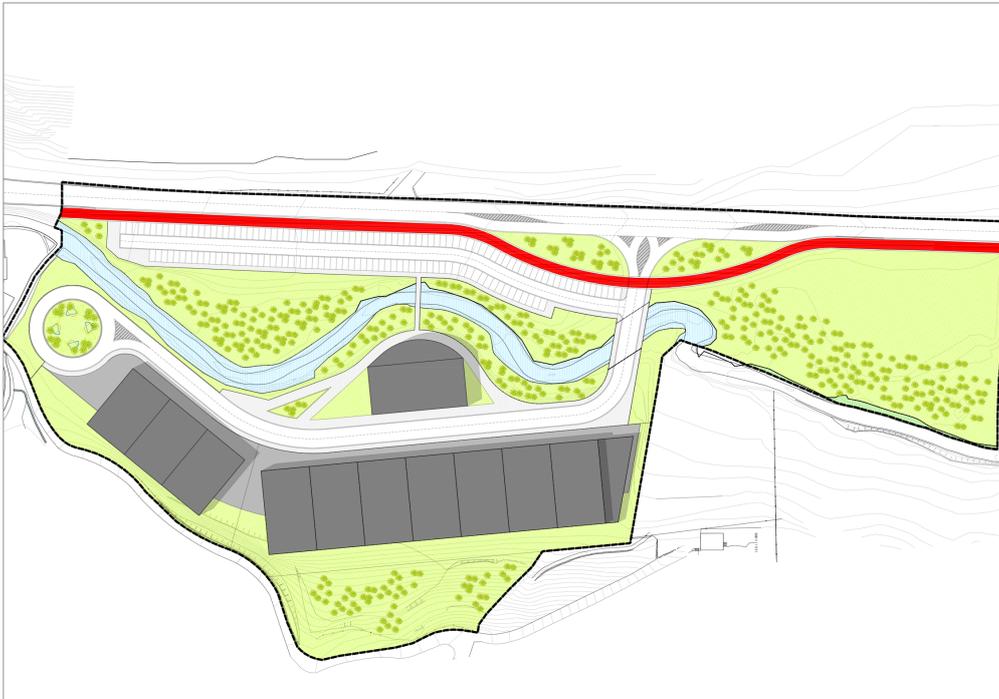


**MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE  
PLANEAMIENTO DE AMEZKETA**

**REFERIDA A LA CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL A.I.U. 9 OLA AUZOA**



**DOCUMENTO DE APROBACION INICIAL**

Julio de 2015

**Promotor: AMEZKETAKO UDALA**



**MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO**  
**DE AMEZKETA**

**REFERIDA A LA CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DE SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL**  
**SECTOR OLA**

**DOCUMENTO DE APROBACION INICIAL**

Julio de 2015

**INDICE GENERAL**

**DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA**

Capítulo I: Memoria Informativa y Justificativa.

Capítulo II: Ordenación Estructural.

Capítulo III: Ordenación Pormenorizada.

Capítulo IV: Normas Urbanísticas.

Capítulo V: Estudio económico.

**DOCUMENTO Nº 2: PLANOS**

I. Información.

II. Ordenación Estructural.

III. Ordenación Pormenorizada.

**DOCUMENTO Nº 3: ESTUDIO HIDRAULICO**

**DOCUMENTO Nº 4: DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO**

## **INDICE PORMENORIZADO**

### **DOCUMENTO Nº 1. MEMORIA**

#### **Capítulo I: Memoria Informativa y Justificativa.**

1. Antecedentes.
2. Carácter, objeto y finalidad del expediente.
3. Justificación de la necesidad de la modificación.
4. Conveniencia y oportunidad.
5. Criterios en que se basa la modificación puntual.

**Anexo 1:** Fichas urbanísticas vigentes del A.I.U.9 OLA AUZOA.

#### **Capítulo II: Ordenación Estructural.**

6. Evolución Urbana y Ocupación del suelo.
7. Clasificación del suelo.
8. Delimitación de Sectores.
9. Calificación global del suelo. Zonificación.
10. Determinación de la Red de Sistemas Generales.
11. Edificabilidad urbanística.
12. Justificación de los estándares de edificabilidad urbanística.
13. Plazos de ejecución del Planeamiento.
14. Directrices de Protección Ambiental.

#### **Capítulo III: Ordenación Pormenorizada del SECTOR 9. OLA.**

15. Información Estado Actual.
16. Propuesta de Ordenación.
17. Definición de Sistemas Locales.
18. Delimitación de Actuaciones Integradas.
19. Edificabilidad Física Pormenorizada.
20. Cumplimiento de estándares urbanísticos pormenorizados.
21. Definición de usos compatibles.
22. Establecimiento de coeficientes de ponderación.
23. Definición geométrica de la ordenación.
24. Edificaciones y construcciones disconformes con el planeamiento.
25. Criterios para la redacción de los estudios de Detalle.
26. Parcelación.

**Anexo 2:** Justificación sobre el cumplimiento de la normativa para la supresión de barreras arquitectónicas.

**Capítulo IV: Directrices de organización y gestión de la Actuación Integrada.**

27. Generalidades.
28. Ámbito de Actuaciones Integradas y Aisladas.
29. Programa de Actuación Urbanizadora.
30. Delimitación de Unidades de Ejecución.
31. Régimen de actuación.
32. Ejecución de la urbanización.
33. Ejercicio de la facultad de edificar.
34. Modo de ejecución de las obras de urbanización y conservación de las mismas.
35. Obligaciones de los propietarios del ámbito.
36. Plazos de ejecución del planeamiento y programación del suelo.

**Anexo 3:** Ficha urbanística propuesta del A.I.U.9 OLA.

**Capítulo V: Normas Urbanísticas particulares del SECTOR 9. OLA.**

**TITULO PRELIMINAR**

DISPOSICIONES GENERALES REFERENTES A LA APLICACIÓN PORMENORIZADA DEL PLAN

**TITULO PRIMERO**

REGIMEN URBANISTICO GENERAL

CAPITULO 1.1. REGIMEN DE CALIFICACION PORMENORIZADA

CAPITULO 1.2. REGIMEN JURIDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA

**TITULO SEGUNDO**

ORDENANZAS GENERALES DE URBANIZACION, EDIFICACION Y USO

CAPITULO 2.1. ORDENANZAS GENERALES APLICABLES A LA PARCELA INDUSTRIAL

CAPITULO 2.2. CONDICIONES MINIMAS DE HABITABILIDAD, SEGURIDAD, HIGIENE Y DEFENSA DEL MEDIO AMBIENTE

CAPITULO 2.3. CONDICIONES MINIMAS DE CALIDAD CONSTRUCTIVA Y NIVEL DE SERVICIO DE LA URBANIZACION

CAPITULO 2.4. NORMAS DE EDIFICACION

CAPÍTULO 2.5. CONDICIONES DE GESTION URBANISTICA

**TITULO TERCERO**

ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACION Y USO DE LAS PARCELAS EDIFICABLES

## **Capítulo VI: Estudio económico.**

### **1.- Estudio de Viabilidad económico-financiera**

- 1.1. Premisas generales.
- 1.2. Análisis de viabilidad de los desarrollos urbanísticos propuestos.

### **2.- Memoria de Sostenibilidad económica**

- 2.1. Contenido y criterios de sostenibilidad.
- 2.2. Sostenibilidad económica de las propuestas de la Modificación Puntual.
- 2.3. Repercusión al Ayto. del desarrollo y mantenimiento de las propuestas de la Modificación Puntual.

## **DOCUMENTO Nº 2: PLANOS**

- I. Información.
- II. Ordenación Estructural.
- III. Ordenación Pormenorizada.

## **DOCUMENTO Nº 3: ESTUDIO HIDRAULICO**

## **DOCUMENTO Nº 4: DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATEGICO**

### **INTRODUCCIÓN**

- I. OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN DE LAS NN.SS
- II. CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN Y ALTERNATIVAS
- III. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN
- IV. CARACTERIZACIÓN DEL MEDIO EN EL ÁMBITO TERRITORIAL AFECTADO
- V. EFECTOS AMBIENTALES PREVISIBLES DERIVADOS DE LA MODIFICACIÓN DE NNSS
- VI. DETERMINACIONES DE PLANES CON INCIDENCIA EN LA MODIFICACIÓN DE NN.SS
- VII. MOTIVACIÓN DE APLICACIÓN DEL PROCEDIMIENTO DE EAE SIMPLIFICADA
- VIII. RESUMEN DE LOS MOTIVOS DE SELECCIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA
- IX. MEDIDAS PREVENTIVAS, CORRECTORAS Y COMPENSATORIAS
- X. PROGRAMA DE SEGUIMIENTO Y VIGILANCIA AMBIENTAL

## **DOCUMENTO Nº 1. MEMORIA**

### **CAPITULO I. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.**

#### **1. ANTECEDENTES.**

El Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Amezketza se aprobó el 14 de noviembre de 2006 por acuerdo del Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa, aunque el expediente de Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Amezketza fue ya resuelto por ese Consejo de Diputados, en sesión celebrada el 22 de noviembre de 2005, acordándose en primer término aprobar definitivamente la ordenación del suelo no urbanizable y de los sectores industriales 9.1 y 9.2 del A.I.U.9 Ola Auzoa en los términos señalados en el acuerdo plenario municipal de 9 de noviembre de 2005, quedando, no obstante, suspendida la aprobación definitiva en lo relativo a la ordenación del suelo urbano y del suelo urbanizable residencial A.I.U. 7 Jauregi, hasta que por parte del Ayuntamiento se diese respuesta adecuada a lo señalado en la parte expositiva del citado acuerdo.

Con fecha 9 de noviembre de 2010, el Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa aprobó definitivamente la modificación puntual nº 2 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Amezketza, referida a los sectores 9.1 y 9.2 del A.I.U. 9 "Barrio de Ola" (BOG de 14 de abril de 2011).

Dicho acuerdo fue impugnado ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, tramitándose en el procedimiento ordinario Nº 1315/11. Dicho tribunal dictó Sentencia nº 199/2015, de 22 de abril de 2015, por la que se estima el recurso contencioso-administrativo interpuesto a la modificación puntual nº 2 de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Amezketza, referida a los sectores 9.1 y 9.2 del A.I.U. 9.

La Sentencia declara la disconformidad a derecho y anula el artículo 31.1.f) del Decreto del Gobierno Vasco 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley Vasca 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, y declara asimismo la disconformidad y anula el acuerdo de 9 de noviembre de 2010 del Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa, por el que se aprobó definitivamente la modificación puntual nº 2 de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Amezketza.

El único motivo por el cual se estimó el recurso interpuesto y se declara nula la citada modificación de NN.SS. consiste en la inexistencia en el expediente del informe de sostenibilidad económica, previsto en el artículo 15.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

## **2. CARÁCTER, OBJETO Y FINALIDAD DEL EXPEDIENTE.**

Habiendo sido declarado nula la citada modificación de NN.SS. y por tanto expulsada dicha disposición general del mundo jurídico, por el motivo indicado, es decir, carencia del informe de sostenibilidad económica, se procede a tramitar de nuevo el expediente de modificación de NN.SS. una vez incorporado al mismo el citado informe de sostenibilidad económica.

Habida cuenta de la existencia de novedades legislativas desde que se tramitó la modificación de NN.SS. ahora anulada, obviamente el expediente a tramitar se adecuará a la legislación vigente en este momento.

La Modificación que se propone se encuadra dentro de un único expediente de Modificación Puntual de la Ordenación Estructural (artículo 33.4 del Decreto 105/2008, de 3 de junio), de acuerdo con lo establecido en los artículos 103 y 104 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, ya que la alteración de las determinaciones de las vigentes NN.SS. de Planeamiento Municipal suponen únicamente un cambio aislado de la misma, sin que conlleven la adopción de un nuevo modelo territorial que origine nuevos criterios globales, respecto a la estructura general y orgánica del territorio, y artículo 35 del Decreto 105/2008, de 3 de junio.

Para ello, se procede a la adecuación urbanística a los nuevos criterios de ordenación, posibilitando de esa forma la viabilidad urbanística en cuanto a clasificación, calificación y cumplimiento de estándares necesarios, establecidos en el actual marco urbanístico vigente.

Además, el presente documento de Modificación de NN.SS.P. de Amezketa tiene también como finalidad el desarrollo de la ordenación pormenorizada, al amparo del artículo 52.2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, que en cuanto a los ámbitos de ordenación urbanística establece:

“(...) se entiende por sector el ámbito de ordenación pormenorizada de suelo urbanizable **puediendo encontrarse ordenado pormenorizadamente por el plan general**, o por el plan de sectorización o remitirse su ordenación a un Plan Parcial (...)”

El Título III, Capítulo IV, Sección Sexta de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo regula la Modificación y Revisión del Planeamiento.

El artículo 102 de dicha Ley señala:

*Artículo 102. Revisión de los planes de ordenación urbanística: concepto y procedencia.*

1. *La reconsideración total de la ordenación establecida por los planes urbanísticos y, en todo caso, de la ordenación estructural de los planes generales, precisa su revisión. También procederá la revisión cuando la requiera el planeamiento territorial para permitir nuevos desarrollos urbanos y resulte sustancialmente afectada la ordenación estructural.*
2. *La revisión podrá ser parcial, cuando justificadamente se circunscriba a una parte del territorio ordenado por el plan o de sus determinaciones, que forme un conjunto homogéneo, o de ambas a la vez.*

Este artículo es desarrollado por el artículo 33 del Decreto 105/2008 de Medidas Urgentes en desarrollo de la citada Ley 2/2006.

*Artículo 33.- Revisión Total, parcial y la modificación puntual de la ordenación urbanística estructural.*

*1.- Sin perjuicio del resto de los motivos legalmente establecidos en la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, la reconsideración total de la ordenación establecida por los planes urbanísticos y, en todo caso, de la ordenación estructural de los planes generales precisa su revisión integral. Se entenderá que esto se produce cuando la alteración de dicha ordenación suponga por sí misma o en unión con otras alteraciones anteriores:*

- a) *El incremento del 20% o porcentaje superior del total de la superficie de suelo clasificado como urbano y urbanizable del término municipal.*
- b) *El incremento poblacional de un 20% o porcentaje superior de la población del municipio.*

c) *Proponga un incremento de edificabilidad urbanística de un 25% o porcentaje superior de la edificabilidad urbanística total del municipio otorgada por la ordenación urbanística anterior.*

d) *Proponga la reclasificación a suelo urbanizable sectorizado de una superficie de terrenos que incremente en un 50% o porcentaje superior la superficie prevista como urbanizable sectorizado en la ordenación urbanística anterior, salvo que estuviese contemplada en el planeamiento territorial.*

2.- *Procederá la revisión parcial cuando se cumplan las siguientes condiciones de forma acumulativa: que la alteración de la ordenación urbanística estructural sea completa, que afecte a tres o más ámbitos de ordenación sin alterar la ordenación estructural del resto del término municipal y, en todo caso, que no supere los límites establecidos en el párrafo anterior.*

3.- *Así mismo, procederá la revisión parcial cuando la alteración tenga por objeto la alteración de más de una de las determinaciones de ordenación estructural y además afecten las mismas a más de la mitad de los ámbitos de ordenación urbanística previstos por el planeamiento anterior y no supere los límites establecidos en el párrafo primero.*

4.- *En el resto de supuestos de alteración de la ordenación urbanística la misma podrá formularse, tramitarse y aprobarse con arreglo a la figura de la modificación puntual.*

En este sentido, no han expirado ni los plazos ni los supuestos o circunstancias previstas en el artículo 4 de las Normas Urbanísticas Generales de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Amezketta para su revisión.

Asimismo, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 102 de la Ley 2/2006 y el artículo 33 del Decreto 105/2008 arriba transcritos, la reconsideración del contenido de las Normas Subsidiarias de Amezketta que contiene este documento se encuadra dentro del concepto de MODIFICACION PUNTUAL, tal y como lo definen los citados artículos.

Por su parte, el artículo 104 de la Ley establece:

*Artículo 104. Procedimiento para la modificación y revisión de la ordenación establecida por los planes urbanísticos*

*La revisión y cualquier modificación de las determinaciones de los planes urbanísticos deberá realizarse a través de la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento seguido para la aprobación de dichas determinaciones. Se exceptúan de esta regla:*

- a) Las mejoras y modificaciones que pueden operar los planes parciales y especiales en la ordenación pormenorizada recogida en el plan general.*
- b) Las mejoras y modificaciones que el plan de que se trate permita expresamente efectuar mediante estudio de detalle.*
- c) Las modificaciones del planeamiento general, en las que la tramitación del avance será optativa.*
- d) La modificación que el plan de sectorización o el plan de compatibilización realicen, en la ordenación estructural establecida en el plan general.*

El presente documento se acoge a la excepción del apartado c) del citado artículo 104, por lo que no se tramitará documento de Avance.

Por otro lado, consideramos que la presente Modificación Puntual de NN.SS. queda al margen del ámbito de aplicación del Decreto 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas.

El citado decreto, en su artículo 5, dice así:

*Artículo 5.- Determinación del sometimiento a evaluación mediante su estudio caso por caso*

*1.- Se someterán a evaluación ambiental estratégica, por decisión motivada y pública del órgano ambiental, cuando se determine que pueden tener efectos significativos sobre el medio ambiente, los planes y programas recogidos en el apartado 9 del anexo I, A de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco. (...)*

Y según el apartado A del anexo I de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, se entenderá que en los siguientes supuestos se dan circunstancias o características que suponen la necesidad de su sometimiento a evaluación ambiental estratégica, por inferirse efectos significativos sobre el medio ambiente:

a) *Cuando establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental. Se entiende que un plan o programa establece el marco para la autorización en el futuro de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental, cuando contenga criterios o condicionantes, con respecto, entre otros, a la ubicación, las características, las dimensiones, o el funcionamiento de los proyectos o que establezcan de forma específica e identificable cómo se van a conceder las autorizaciones de los proyectos que pertenezcan a alguna de las categorías enumerados en la legislación sobre evaluación de impacto ambiental de proyectos o en la legislación general de protección del medio ambiente del País Vasco.*

b) *Cuando, puedan afectar directa o indirectamente de forma apreciable a un espacio de la Red Natura 2000, requiriendo por tanto una evaluación conforme a su normativa reguladora, establecida en la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.*

c) *Cuando afecten a espacios con algún régimen de protección ambiental derivado de convenios internacionales o disposiciones normativas de carácter general dictadas en aplicación de la legislación básica sobre patrimonio natural y biodiversidad o de la legislación sobre conservación de la naturaleza de la Comunidad Autónoma del País Vasco.*

Descartados totalmente los supuestos b) y c), se considera que el proyecto de urbanización que se derivará del desarrollo de las previsiones contenidas en esta Modificación Puntual no afectarán significativamente al dominio público hidráulico del río Amezketa, ni al edificio catalogado Ferrería y Molino de Argañaras.

Bien al contrario, la Modificación Puntual eliminará las afecciones, más que significativas demoledoras, que el planeamiento vigente causaría tanto al río Amezketa (desvío del cauce, etc.....), como al propio edificio Ferrería y Molino de Argañaras.

Por último, el presente documento de Modificación de NN.SS. tiene también como finalidad el desarrollo de la ordenación pormenorizada de su ámbito de ordenación, al amparo del artículo 52.2. de la Ley 2/2006 de 30 de junio, que en cuanto a los ámbitos de ordenación urbanística, establece:

(...) se entiende por sector el ámbito de ordenación pormenorizada de suelo urbanizable **pudiendo encontrarse ordenado pormenorizadamente por el plan general**, o por el plan de sectorización o remitirse su ordenación a un Plan Parcial (...).

Por otro lado, La Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental, establece el ámbito de aplicación de la evaluación ambiental estratégica. En su artículo 6, señala:

1. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica ordinaria los planes y programas, así como sus modificaciones, que se adopten o aprueben por una Administración pública y cuya elaboración y aprobación venga exigida por una disposición legal o reglamentaria (...), cuando:

a) Establezcan el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental y se refieran a la agricultura, ganadería, silvicultura, acuicultura, pesca, energía, minería, industria, transporte, gestión de residuos, gestión de recursos hídricos, ocupación del dominio público marítimo terrestre, utilización del medio marino, telecomunicaciones, turismo, ordenación del territorio urbano y rural, o del uso del suelo; o bien,

c) Los comprendidos en el apartado 2 cuando así lo decida caso por caso el órgano ambiental en el informe ambiental estratégico de acuerdo con los criterios del anexo V.

d) Los planes y programas incluidos en el apartado 2, cuando así lo determine el órgano ambiental, a solicitud del promotor.

2. Serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada:

a) Las modificaciones menores de los planes y programas mencionados en el apartado anterior.

b) Los planes y programas mencionados en el apartado anterior que establezcan el uso, a nivel municipal, de zonas de reducida extensión.

c) Los planes y programas que, estableciendo un marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos mencionados en el apartado anterior.

En este caso, por tanto, se debe contemplar si el plan, es decir, la Modificación de NN.SS. establece el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental, para lo cual se debe tener en cuenta tanto el listado de la Ley 21/2013 (Anexo I de la Ley 'Proyectos sometidos a la evaluación ambiental ordinaria regulada en el título II, capítulo II, sección 1.ª'), como el listado de la Ley 3/1998, de Protección del Medio Ambiente del País Vasco (Anexo IB y posteriores actualizaciones).

A falta de conocer el tipo de instalación industrial que se localice en el polígono, y que podría dar lugar a que el proyecto estuviera sometido a evaluación de impacto ambiental, los **proyectos de urbanización de zonas industriales con una superficie igual o superior a 1 hectárea que se sitúen en todo o en parte en zonas ambientalmente sensibles** [dominio público hidráulico] están sometidos a evaluación ambiental por la legislación vasca (Anexo IB de la Ley 3/1998, actualizado mediante el Decreto 211/2012, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas).

Por otro lado, hay que tener en cuenta que la Modificación reduce sustancialmente tanto el ámbito afectado como los impactos previstos respecto al planeamiento vigente.

Se puede considerar, por tanto, que se trata de una modificación menor de un plan que establece el marco de un proyecto sometido a evaluación de impacto ambiental.

Según establece la citada Ley 21/2013:

*"Dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa, el promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica simplificada, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento ambiental estratégico".*

Al presente documento de Modificación de NNSS se adjunta el Documento Ambiental Estratégico previsto en la citada Ley 21/2013

### 3. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD DE LA MODIFICACION PUNTUAL DE NN.SS.

El A.I.U.9 Ola Auzoa contempla dos sectores para su desarrollo: el Sector 9.1 y el Sector 9.2. El Sector 9.1 se delimita a ambos lados del río Amezketa y se prevé edificación industrial en ambos márgenes, izquierda y derecha, del mismo. Se prevé una ocupación por edificación destinada a uso industrial de 8.160 m<sup>2</sup> de superficie, más 650 m<sup>2</sup> de ocupación con edificación destinada a equipamiento comunitario público. Por el contrario el Sector 9.2 se delimita únicamente en la margen izquierda del río. En este Sector se prevé una ocupación de 4.800 m<sup>2</sup> de superficie de edificación industrial y 800 m<sup>2</sup> de edificación destinada a equipamiento comunitario. Ambos sectores completan una superficie total de 69.573 m<sup>2</sup> clasificadas como suelo urbanizable con una calificación global industrial.

La actual corporación del Ayuntamiento de Amezketa considera excesivas las previsiones de suelo clasificado como urbanizable con destino industrial. Esta corporación no comparte los criterios de ordenación de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento y mantiene como objetivo un crecimiento más reducido del suelo para actividades económicas en el municipio.

Este criterio urbanístico de prever un crecimiento y ocupación de suelos más contenido viene además acompañado de la circunstancia de que las demandas de suelo para tal fin, es decir, nuevas instalaciones industriales o traslados de existentes en el municipio, son prácticamente inexistentes, tal y como lo ha constatado el Ayuntamiento en su actividad diaria.

No obstante, la actual corporación en aras a fomentar la instalación de nuevas actividades considera oportuno mantener parte del suelo actualmente clasificado como urbanizable, con objeto de dar cabida a demandas futuras y en justa proporción con las que se puedan dar en el periodo de vigencia de las actuales Normas Subsidiarias.

En nuestro caso, el criterio de reducir el suelo clasificado como urbanizable es plenamente concordante con el principio de desarrollo territorial sostenible contemplado en el Texto Refundido de la Ley 8/2007 del Suelo (exposición de motivos y artículo 2) y en la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo (exposición de motivos, artículos 3 y 14. Otro tanto cabe afirmar respecto del principio de subordinación al interés público recogido en el artículo 4 de la Ley 2/2006.

Además un uso edificatorio de carácter industrial, tanto en la margen izquierda del río del Sector 9.1 como el Sector 9.2 en su totalidad suponen un impacto paisajístico negativo en el acceso al casco urbano del municipio, dominado actualmente por el macizo del Txindoki y la sierra de Aralar, cuya visión se vería alterada por las previsiones del planeamiento en vigor. Se produciría asimismo un estrechamiento del valle a la entrada del municipio que la actual corporación desea evitar a toda costa.

En ese sentido, el Texto Refundido de la Ley (Estatal) del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, establece en su artículo 10:

*2. Las instalaciones, construcciones y edificaciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto, en los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.*

Cabe añadir que la margen izquierda en su mayor parte es una zona inundable según informe de la Dirección de Aguas del Gobierno Vasco de 14 de octubre de 2005 emitido con ocasión de la tramitación del documento de Normas Subsidiarias actualmente vigente.

Asimismo, con el único objeto de poder edificar en dicha margen izquierda, afectada por las distancias a mantener de la carretera GI-2133 y el cauce del río Amezketeta, el planeamiento vigente prevé, de forma inevitable, la desviación del cauce actual del citado río Amezketeta, con el enorme impacto ambiental que ello, sin duda, ocasionaría. Impacto totalmente innecesario y prescindible que en ningún caso se justifica, ya que es posible la previsión de edificación industrial en la margen derecha del río, trasladando los espacios públicos que actualmente se prevén en dicha margen derecha a la izquierda por resultar más apropiado para tal fin, y evitando así intervención alguna sobre el cauce.

Dichas zonas resultarían más idóneas para el disfrute de todos los habitantes, siendo un uso deseable para los mismos la implantación de equipamientos al aire libre, de tipo deportivo, espacios libres o incluso usos relacionados con la utilización de parcelas agrícolas de carácter público.

De acuerdo a la sistematización de usos de las Normas Urbanísticas Generales de las vigentes NN.SS de Amezketa, en las zonas destinadas a espacios libres es admisible el uso de equipamiento comunitario. No obstante se considera más correcto señalar un espacio concreto (sin que se produzca un aumento de superficie) destinado a equipamiento público.

En este sentido, para este documento de aprobación inicial, a instancias de la corporación municipal, se prevé dentro de la superficie del espacio destinado a sistema general de espacios libres un espacio destinado expresamente a sistema general de equipamiento comunitario.

De este modo, las posibles demandas de suelo industrial se emplazarían en un lugar menos agresivo paisajísticamente y los suelos de uso público preservarían unos usos más idóneos teniendo en cuenta su ubicación.

A ello hay que añadir la catalogación del edificio *Ferrería y Molino Argañaras* (o *Karlos-enea*) como *bien inmueble de interés cultural* por las NN.SS. de Amezketa, con el nº 19, cuyo entorno, incluido el canal de desviación de aguas hacia el mismo, se vería seriamente alterado y degradado por el desarrollo del sector 9.2. en su previsión actual. Se considera que la reducción de las previsiones de ocupación industrial favorecerá dicho entorno.

El objetivo de la modificación que plantea este documento es la creación de un único Sector que englobe la totalidad del Sector 9.1 y gran parte del Sector 9.2, clasificándose como suelo no urbanizable el resto del actual Sector 9.2.

En este único Sector de nueva creación, la edificación industrial se concentraría en la margen derecha del río y las zonas de uso público, ya sean sistemas locales o generales en la margen izquierda. De este modo, se lograrían los objetivos deseados por la corporación, es decir, la creación de una zona industrial que pueda atraer actividades económicas en un lugar idóneo para ello y la obtención de suelo para sistemas generales y locales destinados a zonas verdes y parques de disfrute general en la vega del río *Amezqueta*.

En este sentido, es preciso resaltar que otro de los objetivos que persigue esta modificación de normas, es la obtención de suelo para la creación de una zona verde, equipamiento comunitario y parque que tendría la calificación de sistema general, por lo que el suelo preciso para tal fin se incluye en el sector de suelo urbanizable que se delimita.

La superficie de suelo clasificada como suelo urbanizable se vería reducida y ello conlleva la eliminación de la rotonda prevista al Norte del Sector 9.2, ya que al concentrarse la edificación industrial en la margen derecha del Sector de nueva creación, dicha rotonda carecería de sentido.

Por otro lado, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 61 de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo, mediante esta modificación además de la ordenación estructural del Sector se establece la ordenación pormenorizada de la misma.

Para reducir la superficie clasificada como suelo urbanizable sectorizado y para ordenar las edificaciones en la margen derecha del río se precisa la tramitación de un expediente de modificación de elementos de ordenación estructural de Normas Subsidiarias.

En este último supuesto, aún siendo el establecimiento de la edificabilidad física un elemento de ordenación pormenorizada, debido a que en las vigentes NN.SS se establece como "ordenación a nivel de plan general" la ubicación de los sistemas locales, el traslado de la ordenación de la edificación de la margen izquierda a la derecha del río y la previsión de los sistemas locales en la margen izquierda, conlleva la modificación de elementos considerados como estructurales por las propias NN.SS.

#### **4. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.**

La justificación de la conveniencia y la oportunidad de la presente Modificación Puntual de las NN.SS. de Planeamiento de Amezketta se sustenta en la voluntad municipal de posibilitar las actuaciones descritas en el apartado anterior, referentes a suelos clasificados inicialmente como urbanizables.

## 5. CRITERIOS Y OBJETIVOS EN QUE SE BASA LA MODIFICACION DE NN.SS.

Los criterios fundamentales en que se basa la presente Modificación de NN.SS. son los siguientes:

1.- Reducción de suelo clasificado como urbanizable por dos motivos:

a) Clasificar solamente el suelo necesario para el fomento de las actividades económicas en consonancia con lo dispuesto en el artículo 14.3 de la Ley 2/2006 y el principio de sostenibilidad recogido en el artículo 3 de la misma Ley.

b) Preservar el entorno en la que se ubica la *Ferrería y Molino de Argañaras*, manteniendo la urbanización y el polígono de nueva creación distante del mismo y sus pertenecidos.

2.- Ordenación de la edificación industrial en la margen derecha del río Amezketa por ser un lugar más apropiado para el desarrollo urbanístico propuesto, debido a que el impacto paisajístico de la edificación resulta menos evidente que en la margen izquierda. Asimismo, dicha margen izquierda del río Amezketa no resulta idónea para la previsión de edificaciones, pues las afecciones de la carretera GI-2133 por el oeste y las afecciones del río por el este, hacen prácticamente inviable la construcción de edificaciones con destino industrial, a no ser que se intervenga sobre el curso del río tal y como proponen las vigentes NN.SS.

3.- Obtención de suelo destinado a Sistemas Generales de espacios libres y equipamiento comunitario que a su vez hagan de barrera entre el suelo industrial y los terrenos afectos a la *Ferrería y Molino de Argañaras*.

4.- Mantener el actual curso del río Amezketa, eliminando la previsión de las vigentes NN.SS de alteración de dicho curso, por considerar que dicha alteración supone un impacto ambiental totalmente innecesario y carente de sentido. El único fin de la alteración del curso es la ordenación de edificación física en la margen izquierda del río, lo cual es totalmente prescindible, ya que dicha edificación se puede contemplar en la margen derecha, pudiéndose destinar la citada margen izquierda para el establecimiento de sistemas locales y generales destinados a usos y dotaciones que no precisen edificación.

5.- Clasificar como suelo no urbanizable 17.815 m<sup>2</sup> de superficie, es decir, los pertenecidos del *Caserío Torre Argañaras*, en el que se ubican la *Ferrería* y el *Molino Argañaras*.

6.- Establecimiento de sistemas generales y locales en la margen izquierda del río Amezketa por resultar un lugar más apropiado para tal destino que el actualmente previsto en las vigentes NNSS de planeamiento.

## **ANEXO 1: FICHAS URBANISTICAS VIGENTES DEL A.I.U.9 OLA AUZOA.**

### **A.I.U. 9 OLA AUZOA**

S = 69.573 m<sup>2</sup>.

#### **Plan parcial 9.1.**

S= 45.143 m<sup>2</sup>.

—Régimen Urbanístico General: Suelo urbanizable:

\* B.10 Zonas Industriales: 41.805 m<sup>2</sup>.

\* E.10 Vías Interurbanas - Variante: 3.338 m<sup>2</sup>. Se define una única área de reparto coincidente con el sector P.P.9.1, cuyo aprovechamiento tipo coincide con el edificatorio industrial lucrativo del sector - 0,2350 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(s).

—Condiciones particulares de edificación.

Aprovechamiento edificatorio total: 11.908 m<sup>2</sup> (t):

\* 650 m<sup>2</sup> x 2 plantas= 1.300 m<sup>2</sup>(t) no lucrativo (Equipamiento comunitario público).

\* 8.160 m<sup>2</sup> + 30% en entreplanta (industrial). Ocupación máxima de la parcela por edificación (sobre rasante): Según Plan Parcial. Ocupación máxima de la parcela por edificación (bajo rasante): Según Plan Parcial.

Perfil de edificación máximo: I/II. Altura de edificación máxima: 12.00 ms. (10 ms. Altura libre y 2 más de elementos de cubierta).

Número mínimo de plazas de aparcamiento en superficie: 188.

