



PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA AU 3 INDUSTRIALDEA B. ALBIZTUR.

FEBRERO 2019

REDACTORES: JOSÉ M^º ALBERDI, ARQUITECTO / MAITE EGAÑA, ABOGADA

PROMOTOR: JUAN BAUTISTA IRAOLA TEJERÍA
INA ITURRIA ETXENAGUSIA

ÍNDICE DE DOCUMENTOS.

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO.

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA.

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

PLANOS DE INFORMACIÓN.

PLANOS DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA.

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

1.- INTRODUCCIÓN.

1.1. – Antecedentes y Objeto del Proyecto.

1.2. - Tramitación del Expediente.

2.- ANALISIS URBANÍSTICO DEL ÁREA.

2.1. - Descripción del Territorio.

2.2. - Desarrollo Urbano.

2.2.1.- Estructura de la propiedad del suelo.

2.2.2.- Usos Existentes.

2.2.3.- Infraestructura de Servicios Urbanos Existentes.

3.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA.

NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANISTICO “A.U. 3. INDUSTRIALDEA B”

4.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN PROPUESTOS POR EL PLAN ESPECIAL Y JUSTIFICACIÓN DE SU CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD.

5.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO “A.U. 3. INDUSTRIALDEA B” MODIFICADA

6.- CONSIDERACIONES GENERALES DE LA PROPUESTA DEL PLAN.

6.1. Delimitación de los ámbitos de actuación.

6.2. Calificación pormenorizada

6.3. Cumplimiento de los estándares urbanísticos.

6.4. Estructura viaria

6.5. Infraestructuras de servicio

6.6. Documentos constitutivos del PEOU

7.- CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE.

Anexo 1 Condiciones técnicas sobre accesibilidad en el entorno urbano.

Anexo 2 Condiciones de protección Contra Incendios.

Anexo 3 Cumplimiento de la Ley 2/2.016, de 7 de Abril, de Instituciones Locales de Euskadi.

Anexo 4 Cumplimiento de la Ley 4/2.005, de 18 de Febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres.

Anexo 5 Memoria de sostenibilidad económica.

Anexo 6 Documento ambiental.

1.- INTRODUCCIÓN.

1.1. – Antecedentes y Objeto del Proyecto.

El Plan General de Ordenación Urbana de Albiztur fue aprobado definitivamente el 19 de septiembre de 2017 por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Exma. Diputación Foral de Gipuzkoa, publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 197 de 16 de octubre de 2017. Tras aprobarse la corrección de errores detectados, el PGOU de Albiztur fue publicado en el BOG nº 95 de 18 de mayo de 2018.

Anteriormente, en fecha 14 de enero de 2017 se había presentado para su aprobación por el Ayuntamiento de Albiztur un Estudio de Detalle de la actuación de Dotación AAD.3.1 del Ambito Urbanístico 3-Industrialdea B. Sin embargo dicho Estudio de Detalle no resultó aprobado por entenderse que contenía una modificación de la ordenación pormenorizada, que no se respetaban los estándares urbanísticos en materia de reserva de zonas verdes y espacios libres y que en tanto no fuera publicada la normativa urbanística contenida en el PGOU de Albiztur no procedía aprobar con carácter definitivo instrumentos urbanísticos que tuvieran como marco de planeamiento dicho PGOU. Así se acordó por resolución de la alcaldía de 3 de abril de 2018.

El 14 de noviembre de 2018 por la Presidencia de la Corporación municipal se dictó el Decreto 122/2018 por el cual se declara legalizable la construcción en el pabellón H de la AAD.3.1 del Ambito Urbanístico 3-Industrialdea B de un módulo prefabricado y varios anexos e insta a la propiedad para formular un Plan Especial de Ordenación Urbana y posteriormente un proyecto de legalización.

El presente PEOU tiene como objeto la modificación de la ordenación pormenorizada del ámbito de actuación de dotación AAD.3.1 Langa Centro, incluido en el AU.3 Industrialdea B del planeamiento municipal de Albiztur, en cumplimiento del decreto municipal 122/2018 mencionado.

1.2. - Tramitación del Expediente.

A continuación se señalan los trámites administrativos a cumplimentar hasta la aprobación definitiva del PEOU:

- Aprobación inicial municipal.
- Exposición al público por el plazo de 20 días hábiles, y trámite de audiencia a las Administraciones Públicas sectoriales afectadas por el PEOU.
- Aprobación provisional municipal, con las modificaciones que en su caso se estimen tras la formulación de alegaciones, y remisión en un plazo de 10 días a la Diputación Foral para su aprobación definitiva.
- Publicación del acuerdo de aprobación definitiva y del contenido íntegro de la normativa urbanística del Plan

El plazo para acordar en sede municipal la aprobación provisional no podrá exceder de seis meses desde la aprobación inicial. La aprobación definitiva se producirá, en un plazo no superior a dos meses desde la entrada del expediente en el registro del órgano foral correspondiente.

2.- ANÁLISIS URBANÍSTICO DEL ÁREA.

2.1. - Descripción del Territorio.

El ámbito urbanístico A.U."3. INDUSTRIALDEA_B" se sitúa en el extremo este del casco urbano de Albiztur y próximo a él. Dispone de acceso directo desde la carretera comarcal GI-3041

El ámbito acoge un asentamiento industrial desarrollado a partir de la ordenación pormenorizada aprobada definitivamente el año 2001 y contenida en el expediente de "Modificación de las Normas Subsidiarias en el Área B" (BOG de 8 de Marzo 2001). El PGOU de Albiztur aprobado definitivamente el año 2017 consolida este ámbito e incorpora suelos contiguos a efectos de posibilitar nuevos desarrollos y la implantación de la estación depuradora de aguas residuales del conjunto del núcleo urbano.

Su superficie total (incluida la correspondiente al sistema general viario -carretera GI-3041-) es de 17.218 m². Su delimitación es la reflejada en el plano "II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos Urbanísticos (Medio Urbano)" del documento "5. Planos" del Plan General.

2.2. - Desarrollo Urbano.

2.2.1.- Estructura de la propiedad del suelo.

El plano nº 6 "Estructura de la propiedad" de la documentación gráfica del presente plan señala, a partir de la información catastral obtenida, la estructura de la propiedad del conjunto del ámbito. A continuación se relaciona los titulares y superficies de suelo aportado.

AAI.3.1 Langa oeste	2.878 m ²
Ramon Odriozola	
Izaskun Odriozola	
AAD.3.1 Langa centro	8.021 m ²
Ina Iturria	
Juan Bautista Iraola	
Ane Maite Lekuona	
Santos Iraola	
AAI.3.2 Langa este	4.496 m ²
Ramon Odriozola	
Izaskun Odriozola	

En todo caso estos datos tienen carácter informativo siendo los correspondientes proyectos de reparcelación los que determinarán la relación concreta de propietarios y fincas aportadas.

2.2.2.- Usos Existentes.

Desde la aprobación definitiva del planeamiento municipal no han variado los usos del suelo, manteniéndose en el centro del área, la actividad industrial de la empresa Langa-Poes S.L., y pendientes de desarrollo los suelos contiguos situados al este y oeste, así como la construcción de la estación depuradora de aguas residuales.

2.2.3.- Infraestructura de Servicios Urbanos Existentes.

El ámbito está dotado de todas las infraestructuras de servicio necesarias, y con suficiente dimensión y capacidad, para el desarrollo de la actividad industrial existente y prevista. Los planos nº 7 y 8 contenidos en la documentación gráfica reflejan el trazado de las diferentes infraestructuras. La actividad de la empresa Langa-Poes dispone de un equipo autónomo y propio de depuración de aguas residuales antes del vertido de éstas a la regata Salubita erreka. Se preve la eliminación de los equipos independientes de depuración para las actividades industriales una vez construida y puesta en marcha la estación de depuración del conjunto de casco urbano prevista en éste ámbito.

3.- DETERMINACIONES DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA.

NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO "A.U. 3. INDUSTRIALDEA B"

I. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

El ámbito urbanístico A.U."3. INDUSTRIALDEA_B" se sitúa dentro de la demarcación correspondiente al barrio de Aitzkorri Haundi, en directo contacto con la carretera GI-3041, de acceso al casco urbano, y muy próximo al extremo este del mismo.

El ámbito está constituido por un asentamiento industrial configurado desde el desarrollo parcial de la ordenación industrial definida en el expediente de "Modificación de las Normas Subsidiarias en el Área B" (publicación de aprobación definitiva en BOG de 8 de Marzo 2001) más los suelos ahora incorporados al desarrollo.

Su superficie total (incluida la correspondiente al SGV correspondiente a la carretera GI-3041, es de 17.218 m². Su delimitación es la reflejada en el plano "II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos Urbanísticos (Medio Urbano)" del documento "5. Planos" de este Plan General.

II. PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN.

Se prevé la ampliación de las edificaciones y los usos actuales aguas abajo y arriba de los actuales asentamientos a partir de las siguientes propuestas:

- Redelimitación del suelo urbano al oeste de los actuales usos industriales que tiene como objeto permitir la sustitución de parte de las actividades industriales existentes y más concretamente aquellas que se sitúan en la zona de protección de cauces ya previstas en el actual planeamiento. Se ha entendido necesario que el planeamiento libere esos espacios de ribera ocupados por edificaciones, dejándolos expeditos y localizando esas edificabilidades en zonas colindantes a los actuales edificios, separadas del margen del río.