Retiros mínimos de edificación y urbanización a cauce fluvial, según P.T.S. de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la C.A.P.V: 12 ms. a la edificación y 2 ms. a la urbanización. En el Plan Parcial correspondiente se redactará un Estudio Hidráulico que garantice la seguridad de los nuevos desarrollos urbanísticos a partir de la determinación de las manchas de inundación y sus cotas, y en todo caso los criterios establecidos por la Dirección de Aguas en informe de 14/10/2005.

—Condiciones particulares de uso. Uso característico: Industrial. Régimen de promoción: Privada.

—Condiciones de dominio. Dominio privado y público según Plan Parcial. Se cederán todos los terrenos necesarios para la obtención de zonas de espacios libres y circulación peatonal previstos, debidamente urbanizados.

—Condiciones de gestión.

Sistema de actuación: Compensación.

Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Plan Parcial, proyecto de compensación y proyecto de urbanización.

Las cargas de urbanización corresponderán a los titulares del aprovechamiento en la unidad de ejecución.

—Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado con rango de planeamiento general.

La ordenación definitiva se ajustará en la disposición de parcelas de equipamiento comunitario y reservas de espacios libres (sistemas locales) a la sugerida en la presente norma, con las siguientes parcelas:

\* f.10-9.1 Espacios Libres: 5.819 m<sup>2</sup>.

\* g.10-9.1 Equipamiento Comunitario (deportivo): 3.500m<sup>2</sup>.

\* g.10-9.2 Equipamiento Comunitario: 875 m<sup>2</sup>.

El acceso previsto al área se adecuará a lo que indique el Departamento de Carreteras del la Diputación de Gipuzkoa en el momento en que la rotonda ubicada en el PP 9.2 sea ejecutado. El área colaborará en la financiación de dicha rotonda en una cantidad no inferior al 25% de coste según el Convenio que sea firmado entre los Propietarios y la Administración.

El Plan Parcial respetará la implantación del carril bici de 2 metros de anchura según la definición del plano II.07 Zonificación Pormenorizada.

### **Plan parcial 9.2.**

S= 24.429 m<sup>2</sup>.

—Régimen urbanístico general. Suelo urbanizable:

\* B.10 Zonas Industriales. 18.464 m<sup>2</sup>.

\* E.10 Vías Interurbanas – Variante. 5.865 m<sup>2</sup>.

Se define una única área de reparto coincidente con el sector P.P.9.2, cuyo aprovechamiento tipo coincide con el edificatorio industrial lucrativo del sector – 0,2554 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(s).

—Condiciones particulares de edificación.

Aprovechamiento edificatorio total: 7.840 m<sup>2</sup> (t):

\* 800 m<sup>2</sup> x 2 plantas = 1.600 m<sup>2</sup>(t) no lucrativo (Equipamiento comunitario público).

\* 4.800 m<sup>2</sup> + 30% en entreplanta (industrial). Ocupación máxima de la parcela por edificación (sobre rasante): Según Plan Parcial.

Ocupación máxima de la parcela por edificación (bajo rasante): Según Plan Parcial.

Perfil de edificación máximo: I/II. Altura de edificación máxima: 12.00 ms. (10 ms. altura libre y 2 más de elementos de cubierta).

Número mínimo de plazas de aparcamiento en superficie: 162.

Retiros mínimos de edificación y urbanización a cauce fluvial, según P.T.S. de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la C.A.P.V: 12 ms. a la edificación y 2 ms. a la urbanización. En el Plan Parcial correspondiente se redactará un Estudio Hidráulico que garantice la seguridad de los nuevos desarrollos urbanísticos a partir de la determinación de las manchas de inundación y sus cotas, y en todo caso los criterios establecidos por la Dirección de Aguas en informe de 14/10/2005.

—Condiciones particulares de uso.

Uso característico: Industrial. Régimen de promoción: Privada.

—Condiciones de dominio. Dominio privado en la parcela industrial y público en el resto de la unidad de ejecución. Se cederán todos los terrenos necesarios para la obtención de zonas de espacios libres y circulación peatonal previstos, debidamente urbanizados.

—Condiciones de gestión. Sistema de actuación: Compensación. En el caso de que transcurra un plazo razonable de tiempo –a juicio del Ayuntamiento– sin que se halla desarrollado el ámbito, este podrá modificar el sistema de actuación por el de cooperación. Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Plan Parcial, proyecto de compensación y proyecto de urbanización. Las cargas de urbanización corresponderán a los titulares del aprovechamiento en la unidad de ejecución.

—Determinaciones de ordenación con rango de planeamiento general. El acceso previsto al área se adecuará a lo que indique el Departamento de Carreteras de la Diputación de Gipuzkoa en el momento en que la rotonda ubicada en el PP 9.2 sea ejecutada. El área colaborará en la financiación de dicha rotonda en una cantidad no inferior al 50% de coste según el Convenio que se ha firmado entre los Propietarios y la Administración.

El Plan Parcial respetará la implantación del carril bici de 2 metros de anchura según la definición del plano II.7.

## CAPÍTULO II. ORDENACION URBANISTICA ESTRUCTURAL.

### 6. EVOLUCIÓN URBANA Y OCUPACIÓN DEL SUELO.

La vigentes NN.SS de planeamiento de Amezketeta proponen la evolución en el sentido de continuidad de la trama urbana hacia el norte del término municipal. Así los Sectores 9.1 y 9.2 del A.I.U.9 Ola Auzoa colmatan el suelo clasificado como urbanizable en dicha dirección.

En esta modificación de NN.SS se adopta el mismo criterio, en cuanto a la dirección, de evolución urbana pero con una propuesta de ocupación de suelo inferior a la prevista actualmente ya que se propone la reducción del suelo clasificado como urbanizable, clasificando parte del mismo como no urbanizable.

Este documento propone una reducción de 19.696 m<sup>2</sup> de superficie del suelo urbanizable del A.I.U.9 Ola Auzoa, que se corresponden con la totalidad de los pertenecidos del *Caserío Torre Argañaras*, al objeto de preservar los valores histórico-culturales y paisajísticos de dicho edificio catalogado como *bien inmueble de interés cultural* por las propias NN.SS. de Amezketeta.

Esta reducción del suelo urbanizable es plenamente compatible con los criterios y objetivos generales que persigue esta modificación de NN.SS., ya mencionados anteriormente.

Por lo tanto, el ámbito de la presente Modificación Puntual tendrá una **superficie total de 69.573 m<sup>2</sup>** de suelo. De dicha superficie se considera:

- Afecciones a cauce fluvial (*Amezketeta Erreka*) 3.900 m<sup>2</sup>
- Afecciones a carreteras (GI-2133) 5.556 m<sup>2</sup>
- Dominio privado 60.117 m<sup>2</sup>
  
- Superficie de suelo urbanizable que se mantiene como tal: 49.877 m<sup>2</sup>
- Superficie de suelo urbanizable que pasa a ser clasificado como no urbanizable: 19.696 m<sup>2</sup>

## **7. CLASIFICACIÓN DEL SUELO.**

La Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, establece en su artículo 53 que la ordenación urbanística estructural comprenderá, entre otras, las determinaciones siguientes:

*1.- Con carácter general:*

*b) La clasificación del suelo en todo el término municipal en suelo urbano, urbanizable y no urbanizable, distinguiendo en el suelo urbanizable el suelo sectorizado del no sectorizado.*

Por tanto, se clasifican 49.877 m<sup>2</sup> de superficie del actual A.I.U.9 OLA AUZOA como SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO, por ser terrenos que no estando integrados en la trama urbana, ni siendo aún integrables en ella, se consideran idóneos para servir de soporte, previa su transformación urbanística, a usos urbanísticos, tal y como se define en el artículo 14 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

Por otro lado, se clasifica la superficie restante (19.696 m<sup>2</sup>) del actual ámbito A.I.U.9 OLA AUZOA como SUELO NO URBANIZABLE por inadecuación de los terrenos para el desarrollo urbano, porque sus características aconsejan el mantenimiento de su carácter rural para garantizar el respeto a la estrategia local de sostenibilidad del modelo de desarrollo urbanístico, tal y como se define en el artículo 13 de la citada Ley 2/2006.

## **8. DELIMITACION DE SECTORES.**

La Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, establece en su artículo 14.3 que *“tendrá la consideración de suelo urbanizable sectorizado aquel terreno incluido en los sectores que el plan general o el plan de sectorización delimiten para la formulación del correspondiente plan parcial”*.

Por su parte, el artículo 51.2 de la citada Ley 2/2006 establece que *“se entiende por sector el ámbito de ordenación pormenorizada de suelo urbanizable, pudiendo encontrarse ordenado pormenorizadamente por el plan general o por el plan de sectorización, o remitirse su ordenación a un plan parcial”*.

Por tanto, a efectos de la determinación de su ordenación pormenorizada, la presente Modificación Puntual delimita un único sector de suelo urbanizable:

SECTOR 9. OLA

49.887 m<sup>2</sup>

## 9. CALIFICACIÓN GLOBAL DEL SUELO. ZONIFICACION.

Tal y como establece el artículo 15 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio, y de acuerdo con la sistematización de usos establecida por las vigentes NN.SS. en su artículo 10, se califica globalmente el ámbito ordenado.

El sector de suelo urbanizable SECTOR 9. OLA, de 49.877 m<sup>2</sup> de superficie, se califica globalmente con uso característico INDUSTRIAL, e incluye:

- 31.797 m<sup>2</sup> de superficie B.10 SUELO INDUSTRIAL COMUN.
- 5.488 m<sup>2</sup> de superficie E.10 SISTEMA GENERAL VIARIO, de la carretera comarcal GI-2133 y del acceso al propio sector.
- 2.001 m<sup>2</sup> de superficie E.20 VIAS URBANAS PRINCIPALES, del *bidegorri* comarcal.
- 6.339 m<sup>2</sup> de superficie F.10 SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES. PARQUE URBANO.
- 3.252 m<sup>2</sup> de superficie F.20 SISTEMA GENERAL DE CAUCE FLUVIALES, del cauce del río *Amezketá*.
- 1.000 m<sup>2</sup> de superficie G.10 SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.

Por su parte, los 19.696 m<sup>2</sup> de superficie que la presente Modificación clasifica como SUELO NO URBANIZABLE se categorizan como sigue:

- 1.881 m<sup>2</sup> de superficie E.10 SISTEMA GENERAL VIARIO, de la carretera comarcal GI-2133.
- 648 m<sup>2</sup> de superficie F.20 SISTEMA GENERAL DE CAUCE FLUVIALES, del cauce del río *Amezketá*.
- 4.589 m<sup>2</sup> de superficie D.13 Zona de protección de Aguas Superficiales.

- 1.915 m<sup>2</sup> de superficie D.22 Zona Agroganadera y Campiña-Paisaje Rural de Transición.
- 10.619 m<sup>2</sup> de superficie D.23 Zona Agroganadera y Campiña de Vegas.

## 10. DETERMINACIÓN DE LA RED DE SISTEMAS GENERALES

Según el art. 54 de la Ley 2/2006, la red dotacional de Sistemas Generales constituye el conjunto de elementos dotacionales integrantes de la ordenación estructural establecida por el planeamiento general, y en particular los espacios libres, los equipamientos colectivos públicos, privados, las infraestructuras y redes de comunicación, cuya funcionalidad y servicio abarcan más de un ámbito de planeamiento.

Tanto el artículo 78.1. de la Ley 2/2006, como el artículo 5.1 del Decreto 123/2012, de estándares urbanísticos, establecen los estándares mínimos que la ordenación estructural de los planes generales de ordenación urbana deberán destinar a dotaciones públicas de la red de espacios libres para el uso de zonas verdes y parques urbanos (o periurbanos).

El artículo 2 del Decreto 123/2012 define los “Estándares mínimos de dotaciones públicas de la red de sistemas generales” como “los establecidos como superficies de suelo de espacios libres, parques urbanos y en su caso, para alojamientos dotacionales y/o para la promoción pública de vivienda protegida”.

Sin embargo, el artículo 105 de la Ley 2/2006 dice así:

*Artículo 105 Límites de las modificaciones y revisiones de la ordenación establecida en los planes urbanísticos.*

*3.- En particular, el planeamiento general que se modifica deberá disponer en el propio ámbito de la modificación de una dotación suficiente de sistema general de zonas verdes y espacios libres para garantizar, tras el incremento de la edificabilidad urbanística propuesta, el estándar dotacional previsto en el apartado anterior.*

En ese sentido, es un hecho que la presente Modificación no incrementa la edificabilidad urbanística prevista por el planeamiento vigente en el ámbito afectado.

En cualquier caso, en el ámbito de la presente Modificación Puntual, de 69.573 m<sup>2</sup> de superficie, y que incluye tanto al delimitado SECTOR 9. OLA (49.877 m<sup>2</sup>) como al suelo que se clasifica como no urbanizable (19.696 m<sup>2</sup>), se establece la siguiente red de Sistemas Generales:

Existentes:

- |  |                      |
|--|----------------------|
| - E.10 SISTEMA GENERAL VIARIO (GI-2133)                  | 5.556 m <sup>2</sup> |
| - F.20 SISTEMA GENERAL DE CAUCE FLUVIALES (rio Amezketa) | 3.900 m <sup>2</sup> |

Nuevos que se incluyen:

- |  |                       |
|--|-----------------------|
| - E.10 SISTEMA GENERAL VIARIO (GI-2133)                  | 1.813 m <sup>2</sup>  |
| - E.20 VIAS URBANAS PRINCIPALES ( <i>Bidegorri</i> )     | 2.001 m <sup>2</sup>  |
| - F.10 SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES. PARQUE URBANO | 6.339 m <sup>2</sup>  |
| - G.10 SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO       | 1.000 m <sup>2</sup>  |
| - TOTAL  | 22.422 m <sup>2</sup> |

Al amparo de los artículos 53.1,f) y 138.2. de la Ley 2/2006, se establece la obtención gratuita del suelo y los derechos necesarios para las dotaciones públicas de los Sistemas Generales, y en su caso, la financiación de su ejecución se podrá realizar mediante su inclusión a la red de Sistemas Generales.

## 11. EDIFICABILIDAD URBANISTICA.

El artículo 53.2.c) de la Ley 2/2006 establece que la ordenación estructural comprenderá, en el suelo urbano y en suelo urbanizable sectorizado, *“la fijación de la edificabilidad urbanística, del uso característico y de los usos compatibles que se prevean, con indicación del porcentaje máximo de edificabilidad urbanística correspondiente a estos últimos”*.

Según el artículo 35.3 de la citada Ley 2/2006, *“se entiende por edificabilidad urbanística la edificabilidad física correspondiente a los usos y actividades de carácter lucrativo establecidos por la ordenación urbanística para un ámbito territorial determinado, quedando por tanto excluida la edificabilidad física de las dotaciones públicas existentes o previstas para dicho ámbito”*.

Así, la presente Modificación Puntual establece en el SECTOR 9. OLA la siguiente edificabilidad urbanística, con carácter determinante:

- La edificabilidad urbanística ordenada es de 13.725 m<sup>2</sup>(t), de uso característico INDUSTRIAL, la totalidad de los cuales serán sobre rasante.

La compatibilidad de usos y el porcentaje máximo de los mismos a los que hace referencia el artículo 53.2.c) de la Ley 2/2006, quedarán sujetos a lo establecido al respecto por:

- las Normas Urbanísticas Generales de las vigentes NN.SS., y
- las determinaciones que al respecto establezca el apartado de ordenación pormenorizada de la presente Modificación Puntual.

A los efectos del cálculo de los estándares establecidos por la legislación vigente, la totalidad de la edificabilidad urbanística ordenada sobre rasante será considerada como incremento de la previamente materializada.

La edificabilidad urbanística ordenada es de nueva ejecución y no incluye la edificabilidad ya ejecutada, que en general se declara disconforme con el planeamiento, por su incompatibilidad total con la ordenación prevista en este documento.

Corresponderá sin embargo al apartado de ordenación pormenorizada de la presente Modificación Puntual *“la identificación individual de las construcciones y edificaciones que con carácter sobrevenido deban quedar en situación de fuera de ordenación y, por tanto, en el régimen transitorio definido al efecto por el plan general”* (NN.SS.), tal y como establece el artículo 56.1.i) de la Ley 2/2006.

En todos los casos, el cómputo de la edificabilidad urbanística se realizará de acuerdo a lo establecido en las Normas Urbanísticas Generales de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Amezketa.

Por último, se contempla una edificabilidad física de 400 m<sup>2</sup>(t) en la parcela del Sistema General de Equipamiento Comunitario. Dicha edificabilidad se destinará obligatoriamente a usos no lucrativos, por lo que no se considera a efectos de cómputo de la edificabilidad urbanística. El emplazamiento concreto de esta edificación se fijará mediante el correspondiente estudio de detalle.

## **12. JUSTIFICACION DE LOS ESTANDARES DE EDIFICABILIDAD URBANISTICA.**

La Ley 2/2006. de Suelo y Urbanismo, establece:

*Artículo 77 Límites a la edificabilidad urbanística*

*5.- En el caso de áreas de suelo urbano no consolidado y de sectores de suelo urbanizable con uso predominante industrial o terciario, la edificación habrá de ocupar al menos un 30% de la superficie total del área o sector.*

Sin embargo, el Decreto 123/2012, de estándares urbanísticos, introduce nuevos criterios para el cumplimiento de dichos estándares de edificabilidad urbanística:

*Artículo 3 Cumplimiento de los estándares de edificabilidad máxima y mínima*

*2.- En el supuesto de áreas o sectores con uso predominantemente industrial, terciario o de actividades económicas, el cumplimiento del estándar previsto en el artículo 77.5 de la Ley 2/2006 podrá ser acreditado mediante la relación existente entre la suma de la superficie de las parcelas privativas respecto a la superficie total del área o del sector.*

*3.- En los supuestos previstos en los dos párrafos anteriores de este artículo, para el cálculo de las superficies se podrán deducir las superficies de suelo incluidas en el área o sector y que no puedan ser objeto de edificación por aplicación de la normativa sectorial.*

Por tanto, la superficie computable a estos efectos se ha obtenido descontando la superficie que no puede ser objeto de ocupación por edificación debido a las afecciones al cauce fluvial (12 metros) y a la Carretera GI-2133 (18 metros), es decir:

a) Superficie del Sector 49.877 m<sup>2</sup>

- b) Superficie computable 29.839 m<sup>2</sup>
- c) Ocupación mínima por edificación: 29.839 m<sup>2</sup> x 30% = 8.951,70 m<sup>2</sup>
- d) Superficie parcela industrial ordenada: 13.365 m<sup>2</sup> = 44,79% s/b)

Por tanto, la Modificación Puntual y sus propuestas cumplen los límites a la edificabilidad urbanística establecidos por la Ley 2/2006 y el Decreto 123/2012.

### **13. PLAZOS DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO Y PROGRAMACION DEL SUELO.**

Según el artículo 53.1.d) de la Ley 2/2006, a la ordenación urbanística estructural le corresponde *“la fijación de plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo y para la programación del suelo”*.

Habida cuenta de que el presente documento contiene la ordenación pormenorizada del ámbito delimitado SECTOR 9. OLA, no se establece plazo alguno para la elaboración del planeamiento de desarrollo.

Por su parte, el artículo 56.2 de la Ley 2/2006 establece que *“el planeamiento de ordenación pormenorizada en suelo urbano no consolidado y en el urbanizable deberá abarcar la totalidad del área o del sector, respectivamente, así delimitados por el plan general, independientemente de la inclusión en el mismo de suelos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales”*.

Esto es, el apartado de ordenación pormenorizada de la presente Modificación Puntual abarcará la totalidad del SECTOR 9. OLA, con 49.877 m<sup>2</sup> de superficie.

Por otra parte, el propio artículo 56 asigna a la ordenación pormenorizada la determinación de *“la delimitación de actuaciones integradas que deban ser objeto de programación única respecto a las áreas en suelo urbano no consolidado y a los sectores en el suelo urbanizable definidos por el planeamiento general”*.

Por tanto, corresponderá al apartado de ordenación pormenorizada la delimitación definitiva de las actuaciones integradas que serán objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U.), que en todo caso, abarcará la totalidad del SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO (49.877 m<sup>2</sup>).

Por último, la Ley 2/2006, en el artículo 154, remite al mencionado P.A.U. la obligatoriedad de establecer los plazos para la equidistribución y urbanización del polígono. La Ley 2/2006 proporciona a los programas la capacidad de regular y organizar en su caso por fases, el desarrollo y la ejecución de las actuaciones integradas en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado.

Así pues, se establece el siguiente plazo, a partir de la publicación de la aprobación definitiva del presente documento de Modificación Puntual de NN.SS., para la redacción y presentación del P.A.U. del A.I.U.9. OLA, con carácter determinante: **6 meses**

#### **14. DIRECTRICES DE PROTECCION AMBIENTAL.**

El artículo 3 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio, establece como uno de los principios generales del urbanismo el *principio de desarrollo sostenible*, que establece, entre otras cosas, que la ordenación urbanística asumirá, como criterios orientadores, los siguientes principios de desarrollo:

- a) *La sostenibilidad ambiental, al objeto de que el consumo de los recursos hídricos y energéticos renovables no supere la capacidad de los ecosistemas para reponerlos y el ritmo de consumo de los recursos no renovables no supere el ritmo de sustitución de los recursos renovables duraderos, evitando igualmente que el ritmo de emisión de contaminantes supere la capacidad del aire, del agua y del suelo para absorberlos y procesarlos. A tal fin, la ordenación urbanística fomentará la utilización y aprovechamiento de energías renovables, la eficiencia energética, la minimización de producción de residuos y el ahorro de recursos naturales en los sistemas urbanos.*
- b) *La protección de los recursos naturales propios del suelo, tanto por sus valores productivos como por ser referencia para la estrategia local de desarrollo urbanístico sostenible.*
- c) *La ocupación sostenible del suelo, que contemple su rehabilitación y reutilización, así como el uso de las viviendas vacías, como opción preferente sobre el nuevo crecimiento, evitando la segregación y*

*dispersión urbana para posibilitar el mantenimiento de la función primaria del territorio como base de la protección de los valores ambientales de los espacios urbanos, rurales y naturales y de la correcta integración y cohesión espacial de los diversos usos o actividades con el fin de reducir la generación de movilidad.*

- d) *La construcción sostenible mediante la rehabilitación, dando prioridad a la regeneración del patrimonio construido y urbanizado en los núcleos originarios de la localidad y a la utilización de las viviendas vacías.*
- e) *La movilidad sostenible, orientada a reducir el uso forzado e innecesario de los vehículos motorizados, dando prioridad a los medios de transporte respetuosos con el medio ambiente, mediante la planificación de su uso combinado.*

Por su parte, el artículo 14.2. de la Ley 2/2006 establece que las superficies clasificadas como suelo urbanizable deberán guardar, conforme al principio de sostenibilidad proclamado en el citado artículo 3, adecuada y directa proporción con las previsiones de crecimiento en el municipio.

Así, las actuales previsiones de crecimiento en cuanto a la implantación de nuevas actividades económicas se refiere, o a previsiones de demandas de suelo para traslados de tales actividades existentes en el propio municipio, en ningún caso justifican la superficie clasificada como urbanizable con uso industrial previsto en las actuales NN.SS de planeamiento.

Por tanto, la presente Modificación Puntual elimina parte del suelo clasificado como urbanizable en el actual A.I.U.9 OLA AUZOA, ya que las previsiones actuales afectan a suelos de naturaleza rural, de gran valor ambiental y paisajístico, y de escasa aptitud para albergar crecimientos de naturaleza urbana.

Por otra parte, se adopta el criterio de mantener el curso natural del río *Amezketá*, evitando cualquier intervención en el mismo a diferencia de lo que proponen las vigentes NN.SS de Planeamiento. Al presente documento se incorpora como anexo un estudio hidráulico redactado en 2010, con el fin de evaluar y fijar las medidas de intervención adecuadas para dar respuesta a posibles problemas y/o riesgos de inundabilidad.

Las citadas directrices de protección medio-ambientales se desarrollarán, entre otras, mediante las siguientes actuaciones:

- El P.A.U. del A.I.9 OLA preverá, en su apartado “Anteproyecto de urbanización”, la repoblación vegetal y forestal, mediante especies autóctonas, de los márgenes del río Amezketa.
- De conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia (*Plan Territorial Sectorial de Ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco*) las edificaciones y la urbanización deberán respetar los retiros legalmente establecidos respecto del río Amezketa. En este caso, 12 metros a edificación y 2 metros a urbanización.

Por otro lado, el Decreto 165/2008, de 30 de septiembre, de inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes, y concretamente su actualización posterior, identifica una parcela con suelo potencialmente contaminado en el sector 9 ‘Ola’. Se trata de una parcela identificada como vertedero con el código 20008-0007, con una superficie de 5.678 m<sup>2</sup>. En la parcela, junto a los materiales de vertido se han identificado también restos de materiales de demolición acumulados en la vega del río.

En dicha parcela, con anterioridad a su urbanización, se deberá cumplir con lo establecido en la Ley 1/2015, de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

Además de la parcela identificada en el inventario de suelos, el documento ambiental estratégico (DOCUMENTO IV de esta Modificación) ha identificado varios puntos o áreas en las que también se han realizado rellenos con distintos materiales, sin que se haya podido identificar sus características.

A estos puntos se les aplicará el contenido del art. 10.2 de la Ley 1/2015 que señala lo siguiente: “*La detección de indicios de contaminación de un suelo cuando se lleven a cabo operaciones de excavación o movimiento de tierras obligará al responsable directo de tales actuaciones a informar de tal extremo al ayuntamiento correspondiente y al órgano ambiental de la Comunidad Autónoma, con el objeto de que éste defina las medidas a adoptar (...)*”.

### **CAPÍTULO III. ORDENACIÓN URBANISTICA PORMENORIZADA DEL SECTOR 9 OLA.**

#### **15. INFORMACION. ESTADO ACTUAL.**

##### **15.1. Características del territorio.**

El SECTOR 9. OLA, delimitado por el apartado de ordenación estructural de la presente Modificación Puntual, tiene según medición digital una superficie de 49.877 m<sup>2</sup>.

El ámbito objeto del presente documento se sitúa al norte de la trama urbana actualmente existente y como continuidad de la misma.

El ámbito de suelo urbanizable sectorizado se ubica al este de la carretera GI-2133, incluyendo parte de la misma, y en ambos márgenes del río Amezketeta. Por el Este se encuentra delimitado por los viales que dan acceso a los barrios *Zubillaga* y *Tolosalde*. El Sector queda dividido por el cauce del río Amezketeta.

La delimitación del ámbito de ordenación queda definida en el plano 1.01-EMPLAZAMIENTO. ESTRUCTURA ORGANICA DEL TERRITORIO de este documento.

La concreta delimitación del SECTOR 9. OLA definido en este proyecto es la que a continuación se indica:

- Al Norte, con Suelo no urbanizable, pertenecidos del *Caserío Torre Argañadas*.
- Al Sur, con Suelo Urbano.
- Al Este, con los viales que dan acceso a los barrios *Zubillaga* y *Tolosalde*.
- Al Oeste, y dentro del sector, se encuentra con el vial GI-2133 *Amezketeta-Alegia*.

El ámbito ocupa un terreno de forma irregular. Cuenta con una longitud máxima en dirección norte-sur aproximada de 400 metros por unos 195 metros de ancho máximo en dirección este-oeste. Actualmente, los terrenos del sector delimitado se dedican mayormente a la explotación agraria.

##### **15.2. Edificaciones existentes.**

Dentro del sector existen edificaciones en precario (*txabolas*), una de las cuales se encuentra en el extremo oeste del ámbito, junto a la carretera local GI-2133, y otra invade parcialmente el ámbito en su extremo sur.

### **15.3. Dotaciones existentes.**

El ámbito se clasifica como suelo urbanizable sectorizado, al amparo del artículo 14 de la Ley 2/2006, por carecer de urbanización consolidada y al no estar integrado en la trama urbana.

Así pues, se trata de un suelo no urbanizado. Con todo, el sector linda con el suelo urbano y las infraestructuras generales se sitúan muy próximas al mismo, de modo que permite aprovechar una parte importante de las infraestructuras de servicios existentes, a efectos de acometidas.

Las redes de infraestructuras existentes son las reflejadas en el plano 1.05-ESTADO ACTUAL. INFRAESTRUCTURAS de esta Modificación Puntual, las cuales se exponen brevemente a continuación.

#### a) Accesos. Viales.

El ámbito de ordenación está atravesado por la carretera comarcal GI-2133.

#### b) Abastecimiento de Agua.

No existe red de abastecimiento en el ámbito, si bien la red general de abastecimiento de agua potable del municipio de Amezketa lo atraviesa al borde de la carretera GI-2133.

#### c) Saneamiento.

No existe red de saneamiento, ni unitaria ni separativa, en el ámbito, si bien el colector general de saneamiento de aguas residuales discurre al borde de la carretera GI-2133.

#### d) Electricidad.

No existe red de suministro en el ámbito, si bien la red general de alta tensión de abastecimiento de energía eléctrica del municipio de Amezketa lo atraviesa al borde de la carretera GI-2133.

#### e) Telefonía.

No existe red de telefonía en el ámbito, si bien la red general de telefonía del municipio de Amezketa lo atraviesa al borde de la carretera GI-2133.

#### f) Gas.

No existe red de gas en el ámbito, ni red general en todo el municipio.

g) Afecciones Territoriales y Sectoriales.

En el extremo oeste del sector se encuentra la carretera GI-2133, de la que es titular la Diputación Foral de Gipuzkoa.

El rio *Amezqueta* divide el sector en dos ámbitos, los ámbitos Este y Oeste o margen derecha e izquierda. La competencia corresponde al Gobierno Vasco.

**15.4. Estudio de la propiedad del suelo. Relación de parcelas afectadas y titulares de las mismas:**

Sin perjuicio de las determinaciones definitivas que en la materia resulten del proyecto de reparcelación a promover en la unidad de ejecución, y de los reajustes que pudieran derivarse del mismo, según la documentación de la que disponemos, dicha relación es la expuesta tanto en el plano 1.04- ESTADO ACTUAL. PARCELARIO de este documento, como en el siguiente cuadro:

RELACION DE PARCELAS AFECTADAS, DE SUS TITULARES Y SU SUPERFICIE			
FINCA	REF. CATASTRO	PROPIETARIO	SUP. m <sup>2</sup> (s)
7468004	6063107D	ANTONIO ARTEAGA ALTUNA BEGOÑA BENGEOA LEGARRA	4.926
7467030	5191239W	MARIA ISABEL MARTIARENA MONTES	14.157
7467027	5191241F	ANTONIO ARTEAGA ALTUNA	23.443
7467051	6103307S	ANASTASIO GOITIA BALERDI M <sup>o</sup> ARAZNZAZU AIZMENDI ECHEVERRIA	424
Carretera GI-2133		DIPUTACION FORAL DE GIPUZKOA	3.675
Amezqueta erreka		GOBIERNO VASCO	3.252
<b>TOTAL</b>			<b>49.877</b>

Como se ve, la mayor parte de las parcelas y de la superficie del sector son de titularidad privada, si bien existen dentro del mismo una serie de bienes de dominio y uso público, como el dominio público hidráulico del rio *Amezqueta*, cuya titularidad corresponde al Gobierno Vasco, y la carretera GI-2133, cuya titularidad corresponde a la Diputación Foral de Gipuzkoa.

La superficie total del SECTOR 9. OLA es de 49.877 m<sup>2</sup>, de los cuales son de titularidad privada 42.950 m<sup>2</sup> y de titularidad pública los restantes 6.927 m<sup>2</sup>.

## **15.5. Marco legal de referencia.**

En el marco de la presente Modificación Puntual de NN.SS. de Planeamiento, la ordenación pormenorizada del SECTOR 9. OLA se elabora en el marco legal conformado básicamente por las siguientes disposiciones legales:

- Disposiciones aprobadas por la administración del Estado:
  - Texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado mediante Real Decreto Legislativo de 20 de junio de 2008 (Real Decreto Legislativo 2/2008).
  - Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
  - Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.
- Disposiciones vigente en la Comunidad Autónoma del País Vasco:
  - Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.
  - Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006.
  - 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.
  - Decreto 123/2012, de estándares urbanísticos, de 3 de julio de 2012.
- Régimen urbanístico vigente, que está conformado por las NN.SS. en vigor para el término municipal de Amezketeta, así como por la ordenación estructural que se deriva de la presente Modificación.

## **16. PROPUESTA DE ORDENACIÓN.**

### **16.1. Criterios y objetivos de carácter pormenorizado.**

El objetivo de la propuesta es la ordenación pormenorizada del SECTOR 9. OLA del suelo urbanizable sectorizado delimitado en esta modificación de NN.SS. Este sector linda por el Norte con suelo no urbanizable (los pertenecidos del Caserío Torre Argañaras), Sur con el límite actual del suelo urbano de Amezketeta, Este y Oeste con suelo no urbanizable.

Dadas las características orográficas del ámbito y teniendo en cuenta que se adopta como criterio de ordenación el mantenimiento del curso actual del río *Amezket*a, evitando cualquier alteración del mismo, se propone la ordenación de la edificación industrial y terciaria en la margen derecha del río y el establecimiento de los sistemas generales, locales y el suelo destinado a aparcamientos en la margen izquierda del mismo.

El curso zigzagueante de río y la cercanía de la carretera GI-2133 impiden que la margen izquierda pueda albergar edificaciones con destino industrial, debido a las distancias mínimas que deben respetar estas respecto de las carreteras y los cursos fluviales. Por ello, esta zona resulta idónea para el establecimiento de sistemas generales y locales, así como zonas de aparcamiento que den servicio al polígono.

Otro criterio general de ordenación es preservar la margen izquierda de edificaciones de tipología industrial que producirían un impacto paisajístico negativo en la entrada del municipio, creando una sensación de estrechamiento del valle, cuyo efecto se quiere evitar.

Asimismo, el establecimiento de los sistemas locales y generales en la margen izquierda supone la creación de un espacio de transición entre el suelo urbano y el suelo no urbanizable, de protección del entorno del *Caserío Torre Argañaras*, con su Molino y Ferrón.

## 16.2. Descripción de la ordenación pormenorizada.

De acuerdo al apartado de calificación global de este documento, y según lo establecido por el *Artículo 10. Sistematización de la calificación global* de la Normativa Urbanística general, los usos globales resultantes y su superficie en el SECTOR 9. OLA son las reflejadas en el siguiente cuadro:

CALIFICACION GLOBAL	SUPERFICIE m <sup>2</sup> (s)
B.10 Zonas industriales	31.797
E.10 Carreteras interurbanas - variante	5.488
E.20 Caminos y carreteras rurales	2.001
F.10 Espacios libres	6.339
F.20 Cauces públicos	3.252
G.10 Equipamiento comunitario	1.000
<b>Total</b>	<b>49.877</b>

Por lo tanto, en el suelo de uso global B.10, los usos pormenorizados resultantes y su superficie, de acuerdo a la sistematización establecida por el artículo 12 de la Normativa Urbanística general, son los siguientes:

a) Parcelas privadas industriales b.10 (13.365 m<sup>2</sup>):

Se corresponden con los nuevos aprovechamientos industriales lucrativos previstos en el sector, según cuadro adjunto.

PARCELA nº	SUPERFICIE m <sup>2</sup> (s)			EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> (t)
	NO EDIFICABLE	EDIFICABLE *	TOTAL	TOTAL
b.10.1	2.917	5.250	8.167	7.875 (PB + 50% de entreplanta)
b.10.2	1.974	1.800	3.774	2.700 (PB + 50% de entreplanta)
b.10.3	374	1.050	1.424	3.150 (PB + 2)
<b>Total</b>	<b>5.265</b>	<b>8.100</b>	<b>13.365</b>	<b>13.725</b>

Se definen como parcelas industriales no edificables las ligadas a la edificación o actividad tipo de la ordenación propuesta, y se refieren básicamente a los espacios libres cuyos usos están vinculados al aparcamiento, zona de maniobra, instalaciones vinculadas a la actividad, etc., que en el caso de SECTOR 9. OLA abarcan una superficie de 5.265 m<sup>2</sup>.

Las parcelas b.10.1 y b.10.2 se destinarán a uso industrial común, de acuerdo al régimen general de uso establecido por el artículo 13 de la normativa urbanística general de las NN.SS.

La parcela b.10.3, por su parte, contará con una tipología divergente respecto de la industrial común, con un perfil de planta baja + 2 plantas altas, y se destinará preferentemente a usos terciarios, de acuerdo a lo establecido por el citado artículo 13 de las NN.SS.

El suelo adscrito a esta calificación pormenorizada será de dominio y uso privado.

b) Vías urbanas principales e.20. Sistema Local (9.093 m<sup>2</sup>):

Incluye tanto el sistema local de comunicaciones viarias, es decir, el viario rodado y los aparcamientos, cuya superficie asciende a 6.414 m<sup>2</sup>, como las aceras y los paseos peatonales, con una superficie de 2.679 m<sup>2</sup>.

Se prevé la dotación de 138 plazas de aparcamiento público en superficie, en aplicación del P.T.S., en el sistema local.

Las aceras y los paseos peatonales, tanto por sus dimensiones como por su diseño y pendiente, serán aptas para el uso de personas con movilidad reducida. La superficie destinada a estos usos (2.679 m<sup>2</sup>) computa a efectos del cumplimiento de estándares de dotaciones locales en suelo urbanizable, al amparo del artículo 9 del *DECRETO 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos*.

El suelo adscrito a esta calificación pormenorizada será de dominio y uso público.

c) Parcelas de espacios libres comunes f.20. Sistema Local (8.048 m<sup>2</sup>):

En cumplimiento del artículo 9.3 del *DECRETO 123/2012*, se reserva para sistema local de zonas verdes y espacios libres una superficie de 8.048 m<sup>2</sup>. Dicha superficie, por sí misma, supera con creces la previsión mínima del 12% de la superficie total del sector, deducidos los terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales.

El sistema local de zonas verdes se emplaza fundamentalmente en la margen izquierda del río *Amezketá*, o ámbito oeste de la ordenación, y en dichas zonas verdes podrán desarrollarse usos tales como jardines, áreas ajardinadas, itinerarios peatonales, estanques, áreas deportivas al aire libre, zonas verdes especiales como huertas, viveros y similares, zonas verdes de protección como espacios arbolados y de vegetación arbustiva, parques lineales y otros.

El suelo adscrito a esta calificación pormenorizada será de dominio y uso público.

d) Parcelas de equipamiento comunitario g.10. Sistema Local (1.284 m<sup>2</sup>):

Al amparo del artículo 11 del anexo al Reglamento de Planeamiento, se reservan 1.260 m<sup>2</sup> de superficie para dotaciones públicas de la red de sistemas locales, distribuido por usos como sigue:

- Parcela g.10.1, de 644 m<sup>2</sup> de superficie, destinada a equipamiento deportivo.
- Parcela g.10.2, de 320 m<sup>2</sup> de superficie, destinada a equipamiento comercial.
- Parcela g.10.3, de 320 m<sup>2</sup> de superficie, destinada a equipamiento social.

De esta forma, se cumple con el mínimo fijado por el citado artículo 11 del Reglamento de Planeamiento, que contempla que el 2% del suelo ordenado para uso industrial se destine a equipamiento de parque deportivo, el 1% a equipamiento comercial y otro 1% a equipamiento social.

Además, la superficie destinada a estos usos (1.284 m<sup>2</sup>) computa a efectos del cumplimiento de estándares de dotaciones locales en suelo urbanizable, al amparo del artículo 9 del *DECRETO 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos*.

El suelo adscrito a esta calificación pormenorizada será de dominio y uso público.

### **16.3. Conexión funcional con las áreas colindantes.**

Como ya se ha mencionado en el apartado correspondiente, el acceso de los nuevos usos urbanísticos previstos a las redes de infraestructuras urbanas está garantizado, ya que todos los servicios necesarios transcurren por las inmediaciones del ámbito, por lo que la acometida a los mismos no presenta mayor dificultad.

Básicamente, todas las redes del ámbito acometerán a las existentes, generando nuevos ramales que abastecerán a los nuevos desarrollos industriales.

En algún caso, las redes del ámbito vendrán a completar el despliegue de ciertos servicios ya existentes en el actual núcleo urbano.

Las redes de infraestructuras proyectadas son las reflejadas en el plano 3.08-INFRAESTRUCTURAS PROYECTADAS de esta Modificación Puntual.

Las previsiones que el presente documento recoge en relación a las redes de infraestructuras urbanas tienen carácter provisional, y deberán ser desarrolladas y pormenorizadas en el Programa de Actuación Urbanizadora y, en última instancia, en el Proyecto de Urbanización correspondientes.

En cualquier caso, a continuación se recoge un somero avance de dichas previsiones.

a) Accesos. Viales.

El viario interno del sector acometerá a la carretera GI-2133, para dar servicio tanto a la dotación de aparcamientos prevista en la margen izquierda del río *Amezket*a, como a los nuevos aprovechamientos industriales de la margen derecha mediante un puente a construir sobre el cauce del río *Amezket*a.

b) Abastecimiento de Agua.

La red general de abastecimiento de agua potable del municipio de *Amezket*a atraviesa el sector al borde de la carretera GI-2133, y cuenta con dimensión, caudal, capacidad y tensión suficientes para proporcionar servicios adecuados tanto a las edificaciones previstas por la nueva ordenación.

Se prevé por tanto que el abastecimiento de agua potable de los nuevos aprovechamientos ordenados en el sector se efectúe directamente desde la red general.

Las canalizaciones previstas serán de fundición, con diámetros de 200, 150, 100 y 80 mm (a detallar en el Proyecto de urbanización). La red se completa con la instalación de válvulas de corte para la sectorización del servicio y la ubicación de los desagües para el vaciado de la instalación.

c) Saneamiento.

Se construirán sendos colectores en red separativa que verterán, respectivamente, al colector general de saneamiento de aguas residuales que discurre al borde de la carretera GI-2133, y directamente al río *Amezket*a en el caso de las aguas pluviales.

Las canalizaciones de la red de aguas residuales serán de polietileno (PE), con diámetros a definir en el Proyecto de Urbanización, y se prevén pozos de registro cada 25 metros aproximadamente, como norma general.

La red de pluviales verterá al trazado de escorrentía y éste directamente a la regata. Las canalizaciones serán de hormigón o polietileno (PE), en función de su diámetro (a definir en el Proyecto de Urbanización), y se prevén pozos de registro cada 30 metros aproximadamente, como norma general.

d) Electricidad.

El suministro de energía eléctrica al sector se efectuará desde la red general de abastecimiento de energía eléctrica en alta tensión que lo atraviesa al borde de la carretera GI-2133, y se prevé la construcción de dos centros de transformación en el propio ámbito, que den servicio a los nuevos usos previstos.

En cualquier caso, el área contará con una red soterrada de distribución en baja tensión, que discurrirá por aceras o paseos pavimentados, de forma que se garantice el servicio a todos los usos previstos. Esta red, en su obra civil, constará de haces con diferente número de conductos, según Norma UNE-5312, y se completará con las arquetas y elementos necesarios.

De todas formas, será el Proyecto de Urbanización el que defina el punto de entronque y las características concretas de la red del ámbito, de conformidad con las condiciones técnicas que establezca la compañía suministradora.

e) Telecomunicaciones.

La nueva red de telecomunicaciones del sector partirá desde la red general de telefonía del municipio de Amezketta que lo atraviesa al borde de la carretera GI-2133.

La nueva red contará con el número de conductos suficiente para albergar las líneas de todas las compañías suministradoras que operan en Amezketta, así como en previsión de futuras necesidades. La red constará de arquetas, armarios y demás mecanismos necesarios para su correcto funcionamiento.

No obstante, el Proyecto de Urbanización deberá dar respuesta a esta infraestructura tras consulta con la empresa suministradora.

f) Gas.

No existe red de gas en el ámbito, ni red general en todo el municipio, por lo que el Proyecto de Urbanización deberá dar respuesta, en su caso, a esta infraestructura mediante depósitos contruidos al efecto en el propio ámbito.

En cualquier caso, la futura red de distribución en *media presión* se realizará mediante conductos de polietileno (PE) de densidad media y Ø 63 mm.

g) Afecciones Territoriales y Sectoriales.

Afecciones a la carretera GI-2133: se deberán respetar los retiros mínimos de edificación y urbanización establecidos de la *Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa (PTS)* = 18 metros a la edificación.

Afección del cauce fluvial río *Amezket*a: se deberán respetar los retiros mínimos de edificación y urbanización establecidos por el *P.T.S. de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la C.A.P.V.* = 12 metros a la edificación y 2 metros a la urbanización.

**17. DEFINICION DE SISTEMAS LOCALES.**

Según el artículo 56.a) de la Ley 2/2006, la ordenación urbanística pormenorizada debe establecer la definición de los sistemas locales, así como de su conexión e integración en la red de sistemas generales definidos por el planeamiento general, siempre respetando las dotaciones mínimas establecidas por el artículo 79 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, y el artículo 9 del Decreto 123/2012, de estándares urbanísticos, para dicha red de sistemas locales.

Por lo tanto, la reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales que la presente Modificación Puntual de NN.SS. establece, con carácter determinante, es la siguiente:

- 1.- Sistema Local. Espacios libres comunes f.20 ..... 8.048 m<sup>2</sup>
- 2.- Sistema Local. Aceras y paseos peatonales e.20 ..... 2.679 m<sup>2</sup>
- 3.- Sistema Local. Viario rodado y aparcamiento e.20 ..... 6.414 m<sup>2</sup>
- 4.- Sistema Local. Equipamiento comunitario g.10 ..... 1.284 m<sup>2</sup>

Todas las dotaciones públicas de la red de sistemas locales están conectadas entre sí y con la red de Sistemas Generales.

Las dotaciones públicas de la red de sistemas locales son las reflejadas en el plano 3.02- SISTEMAS LOCALES. CALIFICACION PORMENORIZADA de esta Modificación Puntual.

## 18. DELIMITACION DE ACTUACIONES INTEGRADAS.

Según el artículo 56.b) de la Ley 2/2006, la ordenación urbanística pormenorizada debe establecer la delimitación de actuaciones integradas que deban ser objeto de programación única respecto a los sectores en el suelo urbanizable sectorizado definidos por el planeamiento general.

Esta Modificación Puntual delimita a los efectos de la Sección Cuarta de la Ley 2/2006, más concretamente al amparo del artículo 138 de la citada Ley, una única Actuación Integrada (A.I.) en el suelo urbanizable sectorizado, ya que precisa de un grado de urbanización superior al de las actuaciones aisladas, que se desarrollará mediante un Programa de Actuación Urbanizadora único, con la siguiente medición:

AMBITO DE ACTUACION INTEGRADA A.I.9 OLA:	49.877 m <sup>2</sup>
--	-----------------------

La delimitación de la actuación integrada y su superficie es la recogida en el plano 3.03- ACTUACION INTEGRADA. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION de esta Modificación Puntual.

## 19. EDIFICABILIDAD FISICA PORMENORIZADA.

Según el artículo 56.e) de la Ley 2/2006, la ordenación pormenorizada debe establecer las edificabilidades físicas pormenorizadas, disponiendo, en su caso, la relación de usos compatibles así como los porcentajes máximos y mínimos de cada uso permitido.

Se entiende por edificabilidad física o bruta la totalidad del techo construido o por construir, tanto sobre rasante como bajo rasante, establecida por la ordenación urbanística para un ámbito territorial determinado, pudiendo expresarse bien en metros cuadrados de techo (t) o bien en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de suelo, referida en ambos casos al ámbito territorial respecto al que resulte necesaria su determinación, en este caso el SECTOR 9. OLA.

Mediante esta Modificación Puntual, la edificabilidad física se distribuye en cuatro parcelas diferenciadas:

- dos parcelas industriales
- una destinada a uso terciario
- una destinada a equipamiento comunitario (sistema general)

Superficie SECTOR 9. OLA		49.877 m <sup>2</sup> (s)
Edificabilidad física total		14.125 m <sup>2</sup> (t)
Edificabilidad urbanística total		13.725 m <sup>2</sup> (t)
Edificabilidad urbanística bajo rasante*		0 m <sup>2</sup> (t)
Edificabilidad urbanística s/rasante*	Existente	0 m <sup>2</sup> (t)
	Nueva	13.725 m <sup>2</sup> (t)
	Total	13.725 m <sup>2</sup> (t)
Edificabilidad dotacional (sobre rasante)		400 m <sup>2</sup> (t)

\* El concepto de edificabilidad bajo y/o sobre rasante es la definida por las ordenanzas generales de las NN.SS. en vigor, en su artículo 19.

Las parcelas así ordenadas son las siguientes:

1.- Superficie de la parcela industrial b.10.1: ..... 8.167 m<sup>2</sup>(s)

Ocupación en planta de la edificación: 5.250 m<sup>2</sup>(s)

Techo edificable s/rasante: 7.875 m<sup>2</sup>(t) = 5.250 m<sup>2</sup>(t) + 2.625 m<sup>2</sup>(t) entreplanta.

2.- Superficie de la parcela industrial b.10.2: ..... 3.774 m<sup>2</sup>(s)

Ocupación en planta de la edificación: 1.800 m<sup>2</sup>(s)

Techo edificable s/rasante: 2.700 m<sup>2</sup>(t) = 1.800 m<sup>2</sup>(t) + 900 m<sup>2</sup>(t) entreplanta.

3.- Superficie de la parcela terciaria b.10.3: ..... 1.424 m<sup>2</sup>(s)

Ocupación en planta de la edificación: 1.050 m<sup>2</sup>(s)

Techo edificable s/rasante: 3.150 m<sup>2</sup>(t) en perfil PB + 2.

4.- Superficie de la parcela dotacional G.10.1: ..... 1.000 m<sup>2</sup>(s)

Ocupación en planta de la edificación: 400 m<sup>2</sup>(s)

Techo edificable s/rasante: 400 m<sup>2</sup>(t) en PB.

**20. CUMPLIMIENTO DE ESTANDARES URBANISTICOS PORMENORIZADOS (de la LEY 2/2006, del DECRETO 123/2012 y del P.T.S. DE CREACION PUBLICA DE SUELO PARA ACTIVIDADES ECONOMICAS Y DE EQUIPAMIENTOS COMERCIALES).**

El cumplimiento de los límites a la edificabilidad urbanística establecidos por la Ley 2/2006 y el Decreto 123/2012 ha sido ya desarrollado en el apartado 12 de esta Memoria. Sin embargo, en relación a los límites a la edificabilidad urbanística, el P.T.S. establece en su artículo 11:

*a) 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.*

La "Superficie Neta" de referencia establecida por el P.T.S. se constituye en este caso por la suma de las parcelas b.10 (13.365 m<sup>2</sup>) y e.20 (9.093 m<sup>2</sup>), y asciende a 22.458 m<sup>2</sup>(s), respecto de la cual se deberán justificar los estándares establecidos por el planeamiento sectorial en este aspecto.

Por otro lado, los estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbanizable vienen establecidos por el artículo 79 de la Ley 2/2006 y por el artículo 9 del DECRETO 123/2012, que dice así:

*Artículo 9 Estándares de dotaciones locales en suelo urbanizable*

*3.- La ordenación pormenorizada de sectores de suelo urbanizable cuyo uso predominante sea el industrial o el terciario deberá establecer, con el carácter de mínima, 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.*

A este respecto, el PTS establece en su artículo 11:

b) *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.*

c) *Dotación Mínima de Aparcamiento de un Sector: 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de Techo Edificado, disponiéndose como mínimo el 20% de las plazas en la red viaria de acceso público.*

d) *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.*

Por tanto, la edificabilidad urbanística prevista, así como la reserva para dotaciones públicas de la red de sistemas locales, y su comparativa respecto a lo establecido por la legislación vigente, son los recogidos en el cuadro adjunto:

RESERVA	LEY 2/2006 y DECRETO 123/2012		Propuesta
Edificabilidad urbanística	<i>superficie de las parcelas privativas &gt; 30% de la superficie total del sector*</i>	29.839 m <sup>2</sup> (s) x 30% = <b>8.951,70 m<sup>2</sup>(s)</b>	<b>13.365 m<sup>2</sup>(s)</b>
Dotaciones públicas	12% de la superficie del ámbito, excluidos los sistemas generales	31.797 x 12% = <b>3.815,64 m<sup>2</sup>(s)</b>	<b>12.011 m<sup>2</sup>(s)</b>
Zonas verdes	6% de la superficie del ámbito, excluidos los sistemas generales	31.797 x 6% = <b>1.907,82 m<sup>2</sup>(s)</b>	<b>8.072 m<sup>2</sup>(s)</b>
<b>PTS</b>			
Aprov. Edificatorio	<i>máximo del 65% para la Superficie Total de Ocupación en Planta</i>	22.458 m <sup>2</sup> (s) x 65% = <b>14.597,70 m<sup>2</sup>(s)</b>	<b>8.100 m<sup>2</sup>(s)</b>
	<i>máximo del 95% para la Superficie Total de Techo Edificable</i>	22.458 m <sup>2</sup> (s) x 95% = <b>21.335,10 m<sup>2</sup>(t)</b>	<b>13.725 m<sup>2</sup>(t)</b>
Equipamiento Dotacional	<i>3% de la Superficie Total de Techo Edificable</i>	22.458 m <sup>2</sup> (t) x 3% = <b>673,74 m<sup>2</sup>(t)</b>	<b>3.150 m<sup>2</sup>(t)</b>
Aparcamiento de vehículos	<i>1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edif.</i>	13.725 m <sup>2</sup> (t)/100 = <b>138 pl.</b>	<b>138 pl.</b>
	<i>20% en la red viaria de acceso público</i>	137 x 20% = <b>28 pl.</b>	<b>138 pl.</b>
Espacios libres y equipamientos	<i>superficie no inferior al 15% de la Superficie Bruta Total del Sector</i>	49.877 m <sup>2</sup> (s) x 15% = <b>7.481,55 m<sup>2</sup>(s)</b>	<b>12.011 m<sup>2</sup>(s)</b>

## 21. DEFINICION DE USOS COMPATIBLES.

Según el artículo 56.e) de la Ley 2/2006, la ordenación urbanística pormenorizada debe establecer las edificabilidades físicas pormenorizadas, disponiendo, en su caso, la relación de usos compatibles así como los porcentajes máximos y mínimos de cada uso permitido.

Por tanto, de acuerdo a la sistematización establecida en el artículo 9 de las Normas Urbanísticas Generales de las vigentes NN.SS., se establece la siguiente compatibilidad de usos:

### ZONA GLOBAL B.10. USO INDUSTRIAL. Superficie: 31.797 m<sup>2</sup>(s)

Zona destinada a, preferentemente, usos de actividades económicas de la modalidad propia de los denominados usos industriales, caracterizada por la presencia de edificaciones destinadas con carácter general a actividades de esa índole así como a otras complementarias de las anteriores.

#### a) Parcelas privadas industriales b.10.1 y b.10.2:

Se establece la siguiente subdivisión:

##### \* Parcela edificable:

- Usos propiciados: industriales, en sus categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.
- Usos admisibles:

Terciarios: oficinas, exclusivamente como uso auxiliar de la industria que ocupe la parcela, a la que estará registralmente vinculada.

Equipamiento comunitario, en todas las modalidades que no den lugar a una afluencia importante de público no relacionado con los usos propiciados.

- Se excluyen el resto de usos.

\* Parcela no edificable: Zona destinada exclusivamente a viario interno, aparcamiento y zonas de maniobra, carga y descarga, sometida exclusivamente a servidumbre de paso de infraestructuras generales y de acceso para su mantenimiento o el de los espacios públicos colindantes.

#### b) Parcela privada industrial b.10.3:

Se establece la siguiente subdivisión:

\* Parcela edificable:

- Usos propiciados: terciarios, exclusivamente en las plantas sobre rasante y en las modalidades siguientes:

- o Uso hotelero
- o Uso comercial, de 2ª, 3ª o 4ª categoría
- o Uso de oficina

- Usos admisibles:

Industriales, en sus categorías 1ª y 2ª.

Equipamiento comunitario, en todas las modalidades que no den lugar a una afluencia importante de público no relacionado con los usos propiciados.

- Se excluyen el resto de usos.

\* Parcela no edificable: Zona destinada exclusivamente a viario interno, aparcamiento y zonas de maniobra, carga y descarga, sometida exclusivamente a servidumbre de paso de infraestructuras generales y de acceso para su mantenimiento o el de los espacios públicos colindantes.

c) Vías urbanas principales. Parcelas e.20:

- Usos propiciados:

- o Circulación rodada
- o Carril bici
- o Circulación peatonal
- o Aparcamiento

- Usos admisibles:

- o Usos auxiliares de los usos propiciados, como paradas de autobuses y otros similares.
- o Los usos provisionales autorizados por el Ayto. de Amezketta.

- Se excluyen el resto de usos.

d) Espacios libres comunes. Parcelas f.20:

- Usos propiciados: espacios libres urbanos, en su modalidad de parques y jardines.
- Usos admisibles:
  - o Terciarios, en su modalidad de comercio de 1ª categoría, con carácter temporal o provisional, y expresamente autorizados por el Ayto. de Amezketa.
  - o Equipamiento comunitario en las modalidades compatibles con el espacio libre y con carácter provisional.
  - o Centros de las redes de servicios.
- Se excluyen el resto de usos.

e) Equipamiento comunitario. Parcelas g.10:

- Usos propiciados: equipamiento comunitario, en las modalidades establecidas en cada caso por esta ordenación pormenorizada.
- Usos admisibles: usos auxiliares del equipamiento o asimilados al mismo.
- Se excluyen el resto de usos.

ZONA GLOBAL E.10. CARRETERAS INTERURBANAS-VARIANTE. Sup.: 5.488 m<sup>2</sup>(s)

- Usos propiciados: circulación rodada.
- Usos admisibles: usos auxiliares de las carreteras, cuando son autorizadas por la legislación aplicable a este respecto.
- Se excluyen el resto de usos.

ZONA GLOBAL E.20. CAMINOS Y CARRETERAS RURALES. Sup.: 2.001 m<sup>2</sup>(s)

- Usos propiciados:
  - o Circulación de bicicletas.
  - o Circulación peatonal.
- Usos admisibles: usos auxiliares de los usos propiciados.
- Se excluyen el resto de usos.

ZONA GLOBAL F.10. ESPACIOS LIBRES. Sup.: 6.339 m<sup>2</sup>(s)

- Usos propiciados: espacios libres.
- Usos admisibles: equipamiento comunitario en las modalidades compatibles con el espacio libre y con carácter provisional.
- Se excluyen el resto de usos.

ZONA GLOBAL F.20. CAUCES PUBLICOS. Sup.: 3.252 m<sup>2</sup>(s)

- Usos propiciados: elementos territoriales (cauces fluviales).
- Se excluyen el resto de usos.

ZONA GLOBAL G.10. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO. Sup.: 1.000 m<sup>2</sup>(s)

- Usos propiciados: equipamiento comunitario, en las modalidades de equipamiento deportivo, socio-cultural y/o recreativo.
- Usos admisibles:
  - o Vivienda, como uso auxiliar del equipamiento (1 viv.).
  - o Usos auxiliares del equipamiento o asimilados al mismo.
- Se excluyen el resto de usos.

## **22. ESTABLECIMIENTO DE COEFICIENTES DE PONDERACION.**

En cumplimiento del artículo 56-f) de la Ley 2/2006, en el suelo urbano la ordenación urbanística pormenorizada debe establecer los coeficientes de ponderación entre usos.

Referidos al conjunto del ámbito urbanístico y sin perjuicio de su correspondiente y posterior actualización y/o adaptación mediante los instrumentos de gestión y equidistribución, se proponen los siguientes coeficientes de ponderación, que han sido obtenidos del Estudio de viabilidad económico financiera, capítulo V de este documento:

- Uso industrial: 1
- Uso industrial en entreplanta: 0,30
- Uso terciario: 1,75

### 23. DEFINICION GEOMETRICA DE LA ORDENACION.

En cumplimiento del artículo 56-g) y h) de la Ley 2/2006, la ordenación urbanística pormenorizada debe precisar todos los elementos de la construcción, y en especial los elementos básicos definitorios de las construcciones y edificaciones, tales como alturas, número de plantas, vuelos, aparcamientos para vehículos y otros análogos, y debe fijar las alineaciones y las rasantes de dichas construcciones y edificaciones.

El cuadro resumen de la distribución de usos en las parcelas edificables es el siguiente:

Parc.	Sup. m <sup>2</sup> (s)	Ocupación Edif. m <sup>2</sup> (s)		Perfil	Edificabilidad m <sup>2</sup> (t)		Altura* m
		b/rasante	s/rasante		b/rasante	s/rasante	
b.10.1	8.167	0	5.250	PB + 50% entrepl.	0	7.875	10 (+ 2)
b.10.2	3.774	0	1.800	PB + 50% entrepl.	0	2.700	10 (+ 2)
b.10.3	1.424	0	1.050	PB + 2	0	3.150	12
G.10	1.000	0	400	PB	0	400	3

\* La altura de las edificaciones se refiere al alero de las mismas, medida desde la rasante de referencia (+ la correspondiente a los elementos estructurales de cubierta), según lo establecido por el artículo 13 de la Normativa Urbanística general de las vigentes NN.SS.

ALINEACIONES: Las señaladas en los planos. Podrán ser modificados por un Estudio de Detalle, según los criterios establecidos por el apartado correspondiente de este documento.

### 24. EDIFICACIONES Y CONSTRUCCIONES DISCONFORMES CON EL PLANEAMIENTO

En cumplimiento del artículo 56-f) de la Ley 2/2006, en el suelo urbano la ordenación urbanística pormenorizada debe establecer la identificación individual de las construcciones y edificaciones que con carácter sobrevenido deban quedar en situación de fuera de ordenación y, por tanto, en el régimen transitorio definido al efecto por el plan general.

Dentro del sector existen edificaciones en precario (*txabolas*), una de las cuales se encuentra en el extremo oeste del ámbito, junto a la carretera local GI- 2133, y otra invade parcialmente el ámbito en su extremo sur.

En el plano 3.03- ACTUACION INTEGRADA. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION de este documento, se determinan aquellas construcciones que se declaran disconformes con el planeamiento por su incompatibilidad total con la ordenación pormenorizada prevista en el mismo.

En concreto, se declaran dichas edificaciones como **fuera de ordenación** en la acepción que dicho término presenta de conformidad con lo previsto en el epígrafe a) del artículo 101.2.3 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, dado que la desaparición de las citadas construcciones resulta imprescindible con carácter inmediato en orden a la ejecución de las determinaciones previstas en el presente documento de Modificación de NN.SS.

## **25. CRITERIOS PARA LA REDACCIÓN DE LOS ESTUDIOS DE DETALLE.**

En cumplimiento del artículo 56-j) de la Ley 2/2006, la ordenación urbanística pormenorizada debe establecer los criterios para la posterior redacción de estudios de detalle, y las condiciones y limitaciones a tener en cuenta en dicha redacción. El objeto de los Estudios de Detalle, como figura de planeamiento, se regula por el artículo 73 de la Ley 2/2006, que establece, además, las determinaciones a las que deben circunscribirse los mismos, así como la documentación que deben contener.

En cualquier caso, las determinaciones de calificación pormenorizada establecidas por este Modificación Puntual podrán alterarse mediante la formulación de estudios de detalle en los siguientes supuestos:

- Incorporación de nuevas superficies de terreno a la red viaria y a los espacios libres, sin que, en ningún caso, pueda modificarse la zonificación establecida para los mismos.
- Modificación del parcelario establecido para las parcelas edificables destinadas a usos lucrativos, sin que, con la única salvedad antes expuesta, pueda modificarse su zonificación. Por el contrario, se admitirán eventuales incrementos de superficie en las "parcelas" destinadas a usos de equipamiento comunitario.

- Incremento del aprovechamiento edificatorio en los supuestos que se citan a continuación, salvo que se haya asignado a esas determinaciones un rango normativo superior:
  - Aprovechamiento de las parcelas de equipamiento comunitario.
  - Aprovechamiento bajo rasante de las parcelas edificables destinadas a usos lucrativos, siempre que se destine a usos auxiliares, y en ningún caso a usos principales.

En todo caso, en atención al alcance de las propuestas planteadas, el Ayuntamiento podrá exigir la formulación de un expediente de planeamiento pormenorizado, aún cuando aquellas se adecuen a los requisitos señalados en los apartados anteriores. De esta forma, los Estudios de Detalle quedan regulados por el artículo 11 de las Normas Urbanísticas de desarrollo del presente documento.

Además de los criterios establecidos en el artículo 73.2 a), b) y c) de la Ley 2/2006 para el desarrollo del Plan, será preceptivo el Estudio de Detalle para cualquier posibilidad futura de cubrición de las instalaciones previstas inicialmente al aire libre.

También será necesaria, la figura del Estudio de Detalle, para cualquier necesidad o posibilidad de parcelación del lote edificatorio, una vez ejecutada la cubrición, pero siempre según el siguiente apartado de este documento.

## **26. PARCELACIÓN.**

Las Parcelas Edificables resultantes de la ordenación propuesta son las delimitadas como tales en el plano 3.07- PARCELACION RESULTANTE de la presente Modificación Puntual.

En las parcelas b.10.1 y b.10.2 se admitirá la segregación de parcelas independientes con un mínimo de 250 m<sup>2</sup> de superficie. La parcela b.10.3 es mínima e indivisible. No obstante podrá ser objeto de división en régimen de propiedad horizontal una vez edificada.

## **ANEXO 2: JUSTIFICACION SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA PARA LA SUPRESION DE BARRERAS ARQUITECTONICAS.**

### **1. OBJETO.**

Este documento tiene por objeto dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 4 del Decreto de 1981, de 23 de Marzo, sobre Normativa para la Supresión de Barreras urbanísticas del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas del Gobierno Vasco, y posterior Ley 20/1997 sobre la Promoción de la Accesibilidad, así como 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.

### **2. ELEMENTOS DE LA URBANIZACIÓN.**

#### 2.1. Diseño y trazado de vías.

Las vías se han diseñado de tal forma que sirvan de acceso a todos los espacios públicos y elementos construidos de forma cómoda, manteniendo el criterio de no superar el 6% de pendiente máxima.

Cuando se prevean escalinatas, se ofrecerá siempre un recorrido alternativo en rampa de semejantes características.

#### 2.2. Pavimentos.

Al determinar los distintos elementos que configuran la pavimentación, en el Proyecto de Urbanización se tendrá en cuenta el artículo 8 del Decreto 1981/23-3.

#### 2.3. Aceras.

Todas las aceras e itinerarios peatonales previstos en esta ordenación son de un ancho superior a dos metros y su pendiente transversal estará comprendida entre el 1% y el 2%.

En lo que se refiere a sus detalles constructivos, se ajustará al artículo 9 del Decreto 1981/23-3.

#### 2.4. Pasos de Peatones.

Los pasos de peatones se resolverán conforme al artículo 10 del Decreto 1981/23-3.

#### 2.5. Escaleras.

No se contemplan escaleras. En cualquier caso, si fuera necesaria su ejecución las escaleras comprendidas en esta ordenación se ejecutarían cumpliendo el artículo 11 del Decreto 1981/23-3, y todos los espacios a los que acceden contarían con itinerario alternativo de rampas o aceras.

#### 2.6. Rampas.

El diseño de las rampas se ha realizado de acuerdo al artículo 12 del Decreto 1981/23-3, y su ejecución se ajustará al mismo.

#### 2.7. Aparcamientos.

En la señalización de los aparcamientos se atenderá a lo dispuesto en el artículo 13 del Decreto 1981/23-3.