- Consolidar el resto de previsiones edificatorias que estando ya en el planeamiento no han sido objeto de desarrollo según lo establecido en el expediente urbanístico anteriormente citado.

- Creación en la zona este, de un suelo urbanizable que prevea una ampliación del suelo industrial, a partir de la definición de un sector, en el que, entre otras cosas, pueda además desarrollarse la depuradora de aguas residuales que dé servicio al municipio.

III. REGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL.

1. Calificación global

La Calificación Global recogida en el plano "II.1.2. ZONIFICACION GLOBAL. ÁREA URBANA" presenta en este ámbito las siguientes superficies:

ZONA "B.10. Zona de uso industrial"

(Superficie: 14.854 m²)

A. Condiciones de edificación.

b) Edificabilidad urbanística prevista:

Sobre rasante

2.494 m²(t)

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

c) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

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

B. Condiciones de uso.

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "B.10. Zona de uso industrial" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

El uso en planta de sótano estará destinado exclusivamente a aparcamiento de vehículos.

ZONA "E.10. Sistema General de Comunicación"

(Superficie: 1.369 m²)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

ZONA “F.20. Cauces fluviales”**(Superficie: 454 m²)**

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales).

ZONA “H.10. Infraestructuras de Servicios”**(Superficie: 541 m²)**

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales).

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

En el desarrollo de la A.A.I.3.2 deberá contemplarse la parcela de infraestructuras h.10_(3)_01, la cual deberá tener garantizado el acceso a través de viario público.

3. Clasificación urbanística.

Los terrenos situados en la zona central y oeste del ámbito se clasifican como suelo urbano no consolidado. Por su parte el desarrollo previsto en la zona este se incluye dentro del suelo urbanizable. Ver plano “II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos Urbanísticos (Medio Urbano)” del documento “5. Planos” de este Plan General.

4. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

Este Plan General determina la ordenación pormenorizada del Ámbito, por lo que se considera como de ejecución directa del mismo en el suelo urbano y en el urbanizable al contener asimismo la ordenación pormenorizada del sector.

IV. REGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO**1. Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas.**

Las condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas quedan reflejadas en el plano III.I. Zonificación pormenorizada correspondiente al Documento 5 Planos. La identificación nominal de las citadas subzonas queda recogida en las presentes Normas Particulares: Gráfico AU4_1.1

Quedan definidas las siguientes subzonas o parcelas de uso:

SUBZONAS b.10		SUPERFICIE TOTAL 9.068 m²
b.10_(3)_01	1.065 m ²	
b.10_(3)_02	6.039 m ²	
b.10_(3)_03	1.964 m ²	
SUBZONAS e.10		SUPERFICIE TOTAL 4.251 m²
e.10_(3)_01	1.369 m ²	
e.10_(3)_02	668 m ²	
e.10_(3)_03	329 m ²	
e.10_(3)_04	1.885 m ²	
SUBZONAS f.20		SUPERFICIE TOTAL 2.094 m²
f.20_(3)_01	2.055 m ²	
f.20_(3)_02	849 m ²	
SUBZONAS f.30		SUPERFICIE TOTAL 454 m²
f.30_(3)_01	454 m ²	
SUBZONAS h.10		SUPERFICIE TOTAL 541 m²
h.10.(3)_01	541 m ²	

2. Edificabilidad física de las (sub.)zonas pormenorizadas ordenadas.

En la AAI.3.1 “Langa Oeste”, los parámetros de edificabilidad para la parcela b_10_(3)_01 serán los siguientes:

Edificabilidad sobre rasante 800 m² (t)

En la AAI.3.2 “Langa Este”, los parámetros de edificabilidad para la parcela b_10_(3)_03 serán los siguientes:

Edificabilidad sobre rasante 800 m² (t)

En “Langa centro” los parámetros de edificabilidad de la b.10.(3)_02 serán los siguientes:

Edificación prevista por el planeamiento vigente. Edificios no construidos en su totalidad	
Edificio E	681 m ² (t)
	426 m ² (t)
EDIFICACION CONSOLIDADA	
Edificio C	620 m ² (t)
Edificio D	266 m ² (t)
Edificio F	189 m ² (t)
Edificio G.1	213 m ² (t)
Edificio H	1.159 m ² (t)
Total edificación consolidada	2.447 m ² (t)
Edificio C	620 m ² (t)
NUEVA EDIFICACION	
Edificio E1	530 m ² (t)
Edificio G2	213 m ² (t)
Edificio I	151 m ² (t)
Total nueva edificación	894 m ² (t)
EDIFICABILIDAD TOTAL	3.341 m²(t)

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

a) Número de plantas:

Edificación existente:

El número de plantas es equivalente a las existentes y que se consolidan.

Edificación nueva:

Edificios E1 / I / J / K: una planta

Edificio G2: tres plantas

b) Alturas.

* Edificación existente:

La altura sobre rasante de las edificaciones de cada parcela es equivalente a la actual de cada una de ellas, que se consolida

* Nueva edificación.

La altura de las nuevas edificaciones será la siguiente:

Edificio G2 : 9 metros. (misma altura que el edificio G2 ya construido y al que complementa)

Edificio E1: 8 m.

Edificio I: (misma altura que el edificio C ya construido y al que complementa.

Edificio J: 8 m.

Edificio K: 8 m.

Las condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas quedan recogidas en las presentes Normas Particulares: Gráfico AU3_2.

4. Condiciones de uso de las (sub.) zonas pormenorizadas ordenadas.

Las condiciones de uso de cada una de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas en el Ámbito son las establecidas con carácter general para las mismas en el Libro “2.1. Normas Urbanísticas Generales” de este Plan General.

5. Categorización del suelo urbano.

El suelo correspondiente a la actuación integrada incluida en el suelo urbano se categoriza como no consolidado por la urbanización, mientras que el incluido en la actuación de dotación se considera como urbano no consolidado por incremento de edificabilidad.

V. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1. Régimen de ejecución y programación general.

De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo del ámbito dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.

Tanto en el suelo urbano de “Langa Oeste” como en el urbanizable de “Langa Este” se delimitan sendas actuaciones integradas identificadas como AAI.3.1 y AA.I.3.2 respectivamente. Por su parte el suelo incluido en “Langa Centro” se concibe como una actuación de dotación AA D.3.1

2. Plazos:

El plazo establecido para el desarrollo de las previsiones contenidas en este AU3 será el propio del presente Plan General.

3. Régimen de urbanización

El régimen de urbanización de las dos actuaciones integradas será el definido en los respectivos proyectos de urbanización.

Los proyectos de urbanización deberán tener en cuenta lo siguiente:

En el caso de los edificios a proyectar en el ámbito Industrialdea B, a la hora de proyectar la urbanización del mismo, se deberán respetar un retiro al cauce de la regata Salubita de 10 m.

El desarrollo en el ámbito industrialdea B se encuentra condicionado a recuperar las orillas de la regata Salubita una vez que se proceda a la eliminación de las edificaciones fuera de ordenación. Para ello se establecen una serie de criterios a adoptar en los proyectos que desarrollen el planeamiento que supondrán una compensación a la pérdida de vegetación y en definitiva una recuperación del ecosistema de ribera:

Descompactación y remodelado de la superficie generada con el derribo de las edificaciones y, en caso de considerarse necesario, tendido de orillas. Se estudiará la posibilidad de eliminar cualquier obra de fábrica (muros, escolleras) que afecte a la margen izquierda de la regata.

-. Si es necesario proteger las orillas, se utilizarán técnicas de bioingeniería, como la cobertura de ramas, muro Krainer, etc que se ejecutarán con material vegetal procedente de la zona. Estas técnicas se elegirán en función de diferentes variables, entre otras, la velocidad del agua, la pendiente de las márgenes y el espacio disponible. En las zonas en las que no sea necesaria la utilización de técnicas de bioingeniería se aportarán 30 cm de tierra vegetal sobre la que se llevará a cabo una hidrosiembra.

En el caso de que se amplíen las instalaciones existentes en el ámbito Industrialdea B se prevén ciertos movimientos de tierra y la consiguiente creación de taludes. Los proyectos de dichos desarrollos deberán

diseñar los desmontes y terraplenes con una serie de criterios de forma que se garantice su correcta integración paisajística. En la medida de lo posible, se proyectarán con pendientes inferiores al 1H/1V, si además de una pendiente adecuada presentan un sustrato adecuado, los taludes podrán hidrosembrarse con una mezcla de especies herbáceas similar a la propuesta para la restauración de las riberas del arroyo Salubita y posteriormente realizar una plantación con especies propias del robledal - bosque mixto.

4. Coeficientes de ponderación de usos.

Serán los que se señalan en el Documento 4. Estudio Económico.

5. Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.

El conjunto de los terrenos del ámbito urbanístico destinados a albergar la estación depuradora –H.10-, a los efectos de su obtención, quedarán incluidos o adscritos al sector “Langa este”.

VI. ZONA ACÚSTICA DE INCLUSIÓN.

A los efectos del Decreto 213/2.012 el presente ámbito urbanístico se considera como ámbitos del territorio con predominio de uso residencial, siendo sus objetivos de calidad acústica de aplicación los recogidos en la tabla “B” de la parte I del anexo I del referido.