#### 2.8. Parques, Jardines y Plazas.

Se ajustará a lo establecido en el artículo 14 del Decreto 1981/23-3. No se prevén aseos públicos en la ordenación.

#### 2.9. Mobiliario Urbano.

El mobiliario urbano cumplirá las condiciones exigidas por los artículos 16 al 21 del Decreto 1981/23-3.

### **3. RESERVA DE APARCAMIENTOS PARA PERSONAS CON MINUSVALIA.**

En aplicación de la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, los proyectos técnicos reservarán para el uso exclusivo de personas con minusvalía 1 plaza de aparcamiento por cada 50 plazas o fracción.

Plazas de aparcamiento previstas en la red viaria de acceso público: **138**

Plazas reservadas para personas con minusvalía: **3**

## **CAPITULO IV: DIRECTRICES DE ORGANIZACION Y GESTION DE LA ACTUACION INTEGRADA**

### **27. GENERALIDADES.**

Este capítulo establece las condiciones de gestión y ejecución que han de regular el desarrollo y la ejecución de las determinaciones de ordenación estructural y pormenorizada previstas en la presente Modificación Puntual para la Actuación Integrada A.I.9 OLA, sin perjuicio de las determinaciones que, a tal efecto, pudieran establecerse en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U.). Esto es, el P.A.U. podrá alterar dichas determinaciones sin que para ello sea necesario modificar este documento.

### **28. AMBITO DE LA ACTUACION INTEGRADA.**

El ámbito de la Actuación Integrada es la definida por el correspondiente apartado de ordenación pormenorizada de esta Modificación Puntual y su delimitación es la recogida en el plano 3.03- ACTUACION INTEGRADA. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION de este documento, con la siguiente medición:

AMBITO ACTUACION INTEGRADA A.I.9 OLA: 49.877 m<sup>2</sup>

El apartado de ordenación estructural de esta Modificación Puntual clasifica la totalidad de dicho ámbito como **Suelo Urbanizable Sectorizado**.

### **29. PROGRAMA DE ACTUACION URBANIZADORA P.A.U.**

Tratándose de una actuación integrada en suelo urbanizable sectorizado, el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora se tramitará simultánea o posteriormente a esta Modificación Puntual, como plan urbanístico que legitima su ejecución, tal y como establece el artículo 152 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

### **30. DELIMITACION DE UNIDADES DE EJECUCION.**

A los efectos de la gestión y ejecución del planeamiento urbanístico proyectado, el presente documento define y delimita una única Unidad de Ejecución, que abarca la totalidad de la Actuación Integrada.

La delimitación de la Unidad de Ejecución es coincidente con la Actuación Integrada, y es la reflejada en el plano 3.03- ACTUACION INTEGRADA. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION de este documento. Por lo tanto, dicha Unidad de Ejecución cuenta con una superficie de 49.877 m<sup>2</sup>.

Con las salvedades que se exponen a continuación, el conjunto de los propietarios de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución han de ser considerados adjudicatarios de la edificabilidad urbanística proyectada.

Esas salvedades inciden en los terrenos de dominio público incluidos en la Unidad de Ejecución, entre los que se encuentran:

- la parcela correspondiente al Sistema General viario existente, carretera GI-2133, de 3.675 m<sup>2</sup> de superficie, y cuya titularidad corresponde a la Diputación Foral de Gipuzkoa; y
- la parcela correspondiente al Sistema General de Cauce Fluvial existente, de 3.252 m<sup>2</sup> de superficie, y cuya titularidad corresponde al Gobierno Vasco.

Todos esos terrenos han de entenderse sujetos a los criterios establecidos, entre otros, en los artículos 35 y 146 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, conforme a las cuales no son generadores de edificabilidad urbanística a favor de sus titulares en la medida en que o bien se consolidan en su destino actual, o bien han de entenderse sustituidos por las nuevas dotaciones públicas proyectadas, de superficie superior a la mencionada.

De conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente, el aprovechamiento patrimonializable por los propietarios de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución se corresponde con el 85% del aprovechamiento ponderado proyectado en su ámbito, siendo el 15% restante objeto de cesión gratuita a favor del Ayuntamiento de Amezketeta.

Dicha cesión habrá de materializarse en parcela edificable y, en su caso, mediante el abono en metálico de su valor económico, de conformidad con los criterios establecidos en el artículo 27 de la Ley 2/2006. La materialización del aprovechamiento correspondiente a la administración se producirá en el momento en el que se redacte y se presente a tramitación el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

La totalidad de las cargas de urbanización previstas en el ámbito de la Unidad de Ejecución serán costeadas por los adjudicatarios de los aprovechamientos de carácter lucrativo resultantes de la ordenación propuesta, excepto las correspondientes al desarrollo y ejecución de los Sistemas Generales de Espacios Libres y Equipamiento Comunitario, que correrán a cargo del Ayuntamiento de Amezketa.

### **31. REGIMEN DE EJECUCION Y SISTEMA DE ACTUACION.**

El desarrollo urbanístico proyectado se considera como *actuación integrada*, en los términos establecidos por el artículo 138 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, y por lo tanto, pertenece a la *esfera de actuación pública* (art. 140 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo).

La presente Modificación Puntual de NN.SS. propone que el régimen de ejecución de la actuación integrada sea *pública* (artículo 141 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo), y que el sistema de actuación de la unidad de ejecución sea el de *cooperación* (artículos 159 y 173 de la Ley 2/2006).

El artículo 159.3 de la Ley 2/2006 establece que el ayuntamiento elegirá entre los distintos sistemas de actuación con plena libertad, considerando criterios como el mejor cumplimiento de los fines del planeamiento, los plazos de ejecución, los medios económico-financieros y la capacidad de gestión con la que cuente la entidad municipal.

Dicha elección se motiva en que el Ayuntamiento está interesado en gestionar directamente la oferta de suelo para actividades económicas, a fin de promover más activamente la implantación de nuevas actividades industriales y/o terciarias que incidan en el desarrollo económico del municipio.

Para ello, se considera imprescindible que la gestión esté plenamente controlada por el propio Ayuntamiento, para dar cumplimiento firme a una programación y unos plazos dirigidos sobre todo a alcanzar el fin señalado.

Se descarta un sistema privado, sobre todo, porque pueden existir entre los propietarios o promotores otros intereses legítimos que no prioricen las aspiraciones municipales, ante lo cual el Ayuntamiento podría desplegar sus facultades, pero con el consiguiente retraso que ello supondría, en un momento en que las necesidades socio-económicas del municipio exigen una gestión decidida.

Se considera por lo tanto que el mejor cumplimiento de los fines del planeamiento se consigue con el citado sistema de cooperación.

### **32. EJECUCION DE LA URBANIZACION**

En desarrollo y ejecución del presente documento, se redactará un único Proyecto de Urbanización para la totalidad de la Unidad de Ejecución. La definición, valoración detallada, fases y calendario de ejecución de dichas obras de urbanización será la establecida en el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

Las obras de urbanización correrán a cargo de los propietarios del ámbito que sufragarán las mismas mediante el abono de las cuotas de urbanización que gire el Ayuntamiento de Amezketa según el anterior apartado 30 de este documento.

### **33. EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR**

Con carácter general, la ejecución de la edificabilidad urbanística proyectada en la Unidad de Ejecución estará condicionada a la cumplimentación de los requisitos establecidos en la legislación urbanística vigente y más en concreto, a la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora y el correspondiente Proyecto de Reparcelación, así como al cumplimiento de la normativa de carácter general.

Tal y como establece el artículo 40 del Reglamento de Gestión Urbanística, se podrán simultanear las obras de urbanización y de edificación. Las condiciones según las cuales el Ayuntamiento autorizará dicha simultaneidad vienen establecidas en las Normas Urbanísticas de desarrollo de esta Modificación Puntual.

#### **34. MODO DE EJECUCION DE LAS OBRAS DE URBANIZACION Y CONSERVACION DE LAS MISMAS**

Las obras de urbanización correrán a cargo de los propietarios del ámbito mediante el abono de cuotas de urbanización giradas por el Ayuntamiento de Amezketa, que será quien contrate la ejecución de las citadas obras, según el anterior apartado 30 de este documento, y se realizarán de conformidad con el correspondiente Proyecto de Urbanización que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento de Amezketa.

La urbanización podrá ejecutarse por fases, cuyas características, alcance y detalles vendrán establecidas en el Programa de Actuación Urbanizadora.

La recepción y posterior conservación de las obras de urbanización, totales y parciales, será competencia del Ayuntamiento de Amezketa y se realizará según lo establecido en los artículos 197 y 198 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

#### **35. OBLIGACIONES DE LOS PROPIETARIOS DEL AMBITO**

Serán obligaciones de los propietarios del suelo, al menos las siguientes:

- Sufragar la urbanización del ámbito a través de las cuotas de urbanización giradas por el Ayuntamiento de Amezketa, en base a la programación determinada por el Programa de Actuación Urbanizadora y al reparto de beneficios y cargas establecido por el Proyecto de Reparcelación.

- Ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Amezketta el suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización.
- Ceder gratuitamente al Ayuntamiento de Amezketta los espacios y edificaciones destinados a dominio y uso público.
- Edificar los solares resultantes en los plazos legalmente establecidos.

De todo ello quedará debida constancia en el Proyecto de Reparcelación de manera que las obligaciones descritas se fijarán como carga de carácter real que gravará todas las fincas resultantes, de carácter privado y aprovechamiento lucrativo, salvo aquellas que hayan sido cedidas al Ayuntamiento de Amezketta como consecuencia del cumplimiento del deber de cesión del 15% del aprovechamiento a la Administración.

### **36. PLAZOS DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO Y PROGRAMACION DEL SUELO**

Habida cuenta de que el presente documento contiene la ordenación pormenorizada del área, no se establece plazo alguno para la elaboración del planeamiento de desarrollo.

La Ley 2/2006 proporciona a los programas la capacidad de regular y organizar en su caso por fases, el desarrollo y la ejecución de las actuaciones integradas en suelo urbanizable sectorizado, como es el caso del Ambito de Actuación Integrada.

La Ley 2/2006, en el artículo 154, remite al P.A.U. la obligatoriedad de establecer los plazos para la equidistribución y urbanización del polígono.

Así pues, se establecen los siguientes plazos, a partir de la publicación de la aprobación definitiva de la presente Modificación Puntual de NN.SS.:

Con carácter determinante: **6 meses**, para la redacción y presentación del Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito de actuación integrada A.I.9 OLA.

### **ANEXO 3: FICHA URBANISTICA PROPUESTA DEL A.I.U.9 OLA.**

#### **A.I.U. SECTOR 9 OLA**

S = 49.877 m<sup>2</sup>.

#### **Régimen Urbanístico General:**

—Clasificación: Suelo urbanizable sectorizado

—Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Programa de Actuación Urbanizadora de la A.I.9 OLA. Plazo de ejecución: 6 meses. Iniciativa: pública.

—Calificación global:

\* B.10 Zonas Industriales: 31.797 m<sup>2</sup>

\* E.10 Vías Interurbanas - Variante: 3.338 m<sup>2</sup> (Sistema General)

\* E.20 Vías urbanas principales – *Bidegorri*: 2.001 m<sup>2</sup> (Sistema General)

\* F.10 Espacios libres – Parque urbano: 6.339 m<sup>2</sup> (Sistema General)

\* F.20 Cauces públicos – Rio Amezketa: 3.252 m<sup>2</sup> (Sistema General)

\* G.10 Equipamiento comunitario: 1.000 m<sup>2</sup> (Sistema General)

—Condiciones particulares de edificación:

Aprovechamiento edificatorio total: 14.125 m<sup>2</sup>(t) sobre rasante.

\* 10.575 m<sup>2</sup>(t) industrial. Ocupación máxima de la parcela por edificación (sobre rasante): Según Ordenanza particular de uso y edificación de cada parcela edificable. Ocupación máxima de la parcela por edificación (bajo rasante): Excluida.

\* 3.150 m<sup>2</sup>(t) terciario. Ocupación máxima de la parcela por edificación (sobre rasante): Según Ordenanza particular de uso y edificación de cada parcela edificable. Ocupación máxima de la parcela por edificación (bajo rasante): Excluida.

\* 400 m<sup>2</sup>(t) no lucrativo (equipamiento comunitario público). Ocupación máxima de la parcela por edificación (sobre rasante): Según Ordenanza particular de uso y edificación de cada parcela edificable. Ocupación máxima de la parcela por edificación (bajo rasante): Excluida.

Perfil de edificación máximo:

\* Parcelas de uso industrial: -/I. Altura de edificación máxima: 12,00 m. (10 m. altura libre + 2 m. de elementos de cubierta).

\* Parcela de uso terciario: -/III. Altura de edificación máxima: 12,00 m.

\* Parcela equipamiento comunitario G.10: -/I. Altura de edificación máxima: 4,00 m.

—Condiciones particulares de uso. Uso característico: Industrial. Régimen de promoción: Privado.

—Condiciones de dominio. Dominio privado y público según ordenación pormenorizada. Se cederán todos los terrenos necesarios para la obtención de zonas de espacios libres y circulación peatonal previstos, debidamente urbanizados.

—Condiciones de gestión.

Sistema de actuación: Cooperación.

Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento: Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

Las cargas de urbanización corresponderán a los titulares del aprovechamiento en la unidad de ejecución.

—Directrices de protección ambiental.

Retiros mínimos de edificación y urbanización a cauce fluvial, según P.T.S. de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la C.A.P.V: 12 m. a la edificación y 2 m. a la urbanización. El presente documento de Modificación Puntual de NN.SS. incorpora un Estudio Hidráulico que garantiza la seguridad de los nuevos desarrollos urbanísticos a partir de la determinación de las manchas de inundación y sus cotas, y en todo caso los criterios establecidos por la Dirección de Aguas en informe de 14/10/2005.

El P.A.U. del A.I.9 OLA preverá, en su apartado "Anteproyecto de urbanización", la repoblación vegetal y forestal, mediante especies autóctonas, de los márgenes del río *Amezketeta*.

Además, tanto el P.A.U. del A.I.9 OLA, en su apartado "Anteproyecto de urbanización", como el propio Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución preverán las "Medidas preventivas, correctoras y compensatorias" del capítulo IX. del Documento Ambiental Estratégico que forma parte de esta Modificación Puntual de NN.SS., especialmente en lo que respecta a los suelos potencialmente contaminados.

Así, en la parcela identificada como vertedero con el código 20008-0007, con una superficie de 5.678 m<sup>2</sup>, con anterioridad a su urbanización, se deberá cumplir con lo establecido en la Ley 1/2015, de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

—Determinaciones de ordenación de carácter pormenorizado con rango de planeamiento general.

El acceso previsto al sector se adecuará a lo que indique al respecto el Departamento de Carreteras de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

**Régimen Urbanístico Pormenorizado:**

—Calificación pormenorizada:

\* Uso industrial b.10: 10.575 m<sup>2</sup>(t) de nuevo desarrollo, sobre rasante.

- 7.050 m<sup>2</sup>(t) en planta
- 3.525 m<sup>2</sup>(t) en entreplanta (50%)

\* Uso terciario b.10: 1.050 m<sup>2</sup>(t) x 3 plantas = 3.150 m<sup>2</sup>(t) de nuevo desarrollo, sobre rasante.

\* Vías urbanas principales e.20. Sistema Local: 9.093 m<sup>2</sup>

- Número mínimo de plazas de aparcamiento en superficie: 138.

\* Espacios libres comunes f.20. Sistema Local: 8.048 m<sup>2</sup>

\* Equipamiento comunitario g.10. Sistema Local: 1.284 m<sup>2</sup>

- Equipamiento deportivo g.10.1: 644 m<sup>2</sup>
- Equipamiento comercial g.10.2: 320 m<sup>2</sup>
- Equipamiento social g.10.3: 320 m<sup>2</sup>

—Condiciones particulares de edificación, dominio y uso: Las condiciones particulares de edificación, dominio y uso en el Sector se definen en la hoja gráfica.

—Condiciones jurídicas de gestión urbanística y ejecución de las obras de urbanización:

Condiciones generales de gestión y ejecución:

- A.I.9 OLA: 49.877 m<sup>2</sup>
- Plazo P.A.U.: 6 meses, desde la aprobación definitiva de la presente Modificación Puntual de NN.SS.
- Régimen de ejecución: público
- Sistema de actuación: cooperación
- Unidad de Ejecución U.E. coincidente con el Área Integrada.

Condiciones para la formulación del proyecto de urbanización:

- Proyecto de urbanización para la totalidad de la U.E.
- Plazos de ejecución: a definir por el P.A.U.
- Iniciativa: pública

## **CAPITULO V: NORMAS URBANISTICAS DE DESARROLLO DEL SECTOR 9. OLA.**

### INDICE

#### TITULO PRELIMINAR

#### DISPOSICIONES GENERALES REFERENTES A LA APLICACION PORMENORIZADA DEL PLAN

- Artículo 1º.    Ámbito de Aplicación.
- Artículo 2º.    Vigencia.
- Artículo 3º.    Fuentes y Jerarquía Normativa.
- Artículo 4º.    Documentos constitutivos y avance normativo de los mismos.
- Artículo 5º.    Programa de desarrollo.
- Artículo 6º.    Contenido de los Proyectos.
- Artículo 7º.    Proyectos de P.A.U. y Urbanización.

#### TITULO PRIMERO

#### REGIMEN URBANISTICO GENERAL

#### CAPITULO 1.1. REGIMEN DE CALIFICACION PORMENORIZADA

- Artículo 8.    Formulación del régimen de «calificación pormenorizada».

#### CAPITULO 1.2. REGIMEN JURIDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCION DE LA ORDENACION PORMENORIZADA.

- Artículo 9.    Régimen general.
- Artículo 10.   Programa de Actuación Urbanizadora.
- Artículo 11.   Estudios de Detalle.
- Artículo 12.   Proyectos de Urbanización.
- Artículo 13.   Ejecución de las Obras de Urbanización.
- Artículo 14.   Condiciones de asignación del «aprovechamiento urbanístico».
- Artículo 15.   Ponderación de usos.
- Artículo 16.   Cesión de suelo.
- Artículo 17.   Sistema de Actuación / Delimitación de Unidades de Actuación.
- Artículo 18.   Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación.
- Artículo 19.   Condiciones de financiación de las cargas de urbanización.
- Artículo 20.   Condiciones de mantenimiento de la urbanización.
- Artículo 21.   Condiciones de parcelación.
- Artículo 22.   Servidumbres en las parcelas privadas.

Artículo 23. Ejercicio de la facultad de edificar.

Artículo 24. Condiciones para la concesión de licencias de 1ª utilización.

## TITULO SEGUNDO

### ORDENANZAS GENERALES DE URBANIZACION, EDIFICACION Y USO

#### CAPITULO 2.1. ORDENANZAS GENERALES APLICABLES A LAS PARCELAS EDIFICABLES

Artículo 25. Formulación del régimen de edificación y uso en parcela edificable.

Artículo 26. Alineaciones.

Artículo 27. Rasantes.

Artículo 28. Perfil y altura de los edificios.

Artículo 29. Marquesinas / Vuelos.

Artículo 30. Condiciones de diseño y tratamiento arquitectónico.

#### CAPITULO 2.2. CONDICIONES MINIMAS DE HABITABILIDAD, SEGURIDAD, HIGIENE Y DEFENSA DEL MEDIO AMBIENTE

Artículo 31. Condiciones de Habitabilidad.

Artículo 32. Control de emisiones gaseosas.

Artículo 33. Control de aguas residuales.

Artículo 34. Control de residuos sólidos

Artículo 35. Control de ruidos, vibraciones y olores.

Artículo 36. Condiciones de Seguridad y Protección contra incendios.

#### CAPITULO 2.3. CONDICIONES MINIMAS DE CALIDAD CONSTRUCTIVA Y NIVEL DE SERVICIO DE LA URBANIZACION

Artículo 37. Condiciones de accesibilidad.

Artículo 38. Características generales de redes de servicios y del tratamiento superficial.

Artículo 39. Medidas preventivas, correctoras y compensatorias.

#### CAPITULO 2.4. NORMAS DE EDIFICACION

Artículo 40. Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.

Artículo 41. Condiciones de volumen y de edificación.

Artículo 42. Condiciones mínimas de higiene y estética.

Artículo 43. Condiciones ambientales.

## CAPÍTULO 2.5. CONDICIONES DE GESTION URBANISTICA

Artículo 44. Condiciones de gestión urbanística.

### TITULO TERCERO

#### ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACION Y USO DE LAS PARCELAS EDIFICABLES

Artículo 45. Ordenanzas particulares parcela b.10.1

Artículo 46. Ordenanzas particulares parcela b.10.2

Artículo 47. Ordenanzas particulares parcela b.10.3

Artículo 48. Ordenanzas particulares parcela G.10

## **TITULO PRELIMINAR**

### **DISPOSICIONES GENERALES REFERENTES A LA APLICACIÓN DE LA ORDENACION PORMENORIZADA**

#### **Artículo 1º. Ámbito de Aplicación.**

Las presentes ordenanzas serán aplicables, desde su entrada en vigor, en el ámbito objeto del presente documento: SECTOR 9. OLA, del municipio de Amezketeta. Y regirán hasta que sean derogadas o modificadas por otro posterior.

#### **Artículo 2º. Vigencia.**

Estas ordenanzas entrarán en vigor al día siguiente de la publicación de su texto íntegro en el Boletín Oficial de Gipuzkoa y regirán hasta que sean derogadas por otras posteriormente.

La nulidad, anulación o modificación de algunas de las determinaciones del presente documento no afectarán a la validez de las restantes prescripciones, salvo en el supuesto de que alguna de éstas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquellas.

#### **Artículo 3º. Fuentes y Jerarquía Normativa.**

Sin perjuicio de su subordinación a las Leyes, Reglamentos Generales y otras Disposiciones de mayor rango, estas ordenanzas deberán ser respetadas en los Proyectos de Urbanización y Edificación.

También se respetarán en los Programas de Actuación Urbanizadora o Estudios de Detalle que, en su caso, fuera preciso o conveniente redactar.

La validez y vigencia del presente documento, redactado a nivel de planeamiento pormenorizado, se remite al cumplimiento de las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Amezketeta, por lo que resultan inaplicables aquellas determinaciones de carácter pormenorizado que pudieran contradecir dicho documento de superior rango jerárquico.

Con carácter complementario, y para regular aspectos no previstos en las presentes ordenanzas, serán de aplicación las Normas Urbanísticas Generales para las áreas industriales contenidas en las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Amezketeta.

**Artículo 4º. Documentos constitutivos de la Modificación Puntual y avance normativo de los mismos.**

La presente Modificación Puntual está constituida por los siguientes documentos:

DOCUMENTO Nº 1: MEMORIA

Capítulo I: Memoria Informativa y Justificativa.

Capítulo II: Ordenación Estructural.

Capítulo III: Ordenación Pormenorizada.

Capítulo IV: Normas Urbanísticas.

Capítulo V: Estudio económico.

DOCUMENTO Nº 2: PLANOS

I. Información.

II. Ordenación Estructural.

III. Ordenación Pormenorizada.

Si bien el contenido normativo queda definido por el conjunto de documentos señalados en el párrafo anterior, son el Anexo 3: Ficha urbanística, el Capítulo V: Normas Urbanísticas y los planos definidos como tales en el DOCUMENTO Nº 2: PLANOS los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad urbanística y, por tanto, ésta se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente informativo o ilustrativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquellos los que prevalezcan.

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

#### **Artículo 5º. Programa de desarrollo.**

El presente documento de Modificación Puntual de Normas Subsidiarias de Planeamiento se desarrollará y complementará por medio del Programa de Actuación Urbanizadora de la Actuación Integrada, y del Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución.

#### **Artículo 6º. Contenido de los Proyectos.**

El contenido y determinaciones de los documentos urbanísticos a que se refiere el artículo anterior se ajustarán a lo dispuesto en las presentes Ordenanzas.

Si se redactan Estudios de Detalle para definir más precisamente la ordenación de la edificación determinada por este documento o si el Ayuntamiento lo considera procedente, los planos que definan las alineaciones y rasantes de la edificación y urbanización se grafiarán a Escala 1:200 y en los mismos se recogerán con precisión las soluciones de encuentro de la edificación con el terreno urbanizado y, en concreto, con los elementos en los que se establezcan servidumbres de uso público. El resto de los planos podrá grafarse a Escala 1:500.

Si los Estudios de Detalle ajustasen alineaciones alterando ligeramente la zonificación pormenorizada, en cuanto a parcelas privadas y zonas verdes o espacios libres delimitados en el plano 3.02- CALIFICACION PORMENORIZADA. SISTEMAS LOCALES, no se considerarán modificaciones de las NN.SS. en cuanto que no afectan a la estructura general de la Ordenación.

Igual caso, si estudiasen los volúmenes necesarios parciales o generales en la edificación, o aspectos y remates expresamente de índole arquitectónico que aporten valor añadido al diseño del ámbito.

## **Artículo 7º. Proyectos de P.A.U. y Urbanización.**

Según lo previsto en los artículos 152 y siguientes de la Ley Vasca del Suelo y Urbanismo, Ley 2/2006, de 30 de Junio, se redactará y tramitará un único Programa de Actuación Urbanizadora para la A.I.9. OLA.

La redacción del P.A.U. se atenderá a las normas y criterios establecidos en los artículos 153 y 154 para sus contenidos técnico y jurídico-urbanísticos. El P.A.U. establecerá la concreción de uno o varios proyectos de urbanización y su correspondencia con las fases y plazos de urbanización.

En caso de que se redacte un único Proyecto de Urbanización, éste establecerá las fases correspondientes a los objetivos de urbanización.

La redacción del Proyecto de Urbanización se atenderá a las normas y criterios que para el diseño, cálculo y ejecución de las diversas redes de infraestructuras se aportan en el presente documento y a las pautas que dicten tanto los servicios técnicos municipales como los entes competentes y compañías suministradoras. El proyecto de urbanización podrá realizar pequeñas adaptaciones puntuales de las alineaciones y rasantes de la ordenación de los sistemas locales de espacios libres y vialidad.

## **TITULO PRIMERO**

### **REGIMEN URBANISTICO GENERAL APLICABLE EN EL SECTOR**

#### **CAPITULO 1.1. REGIMEN DE CALIFICACION PORMENORIZADA**

### **Artículo 8º. Formulación del régimen de calificación pormenorizada del sector.**

1. El ámbito de ordenación constituye un suelo urbanizable sectorizado, en base a los criterios establecidos por el artículo 14 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

2. El sector queda sometido al régimen de calificación pormenorizada resultante de las determinaciones de zonificación establecidas en el presente documento, grafiadas concretamente en el plano 3.02- CALIFICACION PORMENORIZADA. SISTEMAS LOCALES del mismo.

Dichas determinaciones responden básicamente a la sistematización establecida en las Normas Urbanísticas Generales de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento de Amezketeta.

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

ZONA GLOBAL B.10. USO INDUSTRIAL. Superficie: 31.797 m<sup>2</sup>(s)

- a) Parcelas privadas industriales b.10: 13.365 m<sup>2</sup>(s)
- b) Vías urbanas principales. Parcelas e.20: 9.093 m<sup>2</sup>(s)
- c) Espacios libres comunes. Parcelas f.20: 8.048 m<sup>2</sup>(s)
- d) Equipamiento comunitario. Parcelas g.10: 1.284 m<sup>2</sup>(s)

ZONA GLOBAL E.10. CARRETERAS INTERURBANAS-VARIANTE: 5.488 m<sup>2</sup>(s)

ZONA GLOBAL E.20. CAMINOS Y CARRETERAS RURALES: 2.001 m<sup>2</sup>(s)

ZONA GLOBAL F.10. ESPACIOS LIBRES: 6.339 m<sup>2</sup>(s)

ZONA GLOBAL F.20. CAUCES PUBLICOS: 3.252 m<sup>2</sup>(s)

ZONA GLOBAL G.10. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO: 1.000 m<sup>2</sup>(s)

4. El régimen de uso y edificación correspondiente a las citadas zonas de uso pormenorizado es el establecido en las ordenanzas generales contenidas en las Normas Urbanísticas Generales de las NN.SS. y en el presente artículo.

5. Pormenorización y categorización de usos:

ZONA GLOBAL B.10. USO INDUSTRIAL

a) Parcelas privadas industriales b.10.1 y b.10.2:

Se establece la siguiente subdivisión:

\* Parcela edificable:

— Régimen de edificación. Regulado por las Ordenanzas Generales aplicables a las parcelas edificables b.10 (artículo 13) y en la Ordenanza Particular de cada Parcela Ordenada.

— Régimen de Dominio: Privado.

— Régimen de Uso:

- Usos propiciados: industriales, en sus categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª.
- Usos admisibles:

Terciarios: oficinas, exclusivamente como uso auxiliar de la industria que ocupe la parcela, a la que estará registralmente vinculada.

Equipamiento comunitario, en todas las modalidades que no den lugar a una afluencia importante de público no relacionado con los usos propiciados.

- Se excluyen el resto de usos.

\* Parcela no edificable:

— Régimen de edificación. Excluida, siendo autorizable únicamente el emplazamiento de instalaciones de la actividad industrial que necesariamente deban emplazarse al margen del edificio, –como tanques, depósitos, transformadores–, siempre que no perjudiquen o causen molestias a las parcelas colindantes, o impidan la servidumbre de paso de infraestructuras o la servidumbre de acceso para mantenimiento de las mismas o de los espacios públicos colindantes, accesos, viario interno, aparcamiento, zonas de maniobra y carga y descarga.

— Régimen de Dominio: Privado.

— Régimen de Uso: Zona destinada exclusivamente a viario interno, aparcamiento y zonas de maniobra, carga y descarga, sometida exclusivamente a servidumbre de paso de infraestructuras generales y de acceso para su mantenimiento o el de los espacios públicos colindantes.

b) Parcela privada industrial b.10.3:

Se establece la siguiente subdivisión:

\* Parcela edificable:

— Régimen de edificación. Regulado por las Ordenanzas Generales aplicables a las parcelas edificables b.10 (artículo 13) y en la Ordenanza Particular de cada Parcela Ordenada.

— Régimen de Dominio: Privado.

— Régimen de Uso:

- Usos propiciados: terciarios, exclusivamente en las plantas sobre rasante y en las modalidades siguientes:
  - o Uso hotelero
  - o Uso comercial, de 2ª, 3ª o 4ª categoría
  - o Uso de oficina

- Usos admisibles:

Industriales, en sus categorías 1ª y 2ª.

Equipamiento comunitario, en todas las modalidades que no den lugar a una afluencia importante de público no relacionado con los usos propiciados.

- Se excluyen el resto de usos.

\* Parcela no edificable:

— Régimen de edificación. Excluida, siendo autorizable únicamente el emplazamiento de instalaciones de la actividad industrial que necesariamente deban emplazarse al margen del edificio, –como tanques, depósitos, transformadores–, siempre que no perjudique o cause molestias a las parcelas colindantes, o impida la servidumbre de paso de infraestructuras o la servidumbre de acceso para mantenimiento de las mismas o de los espacios públicos colindantes, accesos, viario interno, aparcamiento, zonas de maniobra y carga y descarga.

— Régimen de Dominio: Privado.

— Régimen de Uso: Zona destinada exclusivamente a viario interno, aparcamiento y zonas de maniobra, carga y descarga, sometida exclusivamente a servidumbre de paso de infraestructuras generales y de acceso para su mantenimiento o el de los espacios públicos colindantes.

c) Vías urbanas principales. Parcelas e.20:

— Régimen de edificación. Regulado por las Ordenanzas Generales aplicables a las parcelas e.20 (artículo 13).

— Régimen de Dominio: Público.

— Régimen de Uso:

- Usos propiciados:
  - o Circulación rodada
  - o Carril bici
  - o Circulación peatonal
  - o Aparcamiento
- Usos admisibles:
  - o Usos auxiliares de los usos propiciados, como paradas de autobuses y otros similares.
  - o Los usos provisionales autorizados por el Ayto. de Amezketeta.
- Se excluyen el resto de usos.

d) Espacios libres comunes. Parcelas f.20:

— Régimen de edificación. Regulado por las Ordenanzas Generales aplicables a las parcelas f.20 (artículo 13).

— Régimen de Dominio: Público.

— Régimen de Uso:

- Usos propiciados: espacios libres urbanos, como parques y jardines.
- Usos admisibles:
  - o Terciarios, en su modalidad de comercio de 1ª categoría, con carácter temporal o provisional, y expresamente autorizados por el Ayto. de Amezketeta.
  - o Equipamiento comunitario en las modalidades compatibles con el espacio libre y con carácter provisional.
  - o Centros de las redes de servicios.
- Se excluyen el resto de usos.

e) Equipamiento comunitario. Parcela g.10.1:

— Régimen de edificación. Excluida, siendo autorizables únicamente edificaciones de carácter temporal o provisional, y expresamente autorizadas por el Ayto. de Amezketeta.

— Régimen de Dominio: Público.

— Régimen de Uso:

- Usos propiciados: equipamiento comunitario, en su modalidad deportiva.
- Usos admisibles: usos auxiliares del equipamiento o asimilados al mismo.
- Se excluyen el resto de usos.

f) Equipamiento comunitario. Parcela g.10.2:

— Régimen de edificación. Excluida, siendo autorizables únicamente edificaciones de carácter temporal o provisional, y expresamente autorizadas por el Ayto. de Amezketá..

— Régimen de Dominio: Público.

— Régimen de Uso:

- Usos propiciados: equipamiento comunitario, en su modalidad comercial.
- Usos admisibles: usos auxiliares del equipamiento o asimilados al mismo.
- Se excluyen el resto de usos.

g) Equipamiento comunitario. Parcela g.10.3:

— Régimen de edificación. Excluida, siendo autorizables únicamente edificaciones de carácter temporal o provisional, y expresamente autorizadas por el Ayto. de Amezketá..

— Régimen de Dominio: Público.

— Régimen de Uso:

- Usos propiciados: equipamiento comunitario, en su modalidad socio-cultural.
- Usos admisibles: usos auxiliares del equipamiento o asimilados al mismo.
- Se excluyen el resto de usos.

ZONA GLOBAL E.10. CARRETERAS INTERURBANAS-VARIANTE

— Régimen de edificación. Regulado por las Ordenanzas Generales aplicables a las parcelas E.10 (artículo 11).

— Régimen de Dominio: Público.

— Régimen de Uso:

- Usos propiciados: circulación rodada.
- Usos admisibles: usos auxiliares de las carreteras, cuando son autorizadas por la legislación aplicable a este respecto.
- Se excluyen el resto de usos.

#### ZONA GLOBAL E.20. CAMINOS Y CARRETERAS RURALES

— Régimen de edificación. Regulado por las Ordenanzas Generales aplicables a las parcelas E.20 (artículo 11).

— Régimen de Dominio: Público.

— Régimen de Uso:

- Usos propiciados:
  - o Circulación de bicicletas.
  - o Circulación peatonal.
- Usos admisibles: usos auxiliares de los usos propiciados.
- Se excluyen el resto de usos.

#### ZONA GLOBAL F.10. ESPACIOS LIBRES

— Régimen de edificación. Regulado por las Ordenanzas Generales aplicables a las parcelas F.10 (artículo 11).

— Régimen de Dominio: Público.

— Régimen de Uso:

- Usos propiciados: espacios libres.
- Usos admisibles: equipamiento comunitario en las modalidades compatibles con el espacio libre y con carácter provisional.
- Se excluyen el resto de usos.

#### ZONA GLOBAL F.20. CAUCES PUBLICOS

— Régimen de edificación. Regulado por las Ordenanzas Generales aplicables a las parcelas F.20 (artículo 11).

— Régimen de Dominio: Público.

— Régimen de Uso:

- Usos propiciados: elementos territoriales (cauces fluviales).
- Se excluyen el resto de usos.

#### ZONA GLOBAL G.10. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

— Régimen de edificación. Regulado por las Ordenanzas Generales aplicables a las parcelas G.10 (artículo 11) y en la Ordenanza Particular de cada Parcela Ordenada.

— Régimen de Dominio: Público.

— Régimen de Uso:

- Usos propiciados: equipamiento comunitario, en las modalidades de equipamiento deportivo, socio-cultural y/o recreativo.
- Usos admisibles:
  - o Vivienda, como uso auxiliar del equipamiento (1 viv.).
  - o Usos auxiliares del equipamiento o asimilados al mismo.
- Se excluyen el resto de usos.

#### CAPITULO 1.2. REGIMEN JURIDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCION DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA

##### **Artículo 9º. Régimen general.**

El régimen jurídico para el desarrollo y la ejecución del presente documento – asignación del aprovechamiento urbanístico, ejecución, ejercicio de la facultad de edificar, etc.– se ajustará a las siguientes determinaciones:

— Régimen derivado de la clasificación de suelo urbanizable sectorizado, al amparo del artículo 14 de la Ley 2/2006.

— Régimen establecido en las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento, con carácter general, en la Normativa Urbanística.

— Determinaciones de régimen jurídico establecidas en su propio contenido.

### **Artículo 10º. Programa de Actuación Urbanizadora.**

Se regularán en cuanto al objeto y ámbito, por el artículo 152 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

En cuanto al contenido técnico-urbanístico, por el artículo 153, y en cuanto al contenido jurídico-urbanístico, por el artículo 154 de la mencionada Ley.

La Documentación, iniciativa y tramitación se regirá por los artículos 155, 156, 157 y 158 de la citada Ley.

### **Artículo 11º. Estudios de Detalle.**

La modificación, dentro de los límites y en las condiciones establecidas en la vigente legislación urbanística y en este proyecto, de la configuración física de la edificación, o de la ordenación de la misma, previstas en el planeamiento de rango superior, justificará la formulación de estudios de detalle, al amparo de los artículos 73 y 74 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Las determinaciones de calificación pormenorizada establecidas por esta Modificación Puntual de NN.SS. podrán modificarse mediante la formulación de estudios de detalle en los siguientes supuestos:

- Incorporación de nuevas superficies de terreno a la red viaria y a los espacios libres, sin que, en ningún caso, pueda modificarse la zonificación establecida para los mismos.
- Modificación del parcelario establecido para las parcelas edificables destinadas a usos lucrativos, sin que, con la única salvedad antes expuesta, pueda modificarse su zonificación. Por el contrario, se admitirán eventuales incrementos de superficie en las "parcelas" destinadas a usos de equipamiento comunitario.
- Incremento del aprovechamiento edificatorio en los supuestos que se citan a continuación, salvo que se haya asignado a esas determinaciones un rango normativo superior:
  - Aprovechamiento de las parcelas de equipamiento comunitario.

- Aprovechamiento bajo rasante de las parcelas edificables destinadas a usos lucrativos, siempre que se destine a usos auxiliares, y en ningún caso a usos principales.

Será preceptiva dicha formulación, entre otros casos, cuando se pretenda reajustar las rasantes de la urbanización de las vías y espacios públicos, o de aquellas partes de las parcelas edificables sometidas a servidumbres de uso público, y dicho reajuste modifique las condiciones de ordenación de esas u otras parcelas, haciendo inviable su desarrollo de acuerdo con lo establecido por el planeamiento.

Cualquier ajuste del establecimiento de la rasante de las parcelas industriales o terciarias edificables, así como la definición de la pantalla visual perimetral, se tramitará mediante el estudio de detalle. No se podrán definir a través de esta figura de planeamiento determinaciones propias de la ordenación estructural o pormenorizada, que no estuvieran previamente establecidas por un planeamiento con ese rango.

Los estudios de detalle en ningún caso podrán contener determinaciones vinculantes referentes al régimen de ejecución del planeamiento, como la aplicación de sistemas de gestión, a las etapas o plazos de ejecución, o a las obligaciones de financiación de los costos del proceso urbanizador por parte de los afectados por la intervención urbanística.

Si en base a las necesidades que se desprenden de lo establecido en las presentes Ordenanzas y en las Ordenanzas Particulares de las diferentes parcelas edificables ordenadas, o por razones o necesidades de la construcción, fuera preciso modificar las alineaciones y rasantes previstas en el presente documento, dichas modificaciones se efectuarán a través de un Estudio de Detalle, sin resultar precisa la modificación del mismo.

La citada capacidad de modificación se hace extensiva al conjunto de las parcelas industriales y terciarias privadas, pudiendo modificarse no sólo las alineaciones y rasantes de la edificación y urbanización en la parcela industrial privada, sino también la estructura viaria interna, no resultando en este sentido vinculante con rango de determinación pormenorizada la ordenación establecida en el presente documento.

Los Estudios de Detalle abarcarán necesariamente, al menos, la totalidad del ámbito completo de la parcela edificable y su sistema de accesos viarios y acometidas de infraestructuras definidos en esta Modificación Puntual, pudiendo abarcar el ámbito correspondiente a varias parcelas afectadas por la modificación, o incluso al conjunto de las parcelas industriales y terciarias privadas, respetando en cualquier caso la ordenación de los bordes (pantalla visual) y su entronque con el suelo de dominio y uso público de la calificación pormenorizada establecida en el plano 3.02- CALIFICACION PORMENORIZADA. SISTEMAS LOCALES de esta Modificación Puntual.

En todo caso, en atención al alcance de las propuestas planteadas, el Ayuntamiento podrá exigir la formulación de un expediente de planeamiento pormenorizado, aún cuando aquellas se adecúen a los requisitos señalados en los apartados anteriores.

#### **Artículo 12º. Proyectos de Urbanización.**

Se redactará y tramitará un único Proyecto de Urbanización que defina las fases de las obras de urbanización general que afectan a la totalidad del ámbito.

No obstante lo anterior, el Proyecto de Urbanización podrá referirse exclusivamente a la totalidad del suelo de dominio y uso público así calificado en la Zonificación Pormenorizada del presente documento, pudiendo ser objeto de un Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización independiente, el conjunto de la urbanización privada de la plataforma destinada al conjunto de la parcela privada industrial y terciaria, al amparo de los artículos 194, 195 y 196 de la Ley 2/2006, de 30 de junio.

El citado Proyecto de Urbanización deberá contar con la autorización administrativa previa del Organismo de Cuenca prevista en el artículo 78.2 de la Ley de Aguas, a tramitar en la Agencia Vasca del Agua, de manera que pueda comprobarse que las actuaciones no supongan un empeoramiento ambiental ni hidráulico de los cauces y su entorno.

De conformidad con la Ley 3/1998, de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, el proyecto de urbanización se someterá a evaluación ambiental.

Los proyectos que desarrollen obras de urbanización podrán reajustar la configuración, alineaciones, y rasantes de ordenación de los elementos destinados a espacios libres, comunicaciones, e infraestructuras de servicios, afectando, si fuese necesario, a la zonificación pormenorizada establecida por el planeamiento para dichas dotaciones, y a los espacios libres no sometidos al régimen del artículo 162 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico.

En este sentido, se entenderá expresamente que la definición de trazados y características de las redes de infraestructuras de servicios definidas en los esquemas de redes de servicio del presente proyecto tienen carácter meramente indicativo, por lo que la definitiva concreción de los mismos se producirá en todo caso a través del Proyecto de Urbanización.

La posibilidad de afección establecida en el epígrafe precedente no será extensible a la zonificación pormenorizada de la parcela edificable o de los espacios libres sometidos al régimen del citado artículo 162 del R.P.U., así como tampoco a la posibilidad de apertura de elementos de vialidad rodada no previstos por el presente documento, o a la eliminación de los proyectados expresamente por el mismo.

El Proyecto de Urbanización se ajustará a las determinaciones establecidas en la vigente Ley 20/1997 para la Promoción de la Accesibilidad y al Decreto 68/2000, por el que se aprueban las normas técnicas de accesibilidad en los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación, o las normas que en el futuro las deroguen o sustituyan, justificando su efectivo cumplimiento.

### **Artículo 13. Ejecución de las Obras de Urbanización.**

Para la ejecución de las obras de urbanización del ámbito será preceptiva la aprobación del Programa de Actuación Urbanizadora y la tramitación y aprobación del correspondiente Proyecto de Urbanización de la Actuación Integrada A.I.9 OLA.

Se establece una banda de protección para la urbanización de 2 metros desde el cauce del río Amezketa.

**Artículo 14º. Condiciones de asignación de la edificabilidad de los suelos.**

La Actuación Urbanística del A.I.9 OLA, a los efectos de la asignación del aprovechamiento urbanístico, constituye una única Unidad de Ejecución U.E., y por tanto, un ámbito único de equidistribución.

Al amparo del artículo 35 de la Ley 2/2006, la asignación y distribución del aprovechamiento urbanístico en dicha U.E. se ajustará a las siguientes determinaciones:

Superficie A.I. ....	49.877 m <sup>2</sup> (s)
Superficie ZONA INDUSTRIAL B.10 .....	31.797 m <sup>2</sup> (s)
Edificabilidad física total del A.I. ....	14.125 m <sup>2</sup> (t)
Edificabilidad urbanística total del A.I. ....	13.725 m <sup>2</sup> (t)
Edificabilidad urbanística bajo rasante* del A.I. ....	0 m <sup>2</sup> (t)
Edificabilidad urbanística sobre rasante* del A.I. ....	13.725 m <sup>2</sup> (t)
- Existente .....	0 m <sup>2</sup> (t)
- Nueva .....	13.725 m <sup>2</sup> (t)
Edificabilidad urbanística zonal .....	0,4316 m <sup>2</sup> (t)/ m <sup>2</sup> (s)
Edificabilidad dotacional (sobre rasante) .....	400 m <sup>2</sup> (t)

\* El concepto de edificabilidad bajo y/o sobre rasante es la definida por las ordenanzas generales de las NN.SS. en vigor, en su artículo 19.

Con las salvedades que se exponen a continuación, el conjunto de los propietarios de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución han de ser considerados adjudicatarios de la edificabilidad urbanística ordenada.

Esas salvedades inciden en los terrenos de dominio público incluidos en la Unidad de Ejecución, entre los que se encuentran:

- la parcela correspondiente al Sistema General viario existente, carretera GI-2133, de 3.675 m<sup>2</sup> de superficie, y cuya titularidad corresponde a la Diputación Foral de Gipuzkoa; y

- la parcela correspondiente al Sistema General de Cauce Fluvial existente, de 3.252 m<sup>2</sup> de superficie, y cuya titularidad corresponde al Gobierno Vasco.

Todos esos terrenos han de entenderse sujetos a los criterios establecidos, entre otros, en los artículos 35 y 146 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, conforme a las cuales no son generadores de edificabilidad urbanística a favor de sus titulares en la medida en que o bien se consolidan en su destino actual, o bien han de entenderse sustituidos por las nuevas dotaciones públicas proyectadas, de superficie superior a la mencionada.

De conformidad con lo dispuesto en la legislación vigente, el aprovechamiento patrimonializable por los propietarios de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución se corresponde con el 85% de la edificabilidad urbanística ponderada proyectada en la unidad de ejecución, siendo el 15% restante objeto de cesión gratuita a favor del Ayuntamiento de Amezketa, libre de cargas de urbanización.

**Artículo 15º. Ponderación de usos.**

Se establecen los siguientes coeficientes de ponderación, sin perjuicio de que el Proyecto de Reparcelación pudiera establecer otros de forma justificada:

USOS		
INDUSTRIAL	INDUSTRIAL en entreplanta	TERCIARIO
1	0,30	1,75

\* Según el Capítulo V. Estudio económico de la presente Modificación Puntual

**Artículo 16º. Cesión de suelo.**

Serán objeto de cesión al Ayto. de Amezketa la totalidad de los terrenos y bienes que el presente documento destina a dominio o titularidad pública.

Es decir, será objeto de cesión al Ayuntamiento el suelo destinado a espacios libres y zonas verdes, el viario, aparcamientos e itinerarios peatonales, así como el suelo destinado a sistemas generales.

También será objeto de cesión al Ayuntamiento de Amezketta el suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad urbanística ponderada de la Unidad de Ejecución, libre de cargas de urbanización, en calidad de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, de conformidad con los criterios establecidos en el artículo 27 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo. Dicha cesión habrá de materializarse en parcela o parcelas edificables que habrán de quedar en todo caso adscritas al Patrimonio Municipal de Suelo. No obstante, cuando la reparcelación en el ámbito correspondiente no dé lugar a derecho del pleno dominio por la Administración Local de al menos un solar o parcela edificable, parte o toda la cesión de edificabilidad urbanística prevista en este artículo podrá sustituirse por el abono en metálico de su valor, importe que en todo caso quedará adscrito al correspondiente patrimonio público de suelo.

La materialización de las cesiones correspondientes a la administración se producirá en el momento en el que se redacte y se presente a tramitación el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

#### **Artículo 17º. Sistema de Actuación / Delimitación de Unidades de Ejecución.**

La presente Modificación Puntual de NN.SS. define y delimita una única Unidad de Ejecución, que abarca la totalidad de la Actuación Integrada y es coincidente con ella. El presente documento propone además que el régimen de ejecución de la actuación integrada sea *pública* (artículo 141 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo), y que el sistema de actuación de la unidad de ejecución sea el de *cooperación* (artículos 159 y 173 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo).

Todo ello sin perjuicio de las determinaciones que al respecto pueda establecer el Programa de Actuación Urbanizadora de la A.I.9 OLA.

#### **Artículo 18º. Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación.**

En el plano 3.03- ACTUACION INTEGRADA. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION de este documento se definen aquellas construcciones que se declaran disconformes con el planeamiento por su incompatibilidad total con la ordenación pormenorizada prevista en este documento.

En concreto, se declaran dichas edificaciones como *fuera de ordenación*, de conformidad con lo previsto en el epígrafe a) del artículo 101.3 de la Ley 2/2006, del Suelo y Urbanismo, dado que la desaparición de las citadas construcciones resulta imprescindible con carácter inmediato en orden a la ejecución de las determinaciones previstas en la presente Modificación Puntual de NN.SS.

**Artículo 19º. Condiciones de financiación de las cargas de urbanización.**

La totalidad de las cargas de urbanización previstas en el ámbito de la Unidad de Ejecución serán costeadas por los adjudicatarios de los aprovechamientos de carácter lucrativo resultantes de la ordenación propuesta, excepto las correspondientes al desarrollo y ejecución de los Sistemas Generales de Espacios Libres y Equipamiento Comunitario, que correrán a cargo del Ayuntamiento de Amezketta.

Todo ello sin perjuicio de las determinaciones que al respecto pueda establecer el Programa de Actuación Urbanizadora de la A.I.9 OLA.

**Artículo 20º. Condiciones de recepción y conservación de la urbanización.**

La recepción y posterior conservación de las obras de urbanización, totales y parciales, será competencia del Ayuntamiento de Amezketta y se realizará según lo establecido en los artículos 197 y 198 de la Ley 2/2006.

**Artículo 21º. Condiciones de parcelación.**

Las Parcelas Edificables resultantes de la ordenación propuesta son las delimitadas como tales en el plano 3.07- PARCELACION RESULTANTE de este documento. En las parcelas b.10.1 y b.10.2 se admitirá la segregación de parcelas independientes con un mínimo de 250 m<sup>2</sup> de superficie. La parcela b.10.3 terciaria es mínima e indivisible. No obstante podrá ser objeto de división en régimen de propiedad horizontal una vez edificada.

**Artículo 22º. Servidumbres en las parcelas privadas.**

Las parcelas industriales privadas estarán sometidas a servidumbre de paso de infraestructuras generales o al servicio del ámbito, y de acceso para su mantenimiento y el de los espacios públicos colindantes.

### **Artículo 23º. Ejercicio de la facultad de edificar.**

1. Con carácter general, la ejecución de las edificaciones previstas en el ámbito estará condicionada a la cumplimentación de los requisitos establecidos tanto en la vigente legislación urbanística como en las NN.SS. de Planeamiento, y dentro de éstas, en la Normativa Urbanística.

De forma previa al inicio de las obras de construcción de las nuevas edificaciones se deberá obtener la autorización de vertido, que deberá ser tramitada en la Agencia Vasca del Agua. Se establece una banda de protección para la edificación de 12 metros desde el cauce del río *Amezket*a.

2. La elaboración de los proyectos de edificación de las parcelas edificables y la concesión de las preceptivas licencias municipales, se ajustará a los siguientes criterios:

a) Formulación de proyectos básicos:

Cada una de las fincas registrales en que sean divididas las parcelas urbanísticas delimitadas por el presente documento deberán ser objeto de un proyecto básico de edificación unitario, con los condicionantes dispuestos en el artículo 30 de las presentes Ordenanzas en relación a los requisitos de diseño y tratamiento unitario y homogéneo del conjunto de la parcela.

b) Concesión de licencias de edificación:

Las edificaciones para las que haya sido formulado un proyecto básico unitario, serán objeto de una licencia de edificación única.

c) Formulación de los proyectos de ejecución:

Cada una de las edificaciones cuya ejecución haya sido objeto de una licencia de edificación diferenciada deberá ser objeto de un proyecto de ejecución único, el cual podrá contener el proyecto de obras complementarias de urbanización de la parcela privada.

3. En la Actuación Integrada, la ejecución de las edificaciones se ajustará a los plazos establecidos en el Programa de Actuación Urbanizadora.

## **Artículo 24°. Condiciones para la concesión de licencias de primera utilización.**

La concesión de licencias de primera utilización de los edificios previstos en la unidad de ejecución estará condicionada a la ejecución previa de las obras de urbanización que se establezcan en el Programa de Actuación Urbanizadora y el Proyecto de Urbanización, y, en su caso, de las obras complementarias de urbanización de la propia parcela privada, que deberán quedar incluidas en el correspondiente proyecto de ejecución de la edificación de cada una de las parcelas.

## **TITULO SEGUNDO**

### **ORDENANZAS GENERALES DE URBANIZACION, EDIFICACION Y USO**

#### **CAPITULO 2.1. ORDENANZAS GENERALES APLICABLES A LAS PARCELAS EDIFICABLES**

### **Artículo 25°. Formulación del régimen de edificación y uso aplicable en Parcela Edificable.**

#### **1. Régimen general:**

Las construcciones que se desarrollen en "Parcela Edificable" se ajustarán, en cuanto al régimen de edificación y uso, a las determinaciones siguientes:

- Régimen básico de edificación y uso definido para dichas parcelas por la Normativa Urbanística de las vigentes NN.SS. de Planeamiento de Amezketeta.
- Condiciones generales que particularizan dicho régimen para el sector contenidas en el presente documento.

#### **2. Condiciones particulares aplicables a las parcelas de uso industrial y terciario:**

El presente documento, en las Ordenanzas Particulares correspondientes, prevé para cada parcela una asignación de aprovechamiento y determinadas regulaciones de la forma de las construcciones.

El ajuste entre la forma de las construcciones y el aprovechamiento asignado, se resolverá a través de la solución de alineaciones –ocupación de alineaciones máximas–, y forma volumétrica adoptada.

#### **Artículo 26º. Alineaciones.**

Las alineaciones de edificación se ajustarán a lo establecido en cada caso en el plano 3.04- DEFINICION GEOMETRICA. PLANTA, y a lo establecido en la Ordenanza Particular correspondiente. Las alineaciones señaladas tienen en todo caso el carácter de «alineación envolvente máxima», dentro de la cual se podrá desarrollar libremente la disposición de las alineaciones de la edificación y la instalación, con las limitaciones establecidas en la Ordenanza Particular para cada una de las parcelas.

#### **Artículo 27º. Rasantes.**

Las Rasantes generales se establecen en el plano 3.04- DEFINICION GEOMETRICA. PLANTA, pudiendo ser reajustadas por el Proyecto de Urbanización o los correspondientes Estudios de Detalle que se tramiten, con las limitaciones señaladas para los mismos.

#### **Artículo 28º. Perfil y altura de las edificaciones.**

1. Perfil. Teniendo en cuenta las determinaciones de carácter general establecidas en la Normativa Urbanística de las vigentes NN.SS., se establecen con carácter general:

- Perfil máximo autorizado en las parcelas b.10.1 y b.10.2: -/I. Se permiten entreplantas hasta un 50% de la ocupación en planta de la edificación.
- Perfil máximo autorizado en la parcela b.10.3: -/III
- Perfil máximo autorizado en la parcela G.10: -/I

2. Altura.

- Altura máxima autorizada en las parcelas b.10.1 y b.10.2: la altura de edificación máxima autorizada con carácter general en las citadas parcelas es de 10,00 m. Por encima de esa altura podrán sobresalir los elementos de cubierta, hasta un máximo de 2,00 m., sin que estos puedan ser utilizables.

- Altura máxima autorizada en la parcela b.10.3: la altura de edificación máxima autorizada con carácter general en la citada parcela es de 12,00 m.
- Altura máxima autorizada en la parcela G.10: la altura de edificación máxima autorizada con carácter general en la citada parcela es de 4,00 m.

Excepcionalmente y de forma debidamente justificada, el Ayuntamiento de Amezketta podrá autorizar alturas superiores. La altura de la edificación se medirá tomando como referencia inferior el punto medio de la superficie de las fachadas en su encuentro con el terreno urbanizado, y como referencia superior, el nivel de la cara inferior del forjado de techo de la última planta o hasta el cordón inferior de la cercha de cubierta.

3. La pendiente global de la cubierta no superará el 10%.

#### **Artículo 29º. Marquesinas / Vuelos.**

1. Se autoriza la disposición de marquesinas adosadas a las fachadas exteriores de los edificios de uso industrial y terciario, sin limitaciones dentro de la envolvente máxima de edificación establecida, y con una altura libre mínima de 4 metros.
2. Se autoriza la disposición de vuelos con una profundidad máxima de 80 cms, debiendo disponerse a una altura libre mínima de 4 metros en relación a la rasante del espacio urbanizado contiguo.

#### **Artículo 30º. Condiciones de diseño y tratamiento arquitectónico.**

El conjunto exterior de los edificios y de las instalaciones industriales y terciarias adoptarán un tratamiento compositivo y utilizarán los materiales adecuados que garanticen su buen funcionamiento y su correcta integración en el entorno.

Para ello se tendrán en cuenta que el tratamiento compositivo de la estructura, dimensiones, formas y materiales de fachadas y cubiertas del edificio o conjunto de instalaciones deberá estudiarse de manera interdisciplinar de modo y manera que se valore la integración y/o referencia desde el entorno y el paisaje.

## CAPITULO 2.2. CONDICIONES MINIMAS DE HABITABILIDAD, SEGURIDAD, HIGIENE Y DEFENSA DEL MEDIO AMBIENTE

### **Artículo 31º. Condiciones de Habitabilidad.**

Los proyectos de edificación y de actividad de los edificios y las instalaciones industriales y terciarias que pretendan implantarse en el ámbito justificarán el cumplimiento de las Normas sobre habitabilidad, seguridad e higiene, establecidas en la legislación sectorial vigente, relativas a las alturas mínimas de los diferentes locales y usos, y sus condiciones de iluminación y ventilación, así como la previsión de los correspondientes vestuarios y aseos en la proporción reglamentaria en función del número de trabajadores previsto para ese ámbito.

### **Artículo 32º. Control de emisiones gaseosas.**

Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen en el ámbito se atenderán a lo establecido en la legislación sectorial vigente sobre Protección del Ambiente Atmosférico, dotándose en consecuencia de los medios y sistemas que garanticen la eliminación, hasta los límites legales establecidos, de las emisiones a la atmósfera de gases, polvo y otras sustancias.

### **Artículo 33º. Control de aguas residuales.**

Las industrias y actividades que se implanten en el ámbito están obligadas de forma general al cumplimiento de lo dispuesto en la vigente legislación sectorial en materia de vertidos de aguas residuales, o en las disposiciones legales que en el futuro se puedan promulgar en su desarrollo o sustitución.

Las aguas residuales industriales que cumplan con las condiciones de vertido legalmente establecidas, así como el efluente de cocinas, comedores, servicios sanitarios, duchas, o las purgas de circuitos de refrigeración u otras instalaciones, se incorporarán exclusivamente a la red de aguas fecales industriales propuesta en el presente Plan, limitándose la red de aguas pluviales a la recogida de agua de lluvia de las cubiertas y al agua de escorrentía superficial de la urbanización.

Las actividades cuyas aguas no cumplan con las condiciones mínimas de vertido legalmente establecidas, deberán adoptar o instalar su propio sistema de pre-tratamiento o depuración previo, o, en su caso, del sistema de eliminación correspondiente de dichas aguas residuales.

Los sistemas que produzcan aguas residuales derivadas del proceso de producción de la actividad, instalarán en el punto de acometida del saneamiento interior de la parcela a la red general una arqueta con rejilla equipada para la toma de muestras y medición de caudal, instalada fuera de las edificaciones, en lugares fácilmente accesibles, y de libre acceso para su control por los organismos públicos competentes.

#### **Artículo 34º. Control de residuos sólidos**

Las sustancias o materias tóxicas y peligrosas incluidas en la relación aneja a la Ley 20/1986 no podrán ser evacuadas a través del sistema general de saneamiento o de recogida comunitaria de basuras y residuos sólidos del ámbito. El régimen de producción y gestión de dicho tipo de residuos, para salvaguardar la protección de la salud humana, la defensa del medio ambiente y la preservación de los recursos naturales será el contenido en la citada Ley y en su Reglamento de Desarrollo, o en las disposiciones legales que en el futuro se puedan promulgar en su desarrollo o sustitución.

#### **Artículo 35º. Control de ruidos, vibraciones y olores.**

Todas las instalaciones industriales estarán dotadas de las medidas correctoras exigidas por la legislación vigente en materia de ruidos, vibraciones y olores, al objeto de limitar las posibles molestias generadas por la actividad a desarrollar.

#### **Artículo 36º. Condiciones de Seguridad y Protección contra incendios.**

Las industrias y actividades que pretendan emplazarse en el ámbito cumplirán con las respectivas legislaciones sectoriales relativas a seguridad, entre otras las correspondientes a las distancias mínimas a los tendidos eléctricos aéreos o a las medidas de protección contra incendios.

## CAPITULO 2.3. CONDICIONES MINIMAS DE CALIDAD CONSTRUCTIVA Y NIVEL DE SERVICIO DE LA URBANIZACION

### **Artículo 37º. Condiciones de accesibilidad.**

El Proyecto de Urbanización que se tramite como desarrollo del presente documento, deberá ajustar sus especificaciones a lo establecido por la Ley del Parlamento Vasco 20/1997, de 4 de diciembre, para la promoción de la Accesibilidad, y el Decreto 68/2000 del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente de Gobierno Vasco, por el que se aprueban las Normas Técnicas sobre Condiciones de Accesibilidad en los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

### **Artículo 38º. Características generales de las redes de servicios y del tratamiento superficial.**

#### 38.1. Red Viaria.

1.a. Las características geométricas de la red viaria serán las determinadas en la hoja correspondiente a los planos de proyecto de urbanización.

1.b. La red viaria contará con las protecciones señaladas en los planos del proyecto de urbanización.

1.c. Los trazados se realizarán de acuerdo con lo definido en el plan, aunque podrán ser ligeramente modificadas en un estudio constructivo más detallado, como es el proyecto de urbanización.

1.d. Desde la red viaria pública deberán preverse como mínimo 138 aparcamientos. Las dimensiones de los aparcamientos serán de 5 x 2,20 m, salvo los destinados a personas con minusvalía, que tendrán unas dimensiones de 5 x 3,30 m.

1.e. Las entradas a parcelas industriales, terciarias o de incorporación a otras vías, así como cualquier otro tipo de acceso, en sus puntos de enlace con la red viaria, deberán contar con:

- Canalizaciones.
- Recogida de aguas pluviales.
- Señalización necesaria.
- Visibilidad mínima con distancia de parada, para una velocidad específica de 20 km/h.

1.f. El material a utilizar en la urbanización superficial (firmes, bordillos, pavimentos, acabados, amueblamiento urbano, etc.), deberá ser autorizado expresamente por el Ayuntamiento de Amezketeta. En cualquier caso, en las áreas exteriores de la edificación se recomienda incrementar la infiltración in-situ, para reducir la cubierta impermeable, a través del uso de superficies alternativas, como por ejemplo, cubiertas vegetales y pavimentos permeables como: arenas, grava o canto rodado sueltos, adoquines perforados, etc.

1.g. En las aceras, paseos, zonas verdes, parques y plazas de utilización peatonal, será de aplicación obligatoria, respecto al diseño de los elementos de urbanización, las prescripciones del Decreto del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas del Gobierno vasco, de 23 de marzo de 1981, sobre Normativa para supresión de barreras urbanísticas. Para evitar que se produzcan o contribuir al aumento de las *islas térmicas* que generan impactos en el microclima, se deben emplear estrategias para reducir la absorción de calor de las superficies, tales como:

- uso de superficies de sombra construida o lograda con vegetación
- uso de materiales de pavimentación de alta reflectancia
- uso de sistemas de pavimentación permeables y semi-permeables como los descritos en el apartado anterior.

### 38.2. Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.

2.a. Se proyectará la red con una dotación unitaria de 0,5 l./seg./Ha., con un coeficiente de punta de 2,4. Se tendrá en cuenta el efecto de los hidrantes de incendios, de tal forma que, bajo la hipótesis de puesta en servicio de los dos hidrantes más próximos a cualquier posible incendio, el caudal en cada uno de ellos sea, como mínimo, de 1.000 litros minuto, durante dos horas, y con una presión de 10 m. de c.d.a.

2.b. La tubería de abastecimiento de diámetro igual o superior a 100 mm. será de fundición dúctil, y la tubería de diámetro inferior podrá ser de fundición dúctil o de polietileno de 10 atms. de presión de trabajo. Se dispondrán válvulas de seccionamiento en todas las derivaciones. Se dispondrán desagües a la red de alcantarillado de pluviales en todos los puntos bajos de la red de abastecimiento de agua y ventosas en los puntos altos o en los tramos horizontales de longitud superior a 500 m.

2.c. Deberá contar con la presión necesaria para un normal abastecimiento (de entre 3,5 y 6 kg/cm<sup>2</sup>).

2.d. Las redes serán subterráneas y la tubería de abastecimiento se situará preferentemente por encima del nivel del alcantarillado.

2.e. Se colocarán hidrantes al menos cada 100 metros y bocas de riego de modelo homologado por el Ayuntamiento de Amezketa cada 50 m. Los hidrantes serán de tipo 100 mm., preparados para resistir heladas y acciones mecánicas, e irán terminadas en una columna provista de tres salidas, cuyos diámetros serán los siguientes: Una salida de 100 mm., que dispondrá de un racor modelo STORZ y dos salidas de 70 mm. que dispondrán de un racor tipo Barcelona (según norma UNE 23.400-80). Se conectarán a la red mediante una conducción independiente para cada hidrante, siendo el diámetro de la misma y el del tramo de red al que se conecta iguales, como mínimo, a 100 mm. Dispondrán de válvulas de cierre de tipo compuerta o de bola y quedarán debidamente señalizados conforme a la norma UNE 23-003-81 «Protección y lucha contra incendios, señalización».

2.f. El resto de los materiales a utilizar en la construcción de la red y de sus elementos deberán ser expresamente admitidos por el Ayuntamiento.

2.g. Toda la red, en cuanto a diseño, cálculo y construcción, estará de acuerdo con las Normas para la redacción de Proyectos de Abastecimiento de Agua y Saneamiento de Poblaciones del Ministerio de O. Públicas, con el «Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de agua» del Ministerio de O. Públicas, con el Reglamento del Consorcio de Aguas de Gipuzkoa, así como con toda la Normativa vigente y la que la experiencia aconseje sobre protección de incendios.