VII. MEDIDAS MEDIOAMBIENTALES.

En el caso de los edificios a proyectar en el ámbito Industrialdea B, a la hora de proyectar la urbanización del mismo, se deberán respetar un retiro al cauce de la regata Salubita de 10 m.

El desarrollo en el ámbito industrialdea B se encuentra condicionado a recuperar las orillas de la regata Salubita una vez que se proceda a la eliminación de las edificaciones fuera de ordenación. Para ello se establecen una serie de criterios a adoptar en los proyectos que desarrollen el planeamiento que supondrán una compensación a la pérdida de vegetación y en definitiva una recuperación del ecosistema de ribera:

Descompactación y remodelado de la superficie generada con el derribo de las edificaciones y, en caso de considerarse necesario, tendido de orillas. Se estudiará la posibilidad de eliminar cualquier obra de fábrica (muros, escolleras) que afecte a la margen izquierda de la regata.

Si es necesario proteger las orillas, se utilizarán técnicas de bioingeniería, como la cobertura de ramas, muro Krainer, etc que se ejecutarán con material vegetal procedente de la zona. Estas técnicas se elegirán en función de diferentes variables, entre otras, la velocidad del agua, la pendiente de las márgenes y el espacio disponible.

En las zonas en las que no sea necesaria la utilización de técnicas de bioingeniería se aportarán 30 cm de tierra vegetal libre de propágulos y semillas de especies vegetales invasoras. Sobre la tierra vegetal se llevará a cabo una hidrosiembra con una dosis de 32gr/m², pudiéndose ser la mezcla de semillas herbáceas la que se indica a continuación o una de similares características: *Agrostis capillaris* (10%), *Dactylis glomerata* Modac (10%), *Festuca arundinacea* (15%), *Festuca rubra* var. *Estolonifera* (20%), *Lolium perenne* Verna (20%), *Lotus corniculatus* (5%), *Medicago sativa* Magali (5%), *Trifolium repens* Huia (10%), *Poa pratensis* (5%). Posteriormente se llevarán a cabo plantaciones con especies propias de la aliseda cantábrica, proponiéndose la siguiente mezcla de especies: 55 % de aliso (*Alnus glutinosa*), 10% de arce menor (*Acer campestre*), 10% de fresno (*Fraxinus excelsior*), 10% de bardaguera (*Salix atrocinerea*), 5% de rosal silvestre (*Rosa gr canina*), plantación será como mínimo de 1Ud/16 m y se distribuirán de forma irregular evitando la creación de líneas rectas, para asemejarlo lo más posible a una formación natural. Los árboles empleados para la plantación en laderas y para la recuperación de alisedas serán de al menos de 6-8 cm de diámetro medidos a 1 m de altura del tronco y se servirán con cepellón. Los arbustos serán de 1 m de altura y se servirán también con cepellón.

En el caso de que se amplíen las instalaciones existentes en el ámbito Industrialdea B se prevén ciertos movimientos de tierra y la consiguiente creación de taludes. Los proyectos de dichos desarrollos deberán diseñar los desmontes y terraplenes con una serie de criterios de forma que se garantice su correcta integración paisajística. En la medida de lo posible, se proyectarán con pendientes inferiores al 1H/1V, si

además de una pendiente adecuada presentan un sustrato adecuado, los taludes podrán hidrosembrarse con una mezcla de especies herbáceas similar a la propuesta para la restauración de las riberas del arroyo Salubita y posteriormente realizar una plantación con especies propias del robledal - bosque mixto, proponiéndose, a modo de ejemplo, un 50% de robles (*Quercus robur*), un 25% de abedules (*Betula pendula*), un 20 % de fresnos (*Fraxinus excelsior*) y un 5% de espino blanco (*Crataegus monogyna*). Las plantaciones se realizarán con la densidad y el diseño propuesto para la recuperación del arroyo Salubita, empleándose, además es mismo tipo de planta. En caso de ser pendientes superiores a 1H/1V o presentar un sustrato rocosa los taludes tan solo se hidrosembrarán, a la mezcla propuesta de herbáceas se le añadirán semillas de especies leñosas (*Ulex europaeus*, *Cytisus scoparius*, *Betula sp.*, etc). Si se detectasen problemas de inestabilidad, en la medida en que sea técnicamente viable, se deberán utilizar técnicas de bioingeniería para garantizar su estabilidad (drenajes con faginas, geomallas, geotextiles, etc).

4.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN PROPUESTOS POR EL PLAN ESPECIAL Y JUSTIFICACIÓN DE SU CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

El PEOU no propone objetivos urbanísticos complementarios a los contenidos en la norma particular del ámbito. Es preciso señalar que ésta establece ya la ordenación pormenorizada y en consecuencia preve la ejecución directa de sus previsiones. El presente Plan se redacta con el único objetivo de posibilitar una modificación, de escasa entidad, de la ordenación pormenorizada en lo que se refiere a la ocupación industrial prevista en el area Langa Centro, motivada por necesidades y requerimientos de la actividad industrial. Se mantiene por tanto los objetivos generales de eliminar las construcciones que invaden la zona de protección de la regata, dejando expeditos de construcciones estos espacios, consolidar las edificaciones previstas en el planeamiento y posibilitar la construcción de una estación depuradora de aguas residuales. La modificación citada se concreta en reducir la ocupación del edificio E1, a efectos de que no se produzca el adosamiento al edificio C, y trasladar la ocupación y aprovechamiento del edificio I, prolongación del C, a 3 añadidos del edificio H, núcleo principal de la actividad industrial. Esta modificación se produce en el interior de la parcela industrial establecida en el planeamiento municipal, manteniéndose el aprovechamiento edificatorio previsto así como los criterios fijados para la determinación de la ordenación pormenorizada.

Por todo lo expuesto la ordenación contenida en el PEOU es conveniente y oportuna además de ajustarse al planeamiento municipal vigente, a las previsiones urbanísticas municipales y al planeamiento supramunicipal y sectorial aplicable.

5.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN.

A continuación, a modo de resumen, con carácter ilustrativo y explicativo del alcance de las modificaciones planteadas, se adjunta norma particular el AU3 Industrialdea B actualizada a la propuesta contenida en el PEOU, en la que se señalan en color rojo los cambios introducidos en la ordenación pormenorizada vigente.

NORMA PARTICULAR DEL ÁMBITO URBANÍSTICO "A.U. 3. INDUSTRIALDEA B" MODIFICADA

I. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN.

El ámbito urbanístico A.U."3. INDUSTRIALDEA_B"¹ se sitúa dentro de la demarcación correspondiente al barrio de Aitzkorri Haundi, en directo contacto con la carretera GI-3041, de acceso al casco urbano, y muy próximo al extremo este del mismo.

¹ Conserva la denominación "B" recogida en el planeamiento al que sustituye éste PGOU

El ámbito está constituido por un asentamiento industrial configurado desde el desarrollo parcial de la ordenación industrial definida en el expediente de "Modificación de las Normas Subsidiarias en el Área B" (publicación de aprobación definitiva en BOG de 8 de Marzo 2001) más los suelos ahora incorporados al desarrollo.

Su superficie total (incluida la correspondiente al SGV correspondiente a la carretera GI-3041, es de 17.218 m². Su delimitación es la reflejada en el plano "II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos Urbanísticos (Medio Urbano)" del documento "5. Planos" de este Plan General.

II. PROPUESTAS DE INTERVENCIÓN.

Se prevé la ampliación de las edificaciones y los usos actuales aguas abajo y arriba de los actuales asentamientos a partir de las siguientes propuestas:

- Redelimitación del suelo urbano al oeste de los actuales usos industriales que tiene como objeto permitir la sustitución de parte de las actividades industriales existentes y más concretamente aquellas que se sitúan en la zona de protección de cauces ya previstas en el actual planeamiento. Se ha entendido necesario que el planeamiento libere esos espacios de ribera ocupados por edificaciones, dejándolos expeditos y localizando esas edificabilidades en zonas colindantes a los actuales edificios, separadas del margen del río.

- Consolidar el resto de previsiones edificatorias que estando ya en el planeamiento no han sido objeto de desarrollo según lo establecido en el expediente urbanístico anteriormente citado.

- Creación en la zona este, de un suelo urbanizable que prevea una ampliación del suelo industrial, a partir de la definición de un sector, en el que, entre otras cosas, pueda además desarrollarse la depuradora de aguas residuales que dé servicio al municipio.

III. REGIMEN URBANISTICO ESTRUCTURAL.

1. Calificación global

La Calificación Global recogida en el plano "II.1.2. ZONIFICACION GLOBAL. AREA URBANA" presenta en este ámbito las siguientes superficies:

ZONA "B.10. Zona de uso industrial"

(Superficie: 14.854 m²)

A. Condiciones de edificación.

b) Edificabilidad urbanística prevista:
Sobre rasante

2.494 m²(t)

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

c) Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

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

B. Condiciones de uso.

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan General para la zona global "B.10. Zona de uso industrial" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

El uso en planta de sótano estará destinado exclusivamente a aparcamiento de vehículos.

ZONA "E.10. Sistema General de Comunicación"

(Superficie: 1.369 m²)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales").

ZONA “F.20. Cauces fluviales”

(Superficie: 454 m²)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales”).