### 38.3. Red de alcantarillado.

3.a. El sistema de conducción será separativo, no pudiendo, por lo tanto, mezclarse aguas pluviales con las residuales.

3.b. Las aguas procedentes de la lluvia serán conducidas debidamente canalizadas y cubiertas a los cauces naturales, a través de la red de aguas pluviales.

Las canalizaciones de aguas pluviales, habrán de dimensionarse para una lluvia de cálculo de 230 l. por segundo y Ha. El coeficiente de escorrentía a emplear será el de 0,9 en zonas pavimentadas o cubiertas y 0,5 en zonas verdes.

En aquellos casos en que el tiempo de concentración de la red proyectada sea superior a 10 minutos, se empleará para la lluvia de cálculo un valor inferior al anterior, que habrá de ser convenientemente justificado.

3.c. La dotación de cálculo para aguas fecales, será de 100 l/op/día.

3.d. La velocidad máxima será, así mismo, justificada en el proyecto, con una relación calado/diámetro igual a 0,75 para el caudal punta. Se preverá como velocidad mínima la de auto-limpieza.

3.e. El diámetro mínimo de conducciones será de 20 cm. y la pendiente mínima será de 0,5%.

3.f. En las conducciones se dispondrán de arquetas de registro en los cambios de sección, pendientes, alineaciones, en los puntos de acometida y como máximo, cada 50 metros.

3.g. Las redes, tanto de aguas pluviales como de aguas fecales, serán estancas y cumplirán las Normas A.S.T.M. para las diversas clases.

3.h. Se colocarán sumideros como máximo cada 35 m.

3.i. Las arquetas de acometida del saneamiento de cada edificación a la red general se emplazarán en suelo no edificable. Siempre se dispondrán dos arquetas de acometida, una para aguas fecales y otra para pluviales.

3.j. Las aguas fecales procedentes de los servicios deberán cumplir, antes de su vertido al colector, las especificaciones que más adelante se señalan.

El efluente tratado en la depuradora de aguas residuales del ámbito debe ser admisible en el río respetando, antes de su vertido, los límites de la Tabla 3 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico que desarrolla la Ley de Aguas.

Las especificaciones que deberán cumplir las aguas antes de su vertido al colector de la empresa y al río, deberán ser, entre otras reglamentaciones, las siguientes:

Ordenanza de vertidos a la red de saneamiento		
Características	UDS	Límite admisible
Caudal punta		< que 3 veces el Qm diario
Temperatura	°C	<40
D.B.O.5	mg/l	< 1000; DQO/DBO < 3 (1)
Sólidos en suspensión	mg/l	< 1.000
Sólidos sedimentables	ml/l	20
Aceites y grasas	ml/l	100
Ph	mg/l	5,5 a 9,5
CN	mg/l	0,1 a 0,5
Fe	mg/l	5 a 15
Cr total	mg/l	1 a 3
Cr. hexavalente	mg/l	0,5 a 1
Cu	mg/l	1 a 3
Cd	mg/l	0,2 a 0,5
Ni	mg/l	2 a 5
Zn	mg/l	2 a 10
Pb	mg/l	0,5 a 1
Hg	mg/l	0,01
Fenoles	mg/l	10
SO4=	mg/l	500 a 1.500
S=	mg/l	2
Disolventes	mg/l	0
Total metales	mg/l	10 a 20 (2)
Cloro residual	mg/l	2 a 5

(1) En muestra decantada;

(2) Excluido el hierro;

(3) Para aquellos vertidos que contengan contaminantes que no se encuentran incluidos en el cuadro anterior, se establecerán limitaciones complementarias específicas, en función de las características del colector en que se admitan.

Parámetros característicos que se deben considerar, como mínimo, en la estima del tratamiento del vertido

Parámetro/Unidad	Nota	Valores Límite (Tabla 3)
pH	(A)	Comprendido entre 5.5 y 9.5
Sólidos en susp.(mg/l)	(B)	80
Mater.sediment.(ml/l)	(C)	0,5
Sólidos gruesos	-	Ausentes
D.B.O.5 (mg/l)	(D)	40
D.Q.O. (mg/l)	(E)	160
Temperatura (°C)	(F)	3.º
Color	(G)	Inapreciable en disolución 1/20
Aluminio (mg/l)	(H)	1
Arsénico (mg/l)	(H)	0,5
Bario (mg/l)	(H)	20
Boro (mg/l)	(H)	2
Cadmio (mg/l)	(H)	0,1
Cromo III (mg/l)	(H)	2
Cromo VI (mg/l)	(H)	0,2
Hierro (mg/l)	(H)	2
Manganeso (mg/l)	(H)	2
Níquel (mg/l)	(H)	2
Mercurio (mg/l)	(H)	0,05
Plomo (mg/l)	(H)	0,2
Selenio (mg/l)	(H)	0,03
Estaño (mg/l)	(H)	10
Cobre (mg/l)	(H)	0,2
Cinc (mg/l)	(H)	3
Tóxicos metálicos	(J)	3
Cianuros (mg/l)	-	0,5
Cloruros (mg/l)	-	2.000
Sulfuros (mg/l)	-	1
Sulfitos (mg/l)	-	1
Sulfatos (mg/l)	-	2.000
Fluoruros (mg/l)	-	6
Fósforo total (mg/l)	(K)	10
Ídem	(K)	0,5
Amoniaco (mg/l)	(L)	15
Nitrógeno nítrico (mg/l)	(L)	10
Aceites y grasas (mg/l)	-	20
Fenoles (mg/l)	(M)	0,5
Aldehídos (mg/l)	-	1
Detergentes (mg/l)	(N)	2
Pesticidas (mg/l)	(P)	0,05

*General: Cuando el caudal vertido sea superior a la décima parte del caudal mínimo circulante por el cauce receptor, las cifras de la tabla 1 podrán reducirse en lo necesario, en cada caso concreto, para adecuar la calidad de las aguas a los usos reales o previsibles de la corriente en la zona afectada por el vertido.*

*Si un determinado parámetro tuviese definidos sus objetivos de calidad en el medio receptor, se admitirá que en el condicionado de las autorizaciones de vertido pueda superarse el límite fijado en la tabla 1 para tal parámetro, siempre que la dilución normal del efluente permita el cumplimiento de dichos objetivos de calidad.*

*(A) La dispersión del efluente a 50 metros del punto de vertido debe conducir a un pH comprendido entre 6,5 y 8,5.*

*(B) No atraviesan una membrana filtrante de 0,45 micras.*

*(C) Medidas en cono Imhoff en dos horas.*

*(D) Para efluentes industriales, con oxidabilidad muy diferente a un efluente doméstico tipo, la concentración límite se referirá al 70 por 100 de la D.B.O. total.*

*(E) Determinación al bicromato potásico.*

*(F) En ríos, el incremento de temperatura media de una sección fluvial tras la zona de dispersión, no superará los 3°. En lagos o embalses, la temperatura del vertido no superará los 30°C.*

*(G) La apreciación del color se estima sobre 10 centímetros de muestra diluida.*

*(H) El límite se refiere al elemento disuelto, como ion o en forma compleja.*

3.k. Las aguas procedentes de procesos industriales deberán ser transportadas a estaciones depuradoras especiales o tratadas privadamente hasta alcanzar los niveles establecidos y, posteriormente, verter al colector general.

3.l. Deberá preverse en los proyectos para instalaciones que produzcan problemas de polvo en el exterior y dentro de su parcela industrial, un pozo de sedimentación y separación de flotantes como paso previo a la evacuación de estas aguas.

3.ii. En aquellos proyectos de industrias que, por sus características, hayan de manejar cisternas con líquidos diferentes al agua, deberá preverse en las zonas de carga y descarga y dentro de la parcela industrial, una red propia e independiente de alcantarillado, conectada a un depósito auto-contenedor para evitar riegos de vertido accidental a la red general de alcantarillado de pluviales del ámbito.

3.m. El material a utilizar en la construcción de la red y de sus elementos deberá ser expresamente autorizado por el Ayuntamiento de Amezketta.

3.n. Toda la red de saneamiento, en cuanto a su diseño, cálculo y construcción, estará de acuerdo con las Normas para la redacción de Proyectos de Abastecimiento de Agua y Saneamiento de Poblaciones y con el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de Saneamiento de Poblaciones, del Mº de Obras Públicas.

#### 38.4. Servicios eléctricos, telefónicos y tele-distribución y gas.

4.a. Las redes de abastecimiento de energía eléctrica de baja tensión y las redes de teléfonos, tele-distribución y gas serán subterráneas.

4.b. Las instalaciones complementarias (transformadores, etc.) se emplazarán en las zonas industriales dentro de los edificios o de forma subterránea o aérea en el suelo libre público.

4.c. Todos los tendidos e instalaciones eléctricas, teléfonos, tele-distribución y gas, cumplirán con los reglamentos oficiales vigentes, así como con las normas de las compañías suministradoras.

4.d. Las cajas generales de protección se situarán dentro de arqueta en fachadas, o bien dentro de arqueta en pared del portal o entrada similar, quedando empotradas, tanto la conducción que llega a dicha arqueta, como la que sale de ella.

4.e. No se permitirán depósitos de combustibles en suelo público.

#### 38.5. Alumbrado Público.

5.a. La iluminación de los viales será de 25 E (lux) de iluminación media, con un factor de uniformidad de 0,35.

La iluminación de las zonas de aparcamiento será de 15 E (lux) de iluminación media, con un factor de uniformidad de 0,25.

En las zonas de jardín, el nivel medio de iluminación será de 10 (lux).

5.b. La red de alumbrado público será subterránea en todo el ámbito.

5.c. La red se proyectará en todos los casos previendo la posibilidad de un nivel de alumbrado de menor intensidad.

5.d. Se emplearán luminarias dotadas de lámparas de bajo consumo y que, así mismo, eviten la contaminación lumínica.

5.e. El material a utilizar en la instalación deberá ser autorizado expresamente por el Ayuntamiento de Amezketeta.

### 38.6. Jardinería y varios.

6.a. El proyecto de urbanización a realizar contendrá un estudio de jardinería, efectuándose las plantaciones con especies apropiadas para la zona verde pública. En concreto deberá definir el apantallamiento vegetal de las parcela industriales, como el caballón de asentamiento, con el objeto de minimizar el impacto paisajístico de la ordenación.

6.b. El mobiliario urbano y los elementos accesorios (señales, cierres de parcela, etc.) deberán ser autorizados expresamente por el Ayto.

### **Artículo 39º. Medidas preventivas, correctoras y compensatorias.**

#### 39.1. Recomendaciones para la redacción de los Documentos de Gestión.

- Conservación de hábitats:
  - El Programa de Actuación Urbanizadora o el proyecto de urbanización podrá ampliar el retiro mínimo para la urbanización hasta 4 m a partir de la cabecera del cauce en todas aquellas zonas en las que exista vegetación bien conservada (hábitat 91E0\* Aliseda-fresneda).
- Minimización de riesgos:
  - En la nueva urbanización se introducirán sistemas de drenaje sostenible (uso de pavimentos permeables en viarios y aparcamientos, etc.) que garanticen que el eventual aumento de escorrentía respecto del valor correspondiente a la situación preexistente pueda ser compensado o sea irrelevante [Normativa del Plan Hidrológico de la Demarcación del Cantábrico Oriental].
  - La construcción del puente de acceso al polígono requiere, con carácter general, al menos dejar libre la zona de flujo preferente. Hasta 30 m de luz tendrá un solo vano. El resguardo desde el nivel de aguas a la cara inferior del tablero será, si es posible, de un metro o mayor para la avenida de 500 años de periodo de retorno. En cualquier caso en el punto central del puente este resguardo será como mínimo igual al 2,5% de la anchura del puente [Normativa del Plan Hidrológico de la Demarcación del Cantábrico Oriental].

- En el ámbito se ha identificado un emplazamiento inventariado 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 y en su borrador de actualización. Previo al inicio de los movimientos de tierras, deberán caracterizarse los materiales (tierras, escombros) objeto de excavación a fin de verificar si hubieran podido resultar afectados como consecuencia de acciones contaminantes y determinar la vía de gestión más adecuada para los mismos, de acuerdo a la legislación vigente en materia de residuos y suelos contaminados [*Ley 1/2005, de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo*].

### 39.2. Recomendaciones para las fases de ejecución.

- Medidas en fase preoperacional. Comunicaciones y autorizaciones previas:

Con anterioridad al comienzo de las obras, se realizarán los siguientes trámites:

- Solicitud de autorización de las obras a la Confederación Hidrográfica del Cantábrico.
- Declaración de calidad del suelo del emplazamiento incluido en el Inventario de suelos potencialmente contaminados.
- Notificación del inicio de las obras al Ayuntamiento de Amezketta.

- Medidas en fase operacional:

- Redacción de plan de obra: la obra deberá contar con un plan de obra, donde se recojan las distintas fases y la sincronización de las distintas unidades.

El Plan de obra deberá tener en cuenta la necesidad de evitar la eliminación de la vegetación de forma innecesaria, por lo que las labores se deberán coordinar de forma que la ocupación del espacio sea la mínima imprescindible.

- 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 vegetación a proteger, la necesidad de salvaguardar los cauces de toda actuación y evitar vertidos a los mismos, la minimización de producción del polvo y ruido, la gestión de residuos, etc.
- Área ocupada: se controlará el replanteo para garantizar 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, parque de maquinaria, instalaciones de obra, etc.

En la elección de las zonas para la ubicación de parques de maquinaria, edificaciones e 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. Se evitará la localización de zonas de ocupación temporal en zonas de arbolado autóctono y en zonas donde se asienten hábitat de interés comunitario.

- Protección de las aguas superficiales: las zonas de acopio y de instalaciones auxiliares se localizarán lo más alejadas posible de los cursos de agua y tendrán sistemas de recogida de aguas mediante cuneta perimetral, que dirija las aguas de escorrentía de la solera hasta una arqueta a la que se conectará un filtro de hidrocarburos que trate las aguas antes de su vertido. Todas las operaciones que puedan implicar la emisión de finos (excavaciones, desmontes, rellenos, etc.) se ejecutarán en seco. Para evitar el arrastre excesivo de sólidos en suspensión los trabajos en las inmediaciones del cauce se realizarán preferentemente en época de máximo estiaje y, en cualquier caso, se evitará la realización de movimientos de tierras en la cercanía de los cauces los días de precipitaciones intensas.

En las áreas más cercanas al cauce del río Amezketa, y de forma previa al inicio del movimiento de tierras, se instalarán barreras longitudinales de sedimentación y filtrado a base de pacas de paja.

En caso de ser necesario, en las cercanías de los trabajos con hormigón, se excavarán unas pozas para el lavado de cubas de hormigón y canaletas, recogiendo la lechada de forma controlada. Estas zanjas se ubicarán siempre dentro de los límites de afección de la obra, en una posición lo suficientemente alejada de los cauces.

- Protección de la vegetación de interés: sin perjuicio de la aplicación de la Norma Foral 7/2006, de 20 de octubre, de Montes de Gipuzkoa y del Decreto Foral 4/1990, de 16 de enero, por el que se establece la protección de determinadas especies de la flora en el Territorio Histórico de Gipuzkoa, se deberá evitar la tala y desbroce de vegetación en aquellas zonas donde no se prevea una ocupación directa.

Se jalonarán las zonas con vegetación de interés (aliseda cantábrica), próximas a las obras, con el fin de minimizar el impacto sobre las mismas.

Previamente al comienzo de las obras y durante el replanteo de las mismas se realizarán recorridos minuciosos por la superficie de afección del proyecto, con el objeto de detectar y marcar, si los hubiera, los ejemplares arbóreos que no interfieran en las labores proyectadas y puedan conservarse, ejecutándose las protecciones necesarias en aquellos pies más próximos a la obra y que pudieran ser objeto de golpes por parte de la maquinaria.

Deberán adoptarse medidas de control para evitar que los terrenos removidos y desprovistos de vegetación constituyan una vía de entrada para especies vegetales susceptibles de provocar fenómenos invasivos como la falopia japonesa (*Fallopia japonica*) y la hierba de la pampa (*Cortaderia selloana*). Se tendrá especial precaución con difundir estas especies ya que se encuentran en expansión en toda la cuenca del Oría, poseen una gran capacidad colonizadora, son de difícil erradicación y se difunden a través de las zonas alteradas por las obras, como las propuestas.

Durante la visita de campo, se comprobó la presencia de algunos ejemplares de falsa acacia (*Robinia pseudoacacia*). Se establecerá una campaña de erradicación de los ejemplares de esta especie invasora en las zonas afectadas por las obras y donde se prevén plantaciones.

- Gestión de tierras y sobrantes: como actuación previa al comienzo de las obras se llevará a cabo la retirada selectiva de la capa de tierra vegetal en aquellas áreas que vayan a ser modificadas y no procedan de rellenos o vertederos. Esta retirada se realizará de forma progresiva de acuerdo al avance de la ejecución de la nueva infraestructura.

Estos suelos fértiles se acopiarán en montones de altura no superior a 2 m y serán empleados en las actuaciones de restauración de la propia obra.

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.*

- Producción y gestión de residuos: los diferentes residuos generados durante las obras, incluyéndose los resultantes de las operaciones de preparación de los diferentes tajos, los sobrantes de excavación, demoliciones y de la campaña de limpieza, se gestionarán de acuerdo con lo previsto en la *Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados* y normativas específicas, debiendo ser, en su caso, caracterizados con objeto de determinar su naturaleza y destino más adecuado.

Los residuos de construcción y demolición se gestionarán 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.*

Los recipientes o envases conteniendo residuos peligrosos cumplirán las normas de seguridad establecidas en el artículo 13 del *Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, básica de residuos tóxicos y peligrosos*, 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*.

En caso de detectarse la presencia de residuos que contengan amianto, se dará cumplimiento a las exigencias establecidas en el *Real Decreto 108/1991, de 1 de febrero, para la prevención y reducción de la contaminación del medio ambiente producida por el amianto*.

Asimismo, las operaciones de manipulación para su gestión de los residuos que contengan amianto, se realizarán de acuerdo a las exigencias establecidas 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*.

- Gestión de suelos potencialmente contaminados: previo al inicio de los movimientos de tierras, deberán caracterizarse los materiales (tierras, escombros) objeto de excavación a fin de verificar si hubieran podido resultar afectados como consecuencia de acciones contaminantes y determinar la vía de gestión más adecuada para los mismos, de acuerdo a la legislación vigente en materia de residuos y suelos contaminados. Las excavaciones que se realicen en estas parcelas deberán ser controladas por un técnico especialista en la materia.

El material extraído de las mismas se acopiará de forma diferenciada sobre superficie impermeabilizada y se analizarán antes de su traslado a vertedero para que sean gestionados de forma adecuada.

En caso de querer reutilizar los materiales sobrantes, éstos deberán obtener un valor inferior al VIE-B correspondiente al uso destinado, establecido en la *Ley 1/2005, de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo* y el contenido de hidrocarburos de dichas tierras no deberá suponer un riesgo.

Aquellas tierras que obtengan valores inferiores a los VIE-A establecidos en la citada *Ley 1/2005, de 4 de febrero*, serán consideradas terreno natural y en consecuencia sin restricción de uso.

En el caso de que no sea posible la reutilización de los excedentes y vayan a ser evacuados a vertedero, la caracterización se deberá realizar de acuerdo a lo establecido en el *Decreto 49/2009*, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero y la ejecución de rellenos.

La ejecución de los trabajos deberá estar supervisada de forma que cualquier indicio de contaminación por la detección de tierras sospechosas deberá ser comunicada al Ayuntamiento de Amezketa y a la Viceconsejería de Medio Ambiente, en cumplimiento del artículo 10 de la *Ley 1/2005, de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo*.

Independientemente de lo anterior, durante la ejecución de las obras, el titular del Proyecto, a través de la asesoría ambiental de la Dirección de Obra realizará aquellas medidas de control necesarias (inspecciones, calicatas, sondeos, etc.) con el objeto de determinar la eventual presencia de depósitos de carácter antrópico y suelos potencialmente contaminados no presentes en el inventario proporcionado por IHOBE, para los que, en su caso, se deberán establecer las medidas pertinentes para su correcta caracterización, evacuación y/o gestión conforme a la legislación vigente.

- 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, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y*

*emisiones acústicas*, 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 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).

Para minimizar la emisión de partículas en suspensión, siempre que la Dirección de Obra lo estime oportuno, se realizarán riegos periódicos de las zonas por las que estén transitando camiones o maquinaria de obra. 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.

### 39.3. Medidas compensatorias:

Se propone incorporar en el proyecto de urbanización medidas de restauración e integración paisajística y ambiental en relación con los siguientes aspectos:

- Integración paisajística de las edificaciones (industriales y de equipamientos).
- Plantaciones de apoyo a la regeneración de la aliseda cantábrica en aquellas áreas, principalmente en la margen izquierda, que forman parte de la zona de flujo preferente o son afectadas potencialmente por las avenidas correspondientes al periodo de retorno de 10 años.
- Restauración de los taludes generados en la margen derecha para la ejecución de las plataformas donde se situarán las edificaciones industriales.

## CAPITULO 2.4. NORMAS DE EDIFICACION

### **Artículo 40º. Condiciones técnicas de las obras en relación con las vías públicas.**

1. Las edificaciones o instalaciones a ejecutar en parcelas adyacentes a vial público respetarán la separación señalada en los planos correspondientes.

2. En el límite de las parcelas privadas, excepto aquellas con servidumbre de uso publico, será posible la construcción de cerramientos. Dicha cerca deberá situarse en el límite divisorio de las propiedades mencionadas, pero totalmente construida sobre la propiedad particular, a ras con el encintado de la acera.

3. La cerca de cerramiento deberá, con objeto de asegurar la debida visibilidad para el tráfico en el encuentro de calles, dejar libre el espacio correspondiente al ángulo formado por los normales trazados en las alineaciones de las calles consideradas por los puntos de empalme del tramo curvo con los dos (2) tramos rectos.

4. En la red viaria, salvo casos excepcionales, no podrá efectuarse la carga y descarga de mercancías.

5. No se permitirá el estacionamiento de vehículos en las bandas de circulación; únicamente se admite el aparcamiento de vehículos en la red viaria en los espacios que dentro de la misma se hallan previstos para este fin.

6. Los espacios libres, en su caso, entre fachada y vía pública, deberán ajustarse a las siguientes prescripciones:

a) La superficie de estacionamiento deberá estar asfaltada y delimitada por un encintado.

b) El restante terreno libre deberá estar pavimentado o ajardinado.

7. Las entradas a parcelas se tratarán igual que los estacionamientos.

### **Artículo 41º. Condiciones de volumen y de edificación.**

1. La ocupación máxima sobre las parcelas edificables, será la señalada en el plano 3.04- DEFINICION GEOMETRICA. PLANTA, según las alineaciones marcadas al respecto.

La altura máxima viene regulada por lo establecido en el citado artículo 28 de estas NORMAS URBANISTICAS DE DESARROLLO, medida en las condiciones establecidas por el citado artículo, salvo en el caso de las instalaciones especiales que así lo exijan, siendo el Ayuntamiento de Amezketeta el organismo que valore dicha necesidad y, en su caso, conceda la oportuna autorización.

2. Las ampliaciones y las modificaciones que se autoricen en los edificios e instalaciones que se construyan de nueva planta deberán respetar las alineaciones y rasantes fijadas en los planos de proyecto.

3. Los espacios libres de propiedad particular obtenidos a causa de retranqueos, podrán destinarse a jardines, aparcamientos, vialidad o áreas peatonales, prohibiéndose expresamente el almacenaje al aire libre.

4. Los aparcamientos situados dentro de una parcela industrial, pero fuera del pabellón o instalación, podrán cubrirse con marquesinas sin cerramientos laterales, que serán en todo caso objeto de la pertinente autorización.

5. Se permiten vuelos y retranqueos, siempre que no sobresalgan de las alineaciones establecidas y se justifiquen por razones de estética o aprovechamiento.

6. Para aparcamientos se han previsto 138 plazas de aparcamiento públicas. Cada una de las plazas públicas tendrá una superficie rectangular mínima de 5,00 x 2,20 metros, y su superficie mínima, incluyendo la parte proporcional de acceso, nunca será inferior a 20 metros cuadrados. Como mínimo, de las plazas de aparcamiento previstas en los viales públicos, 3 serán para usuarios con minusvalía, con una superficie de 5,00 x 3,30 metros.

#### **Artículo 42º. Condiciones mínimas de higiene y estética.**

1. El cuidado y mantenimiento de los espacios libres obtenidos a causa de retranqueos, correrá a cargo de la propiedad.

2. Las zonas libres resultantes de la disposición de edificaciones en las parcelas industriales que no queden pavimentadas, se refinarán y acondicionarán con siembra de césped de buena calidad y plantaciones. Quedan exentas de esta norma las superficies destinadas a futuras ampliaciones.

3. Los materiales se usarán dignamente, sin enmascarar su condición. Los colores deberán adaptarse al medio.
4. Se admiten los elementos prefabricados aceptados por las normas de buena construcción.
5. Se permiten revocos, siempre que estén bien terminados. La empresa beneficiaria quedará obligada a su buen mantenimiento y conservación.
6. Todas las paredes medianeras, así como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como fachada, ofreciendo calidad de obra terminada.
7. Los elementos accesorios de la urbanización (señales, bancos, postes, etc.) deberán ajustarse a un sólo modelo para cada función.
8. Los cerramientos de parcelas privadas no serán de una altura superior a dos (2) metros. Podrán ser ciegos hasta 1,00 metro; el resto permitirá la visibilidad (tela metálica, celosía, etc.). El proyecto de urbanización definirá un diseño uniforme de cierre, cumpliendo obligatoriamente las citadas condiciones.
9. El acabado exterior de los edificios y las instalaciones industriales, presentará un nivel digno en su tratamiento compositivo y en sus materiales de fachada, con el fin de permitir una correcta integración en su entorno paisajístico. El Ayuntamiento podrá denegar una licencia de edificación y exigir la modificación del proyecto por motivos estéticos, en los casos en que las nuevas construcciones planteasen soluciones de fachada, urbanística o arquitectónicamente, inadecuadas al lugar de emplazamiento.

**Artículo 43º. Condiciones ambientales.**

1. Condiciones de protección contra el ruido: el *Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco*, en su artículo 31, establece los valores objetivo de calidad para áreas urbanizadas y futuros desarrollos, que en el caso que nos ocupa son los siguientes:

Tipo de área acústica	L <sub>d</sub>	L <sub>e</sub>	L <sub>n</sub>
b - Ámbitos/sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	70 dB	70 dB	60 dB

2. Condiciones de protección del ambiente atmosférico: Todas las industrias deberán ajustar su nivel de emisión a lo establecido en la legislación vigente.

3. En materia de habitabilidad, seguridad, higiene y defensa del medio ambiente, regirán las disposiciones vigentes de obligatoria y general aplicación.

## CAPÍTULO 2.2. CONDICIONES DE GESTION URBANISTICA

### **Artículo 44º. Condiciones de Gestión Urbanística.**

1. Según lo establecido en el presente documento de Modificación Puntual, y de acuerdo a lo establecido por el artículo 135 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, las determinaciones relativas a la gestión urbanística serán las siguientes:

— Actuación Integrada: A.I.9 OLA

— Programa de Actuación Urbanizadora A.I.9 OLA

— Proyecto de Reparcelación U.E. OLA

— Proyecto de Urbanización U.E. OLA

\* Sin perjuicio de las determinaciones que al respecto pudiera establecer el Programa de Actuación Urbanizadora de la A.I.9 OLA, el presente documento define y delimita una única Unidad de Ejecución U.E. OLA, que abarca la totalidad de la Actuación Integrada y es coincidente con ella.

2. La recepción de las obras de urbanización y de los servicios implantados serán a cargo del Ayuntamiento de Amezketa.

3. La conservación de las obras de urbanización y de los servicios implantados correrá a cargo del Ayuntamiento de Amezketa.

## **TITULO TERCERO**

### **ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACION Y USO APLICABLES A LAS PARCELAS EDIFICABLES**



**Artículo 45°. Ordenanza Particular de la parcela industrial b.10.1:**

- Superficie de parcela = 8.167 m<sup>2</sup>

- Condiciones particulares de edificación:

\* Condiciones de regulación del aprovechamiento:

Superficie de Parcela Industrial = 8.167 m<sup>2</sup> (P)

Ocupación máxima de Parcela Edificable = 5.250 m<sup>2</sup> (PE)

Aprovechamiento edificatorio total = 7.875 m<sup>2</sup>(t); 5.250 m<sup>2</sup>(t) en planta baja y 2.625 m<sup>2</sup>(t) en entreplanta, o un máximo del 50% de ocupación en planta de la edificación.

\* Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Perfil máximo de edificación: planta baja + 50% entreplanta.

Altura máxima de la edificación (en el punto más desfavorable): 10 + 2,00 metros.

Alineaciones y rasantes: Según definición geométrica (Plano 3.04 y hoja gráfica de esta norma particular).

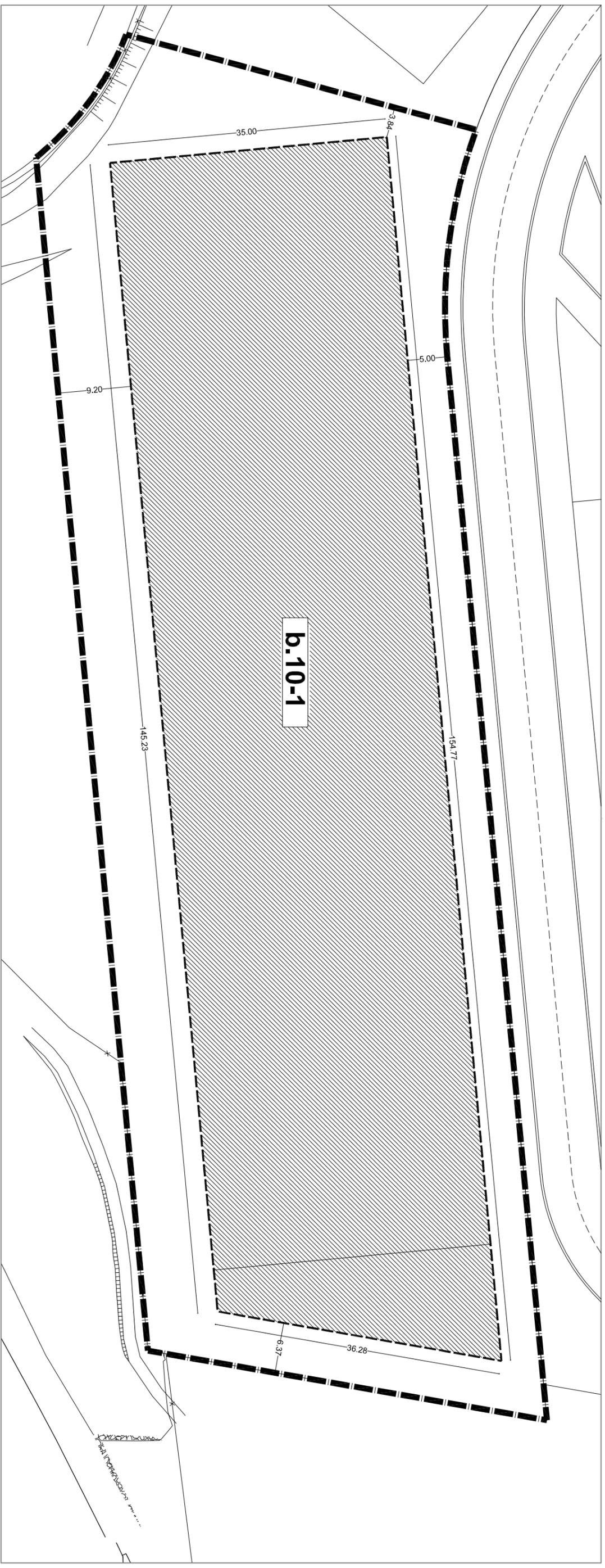
- Condiciones particulares de dominio y uso:

La parcela en su conjunto será de dominio y uso privado.

La parcela privada no edificable quedará sometida a servidumbre de paso de canalizaciones e instalaciones, así como a la correspondiente servidumbre de uso público de acceso para el mantenimiento de las instalaciones y de los espacios públicos colindantes.

La planta baja de edificación se destinará en general a uso industrial, si bien se autorizan el resto de usos admisibles. La entreplanta podrá ser destinada a uso de oficina, como uso auxiliar de la industria que ocupe la parcela, a la que estará registralmente vinculada. La superficie de entreplanta podrá alcanzar el 50% de la ocupación en planta de la edificación.

Los usos autorizados y prohibidos se ajustarán a lo regulado por el artículo 8 de las Ordenanzas Generales de estas NORMAS URBANISTICAS DE DESARROLLO.



**b.10-1**

**Aprobetxamenduak/Approvechamientos:**

Profila/Perfil: **I**

Eraikinaren gehienezko okupazioa/  
Ocupación máxima edificación: **5.250 m<sup>2</sup>**

Aprobetxamendua/Approvechamiento:  
BS + %50 tarteko solairuan/  
PB + 50% en entreplanta: **7.875 m<sup>2</sup>**

Lursailaren azalera/Superficie de parcela: **8.167 m<sup>2</sup>**

**Erabilerak/Usos:**

 Eraikin industrialia  
Edificación industrial

 Sestra gaineko bolumen eraikigarria  
Volumen edificable sobre rasante

**Lerrokadurak/Alineaciones:**

 Lursail pribatuaren muga  
Limite de parcela privada

 Sestra gaineko gehienezko lerrokadura  
Alineación máxima sobre rasante

**Parcela b.10-1 Lursaila**

**Hirigintza Fitxa**  
**1/500**

**Proiektua**  
Amezketako Planigintza Arau  
Subsidiarioen Aldaketa-A1,U.9 OLA

**Fasea**  
Hosierako Onespenu

**Data**  
2015eko UZTAILA

**Sustatzaila**  
Amezketako Udala

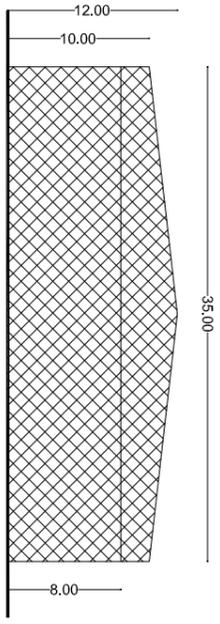
**Egileak**



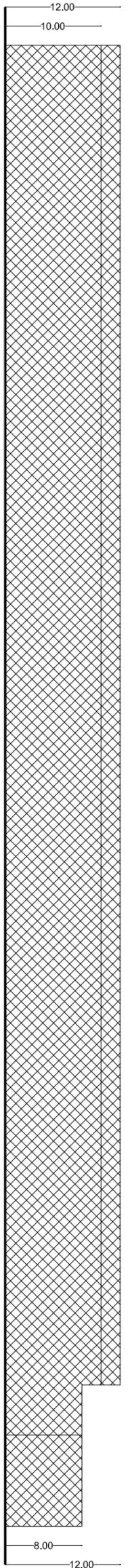
 Hektor Espin Larreta  
Arkitektoa

 Aitor Izuieta Garaikeoetxea  
Hirigintza Teknikaria

Ref. cad



Zeharkako ebaketa/Sección transversal



Luzekako ebaketa/Sección longitudinal

**Artículo 46°. Ordenanza Particular de la parcela industrial b.10.2:**

- Superficie de parcela = 3.774 m<sup>2</sup>

- Condiciones particulares de edificación:

\* Condiciones de regulación del aprovechamiento:

Superficie de Parcela Industrial = 3.774 m<sup>2</sup> (P)

Ocupación máxima de Parcela Edificable = 1.800 m<sup>2</sup> (PE)

Aprovechamiento edificatorio total = 2.700 m<sup>2</sup>(t); 1.800 m<sup>2</sup>(t) en planta baja y 900 m<sup>2</sup>(t) en entreplanta, o un máximo del 50% de ocupación en planta de la edificación.

\* Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Perfil máximo de edificación: planta baja + 50% entreplanta.

Altura máxima de la edificación (en el punto más desfavorable): 10 + 2,00 metros.

Alineaciones y rasantes: Según definición geométrica (Plano 3.04 y hoja gráfica de esta norma particular).

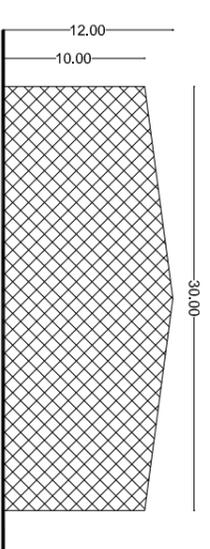
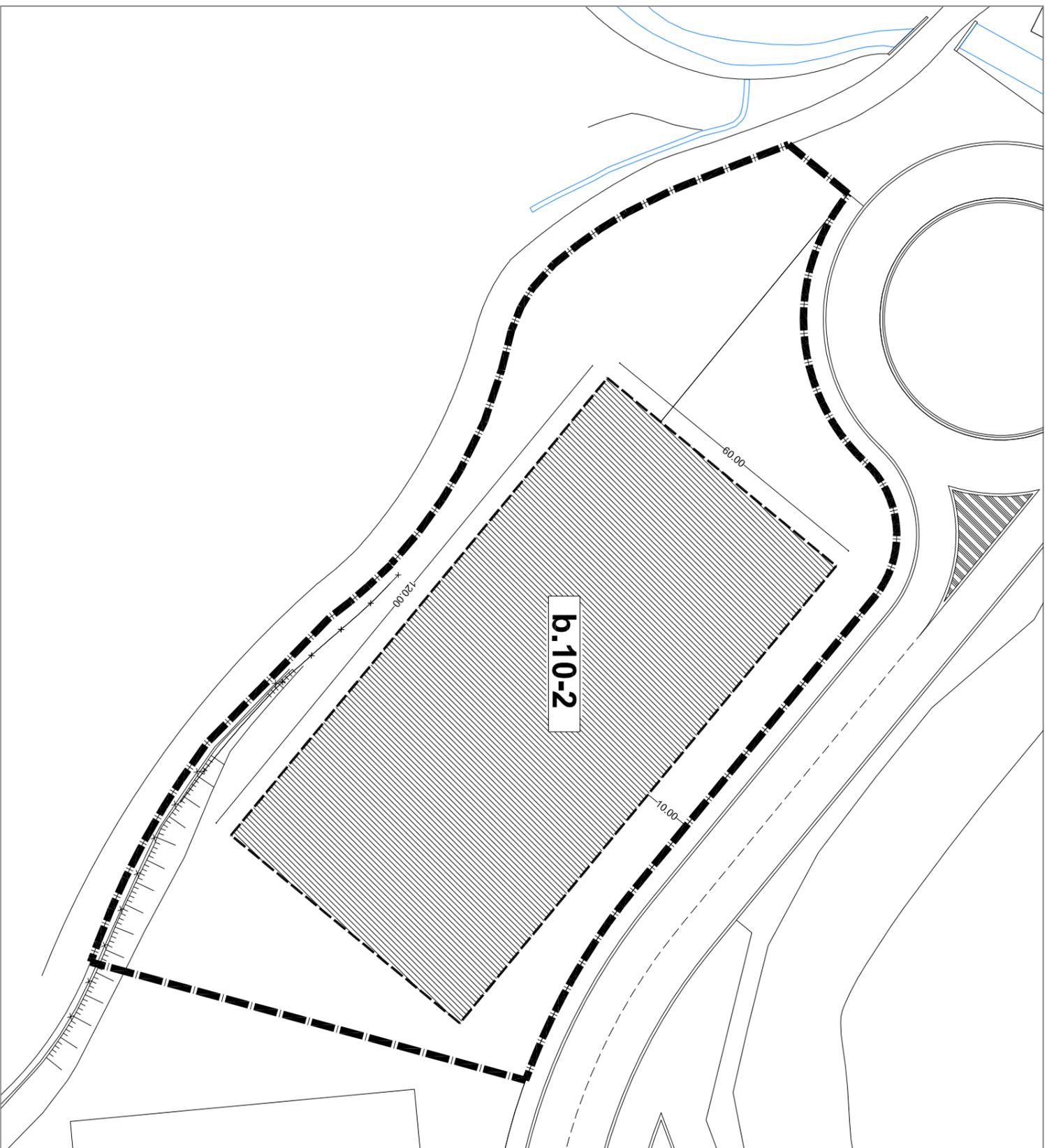
- Condiciones particulares de dominio y uso:

La parcela en su conjunto será de dominio y uso privado.

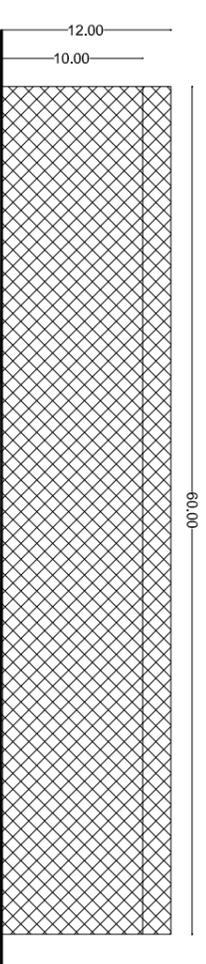
La parcela privada no edificable quedará sometida a servidumbre de paso de canalizaciones e instalaciones, así como a la correspondiente servidumbre de uso público de acceso para el mantenimiento de las instalaciones y de los espacios públicos colindantes.

La planta baja de edificación se destinará en general a uso industrial, si bien se autorizan el resto de usos admisibles. La entreplanta podrá ser destinada a uso de oficina, como uso auxiliar de la industria que ocupe la parcela, a la que estará registralmente vinculada. La superficie de entreplanta podrá alcanzar el 50% de la ocupación en planta de la edificación.

Los usos autorizados y prohibidos se ajustarán a lo regulado por el artículo 8 de las Ordenanzas Generales de estas NORMAS URBANISTICAS DE DESARROLLO.



Zeharkako ebaketa/Sección transversal



Luzekako ebaketa/Sección longitudinal

**Aprobetxamenduak/Aprovechamientos:**

Profila/Perfil: I

Eraikineren gehieneko okupazioa/

Ocupación máxima edificación: 1.800 m<sup>2</sup>

Aprobetxamendua/Aprovechamiento:

BS + %50 tarreko solairuan/

PB + 50% en entreplanta: 2.700 m<sup>2</sup>

Lursailaren azalera/Superficie de parcela: 3.774 m<sup>2</sup>

**Erabilerak/Usos:**



Eraikin Industriala  
Edificación industrial



Sestra gaineko bolumen eraikigarria  
Volumen edificable sobre rasante

**Lerrokadurak/Alineaciones:**



Lursail pribatuaren muga  
Limite de parcela privada



Sestra gaineko gehieneko lerrokadura  
Alineación máxima sobre rasante

**Parcela b.10-2 Lursaila**

Hirigintza Fixa

1/500

Proiektua

Armezketako Planigintza Arau

Subsidiarioen Aldaketa-A1,U.9 OLA

Fasea

Hoserdiko Onespenu

Data

2015eko UZTAILA

Sustatzaila

Armezketako Udala

Egileak

**ASTAZALDI**  
ARKITEKTURABESTUDIIOA

  
Hektor Espin Larreta  
Arkitektoa

  
Aitor Izlueta Garraikoetxea  
Hirigintza Teknikaria

Ref. cad



**Artículo 47º. Ordenanza Particular de la parcela terciaria b.10.3:**

- Superficie de parcela = 1.424 m<sup>2</sup>

- Condiciones particulares de edificación:

\* Condiciones de regulación del aprovechamiento:

Superficie de Parcela Industrial = 1.424 m<sup>2</sup> (P)

Ocupación máxima de Parcela Edificable = 1.050 m<sup>2</sup> (PE)

Aprovechamiento edificatorio total = 3.150 m<sup>2</sup>(t).

\* Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Perfil máximo de edificación: planta baja + 2 plantas altas.

Altura máxima de la edificación (en el punto más desfavorable): 12,00 metros.

Alineaciones y rasantes: Según definición geométrica (Plano 3.04 y hoja gráfica de esta norma particular).

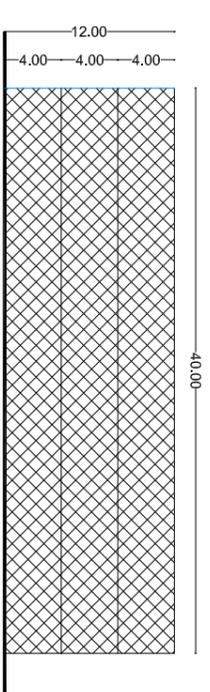
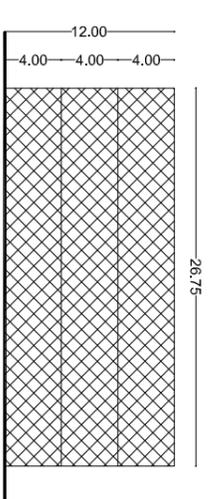
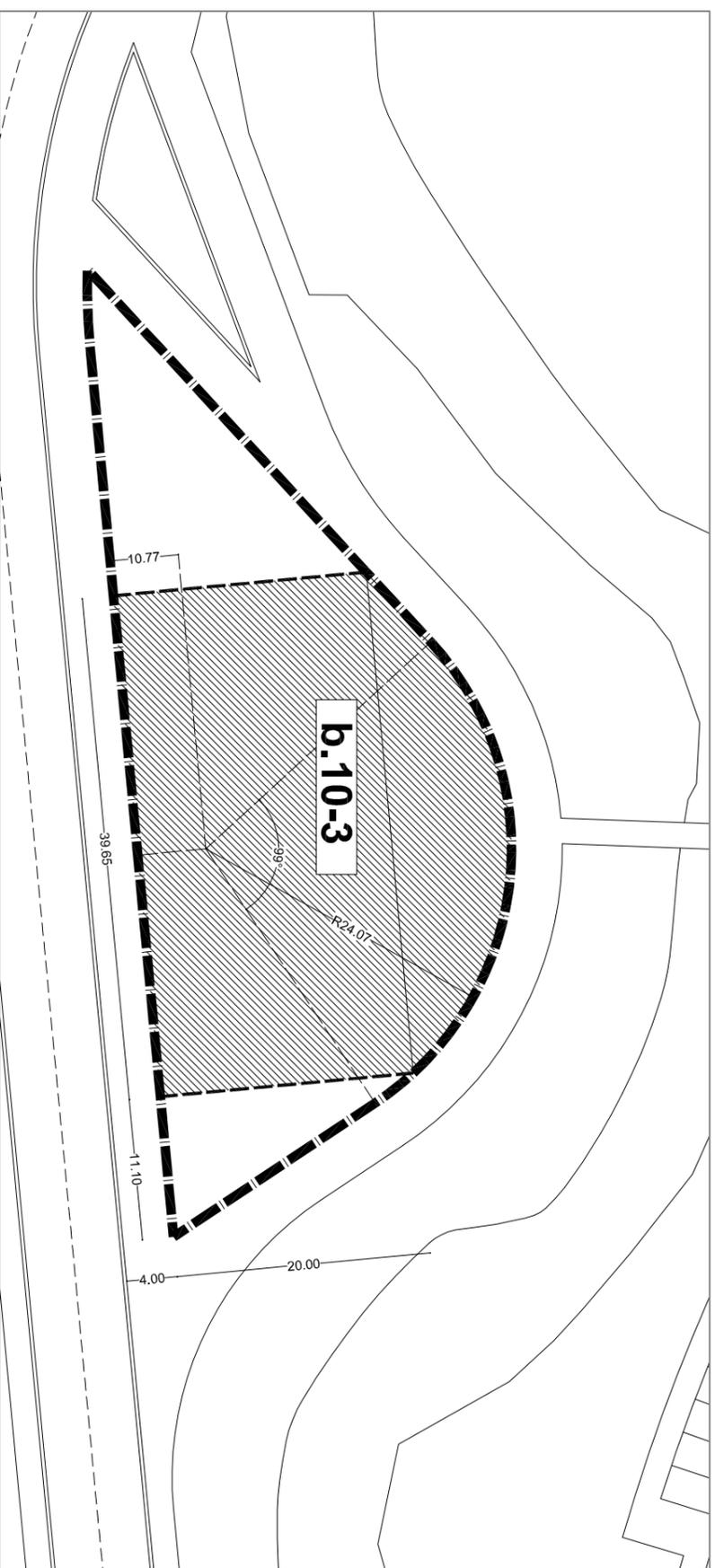
- Condiciones particulares de dominio y uso:

La parcela en su conjunto será de dominio y uso privado.

La parcela privada no edificable quedará sometida a servidumbre de paso de canalizaciones e instalaciones, así como a la correspondiente servidumbre de uso público de acceso para el mantenimiento de las instalaciones y de los espacios públicos colindantes.

Todas las plantas de edificación se destinarán en general a uso terciario, si bien se autorizan el resto de usos admisibles.

Los usos autorizados y prohibidos se ajustarán a lo regulado por el artículo 8 de las Ordenanzas Generales de estas NORMAS URBANISTICAS DE DESARROLLO.



**Parcela b.10-3 Lursaila**

**Hirigintza Fitxa**  
1/500

**Proiektua**

Armezketako Planigintza Arau  
Subsidiarioen Aldaketa-A1,U.9 OLA

**Fasea**  
Hoserdiko Onespenu

**Data**  
2015eko UZTAILA

**Sustatzaila**  
Armezketako Udala

**Egileak**



*[Signature]*

Hektor Espin Larreta     Altor Izueta Garraikoetxea  
Arkitektoa     Hirigintza Teknikaria

*[Signature]*

Ref. cad



**Aprobetxamenduak/Aprovechamientos:**

**Profila/Perfil:** BS + III/PB + II

**Erakineraren gehieneko okupazioa/**

**Ocupación máxima edificación:** 1.050 m<sup>2</sup>

**Aprobetxamendua/Aprovechamiento:**

**BS + 2 goi solairu/PB + 2 plantas altas = 3.150 m<sup>2</sup>**

**Lursailaren azalera/Superficie de parcela:** 1.424 m<sup>2</sup>

**Erabilerak/Usos:**



Erabiliera tertziarioko eraikina  
Edificación de uso terciario



Sestra gaineko bolumen eraikigarria  
Volumen edificable sobre rasante

**Lerrokadurak/Alineaciones:**



Lursail pribatuaren muga  
Limite de parcela privada



Sestra gaineko gehieneko lerrokadura  
Alineación máxima sobre rasante

**Artículo 48º. Ordenanza Particular de la parcela dotacional G.10:**

- Superficie de parcela = 1.000 m<sup>2</sup>

- Condiciones particulares de edificación:

\* Condiciones de regulación del aprovechamiento:

Superficie de Parcela Industrial = 1.000 m<sup>2</sup> (P)

Ocupación máxima de Parcela Edificable = 400 m<sup>2</sup> (PE)

Aprovechamiento edificatorio total = 400 m<sup>2</sup>(t).

\* Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Perfil máximo de edificación: planta baja.

Altura máxima de la edificación (en el punto más desfavorable): 4,00 metros.

Alineaciones y rasantes: Se definirán mediante Estudio de Detalle.

- Condiciones particulares de dominio y uso:

La parcela en su conjunto será de dominio y uso público.

La parcela privada no edificable quedará sometida a servidumbre de paso de canalizaciones e instalaciones, así como a la correspondiente servidumbre de uso público de acceso para el mantenimiento de las instalaciones y de los espacios públicos colindantes.

La planta de edificación se destinará obligatoriamente a uso de equipamiento comunitario, preferentemente en sus modalidades de deportivo, socio-cultural y/o recreativo, si bien se autorizan el resto de usos admisibles.

Los usos autorizados y prohibidos se ajustarán a lo regulado por el artículo 8 de las Ordenanzas Generales de estas NORMAS URBANISTICAS DE DESARROLLO.



**Aprobetxamenduak/Aprovechamientos:**

**Profila/Perfil: I**

Eraikinaren gehieneko okupazioa/  
Ocupación máxima edificación: 400 m<sup>2</sup>

Eraikigarritasun fisiko/Edificabilidad física:  
Beha solairua/Planta baja: 400 m<sup>2</sup>

Lursailaren azalera/Superficie de parcela: 1.000 m<sup>2</sup>

**Erabilerak/Usos:**

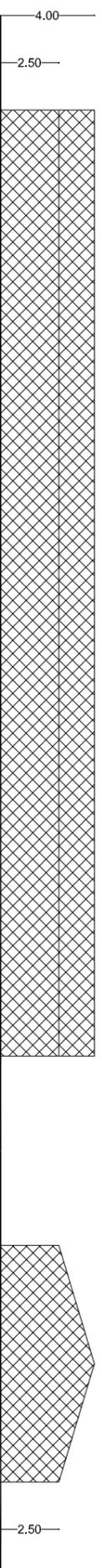
 Elkargoko ekipamendua  
Equipamiento comunitario

 Sestra gaineko bolumen eraikigarria  
Volumen edificable sobre rasante

**Lerrokadurak/Alineaciones:**

 Lursail pribatuaren muga  
Limite de parcela privada

 Sestra gaineko gehieneko lerrokadura  
Alineación máxima sobre rasante



**Parcela g.10-1 Lursaila**

**Hirigintza Fixa**  
**1/500**

**Proiektua**  
Amezketako Plangintza Arau  
Subsidiarioen Aldaketa-A.I.U.9 OLA

**Fasea**  
Hoserko Onespenu

**Data**  
2015eko UZTAILA

**Sustatzaila**  
Amezketako Udala

**Egileak**

**ASTAZALDI**  
ARKITEKTURASTUDIIOA

 Hektor Espin Larreta  
Arkitektoa

 Aitor Izuieta Garaikoetxea  
Hirigintza Teknikaria

Ref. cad



## **CAPITULO VI: ESTUDIO ECONOMICO.**

### **1. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA**

#### **1.1. PREMISAS GENERALES.**

##### 1.1.1 Exigibilidad y contenido:

El artículo 62 de la Ley 2/2006 dispone que el Estudio de viabilidad económico-financiera debe constituir uno de los documentos del Plan General, en este caso, de las Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Sin embargo, dicha exigencia carece de desarrollo reglamentario ni de mayores precisiones respecto a su contenido en la propia Ley.

En cualquier caso, este Estudio debe evaluar el coste de las obras de urbanización y de implantación de los servicios, de acuerdo con las especificaciones de la citada Ley.

En este proyecto se cumple la exigencia normativa y se completa con datos y cálculos reveladores de la viabilidad económica y financiera de la ordenación propuesta.

##### 1.1.2 Grado de precisión:

La valoración afinada de los costes inherentes a la ejecución de la urbanización es fruto de un proceso de elaboración de sucesivos documentos cada vez más meticulosos y próximos a los detalles: Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Amezketta, Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

El presente documento, a nivel de ordenación estructural y pormenorizada, ofrece datos y cifras que se van ajustando a la realidad económica, pero que serán perfilados con mayor exactitud, propia del nivel de trabajo, sobre cálculos y costes de los proyectos de desarrollo y ejecución del planeamiento.

Por lo tanto, las valoraciones aquí contenidas han de interpretarse como aproximaciones al objeto de estudio y no tienen carácter normativo en ningún caso.

### 1.1.3 Los coeficientes de ponderación de usos:

Conforme a la vigente Ley 2006/2006, de Suelo y Urbanismo, los coeficientes de ponderación expresan la relación del valor de repercusión del suelo urbanizado para cada tipología de uso o grupo de usos respecto al valor de repercusión correspondiente a aquél que se defina como característico de cada uno de los ámbitos objeto de determinación de aquéllos.

En cualquier caso, según el artículo 56 de la citada Ley, corresponde a la ordenación urbanística pormenorizada *“El establecimiento de los coeficientes de ponderación entre usos tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable sectorizado, que podrán ser actualizados por los instrumentos de equidistribución, en su caso”*.

En este caso, se han adoptado los coeficientes de ponderación resultantes del apartado correspondiente del presente Estudio económico-financiero, y sin perjuicio de las determinaciones definitivas que al respecto debe establecer el proyecto de reparcelación.

### 1.1.4 Marco legal vigente y de aplicación:

Algunas de las disposiciones que conforman el marco legal de referencia de la valoración del suelo acometida en este documento son las siguientes:

- Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.
- Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo, modificada con posterioridad mediante la Ley 11/2008, en lo referente a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
- Orden de 3 de noviembre de 2010, sobre determinación de precios máximos de las viviendas de protección oficial.

La determinación, en ese contexto, del valor de repercusión del suelo en el ámbito urbanístico afectado responde, entre otros, a los siguientes criterios:

- Por un lado, los establecidos en el artículo 22 del citado Reglamento de octubre de 2011; conllevan la fijación de dicho valor de repercusión de acuerdo con el método residual estático, y, en concreto, con la siguiente fórmula:

$$\mathbf{VRS: (Vv/K) - Vc}$$

Las distintas variables de esta fórmula son las siguientes:

- VRS: valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado de cada uso considerado.
- Vv: valor en venta del metro cuadrado de edificación de cada uso considerado, tomando como referente el producto inmobiliario acabado.
- K: coeficiente de ponderación de la totalidad de los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria.

La determinación de ese coeficiente responde a los criterios establecidos en el citado Reglamento, siendo en general el de 1,40.

Además, conforme a lo establecido en él, ese coeficiente puede reducirse hasta un mínimo de 1,20 (terrenos en situación de urbanizado destinados a la construcción de viviendas unifamiliares en municipios con escasa dinámica inmobiliaria, viviendas sujetas a un régimen de protección que fije valores máximos de venta, naves industriales u otras edificaciones vinculadas a explotaciones económicas, en razón de factores objetivos que justifiquen la reducción del componente de gastos generales como son la calidad y la tipología edificatoria, así como una menor dinámica del mercado inmobiliario en la zona) o incrementarse hasta un máximo de 1,50 (terrenos en situación de urbanizado destinados a promociones que en razón de factores objetivos como puedan ser, la extraordinaria localización, la fuerte dinámica inmobiliaria, la alta calidad de la tipología edificatoria, el plazo previsto de comercialización, el riesgo previsible, u otras características de la promoción, justifiquen la aplicación de un mayor componente de gastos generales).

- Vc: Valor de la construcción en euros por metro cuadrado edificable del uso considerado. Será el resultado de sumar los costes de ejecución material de la obra, los gastos generales y el beneficio industrial del constructor, el importe de los tributos que gravan la construcción, los honorarios profesionales por proyectos y dirección de las obras y otros gastos necesarios para la construcción del inmueble.

1.1.5 Valores y precios:

a) Coste de la urbanización:

Las mediciones que se reflejan en este apartado se han realizado por analogía con planeamientos similares y revisten un carácter estimativo. Los precios estimados se refieren a ejecución material e incluyen la parte proporcional de legalización de instalaciones, control de calidad y seguridad y salud que corresponde.

1- PUENTES INGENIERIA.....	167.739,20
2- EXPLANACIÓN.....	214.830,87
3- DREN.LONG.,TRANSV.,IMPERM Y JUNTAS.....	167.049,48
4- FIRMES.....	240.284,44
5- ÁREAS PEATONALES.....	281.134,48
6- MUROS Y OBRAS DE DEFENSA.....	378.365,12
7- ABASTECIMIENTO DE AGUA.....	108.771,07
8- SANEAM. Y DEPUR. AGUAS RESIDUALES.....	79.178,86
9- REDES ELÉCTR. Y CENTROS TRANSF.....	179.169,19
10- ILUMINACIÓN URBANIZACIÓN .....	67.474,59
11- RED DE TELEFONÍA .....	44.819,11
12- JARDINERÍA Y TRATAM. DEL PAISAJE .....	40.819,95
13- SEÑALIZACIÓN Y BALIZAMIENTO.....	14.343,75
14- CONTROL CALIDAD URBANIZACIÓN .....	22.477,52

PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL .....	<u>2.006.457,63</u>
GASTOS GENERALES Y BENEFICIO INDUSTRIAL (19%) .....	381.226,95
SEGURIDAD Y SALUD (>1%) .....	20.064,58
GESTION DE RESIDUOS (>0,5%) .....	10.032,29
<u>Coste de ejecución por contrata de la urbanización general: 2.417.781,45 €</u>	

Al coste de urbanización general cabe añadir el valor económico de las edificaciones y los usos declarados fuera de ordenación y no afectados por el derecho de realojo.

Sin perjuicio de una valoración más detallada del mismo en el contexto de la elaboración del correspondiente proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución delimitada, su valor económico se estima en 43.364,27 €.

**Por lo tanto, el importe total de las cargas de urbanización de la unidad de ejecución se estima en 2.461.145,72 €.**

b) Precios de venta del producto inmobiliario: En concreto, tratándose de productos inmobiliarios vinculados al régimen de promoción libre, y siendo el uso característico el industrial, se considera un valor medio de mercado, según consulta realizada el 2 de julio de 2015 a *Tolosaldeko Apattaerreaka Industria Lurra, S.A.* del GRUPO SPRILUR, dependiente del Gobierno Vasco.

Así, los valores medios en venta estimados son los siguientes:

- Uso industrial: **Vv = 800 €/m<sup>2</sup>(t)**
- Uso industrial en entreplanta: **Vv = 500 €/m<sup>2</sup>(t)**
- Uso terciario: **Vv = 1.500 €/m<sup>2</sup>(t)**

c) **K = 1,2882**; como producto de los términos (1+g) x (1+b), en los que g representa el porcentaje del 7,35%, estimado para los gastos necesarios de la promoción y b el beneficio empresarial normal para el uso específico previsto, adoptándose el parámetro del 20%, resulta el coeficiente señalado, que está situado dentro de los límites 1,20 < K < 1,50 establecidos por el RD 1492/2011.

d) Costes medios de construcción estimados ( $V_c$ ):

- Uso industrial: 200 €/m<sup>2</sup>(t); como valor unitario de ejecución material, al que cabe aplicar los gastos generales (13%) y el beneficio industrial de la contrata (6%), para obtener un valor unitario por contrata de 238 €/m<sup>2</sup>(t); a los que hay que añadir los costes indirectos de la construcción, como honorarios profesionales (11%), tributos (6%) u otros gastos (3%), hasta un valor  **$V_c = 285,60 \text{ €/m}^2(\text{t})$**

De la misma forma:

- Uso industrial en entreplanta: 200 €/m<sup>2</sup>(t);  **$V_c = 285,60 \text{ €/m}^2(\text{t})$**
- Uso terciario: 400 €/m<sup>2</sup>(t);  **$V_c = 571,20 \text{ €/m}^2(\text{t})$**

e) Valor de repercusión del suelo urbanizado (VRS):

- Uso industrial:  $VRS = (V_v/K) - V_c = 335,42 \text{ €/m}^2(\text{t})$
- Uso industrial en entreplanta:  $VRS = (V_v/K) - V_c = 102,54 \text{ €/m}^2(\text{t})$
- Uso terciario:  $VRS = (V_v/K) - V_c = 593,22 \text{ €/m}^2(\text{t})$

f) Valor del suelo urbanizado (VS):

- Uso industrial:  **$VS = 335,42 \text{ €/m}^2(\text{t}) \times 7.050 \text{ m}^2(\text{t}) = 2.364.711,00 \text{ €}$**
- Uso industrial en entrepl.:  **$VS = 102,54 \text{ €/m}^2(\text{t}) \times 3.525 \text{ m}^2(\text{t}) = 361.453,50 \text{ €}$**
- Uso terciario:  **$VS = 593,22 \text{ €/m}^2(\text{t}) \times 3.150 \text{ m}^2(\text{t}) = 1.868.643,00 \text{ €}$**
- **Total VS = 4.594.807,50 €**

g) Coeficientes de ponderación de usos y edificabilidad ponderada:

Los coeficientes de ponderación de usos y la edificabilidad ponderada de la unidad de ejecución se calculan según los criterios establecidos por el artículo 35 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la CAPV, que dice así:

*4.- Se entiende por edificabilidad ponderada de un ámbito territorial determinado la suma de los productos resultantes de multiplicar la edificabilidad urbanística de cada uso o grupo de usos de valor equivalente por los coeficientes de ponderación u homogeneización que expresen la*

relación del valor de repercusión del suelo urbanizado para cada uso o grupo de usos respecto al valor de repercusión correspondiente a aquel uso que se defina como característico del ámbito. La edificabilidad ponderada se expresa en metros cuadrados de techo de uso característico.

Por tanto, los coeficientes de ponderación y la edificabilidad ponderada que se derivan de la repercusión del suelo a los aprovechamientos son los que siguen:

Uso	Superficie m <sup>2</sup> (t)	RSU €/m <sup>2</sup> (t)	Coef. de ponderación	Sup. pond. m <sup>2</sup> (p)
Industrial PB	7.050	335,42	1	7.050,00
Industrial Entreprl.	3.525	102,54	0,30	1.057,50
Terciario	3.150	593,22	1,75	5.512,50
<b>Total</b>				<b>13.620,00</b>

## 1.2. ANALISIS DE VIABILIDAD DE LOS DESARROLLOS PROPUESTOS.

### 1.2.1. Análisis de viabilidad económico-financiera del A.I.9 OLA:

En base a los valores y precios antes expuestos, y siguiendo las determinaciones del marco legal vigente, la valoración de la viabilidad del desarrollo del área arroja el siguiente resultado:

- Valor de repercusión del suelo urbanizado: **4.594.807,50 €**
- Valor de repercusión de la cesión legal (15%): **689.221,13 €**
- Gastos de urbanización a repercutir: **2.461.145,72 €**
- Suma de los deberes y cargas pendientes (G): **3.150.366,85 €**
- Actualización de los deberes y cargas pendientes:

$$G \times (1 + \text{TLR} + \text{PR}) = 3.150.366,85 \text{ €} \times (1 + 3,992\% + 14\%) = \mathbf{3.717.180,85 \text{ €}}$$

**Valor de repercusión del suelo resultante, descontados los deberes y cargas  
pendientes = 877.626,65 €**

### 1.2.3 Conclusiones:

De los datos obtenidos se deduce que las propuestas de la presente Modificación Puntual de NN.SS. en relación al A.I.9 OLA son absolutamente viables económica y financieramente.

Como ejemplo añadiremos que el valor del suelo urbanizado de la parcela privada ascenderá a:  $4.594.807,50 \text{ €} / 13.365 \text{ m}^2(\text{s}) = 343,79 \text{ €/m}^2(\text{s})$ , cifra que es sensiblemente similar al precio del suelo urbanizado de parcela privada aportado por *Tolosaldeko Apattaerreaka Industria Lurra, S.A.* en la consulta de 2 de julio de 2015, en cuyo caso rondaba los  $350 \text{ €/m}^2(\text{s})$ .

## **2. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA**

### **2.1. CONTENIDO Y CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD.**

El Texto Refundido de la Ley (Estatal) del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, establece en su artículo 15:

*4. La documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación 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.*

Además, el Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006 (de la CAV), en su artículo 31, "Impacto de las actuaciones de urbanización. Documentación de planes de ordenación urbanística", especifica que los planes deberán contener una Memoria de sostenibilidad económica.

En ese sentido, la justificación de la sostenibilidad económica de esta Modificación Puntual de Normas Subsidiarias y de sus propuestas concretas ha de entenderse asociada a los siguientes objetivos:

- Reducción de suelo clasificado como urbanizable, reclasificando como no urbanizable una superficie de 17.815 m<sup>2</sup> de suelo.
- Preservar el entorno de la Ferrería y Molino de Argañarás, edificios catalogados como *bien inmueble de interés cultural*, manteniendo la urbanización y el polígono de nueva creación distante de los mismos.
- Ordenación de la edificación industrial en la margen derecha del río Amezketa.
- Obtención de suelo destinado a Sistemas Generales de espacios libres y equipamiento comunitario en la margen izquierda del río Amezketa.
- Mantener el actual curso del río Amezketa, eliminando la previsión de la vigentes NN.SS de alteración de dicho curso.
- Eliminación de la rotonda prevista por el planeamiento al norte del Sector.