ZONA “H.10. Infraestructuras de Servicios”

(Superficie: 541 m²)

Las condiciones generales de edificación y uso de esta zona son las establecidas con carácter general para la misma en este Plan General (documento “2.1 Normas Urbanísticas Generales”).

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

En el desarrollo de la A.A.I.3.2 deberá contemplarse la parcela de infraestructuras h.10_(3)_01, la cual deberá tener garantizado el acceso a través de viario público.

3. Clasificación urbanística.

Los terrenos situados en la zona central y oeste del ámbito se clasifican como suelo urbano no consolidado. Por su parte el desarrollo previsto en la zona este se incluye dentro del suelo urbanizable. Ver plano “II.1.4 Clasificación del suelo. Delimitación de Ámbitos Urbanísticos (Medio Urbano)” del documento “5. Planos” de este Plan General.

4. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada.

Este Plan General determina la ordenación pormenorizada del Ámbito, por lo que se considera como de ejecución directa del mismo en el suelo urbano y en el urbanizable al contener asimismo la ordenación pormenorizada del sector.

IV. REGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

1. Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas.

Las condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada, y de determinación de las tipologías de (sub)zonas pormenorizadas ordenadas quedan reflejadas en el plano III.I. Zonificación pormenorizada correspondiente al Documento 5 Planos. La identificación nominal de las citadas subzonas queda recogida en las presentes Normas Particulares: Gráfico AU4_1.1

Quedan definidas las siguientes subzonas o parcelas de uso:

SUBZONAS b.10		SUPERFICIE TOTAL 9.068 m²
b.10_(3)_01	1.065 m ²	
b.10_(3)_02	6.039 m ²	
b.10_(3)_03	1.964 m ²	
SUBZONAS e.10		SUPERFICIE TOTAL 4.251 m²
e.10_(3)_01	1.369 m ²	
e.10_(3)_02	668 m ²	
e.10_(3)_03	329 m ²	
e.10_(3)_04	1.885 m ²	
SUBZONAS f.20		SUPERFICIE TOTAL 2.094 m²
f.10_(3)_01	2.055 m ²	
f.10_(3)_02	849 m ²	
SUBZONAS f.30		SUPERFICIE TOTAL 454 m²
f.10_(3)_01	454 m ²	
SUBZONAS h.10		SUPERFICIE TOTAL 541 m²
h.10.(3)_01	541 m ²	

2. Edificabilidad física de las (sub.)zonas pormenorizadas ordenadas.

En la AAI.3.1 “Langa Oeste”, los parámetros de edificabilidad para la parcela b_10_(3)_01 serán los siguientes:

Edificabilidad sobre rasante 800 m² (t)

En la AAI.3.2 “Langa Este”, los parámetros de edificabilidad para la parcela b_10_(3)_03 serán los siguientes:

Edificabilidad sobre rasante 800 m² (t)

En “Langa centro” los parámetros de edificabilidad de la b.10.(3)_02 serán los siguientes:

Edificación prevista por el planeamiento vigente. Edificios no construidos en su totalidad	
Edificio E	681 m ² (t)
	426 m ² (t)
EDIFICACION CONSOLIDADA	
Edificio C	620 m ² (t)
Edificio D	266 m ² (t)
Edificio F	189 m ² (t)
Edificio G.1	213 m ² (t)
Edificio H	1.159 m ² (t)
Total edificación consolidada	2.447 m ² (t)
Edificio C	620 m ² (t)
NUEVA EDIFICACION	
Edificio E1	480 m ² (t)
Edificio G2	213 m ² (t)
Edificio I	201 m ² (t)
	I.1 22 m ² (t)
	I.2 21 m ² (t)
	I.3 158 m ² (t)
Total nueva edificación	894 m ² (t)
EDIFICABILIDAD TOTAL	3.341 m²(t)

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

a) Número de plantas:

Edificación existente:

El número de plantas es equivalente a las existentes y que se consolidan.

Edificación nueva:

Edificios E1 / I / J / K: una planta

Edificio G2: tres plantas

b) Alturas.

* Edificación existente:

La altura sobre rasante de las edificaciones de cada parcela es equivalente a la actual de cada una de ellas, que se consolida

* Nueva edificación.

La altura de las nuevas edificaciones será la siguiente:

Edificio G2 : 9 metros. (misma altura que el edificio G2 ya construido y al que complementa)

Edificio E1: 8 m.

Edificio I (I1/I2/I3): (misma altura que el edificio H ya construido y al que complementa.

Edificio J: 8 m.

Edificio K: 8 m.

Las condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas quedan recogidas en las presentes Normas Particulares: Gráfico AU3_2.

4. Condiciones de uso de las (sub.) zonas pormenorizadas ordenadas.

Las condiciones de uso de cada una de las (sub)zonas pormenorizadas ordenadas en el Ámbito son las establecidas con carácter general para las mismas en el Libro “2.1. Normas Urbanísticas Generales” de este Plan General.

5. Categorización del suelo urbano.

El suelo correspondiente a la actuación integrada incluida en el suelo urbano se categoriza como no consolidado por la urbanización, mientras que el incluido en la actuación de dotación se considera como urbano no consolidado por incremento de edificabilidad.

V. RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN.

1. Régimen de ejecución y programación general.

De acuerdo con la estrategia de la evolución urbana y de la ocupación del suelo en el término municipal, se prevé el desarrollo del ámbito dentro del horizonte temporal de programación del Plan General.

Tanto en el suelo urbano de “Langa Oeste” como en el urbanizable de “Langa Este” se delimitan sendas actuaciones integradas identificadas como AA.I.3.1 y AA.I.3.2 respectivamente. Por su parte el suelo incluido en “Langa Centro” se concibe como una actuación de dotación AA D.3.1

2. Plazos:

El plazo establecido para el desarrollo de las previsiones contenidas en este AU3 será el propio del presente Plan General.

3. Régimen de urbanización

El régimen de urbanización de las dos actuaciones integradas será el definido en los respectivos proyectos de urbanización.

Los proyectos de urbanización deberán tener en cuenta lo siguiente:

En el caso de los edificios a proyectar en el ámbito Industrialdea B, a la hora de proyectar la urbanización del mismo, se deberán respetar un retiro al cauce de la regata Salubita de 10 m.

El desarrollo en el ámbito industrialdea B se encuentra condicionado a recuperar las orillas de la regata Salubita una vez que se proceda a la eliminación de las edificaciones fuera de ordenación. Para ello se establecen una serie de criterios a adoptar en los proyectos que desarrollen el planeamiento que supondrán una compensación a la pérdida de vegetación y en definitiva una recuperación del ecosistema de ribera:

Descompactación y remodelado de la superficie generada con el derribo de las edificaciones y, en caso de considerarse necesario, tendido de orillas. Se estudiará la posibilidad de eliminar cualquier obra de fábrica (muros, escolleras) que afecte a la margen izquierda de la regata.

- Si es necesario proteger las orillas, se utilizarán técnicas de bioingeniería, como la cobertura de ramas, muro Krainer, etc que se ejecutarán con material vegetal procedente de la zona. Estas técnicas se elegirán en función de diferentes variables, entre otras, la velocidad del agua, la pendiente de las márgenes y el espacio disponible. En las zonas en las que no sea necesaria la utilización de técnicas de bioingeniería se aportarán 30 cm de tierra vegetal sobre la que se llevará a cabo una hidrosiembra.

En el caso de que se amplíen las instalaciones existentes en el ámbito Industrialdea B se prevén ciertos movimientos de tierra y la consiguiente creación de taludes. Los proyectos de dichos desarrollos deberán diseñar los desmontes y terraplenes con una serie de criterios de forma que se garantice su correcta integración paisajística. En la medida de lo posible, se proyectarán con pendientes inferiores al 1H/1V, si además de una pendiente adecuada presentan un sustrato adecuado, los taludes podrán hidrosembrarse con una mezcla de especies herbáceas similar a la propuesta para la restauración de las riberas del arroyo Salubita y posteriormente realizar una plantación con especies propias del robledal - bosque mixto.

4. Coeficientes de ponderación de usos.

Serán los que se señalan en el Documento 4. Estudio Económico.

5. Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales públicos.

El conjunto de los terrenos del ámbito urbanístico destinados a albergar la estación depuradora –H.10-, a los efectos de su obtención, quedarán incluidos o adscritos al sector “Langa este”.

VI. ZONA ACUSTICA DE INCLUSION.

A los efectos del Decreto 213/2.012 el presente ámbito urbanístico se considera como ámbitos del territorio con predominio de uso residencial, siendo sus objetivos de calidad acústica de aplicación los recogidos en la tabla “B” de la parte I del anexo I del referido.

VII. MEDIDAS MEDIOAMBIENTALES.

En el caso de los edificios a proyectar en el ámbito Industrialdea B, a la hora de proyectar la urbanización del mismo, se deberán respetar un retiro al cauce de la regata Salubita de 10 m.

El desarrollo en el ámbito industrialdea B se encuentra condicionado a recuperar las orillas de la regata Salubita una vez que se proceda a la eliminación de las edificaciones fuera de ordenación. Para ello se establecen una serie de criterios a adoptar en los proyectos que desarrollen el planeamiento que supondrán una compensación a la pérdida de vegetación y en definitiva una recuperación del ecosistema de ribera:

Descompactación y remodelado de la superficie generada con el derribo de las edificaciones y, en caso de considerarse necesario, tendido de orillas. Se estudiará la posibilidad de eliminar cualquier obra de fábrica (muros, escolleras) que afecte a la margen izquierda de la regata.