El objetivo de reducir el suelo clasificado como urbanizable es plenamente concordante con el principio de desarrollo territorial sostenible contemplado en el Texto Refundido de la Ley 8/2007 del Suelo (exposición de motivos y artículo 2) y en la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo (exposición de motivos, artículos 3 y 14). Otro tanto cabe afirmar respecto del principio de subordinación al interés público recogido en el artículo 4 de la Ley 2/2006.

Por otra parte, la citada Ley trata de resolver los problemas relacionados con la "funcionalidad" de la mezcla de usos y la disponibilidad y cualidad de los servicios públicos.

Reconociendo la sensibilidad del legislador por la sostenibilidad económica y las garantías de financiación en el planeamiento municipal, entendemos que en el mismo han de prevalecer los criterios de oportunidad y necesidad de una reserva de suelo para infraestructura y equipamiento general, siempre que sea razonable en relación al conjunto del municipio.

En ese sentido, parece fuera de toda duda que las propuestas de la presente Modificación Puntual de Normas en relación a la obtención de suelo destinado a Sistemas Generales de espacios libres y equipamiento comunitario en la margen izquierda del río Amezketa son absolutamente proporcionadas a las necesidades reales del municipio, que carece absolutamente de espacios verdes públicos al borde del río. La presente Modificación tiene por objeto, entre otros, paliar dicha carencia, obteniendo suelo para uso y disfrute público al borde del río, poniendo así al servicio de toda la población uno de los recursos naturales y ambientales más importantes del municipio, junto con las infraestructuras y/o equipamientos que hagan efectivo dicho uso.

Por último, es preciso señalar que la presente Modificación Puntual de Normas incide sobre suelos cuya transformación urbanística está ya prevista y aprobada por el planeamiento en vigor, de forma que la Modificación da como resultado un menor impacto y una mayor sostenibilidad, tanto ambiental, lo cual es evidente desde todo punto de vista, como económica, por las razones, entre otras, que expondremos a continuación:

- El planeamiento en vigor imputa a la administración local el abono del 25% de la inversión necesaria para la ejecución de la rotonda prevista al norte del Sector. La presente Modificación de Normas elimina dicha previsión y por tanto, reduce notablemente las obligaciones financieras y la aportación neta atribuidas al Ayto. de Amezketa para el desarrollo del sector.
- La concentración de los aprovechamientos industriales en la margen derecha del río Amezketa, si bien en dimensión algo inferior a los inicialmente previstos por el planeamiento en vigor, reduce muy considerablemente la extensión de las principales redes de infraestructuras urbanas, y consiguientemente, los gastos asociados a su conservación y mantenimiento.

En este contexto, el presente análisis sobre la sostenibilidad económica no pretende ser una predicción económica de los costes que generarán las propuestas de este documento, sino que persigue dar una visión general de las cargas económicas que deberán ser soportadas por las Administraciones Públicas, por su responsabilidad en la ejecución y el mantenimiento de las infraestructuras y servicios resultantes tras la ordenación.

## **2.2. SOSTENIBILIDAD ECONOMICA DE LAS PROPUESTAS DE LA MODIFICACION.**

### 2.2.1 Suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos:

El Texto Refundido de la Ley (Estatal) del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, establece en su artículo 10:

*1. Para hacer efectivos los principios y los derechos y deberes enunciados en el Título I, las Administraciones Públicas, y en particular las competentes en materia de ordenación territorial y urbanística, deberán:*

*a) Atribuir en la ordenación territorial y urbanística un destino que comporte o posibilite el paso de la situación de suelo rural a la de suelo urbanizado, mediante la urbanización, al suelo preciso para satisfacer las necesidades que lo justifiquen, impedir la especulación con él y preservar de la urbanización al resto del suelo rural.*

*b) Destinar suelo adecuado y suficiente para usos productivos y para uso residencial, con reserva en todo caso de una parte proporcionada a vivienda sujeta a un régimen de protección pública que, al menos, permita establecer su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso a la vivienda, como el derecho de superficie o la concesión administrativa. (...)*

En ese sentido, uno de los objetivos fundamentales de la presente Modificación Puntual de Normas es el menor consumo de suelo, como uno de los factores prioritarios en la planificación, ordenación e implantación del desarrollo urbano. Como consecuencia, la presente Modificación opta por concentrar los nuevos aprovechamientos lucrativos en la margen derecha del río, es decir, donde su impacto ambiental y paisajístico es menor.

De este modo, se constituye un continuo urbano, integrado formalmente, y con una densidad media-alta en la zona edificable, lo cual facilita la continuidad de los servicios e infraestructuras al conjunto, en condiciones adecuadas. Por ello, en términos generales, y sin perjuicio de la conveniencia de otro tipo de medidas, la densidad y continuidad urbanas son sinónimo de eficiencia, considerado desde el punto de vista de su ordenación, programación y funcionamiento.

De igual manera, este tipo de factores influyen positivamente en el mantenimiento y actualización de los correspondientes servicios urbanos.

Por tanto, la reducción del suelo clasificado como urbanizable es absolutamente coherente con el apartado a) del citado artículo 10, así como con el conjunto de referencias normativas ya mencionadas anteriormente.

Por otro lado, entendemos que, a falta de mayor desarrollo reglamentario, la Ley pretende que las propuestas de planificación en la ordenación urbanística incorporen una lógica y prudente previsión de suelo para el desarrollo de la actividad económica en el municipio, evitando la proliferación de unidades residenciales dormitorio o actuaciones urbanísticas de muy difícil integración o conexión, con la finalidad de tener un desarrollo territorial más equilibrado económicamente, favoreciendo la cercanía o proximidad espacial entre la residencia y el puesto de trabajo, con la consecuente reducción de los tiempos en los desplazamientos y lógicamente, sus efectos positivos para el medio ambiente y la calidad de vida.

El planeamiento general debe prever un crecimiento residencial sostenido, a la vez que planificar una superficie de suelo para uso industrial y terciario para atender las necesidades derivadas del crecimiento urbano y de la actividad económica en el término municipal. Esta oferta de suelo para usos productivos permitirá dotar al municipio de una actividad económica diversificada para su futuro desarrollo. Pues bien, en el ámbito de suelo urbanizable objeto de la presente Modificación Puntual de Normas el aprovechamiento lucrativo ordenado es en todo caso de uso característico industrial y terciario, y por tanto, es absolutamente coherente con los objetivos del marco normativo.

La ordenación propuesta en relación a los usos lucrativos da lugar a una calificación pormenorizada que se resume en el siguiente cuadro:

Parcela nº	Superficie m <sup>2</sup> (s)	Calificación pormenorizada	Ocupación Edificación m <sup>2</sup> (s)	Edificabilidad m <sup>2</sup> (t)
b.10.1	8.167	b.10 Industrial	5.250	7.875
b.10.2	3.774	b.10 Industrial	1.800	2.700
b.10.3	1.424	b.10 Terciario	1.050	3.150
Total			8.100	13.725

Por lo tanto, podemos concluir que la ordenación propuesta por la presente Modificación Puntual de Normas Subsidiarias tiene por objeto, entre otros, garantizar la sostenibilidad del desarrollo urbanístico del municipio de Amezketta, en sus distintas vertientes, ya sea social, económica y/o ambiental.

#### 2.2.2 Implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias:

Este apartado incluye los gastos de implantación (inversión o gasto de capital nuevo) y mantenimiento de redes de infraestructuras como las siguientes: viarias, ferroviarias, de transporte público, aeroportuario, portuario y de servicios (abastecimiento de agua, saneamiento, alumbrado público, electricidad, telecomunicaciones, etc).

La presente Modificación Puntual prevé la ejecución de un nuevo vial que dará servicio al conjunto de los aprovechamientos ordenados, con acceso desde la carretera comarcal GI-2133, que incluye un nuevo puente sobre el río Amezketta.

Para facilitar el acceso al ámbito, se prevé la reordenación y ampliación de la citada carretera comarcal GI-2133, así como la ejecución del tramo de *bidegorri* previsto por el planeamiento sectorial paralelo a la misma, a su paso por el ámbito.

La implantación o ejecución de ambas infraestructuras correrá a cargo de la Actuación Integrada, si bien su mantenimiento corresponderá a la Diputación Foral de Gipuzkoa, como titular de las mismas.

El resto de las cargas derivadas de la implantación de las infraestructuras viarias serán costeadas por los adjudicatarios de los aprovechamientos de carácter lucrativo resultantes de la ordenación propuesta, excepto las directamente asociadas a los Sistemas Generales de espacios libres y equipamiento comunitario previstos al este del ámbito, que correrán a cargo del Ayto. de Amezketta.

Por otra parte, se dotará a las parcelas del nuevo desarrollo urbanístico de acceso a las redes de infraestructuras de alumbrado público, energía eléctrica, abastecimiento de agua, saneamiento y telecomunicaciones.

Los desarrollos propuestos se ubican en suelo urbanizable, por lo que el gasto de conexión de los nuevos servicios necesarios a la red de instalaciones urbanas existentes requerirá de inversiones ya recogidas en el Estudio de viabilidad económico-financiera de este documento, que en todo caso, correrán a cargo de la Actuación Integrada delimitada por la presente Modificación Puntual.

La dotación de todos estos servicios urbanos no requiere de previsiones económicas extraordinarias en cuanto al posterior mantenimiento de los mismos, el cual correrá a cargo de las respectivas compañías suministradoras, excepto el alumbrado público que correrá a cargo del Ayto. de Amezketta.

En todo caso, se fijarán criterios de sostenibilidad en los correspondientes proyectos de urbanización, entre los que cabe destacar los siguientes:

a) Los espacios públicos se ajustarán a las condiciones técnicas establecidas en las disposiciones vigentes, en especial el cumplimiento del Decreto 68/2000 de Accesibilidad en el entorno urbano.

En defecto de especificaciones en estas últimas, los servicios técnicos municipales deberán definir en cada caso las condiciones aplicables, de acuerdo con los estándares de calidad utilizados de manera habitual en las obras de promoción municipal directa.

A tal efecto, el promotor deberá solicitar, con anterioridad al inicio de los trabajos de proyecto, las directrices oportunas al respecto.

b) En la normativa de urbanización se preverá la utilización de materiales y productos que dispongan de distintivo de garantía de calidad y certificaciones medioambientales siempre que sea posible, y se fomentará el empleo de materiales de larga duración, reutilizables o reciclables.

c) Se procurarán limitar las áreas pavimentadas no permeables de forma que se tienda a mantener la capacidad de filtrado natural del terreno. En los espacios peatonales y de accesos rodados se planteará la utilización de materiales permeables a la lluvia.

d) Se adecuarán las redes de saneamiento y abastecimiento a la posible acumulación de caudales a evacuar, así como la presión y caudales de la red de abastecimiento.

Se tendrá en cuenta la posible influencia a las áreas urbanas colindantes, de manera que se evite una sobresaturación de las aguas residuales generadas en el ámbito, que serán conducidas, prioritariamente a la red general de saneamiento y si fuera preciso se instalarán nuevos sistemas de depuración autónomos.

e) El proyecto de urbanización deberá proponer pantallas acústicas y otras medidas correctoras, a fin de evitar o paliar la contaminación acústica de los ámbitos colindantes.

f) En los espacios públicos y los espacios comunes de las nuevas edificaciones se utilizarán sistemas de iluminación de bajo consumo y que, así mismo, eviten la contaminación lumínica.

g) En los espacios públicos se preverán las zonas suficientes de forma que se optimicen las operaciones de recogida y transporte de residuos y se facilite los sistemas de recogida selectiva.

h) En la jardinería de los espacios públicos se utilizarán especies vegetales autóctonas adaptadas a las condiciones bioclimáticas de la zona y que requieran un mínimo de mantenimiento.

Se dispondrán sistemas para el máximo ahorro de agua.

i) El contenido de los proyectos de urbanización será el establecido en la normativa urbanística en vigor, además de los estudios, programas y planes de seguridad y calidad que en cada caso procedan.

j) Los pliegos de condiciones deberán contener los programas de vigilancia ambiental propuestos en los estudios de evaluación conjunta de impacto ambiental.

Aquellas medidas que se puedan presupuestar, deberán incluirse como unidades de obra, con su correspondiente partida económica.

### 2.2.3 Puesta en marcha y prestación de los servicios resultantes:

Este apartado se refiere a la puesta en marcha y la prestación de los servicios básicos de equipamientos comunitarios, sean estos educativos, sanitarios, deportivos, culturales, sociales, de ocio, etcétera, incluidos los generales de funcionamiento del propio Ayto.

La presente Modificación Puntual de Normas califica una parcela de 1.000 m<sup>2</sup> como Sistema General de Equipamiento Comunitario, si bien su destino concreto queda sin definir. En cualquier caso, es de suponer que dicho equipamiento comunitario estará vinculado al emplazamiento del mismo, y más concretamente, al Sistema General de Espacio Libres en el que se inserta.

Y por lo tanto, su uso concreto parece destinado al equipamiento deportivo y/o recreativo. Los gastos derivados de la puesta en marcha y la prestación de los servicios ligados a dicho equipamiento correrán a cargo del Ayto.

## **2.3. REPERCUSION AL AYTO. DEL DESARROLLO Y MANTENIMIENTO DE LAS PROPUESTAS DE LA MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS.**

### 2.3.1 El balance fiscal municipal. Justificación de la capacidad de mantenimiento de las inversiones municipales:

El concepto de **sostenibilidad económica** a nivel municipal significa que:

1. El Ayto. tendrá capacidad financiera suficiente para hacer frente a las inversiones en infraestructuras y equipamientos a su cargo en el nuevo desarrollo urbanístico.
2. Los ingresos derivados del nuevo desarrollo urbanístico serán superiores a los gastos generados, manteniendo la presión fiscal y los estándares de servicios actuales.

La capacidad económica de mantener el nuevo desarrollo urbanístico después de su construcción, en relación a los servicios de competencia municipal, dependen de los ingresos corrientes del Ayto. y de los costos de los servicios.

El excedente entre ingresos corrientes y los gastos de funcionamiento del Ayto. constituyen el denominado "ahorro bruto" que, con la deducción de la carga financiera, genera el "ahorro neto" que se puede dedicar a financiar la nueva inversión.

El indicador de **sostenibilidad económica** desde el punto de vista de los impactos en la Hacienda Municipal que generará el nuevo desarrollo urbanístico, a parte de las necesidades de financiación de las inversiones, a que se ha hecho referencia en los apartados anteriores, es precisamente el balance fiscal municipal positivo entre los nuevos ingresos derivados de las nuevas construcciones, la nueva actividad localizada y los nuevos residentes, y los gastos generados para el mantenimiento de las infraestructuras creadas y el funcionamiento de los nuevos equipamientos municipales.

La estimación de los ingresos y gastos futuros parte de la situación actual de la Hacienda Municipal con tal de asegurar, al menos, el mismo estándar de servicios y la misma presión fiscal, si bien el Ayto. tiene capacidad para modificarlos en función de las necesidades y de su propia política municipal.

La idea básica acerca de la capacidad de inversión es la relación existente entre los ingresos y los gastos corrientes.

En tanto en cuanto los ingresos corrientes sean capaces de financiar los gastos corrientes, suele considerarse que la estructura presupuestaria del municipio es equilibrada, como ya hemos comentado.

Es el eventual exceso de ingresos corrientes sobre gastos corrientes, denominado ahorro bruto, el que puede ser dedicado a financiar las inversiones que el municipio requiera, sin necesidad de recurrir a fuentes de financiación ajenas.

En ese sentido, podemos concluir que la situación económica y financiera del Ayto. de Amezketta, según el Presupuesto General Municipal del año 2015, publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa de 8 de mayo (nº 85), es absolutamente equilibrada y saneada, como se deriva del cuadro adjunto:

PRESUPUESTO PROPIO DEL AYTO. DE AMEZKETA					
ESTADO DE GASTOS			ESTADO DE INGRESOS		
Cap	Denominación	Euros	Cap	Denominación	Euros
A) Operaciones corrientes			A) Operaciones corrientes		
1	Personal	304.974	1	Impuestos directos	185.000
2	Bienes y servicios	360.000	2	Impuestos indirectos	3.000
3	Intereses	5.600	3	Tasas y otros ingresos	240.000
4	Transferencias corrientes	135.770	4	Transferencias corrientes	620.000
			5	Ingresos patrimoniales	10.174
B) operaciones de capital			B) operaciones de capital		
6	Inversiones reales	181.000	6	Enaj. inversiones reales	0
7	Transferencia de capital	19.000	7	Transferencias para obras	0
9	Variación pasivos financieros	51.830	9	Pasivos financieros	0
TOTAL		1.058.174	TOTAL		1.058.174
<b>Ahorro bruto:</b> (Capítulos ingresos 1 + 2 + 3 + 4 + 5) – (Capítulos gastos 1 + 2 + 4)					<b>+257.430</b>
<b>Ahorro neto:</b> (Capítulos ingresos 1 + 2 + 3 + 4 + 5) – (Capítulos gastos 1 + 2 + 3 + 4)					<b>+251.830</b>

De estos datos se deriva la importante capacidad relativa del Ayto. de Amezketa para acometer nuevas inversiones que, en cualquier caso, podrían también ser objeto de financiación externa, bien mediante subvenciones extramunicipales (Capítulo 7), o bien mediante préstamo, dada la reducida carga financiera (5,42% s/ingresos corrientes) que soporta actualmente la Hacienda Municipal, y por tanto, la capacidad de endeudamiento que aun conserva.

Así las cosas, consideramos que la solvencia del apartado de gastos e ingresos extraordinarios queda suficientemente justificado, siempre que la incidencia de las propuestas de esta Modificación Puntual de NN.SS. respecto de los gastos e ingresos corrientes no vaya en detrimento del ahorro neto del que actualmente disfruta el presupuesto municipal.

### 2.3.2 Estructura de los gastos corrientes derivados de la Modificación Puntual:

El total de los gastos derivados del desarrollo urbanístico propuesto dependerá de las infraestructuras y servicios, de la calidad y del coste unitario.

La calidad es difícilmente separable del coste unitario, de forma que se puede utilizar un *ratio* medio en función de las dimensiones relevantes del territorio, techo edificable y población residente.

Los gastos corrientes que se derivan de las propuestas de la presente Modificación Puntual de Normas, en función de la dimensión territorial que mejor explica su demanda, se dividen en aquellos generados por los Sistema Generales, por un lado, y los generados por los aprovechamientos lucrativos, por otro, ordenados en el ámbito, y pueden clasificarse de la siguiente manera:

- Capítulo 1. Personal: incluye la afección a los servicios generales del Ayto., como la administración general y otros, así como la prestación de los servicios derivados del Sistema General (S.G.) de equipamiento comunitario.

En ese sentido, la *Papelera Aralar*, con sus 14.252 m<sup>2</sup> de superficie construida, aporta el 7,175% de los ingresos en concepto de *Impuestos de naturaleza urbana* (IBI).

Por tanto, los 13.725 m<sup>2</sup> de superficie construida ordenados por este documento supondrán un incremento del 6,91% de los ingresos por el mismo concepto. Tomaremos este incremento como referencia para el cálculo de los gastos generados a los servicios generales del Ayto. por el desarrollo previsto.

Ahora bien, es evidente que un desarrollo urbanístico de uso característico industrial genera un impacto sobre este capítulo muy inferior al que resultaría de un desarrollo análogo de uso residencial, con el consiguiente incremento en el número de habitantes del municipio. Por tanto, se opta por ponderar a la baja los gastos derivados del mismo. Es decir:

$$304.974 \text{ euros} \times 6,91\% \text{ (s/IBI)} \times 20\% = 4.277,20 \text{ euros}$$

Total incremento gasto Capítulo 1 = 4.277,20 euros

- Capítulo 2. Bienes y servicios: Incluye los gastos por alquileres y suministros (electricidad, gas, carburante, etc.), así como los contratos por prestación de servicios como estudios y trabajos técnicos.

Este capítulo incluye también los gastos de mantenimiento y conservación de las edificaciones y del espacio público atribuibles al Ayto., así como los gastos generales derivados de los mismos.

En ese sentido, es preciso señalar que los múltiples conceptos que engloba el capítulo deben ser analizados en función de diferentes indicadores de demanda, que básicamente podríamos clasificar de la siguiente forma:

- a) superficie construida del nuevo desarrollo,  $m^2(t)$ , en función de su carácter público o privado, y para lo que utilizaremos como referencia su afección sobre el IBI total del municipio;
- b) superficie de espacio público del nuevo desarrollo,  $m^2(s)$ , y su relación respecto del espacio público total del municipio.

Por tanto:

- los gastos atribuibles al incremento de la superficie construida incluyen conceptos tales como tratamiento y suministro de agua, gestión de residuos, o diversos servicios de asesoría y gestión, y ascienden a 153.843,20 euros, que deben ser objeto de distinto tratamiento en función de la titularidad pública o privada de dicha superficie construida. Así:

gasto atribuible al conjunto de la superficie construida =  $13.725 m^2(t)$ :

$$175.487,20 \times 6,91\% \text{ (s/IBI)} = 12.126,17 \text{ euros}$$

gasto atribuible únicamente al S.G. de equipamiento =  $1.000 m^2(t)$ :

$$40.151,00 \times 0,50\% \text{ (s/IBI)} = 200,75 \text{ euros}$$

- los gastos atribuibles al incremento de la superficie de espacio público incluyen conceptos tales como alumbrado público, parques y jardines, salubridad-desratización o limpiezas viarias, entre otros, y ascienden a 39.488,00 euros. Así:

atribuible al Ayto s/ la totalidad del espacio público previsto = 25.277 m<sup>2</sup>(s):

$$39.488,00 \times 20,24\% \text{ (s/total suelo público)} = 7.992,37 \text{ euros}$$

Total incremento gasto Capítulo 2 = 20.319,29 euros

- Capítulo 3. Intereses: No se prevé incremento alguno en este capítulo, ya que el recurso al endeudamiento solo se contempla a nivel teórico y siempre que la situación actual de las arcas municipales sufra un descalabro, por otra parte, muy improbable dada la prudencia y la medida demostradas hasta ahora por los responsables municipales.
- Capítulo 4. Transferencias corrientes: Se refiere a las subvenciones que el Ayto. otorga a entidades o particulares, así como las ayudas sociales y la cooperación al desarrollo.

En este caso concreto, incluye únicamente la transferencia a la Mancomunidad por la recogida de los residuos sólidos urbanos, que asciende a 74.100 euros. Por tanto:

$$74.100 \times 6,91\% = 5.120,31 \text{ euros}$$

Total incremento gasto Capítulo 4 = 5.120,31 euros

**Total incremento gasto corriente (capítulos 1, 2, 3 y 4) = 29.716,80 euros**

### 2.3.3 Estructura de los ingresos corrientes derivados de la Modificación Puntual:

Los ingresos pueden ser diferenciados en ingresos propios e ingresos ajenos, y también, de la misma forma que los gastos, en ingresos corrientes e ingresos de capital.

Además, el desarrollo urbanístico puede ser dividido en dos grandes grupos, lo cual simplifica considerablemente el análisis de los impactos del mismo en la Hacienda Municipal. Por un lado, estaría la fase de urbanización, construcción y venta, que se caracteriza por los denominados “ingresos puntuales”. Por otro lado, estaría la fase en la que todas las edificaciones ya están construidas y ocupadas, la cual se caracteriza por los denominados “ingresos permanentes”.

Entre los ingresos puntuales cobran especial relevancia el Impuesto sobre Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO), la tasa por licencia de obras o de primera ocupación, los permisos ambientales, la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, etcétera. Los principales ingresos puntuales derivados de las propuestas de la Modificación Puntual serían los siguientes:

- Tasas por licencias de obras: la ordenanza municipal establece una tasa fija de 150 euros por licencia de obra mayor.

En este momento es imposible conocer este dato, al no haberse producido la parcelación de las parcelas edificables, por lo que optaremos por desecharlo, debido también a su escasa entidad relativa.

- Impuesto sobre obras y construcciones (ICIO): la *Ordenanza Fiscal reguladora del impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras* actualmente vigente en el municipio de Amezketta establece que se aplicará el 3,603% al presupuesto de ejecución material correspondiente. Por tanto, en base al Estudio de Viabilidad Económico-financiera de esta Modificación, el ingreso puntual por este concepto puede ascender a 169.701,30 euros.

- Participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística: el Estudio de Viabilidad Económico-financiera de esta Modificación Puntual de Normas fija en 689.221,13 euros el valor de la cesión gratuita del suelo correspondiente al 15% de la edificabilidad ponderada, libre de cargas de urbanización, del ámbito de ejecución (art. 27 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo de la CAPV). Por lo tanto, los **ingresos puntuales** derivados de las propuestas de esta Modificación ascenderán, al menos, a la cantidad de **858.922,43 euros**.

Sin embargo, la citada Ley 2/2006 establece en su artículo 27 que *“la cesión regulada en este artículo se habrá de materializar en parcela o parcelas edificables que habrán de quedar en todo caso adscritas al Patrimonio Municipal de Suelo”* y que *“no obstante lo dispuesto en el párrafo anterior, cuando la reparcelación en el ámbito correspondiente no dé lugar a derecho del pleno dominio por la Administración Local de al menos un solar o parcela edificable, parte o toda la cesión de edificabilidad urbanística prevista en este artículo podrá sustituirse por el abono en metálico de su valor, importe que en todo caso quedará adscrito al correspondiente patrimonio público de suelo”*.

Por lo tanto, el ingreso puntual generado por las propuestas de la Modificación Puntual de Normas que puede ser destinado a las inversiones derivadas de dichas propuestas y atribuibles al Ayto. asciende a la cantidad de 169.701,30 euros, que viene a sumarse a la propia capacidad inversora de la Hacienda Municipal, suficientemente demostrada ya.

Sin embargo, los ingresos puntuales no deberían financiar gastos de funcionamiento de los servicios municipales ni el mantenimiento de las infraestructuras y equipamientos públicos, dado que su carácter puntual implica que puede haber importantes oscilaciones en la recaudación de unos años a otros, mientras que los gastos de funcionamiento son muy resistentes a la baja.

Por su parte, el desarrollo urbanístico previsto aportará con carácter permanente los ingresos que gravan la propiedad, la actividad económica y los residentes.

Es decir, los ingresos son los que se derivan de la existencia del patrimonio construido, privado y público, del funcionamiento de la actividad económica y de los residentes.

Los ingresos permanentes más relevantes derivados del desarrollo urbanístico son el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI), el Impuesto sobre Actividades Económicas (IAE), el Impuesto sobre Vehículos de Tracción Mecánica (IVM), tasas y precios por prestación de servicios municipales, etcétera.

Por tanto, analizaremos específicamente los ingresos permanentes que se derivan de las propuestas de esta Modificación Puntual, y que se destinarán a financiar los gastos de funcionamiento generados por aquellas, mientras los ingresos puntuales serán objeto de tratamiento diferenciado, ya que vendrán a incrementar la capacidad de inversión del Ayto. para la ejecución de las propuestas de la propia Modificación.

La variable más significativa para el establecimiento de los estándares de los ingresos permanentes es el techo total edificado en el conjunto del municipio o en su área urbana. Por lo tanto:

- Capítulo 1. Impuestos directos: a los solos efectos de este estudio, incluye los impuestos de naturaleza urbana (89.639,00 euros) y el impuesto sobre vehículos de tracción mecánica (64.000,00 euros), así como el impuesto sobre actividades empresariales (24.000,00 euros).

En relación al impuesto sobre actividades empresariales, se tomará como referencia la superficie construida de *Papelera Aralar*, por ser esta prácticamente la única actividad económica del municipio que actualmente es objeto de dicho impuesto.

Ahora bien, debido a las exenciones propias del citado impuesto, se opta por ponderar los ingresos derivados del mismo.

Así:

ingresos atribuibles al aprovechamiento lucrativo previsto = 13.725 m<sup>2</sup>(t):

$$153.639,00 \times 6,91\% \text{ (s/IBI)} = 10.616,45 \text{ euros}$$

ingresos atribuibles al aprovechamiento lucrativo previsto = 13.725 m<sup>2</sup>(t):

$$24.000,00 \times 96,30\% \text{ (s/papelera)} \times 20\% = 4.622,40 \text{ euros}$$

$$\underline{\text{Total incremento ingresos Capítulo 1} = 15.238,85 \text{ euros}}$$

- Capítulo 2. Impuestos indirectos: incluye el impuesto por obras y construcciones, por lo que no se considerará en este apartado por tratarse de un ingreso puntual.

- Capítulo 3. Tasas y otros ingresos: a los solos efectos de este estudio, incluye las tasas sobre recogida domiciliaria de residuos urbanos y sobre suministro de agua, así como las cantidades satisfechas por las compañías suministradoras de servicios (electricidad, gas, etc.), que ascienden a 234.870,00 euros, de tal forma que:

ingresos atribuibles al aprovechamiento lucrativo previsto = 13.725 m<sup>2</sup>(t):

$$234.870,00 \times 6,91\% \text{ (s/IBI)} = 16.229,52 \text{ euros}$$

Total incremento ingresos Capítulo 3 = 16.229,52 euros

- Capítulo 4. Transferencias corrientes: son los ingresos que el municipio recibe de otras administraciones públicas, bien sea por la participación en tributos o bien por la prestación delegada de determinados servicios, así como patrocinios, donaciones o convenios con entidades privadas.

No se prevé variación alguna en este apartado ya que el desarrollo urbano previsto no generará modificaciones directas en el nº de residentes del municipio, aunque el incremento de la actividad económica pueda generar muy probablemente un incremento del censo municipal, ya sea de forma indirecta.

- Capítulo 5. Ingresos patrimoniales: son los procedentes de la gestión del patrimonio público municipal, como concesiones administrativas, beneficio de empresas públicas, intereses en cuentas, etc.

No se prevé variación alguna en este apartado si bien la gestión del Sistema General de Equipamiento previsto en el ámbito puede generar ingresos en concepto de concesión administrativa, además de reducir el gasto en personal (Capítulo 1) derivado del mismo.

**Total incremento ingreso corriente (capítulos 1, 2, 3, 4 y 5) = 31.468,37 euros**

## 2.4. CONCLUSIONES.

De lo anteriormente expuesto en la presente Memoria de Sostenibilidad Económica se desprende que las propuestas de la Modificación Puntual de NN.SS. son absolutamente sostenibles en el tiempo para el Ayto. de Amezketan, debido a las siguientes conclusiones:

1. Las inversiones necesarias para la ejecución del Sistema General de Equipamiento Comunitario previsto, y atribuible al propio Ayto., es perfectamente asumible por la capacidad de inversión de la Hacienda Municipal, a lo cual habría que añadir los ingresos puntuales generados por el desarrollo urbanístico (169.701,30 euros) e incluso la financiación externa, sea ésta debida a subvenciones de otras administraciones o a la capacidad de endeudamiento del propio Ayto. Además, la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística generará un incremento patrimonial de 677.487,37 euros a favor del Ayto., que si bien según la Ley 2/2006 deben destinarse al patrimonio publico de suelo, tiene indudables efectos positivos sobre la situación financiera municipal.
2. Los ingresos corrientes permanentes (31.468,37 euros) generados por el desarrollo urbanístico propuesto son suficientes para financiar los gastos corrientes de funcionamiento de los servicios municipales y el mantenimiento de las infraestructuras y equipamientos públicos derivados del citado desarrollo urbanístico, que ascienden a 29.716,80 euros, generando un saldo positivo a favor del Ayto.

Amezketan, 2015eko uztailan

Tekniko idazleak:



Eñaut Muñoa. Arkitektoa Hektor Espin. Arkitektoa Aitor Iztueta. Hirig. teknikaria

Tekniko laguntzaileak:



Roman Egaña. Arkitekto teknikoa



Xabier Macías. Arkitektoa

**DOCUMENTO nº 2: PLANOS.**

**INDICE:**

<b>PLANO:</b>	<b>ESCALA</b>
<b>1- INFORMACION:</b>	
1.01- EMPLAZAMIENTO. ESTRUCTURA ORGANICA DEL TERRITORIO.	1/5000
1.02- ESTADO ACTUAL. CLASIFICACION DEL SUELO.	1/1000
1.03- ESTADO ACTUAL. CALIFICACION DEL SUELO. USOS GLOBALES.	1/1000
1.04- ESTADO ACTUAL. PARCELARIO.	1/1000
1.05- ESTADO ACTUAL. INFRAESTRUCTURAS.	1/1000
<b>2- PROPUESTA. ORDENACION ESTRUCTURAL:</b>	
2.01- DELIMITACION DEL SECTOR. EVOLUCION URBANA Y OCUPACION DEL SUELO.	1/1000
2.02- CLASIFICACION DEL SUELO.	1/1000
2.03- SISTEMAS GENERALES. CALIFICACION DEL SUELO. USOS GLOBALES.	1/1000
<b>3- PROPUESTA. ORDENACION PORMENORIZADA:</b>	
3.01- ORDENACION GENERAL.	1/500
3.02- CALIFICACION PORMENORIZADA. SISTEMAS LOCALES.	1/500
3.03- ACTUACION INTEGRADA. EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION.	1/1000
3.04- DEFINICION GEOMETRICA. PLANTA.	1/500
3.05- DEFINICION GEOMETRICA. SECCIONES.	1/500
3.06- DEFINICION GEOMETRICA. SUPERPUESTO.	1/500
3.07- PARCELACION RESULTANTE.	1/500
3.08- INFRAESTRUCTURAS PROYECTADAS.	1/500