Si es necesario proteger las orillas, se utilizarán técnicas de bioingeniería, como la cobertura de ramas, muro Krainer, etc que se ejecutarán con material vegetal procedente de la zona. Estas técnicas se elegirán en función de diferentes variables, entre otras, la velocidad del agua, la pendiente de las márgenes y el espacio disponible.

En las zonas en las que no sea necesaria la utilización de técnicas de bioingeniería se aportarán 30 cm de tierra vegetal libre de propágulos y semillas de especies vegetales invasoras. Sobre la tierra vegetal se llevará a cabo una hidrosiembra con una dosis de 32gr/m², pudiéndose ser la mezcla de semillas herbáceas la que se indica a continuación o una de similares características: *Agrostis capillaris* (10%), *Dactylis glomerata* Modac (10%), *Festuca arundinacea* (15%), *Festuca rubra* var. *Estolonifera* (20%), *Lolium perenne* Verna (20%), *Lotus corniculatus* (5%), *Medicago sativa* Magali (5%), *Trifolium repens* Huia (10%), *Poa pratensis* (5%). Posteriormente se llevarán a cabo plantaciones con especies propias de la aliseda cantábrica, proponiéndose la siguiente mezcla de especies: 55 % de aliso (*Alnus glutinosa*), 10% de arce menor (*Acer campestre*), 10% de fresno (*Fraxinus excelsior*), 10% de bardaguera (*Salix atrocinerea*), 5% de rosal silvestre (*Rosa gr canina*), plantación será como mínimo de 1Ud/16 m y se distribuirán de forma irregular evitando la creación de líneas rectas, para asemejarlo lo más posible a una formación natural. Los árboles empleados para la plantación en laderas y para la recuperación de alisedas serán de al menos de 6-8 cm de diámetro medidos a 1 m de altura del tronco y se servirán con cepellón. Los arbustos serán de 1 m de altura y se servirán también con cepellón.

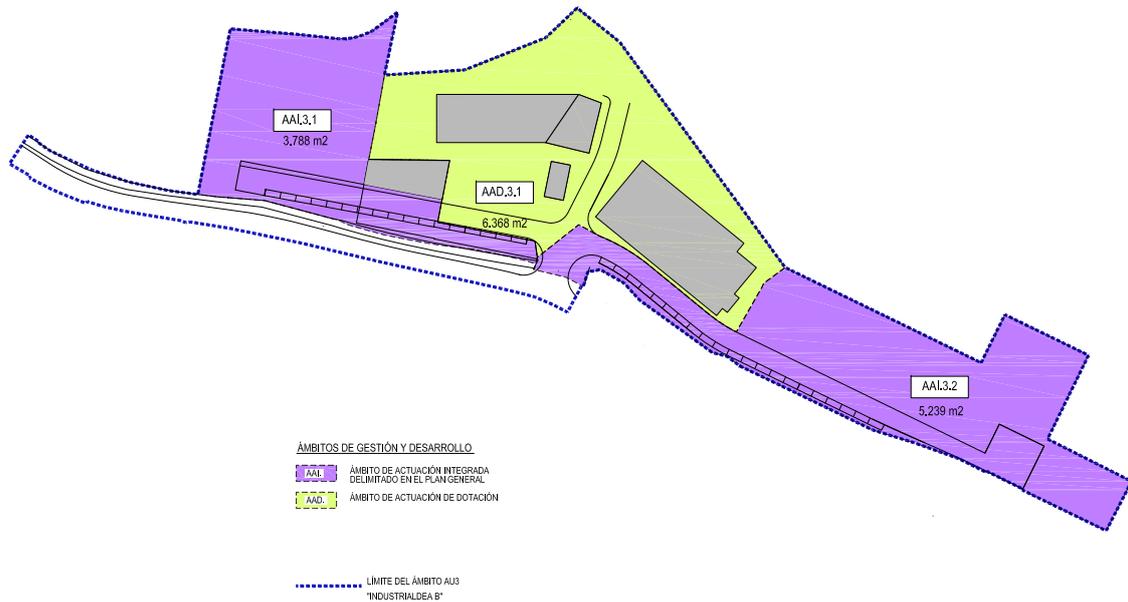
En el caso de que se amplíen las instalaciones existentes en el ámbito Industrialdea B se prevén ciertos movimientos de tierra y la consiguiente creación de taludes. Los proyectos de dichos desarrollos deberán diseñar los desmontes y terraplenes con una serie de criterios de forma que se garantice su correcta integración paisajística. En la medida de lo posible, se proyectarán con pendientes inferiores al 1H/1V, si además de una pendiente adecuada presentan un sustrato adecuado, los taludes podrán hidrosembrarse con una mezcla de especies herbáceas similar a la propuesta para la restauración de las riberas del arroyo Salubita y posteriormente realizar una plantación con especies propias del robledal - bosque mixto, proponiéndose ,a modo de ejemplo, un 50% de robles (*Quercus robur*), un 25% de abedules (*Betula pendula*), un 20 % de fresnos (*Fraxinus excelsior*) y un 5% de espinos blancos (*Crataegus monogyna*). Las plantaciones se realizarán con la densidad y el diseño propuesto para la recuperación del arroyo Salubita, empleándose, además es mismo tipo de planta. En caso de ser pendientes superiores a 1H/1V o presentar un sustrato rocosa los taludes tan solo se hidrosembrarán, a la mezcla propuesta de herbáceas se le añadirán semillas de especies leñosas (*Ulex europaeus*, *Cytisus scoparius*, *Betula* sp., etc). Si se detectasen problemas de inestabilidad, en la medida en que sea técnicamente viable, se deberán utilizar técnicas de bioingeniería para garantizar su estabilidad (drenajes con faginas, geomallas, geotextiles, etc).

6.- CONSIDERACIONES GENERALES DE LA PROPUESTA DEL PLAN.

La legislación vigente señala que el plan especial de ordenación urbana tiene por objeto desarrollar la ordenación estructural del plan general mediante el establecimiento de la ordenación pormenorizada de aquellas áreas de suelo urbano para las que el plan general permite diferir dicha ordenación. También señala cómo es el caso que el plan especial de ordenación urbana podrá ser así mismo utilizado para modificar la ordenación pormenorizada del suelo urbano contenida en la documentación del plan general.

6.1. Delimitación de los ámbitos de actuación.

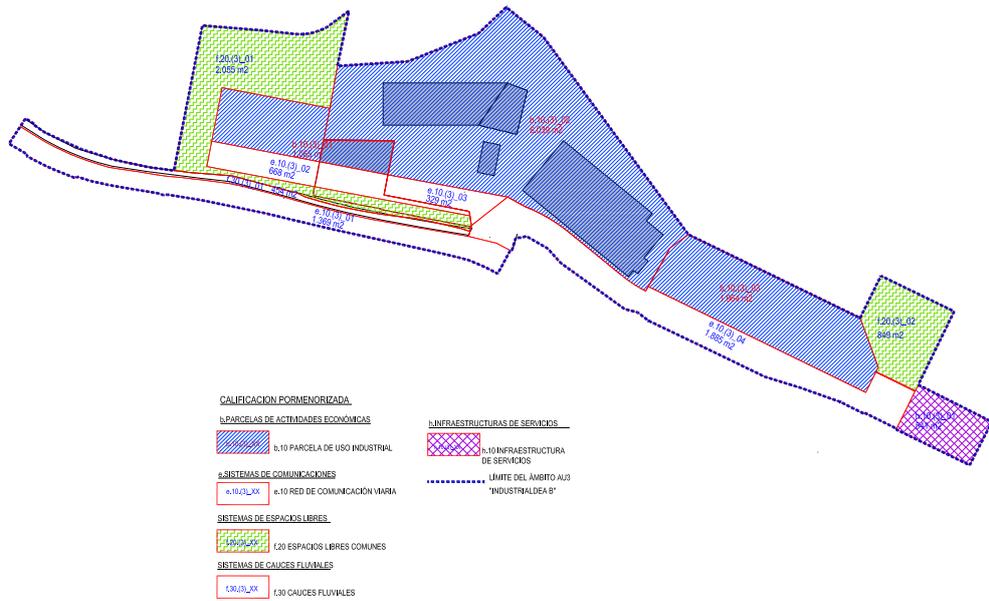
Como resultado de la concreción de los aspectos señalados anteriormente, manteniendo la superficie del AU 3 -17.218 m², y a efectos de que los límites de los ámbitos se ajusten al viario propuesto y a las edificaciones existentes se plantea un pequeño reajuste en el límite sur de contacto entre el ámbito de actuación AAD.3.1 y el ámbito AAI.3.2. , que fruto del azar no implica el cambio superficial de ninguno de ambos ámbitos.



La modificación es factible en tanto se ajusta a las condiciones establecidas en el artículo 14.3 de las Normas Generales del planeamiento que posibilita a los documentos de ordenación pormenorizada esta prerrogativa en tanto "las afecciones resultantes de esos ajustes no podrán suponer un incremento o disminución de la superficie de ninguna de las zonas afectadas superior al 5% de la superficie originaria de cada una de ellas", como es el caso.

6.2. Calificación pormenorizada.

El plano adjunto refleja la delimitación y superficie de las parcelas industriales y espacios destinados a viario, zonas verdes, cauces fluviales e infraestructuras de servicios



6.3. Cumplimiento de los estándares urbanísticos.

El decreto 123/2012, de estándares urbanísticos dispone las cuantías de éstos tanto en suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad como en suelo urbanizable.

Suelo urbanizable, uso industrial, AAI.3.2 Langa este 5.239 m²

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.

Supone 629 m² de superficie mínima. Se planifica 1.390 m² -exceso de 761 m²-, siendo 849 m² asignados a zonas verdes y 541 m² a la parcela de equipamiento destinada a la Estación Depuradora.

- Deberá también preverse la plantación o conservación de 1 árbol por cada 100 m² de construcción en suelo industrial.

El proyecto de urbanización deberá prever la plantación de un mínimo de 8 árboles.

Suelo urbano no consolidado en actuaciones integradas y de dotación por incremento de la edificabilidad AAI.3.1 Langa oeste 3.788 m².

Deberá establecer, con el carácter de mínima, una reserva de terrenos para zonas verdes y espacios libres dotaciones públicas de la red de sistemas locales en cuantía no inferior al 6% de la superficie total del sector, pudiendo destinarse la mitad de ella a aparcamientos públicos.

Supone 228 m² de superficie mínima. Se planifica 2.055 m² de zonas verdes -exceso de 1.827 m²-, además del suelo destinado a aparcamientos adjuntos a la red viaria

- Deberá también preverse la plantación o conservación de 1 árbol por cada 100 m² de construcción en suelo industrial.

El proyecto de urbanización deberá prever la plantación de un mínimo de 8 árboles.

Suelo urbano no consolidado en actuaciones integradas y de dotación por incremento de la edificabilidad AAD.3.1 Langa centro 6.368 m²

Deberá establecer, con el carácter de mínima, una reserva de terrenos para zonas verdes y espacios libres -dotaciones públicas de la red de sistemas locales- en cuantía no inferior al 6% de la superficie total del sector, pudiendo destinarse la mitad de ella a aparcamientos públicos.

La ordenación pormenorizada vigente no contempla reserva de terrenos para zonas verdes y espacios libres dentro de este ámbito. El planeamiento general contempla, ajustándose al Decreto 123/2012, la sustitución por importe económico equivalente, en el plazo máximo de 5 años, a ingresar en programa específico de Patrimonio de Suelo, cuantificando el levantamiento de la carga dotacional en 10.446 €. El citado Decreto contempla también la alternativa, cuando la dimensión o grado de ocupación o características del área, de la actuación de dotación o de la unidad de ejecución no permita o dificulte gravemente el exacto cumplimiento de los estándares previstos, la ordenación estructural o pormenorizada, podrá establecer motivadamente su traslado en el lugar mas próximo posible a las actuaciones a las que las mismas se deben, y que tendrán la obligación de su obtención y cesión gratuita a la administración municipal. La superficie de zonas verdes requerida asciende a 382 m² y el exceso de superficie destinada a zonas verdes en los ámbitos colindantes asciende a 2.588 m² -761 m² en el situado al este y 1.827 m² en el situado al oeste-. El trasvase de los 382 m² de suelo destinado a zonas verdes requerido a uno de los ámbitos colindante se ajustaría plenamente a los criterios establecidos en el citado decreto.

- Deberá también preverse la plantación o conservación de 1 árbol por cada 100 m² de construcción en suelo industrial.

El proyecto de urbanización deberá prever la plantación de un mínimo de 9 árboles.

6.4. Estructura viaria.

El plan incorpora, manteniendo el trazado del PGOU, una definición del viario mas concreta que la contenida en el planeamiento. Incorpora dotación de 48 aparcamientos en línea adosados al viario, Dotación orientativa que puede ser alterda en el proyecto de urbanización.

6.5. Infraestructuras de servicio.

El Plan incorpora las acometidas y trazados de las infraestructuras de servicio, completando las existentes, bajo el criterio de afectar lo menos posible al borde de la regata. Por ello se ha planteado el trazado sobre el borde del vial opuesto al discurrir de la regata, paralelo a las fachadas de las edificaciones, y aéreo, a excepción del abastecimiento de agua y saneamiento de aguas residuales, que discurrirán soterrados. Tanto el trazado de las infraestructuras como sus condiciones y características deberán ser concretadas, previa a su ejecución en los correspondientes proyectos de urbanización. Se plantea la evacuación de aguas pluviales de manera superficial, mediante cunetas o badenes, que descargan las aguas, mediante canales superficiales, en dos puntos a la regata Salubita. Mención expresa requiere las aguas de escorrentía de la ladera del monte -regata Sorgin erreka- que atraviesan, sin cauce definido y superficialmente sobre los espacios de viario existentes entre las edificaciones de la empresa Langa-Poes. El Plan prevé el encauzamiento soterrado de este tramo final de la regata antes de su incorporación a Salubita Erreka. La concreción de este soterramiento, tanto en sus aspectos dimensionales, de trazado, sección hidráulica, características de los materiales y demás aspectos, serán objeto de un proyecto específico que deberá ajustarse a los criterios, y ser aprobado, por la administración sectorial competente. En tanto esta obra afecta al ámbito Langa centro y al ámbito Langa este y teniendo en cuenta el alcance de las obras de urbanización previstas en cada ámbito, la incidencia de esta obra, y la necesidad de tener una coordinación el plan también prevé, por la incidencia de esta intervención, que su ejecución se coordine con los respectivos proyectos de urbanización que deben redactarse en los ámbitos contiguos.

6.6. Documentos constitutivos del PEOU.

Tanto las ordenanzas generales como las particulares de la norma particular regulan de forma suficiente la actividad edificatoria así como los usos a implantar en el conjunto del ámbito. En este sentido las ordenanzas incluidas en el presente Plan, además de las derivadas del propio Plan, transcriben las contenidas en el planeamiento municipal.

Mención similar merece el contenido del estudio de viabilidad económico financiera. Los datos económicos usados han sido extraídos del documento económico contenidos en el plan general municipal, considerando que el tiempo transcurrido desde la elaboración y aprobación del documento ha sido corto y que por tanto las cifras económicas no requieren de actualización.

El estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución se desarrolla, a partir de los plazos establecidos en el planeamiento general municipal. El plan especial no desarrolla plazos específicos manteniéndose por tanto lo señalado en el planeamiento general. Sí determina una secuencia lógica en lo que se refiere a la redacción de los proyectos de urbanización y ejecución de las obras motivado principalmente por una adecuada ejecución del encauzamiento de la regata Sorgin erreka.

7.- CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE.

En la redacción del presente Plan especial se ha cumplido la legislación vigente y en concreto:

- . Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. (Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de Octubre)
- . Ley 2/2006, de 30 de junio de Suelo y Urbanismo del País Vasco
- . Decreto 123/2012, de 3 de Julio, de Estándares Urbanísticos.
- . Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana de Albiztur aprobado definitivamente el 19 de septiembre de 2017 por acuerdo del Consejo de Gobierno de la Excm. Diputación Foral de Gipuzkoa y publicado en el BOG nº 95 de 18 de mayo de 2018.
- . Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la promoción de la accesibilidad.
- . 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
- . Código técnico de la edificación en lo referido a la seguridad en caso de incendios, Sección 5 Intervención de los bomberos
- . La Ley 2/2016, de 7 de Abril, de Instituciones Locales de Euskadi
- . Ley 4/2005, de 18 de Febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres
- . Ley 21/2013, de evaluación de impacto ambiental.
- . Decreto 211/2012, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas.

Albiztur, febrero de 2019.

José M^a Alberdi, arquitecto / Maite Egaña, abogada.

Anexo 1. Condiciones técnicas sobre accesibilidad en el entorno urbano.

- Cumplimiento de la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad.

Será de obligado cumplimiento según se indica en el artículo 2 Ámbito de aplicación de la ley ; "La presente ley será de aplicación, en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco, a todas las actuaciones en materia de urbanismo, edificación, transporte y comunicación realizadas por cualquier sujeto con personalidad física o jurídica, pública o privada". La accesibilidad debe garantizarse mediante el cumplimiento del Título I

Medidas para garantizar la accesibilidad

CAPÍTULO I

Disposiciones generales sobre accesibilidad

Artículo 3. Disposiciones generales sobre accesibilidad del entorno urbano y de los espacios públicos.

2. Los instrumentos de planeamiento urbanístico, en particular los estudios de detalle, y los proyectos de urbanización y de ejecución de obras garantizarán debidamente la accesibilidad de los elementos de urbanización y del mobiliario urbano incluidos en su ámbito, y no serán aprobados ni otorgadas las correspondientes licencias si no se observan las determinaciones y criterios básicos establecidos en la presente ley y en sus normas de desarrollo.

CAPÍTULO II

Reservas

Artículo 7. Reservas en el entorno urbano, espacios públicos y edificaciones de uso público.

2. Aparcamientos:

a) En las zonas y espacios abiertos así como en los edificios destinados a garajes y aparcamientos de uso público se reservarán en la proximidad de los accesos peatonales plazas destinadas al uso exclusivo de vehículos de personas con movilidad reducida.

b) El número de plazas reservadas será de 1 por cada 40 o fracción.

Se cumplirán las Normas Técnicas sobre Condiciones de Accesibilidad de los Entornos Urbanos, Espacios Públicos, Edificaciones y Sistemas de Información y Comunicación, que figuran como Anejos I, II, III, IV y V del 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. En el caso que nos ocupa se tendrán en cuenta las Normas técnicas recogidas en el Anejo II CONDICIONES TECNICAS SOBRE ACCESIBILIDAD EN EL ENTORNO URBANO, según se indica en el Artículo 2 Ámbito de aplicación

Las normas contenidas en el presente Anejo serán de obligado cumplimiento en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco, en el diseño de planos, en la redacción de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento y en la redacción y ejecución de Proyectos de Urbanización, así como en el diseño, características y colocación del mobiliario urbano.

Con los parámetro indicados en el Artículo 3 Elementos de urbanización entendiéndose por elementos de urbanización a cualquier componente de las obras de urbanización, entendiéndose como tales, pavimentación, abastecimiento y distribución de aguas, saneamiento y alcantarillado, distribución de energía eléctrica, gas, telefonía y telemática, alumbrado público, jardinería y todas aquellas otras que materialicen las indicaciones de los instrumentos de desarrollo del planeamiento urbanístico, y en Artículo 4 Mobiliario urbano, entendiéndose por mobiliario urbano, el conjunto de objetos a colocar en los espacios exteriores, superpuestos o adosados a los elementos de urbanización, de modo que su modificación o traslado no genere modificaciones substanciales: semáforos, señales, paneles informativos, carteles, cabinas telefónicas, fuentes públicas, servicios higiénicos, papeleras, marquesinas, asientos y cualquier otro de análoga naturaleza, tanto los que se sitúen de forma eventual como permanente.

En el caso que nos ocupa las normas técnicas señaladas en los artículos 3 y 4 pueden tener una aplicación excepcional -apartado 3.2.- Itinerarios peatonales-, cuando en la construcción de itinerarios peatonales

aparezcan contradicciones con la normativa urbanística o sectorial concurrente en el área o sean de difícil materialización, por razón de la topografía del terreno, se adoptaran las medidas que mejor garanticen la accesibilidad. En estos casos, será necesario justificar la solución adoptada en un informe de los Servicios Municipales previo a la concesión de la licencia. Para el conocimiento del Consejo Vasco de Accesibilidad, se le dará traslado de estos expedientes.

El resto de normas técnicas recogidas en los artículos 3 y 4 del Anejo II CONDICIONES TECNICAS SOBRE ACCESIBILIDAD EN EL ENTORNO URBANO del Decreto 68/2000, en lo referido a

3.3.- Pavimentos.

3.4.- Vados de vehículos.

3.5.- Pasos de peatones.

3.6.- Parques, jardines, plazas y espacios libres públicos.

3.7.- Escaleras.

3.8.- Rampas.

3.9.- Escaleras mecánicas, tapices rodantes y ascensores.

3.10.- Pasamanos.

3.11.- Aparcamientos.

3.12.- Aseos públicos.

4.2.- Normas de instalación del mobiliario urbano.

4.3.- Protección y señalización de elementos provisionales.

se definirán en el proyecto de urbanización y se ejecutarán en las obras de urbanización según las especificaciones recogidas en el Decreto 68/2000.

Anexo 2. Condiciones de protección Contra Incendios.

En el proyecto de urbanización se deberá tener en cuenta el Cumplimiento del CTE (código técnico de edificación) en lo referido a la Seguridad en caso de incendio (SI), sección 5 Intervención de los bomberos, cuyos apartados mas significativos son:

1 Condiciones de aproximación y entorno

1.1 Aproximación a los edificios

1 Los viales de aproximación de los vehículos de los bomberos a los espacios de maniobra a los que se refiere el apartado 1.2, deben cumplir las condiciones siguientes:

- a) anchura mínima libre 3,5 m;
- b) altura mínima libre o gálibo 4,5 m;
- c) capacidad portante del vial 20 kN/m².

2 En los tramos curvos, el carril de rodadura debe quedar delimitado por la traza de una corona circular cuyos radios mínimos deben ser 5,30 m y 12,50 m, con una anchura libre para circulación de 7,20 m.

1.2 Entorno de los edificios

1 Los edificios con una altura de evacuación descendente mayor que 9 m deben disponer de un espacio de maniobra para los bomberos que cumpla las siguientes condiciones a lo largo de las fachadas en las que estén situados los accesos, o bien al interior del edificio, o bien al espacio abierto interior en el que se encuentren aquellos:

- a) anchura mínima libre 5 m
- b) altura libre la del edificio
- c) separación máxima del vehículo de bomberos a la fachada del edificio
 - edificios de hasta 15 m de altura de evacuación 23 m
 - edificios de más de 15 m y hasta 20 m de altura de evacuación 18 m
 - edificios de más de 20 m de altura de evacuación 10 m
- d) distancia máxima hasta los accesos al edificio necesarios para poder llegar hasta todas sus zonas 30 m
- e) pendiente máxima 10%
- f) resistencia al punzonamiento del suelo 100 kN sobre 20 cm f

2 La condición referida al punzonamiento debe cumplirse en las tapas de registro de las canalizaciones de servicios públicos situadas en ese espacio, cuando sus dimensiones fueran mayores que 0,15m x 0,15m, debiendo ceñirse a las especificaciones de la norma UNE-EN 124:1995.

3 El espacio de maniobra debe mantenerse libre de mobiliario urbano, arbolado, jardines, mojones u otros obstáculos. De igual forma, donde se prevea el acceso a una fachada con escaleras o plataformas hidráulicas, se evitarán elementos tales como cables eléctricos aéreos o ramas de árboles que puedan interferir con las escaleras, etc.

4 En el caso de que el edificio esté equipado con columna seca debe haber acceso para un equipo de bombeo a menos de 18 m de cada punto de conexión a ella. El punto de conexión será visible desde el camión de bombeo.

5 En las vías de acceso sin salida de más de 20 m de largo se dispondrá de un espacio suficiente para la maniobra de los vehículos del servicio de extinción de incendios.

6 En zonas edificadas limítrofes o interiores a áreas forestales, deben cumplirse las condiciones siguientes:

a) Debe haber una franja de 25 m de anchura separando la zona edificada de la forestal, libre de arbustos o vegetación que pueda propagar un incendio del área forestal así como un camino perimetral de 5 m, que podrá estar incluido en la citada franja;

b) La zona edificada o urbanizada debe disponer preferentemente de dos vías de acceso alternativas, cada una de las cuales debe cumplir las condiciones expuestas en el apartado 1.1;

c) Cuando no se pueda disponer de las dos vías alternativas indicadas en el párrafo anterior, el acceso único debe finalizar en un fondo de saco de forma circular de 12,50 m de radio, en el que se cumplan las condiciones expresadas en el primer párrafo de este apartado.

Anexo 3. Cumplimiento de la Ley 2/2.016, de 7 de Abril, de Instituciones Locales de Euskadi.

ESTUDIO SOCIO LINGÜÍSTICO.

La Ley 2/2.016, de 7 de Abril, de Instituciones Locales de Euskadi, en su artículo 7, 7 establece que :
“En el proceso de aprobación de proyectos o planes que pudieran afectar a la situación socio-lingüística de los municipios, se evaluará su posible impacto respecto a la normalización del uso del euskera y se propondrán las medidas derivadas de esa evaluación que se estimen pertinentes”.

Señalado lo legalmente exigible en materia socio-lingüística, y atendiendo al contenido de la presente modificación, debe entenderse la innecesariedad de proceder al correspondiente estudio, en la medida en que su impacto sobre el particular es, en principio, inexistente, en lo referente al Ambito urbanístico A.U. 3. Industrialdea B.

Anexo 4. Cumplimiento de la Ley 4/2.005, de 18 de Febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres.

ESTUDIO DE IMPACTO DE GÉNERO.

La realización de las evaluaciones de impacto en función del género, viene exigida por la Ley 4/2.005, de 18 de Febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres y las Directrices sobre la realización de la evaluación previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres.

En cumplimiento de lo previsto en los artículos 18 a 22 de la citada Ley, y de las Directrices, los proyectos de normas y determinados actos administrativos que se elaboren en el ámbito de la Administración de la Comunidad Autónoma habrán de ir acompañados de un informe de Impacto en Función del Género.

En aplicación de la citada norma, el planeamiento urbanístico se encontraría sujeto a la realización del Informe de Impacto de Género. El presente Plan Especial de Ordenación Urbana es promovido por iniciativa privada y deberá ser aprobado por la administración pública -Ayuntamiento de Albiztur y Diputación Foral de Gipuzkoa-. El objetivo principal del PEOU es posibilitar, mediante la modificación de la ordenación pormenorizada vigente, el cumplimiento de los requerimientos de mejora del desarrollo productivo industrial en relación a aspectos esenciales de eficacia y seguridad de la actividad. Cabe señalar que las propuestas contenidas en el presente documento carecen de afección alguna a la materia que ahora nos ocupa, en tanto se trata de modificaciones mínimas de la ordenación pormenorizada del planeamiento municipal que no tienen capacidad para incidir sobre la situación diferencial de mujeres y hombres en el ámbito y en consecuencia no tienen relevancia desde el punto de vista de género.

Anexo 5. Memoria de sostenibilidad económica.

Introducción.

De conformidad con lo dispuesto en el art. 31, 1, f) del Decreto 105/2.008, de 3 de Junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2.006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, se presenta la Memoria de sostenibilidad económica en el que se ponderará particularmente el impacto de la actuación urbanística 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 el impacto de la misma en la superficie y adecuación de suelo que resulte destinado a usos productivos una vez deducido el suelo objeto de urbanización.

Area AU 3 Industrialdea B.

Las actuaciones previstas en el planeamiento general, y específicamente en el planeamiento de desarrollo presente, se engloban en 3 ámbitos, dos correspondientes a actuaciones integradas, AAI 3.1. -Langa oeste- y AAI 3.2. -Langa este-, y uno correspondiente a la actuación de dotación AAD 3.1. -Langa centro-, que tiene los siguientes rasgos:

Se propone una mayor edificabilidad ponderada en los solares afectados.

Se prevé el levantamiento de las correspondientes cargas dotacionales.

Los ingresos previstos para el Ayuntamiento de Albiztur por las citadas actuaciones son como siguen:

Ingresos previstos por imposibilidad de cumplimiento de los estándares dotacionales y la participación de la administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística.

Estimación del valor de carga dotacional por imposibilidad de cumplimiento de los estándares dotacionales previstos por el decreto 123/2012 de 3 de julio, contenido en el planeamiento general.

Langa centro	10.446 €
--------------	----------

Como se ha señalado anteriormente se propone, de acuerdo al Decreto 123/2012, el traslado de la carga dotacional -382 m² de zonas verdes requeridas en Langa centro- a los ámbitos colindantes que suman un exceso de espacios libres de 2.588 m², y en consecuencia la cuantía económica señalada no debería ser abonada al Ayuntamiento.

Estimación de la participación de la administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística (15%), contenido en el planeamiento general.

Langa este	12.339 €
Langa oeste	23.339 €
Langa centro	26.115 €

Es preciso señalar en lo que se refiere a Langa centro que la cuantía económica estimada fue satisfecha tras la aprobación del planeamiento general municipal referido al ámbito.

Por tanto la estimación de ingresos económicos por los conceptos señalados ascendería a **35.678 €**

Ingresos previstos en concepto de Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO):

Previa a la obtención de la correspondiente Licencia de Obras, los promotores de las mismas habrán de abonar al Ayuntamiento de Irura el 4% del presupuesto de ejecución de las obras en concepto de Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (ICIO). Los ingresos estimados son los siguientes:

Superficie a edificar:	2.494 m ²
Coste unitario	376,94 €/ m ²
Coste total ejecución: 2.494 m ² x 376,94 €/ m ² :	940.088 €

ICIO: 940.088 € x 4%:

37.603 €

La estimación de ingresos económicos por impuestos -ICIO- asciende a **37.603 €**

Ingresos previstos en concepto de Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI):

Una vez edificadas las nuevas instalaciones, habiéndose inscrito en el Registro de la Propiedad la Obra Nueva realizada y dada de alta la misma en el Catastro Urbano, se procederá a una nueva valoración catastral del inmueble, cuyo incremento de valor tendrá su correspondiente reflejo en los futuros pagos del Impuesto de bienes Inmuebles.

Finalmente, cabe señalar que los diferentes servicios se encuentran ya implantados a pie de parcela, por lo que su impacto en la Hacienda Pública es nulo en cuanto a futuros gastos previstos, por lo que ambas actuaciones suponen un claro beneficio para las arcas municipales.

Anexo 6. Documento ambiental.

De acuerdo a la ley 21/2013, de evaluación de impacto ambiental, y decreto 211/2012, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas, y a efectos de su cumplimiento se adjunta el presente anexo para que el Ayuntamiento -órgano promotor- realice consulta ante el órgano ambiental para determinar si el plan debe someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

Como se menciona en el documento el PEOU plantea una modificación puntual de la ordenación pormenorizada del AU 3 "Industrialdea B" limitada a las previsiones edificatorias en el interior de una parcela industrial existente y consolidada del ámbito Langa centro, y en concreto a la sustitución de 200 m² de ocupación industrial previstos en un nuevo pabellón por 3 edificaciones adosadas a las instalaciones existente. Esta modificación se plantea por razones de adecuación de las instalaciones a las mejoras implantadas en la actividad industrial. Por tanto se mantienen los límites y superficie de la parcela industrial, así como su edificabilidad. No se plantea ninguna modificación de las determinaciones establecidas en el planeamiento general en los ámbitos colindantes ni en el conjunto del AU3. En este sentido resulta ilustrativo el apartado 5 "Descripción de la ordenación" de la memoria en el que se compara la norma particular vigente y la propuesta por el PEOU -señalando las modificaciones en color rojo- así como los planos nº 5 -calificación pormenorizada vigente- y nº 11 -calificación pormenorizada propuesta-. Teniendo en cuenta que el planeamiento municipal establece la ordenación pormenorizada y que por tanto las previsiones urbanísticas son de ejecución directa, la selección de la figura del PEOU para modificar dicha ordenación frente a la alternativa de un expediente urbanístico específico para tal fin, conlleva una concreción de las infraestructuras de servicio, anticipo de las definiciones preceptivas de los correspondientes proyectos y obras de urbanización así como el establecer las pautas para el desarrollo de éstos. En este sentido el PEOU no aporta, salvo la modificación planteada, elementos significativos diferentes de los contemplados en el planeamiento general vigente e instrumentos para su desarrollo. Se adjunta Documento Ambiental Estratégico.

NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL.

INDICE.

I. GENERALIDADES.

- I-1. Ámbito.
- I-2. Objeto.
- I-3. Aplicación.
- I-4. Vigencia y Modificaciones.
- I-5. Normativa urbanística del Planeamiento General.
- I-6. Relación con la legislación vigente.
- I-7. Terminología.
- I-8. Documentos constitutivos del Plan Especial.

II. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

II-1. CALIFICACIÓN DEL SUELO.

- II-1.1. Parcela de actividades económicas uso industrial B.10.
- II-1.2. Sistema de comunicaciones E.10.
- II-1.2. Sistema Cauces Fluviales F.30.
- II-1.3. Sistema Infraestructura de servicios H.10.
- II-1.4. Sistema de espacios libres F.20.

II-2. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

- II-2.1. Generalidades.
- II-2.2. Estudios de Detalle.
- II-2.3. Proyecto de Urbanización.
- II-2.4. Parcelaciones.
- II-2.5. Proyectos de Edificación y ejercicio de la facultad de edificar.
- II-2.6. Edificios, instalaciones y usos disconformes con la ordenación urbanística.
- II-2.7. Edificabilidad física de las parcelas industriales
- II-2.8. Ejecución de las actuaciones integradas y de dotación.
- II-2.9. Condiciones de adscripción de los terrenos al régimen de dominio y/o uso público.

III. NORMAS GENERALES DE EDIFICACION Y USO DEL SUELO.

- III.1. ZONA "b.10. Zona de uso industrial"
- III.2. ZONA "e.10. Sistema General de Comunicación"
- III.3. ZONA "f.20 Espacios libres comunes"
- III.4. ZONA "h.10 Infraestructura de Servicios"
- III.5. ZONA "f.30. Cauces fluviales".

IV. ORDENANZAS PARTICULARES APLICABLES A LAS PARCELAS EDIFICABLES.

AAI.3.1 "Langa Oeste"

AAI.3.2 "Langa Este"

AAD.3.1 "Langa centro"

I. GENERALIDADES.

I-1. Ámbito.

El ámbito de aplicación de las presentes normas urbanísticas corresponde al delimitado como ámbito AU3 "Industrialdea B" por el planeamiento general municipal y en los planos de proyecto del presente Plan Especial de Ordenación urbana -PEOU..

I-2. Objeto.

Las presentes normas urbanísticas constituyen el desarrollo y ampliación de las Normas Urbanísticas Generales contenidas en el Planeamiento municipal.

La finalidad de estas normas urbanísticas es el establecimiento de las regulaciones de detalle necesarias, para el desarrollo de las actividades edificatorias y urbanizadoras de modo que tiendan a fomentar la sanidad, seguridad y bienestar de la población afectada por las mismas.

I-3. Aplicación.

Se aplicarán estas normas urbanísticas, a todo tipo de actividad urbanizadora y edificatoria, así como al uso de las edificaciones y dotaciones de la red de sistemas locales, tanto públicos como privados, comprendidos dentro del ámbito del presente PEOU.

I-4. Vigencia y Modificaciones.

Estas normas urbanísticas entrarán en vigor el día siguiente al de publicación del Acuerdo de Aprobación Definitiva del presente PEOU.

De conformidad con la legislación vigente, el presente Plan tiene vigencia indefinida. Las modificaciones de cualquiera de los elementos que componen el presente Plan, se ajustarán a lo dispuesto en la legislación vigente.

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

I-5. Normativa urbanística del Planeamiento General.

La reglamentación urbanística contenida en el planeamiento municipal así como las ordenanzas municipales se considerarán parte integrante de estas normas urbanísticas, en todas aquellas regulaciones de carácter general que le afecten aunque no se incluya en este documento.

I-6. Relación con la legislación vigente.

Las prescripciones de las presentes normas urbanísticas están vinculadas a la legislación urbanística y sectorial vigente, que deberá considerarse como de aplicación en los aspectos no previstos en las presentes normas urbanísticas o en el planeamiento general municipal.

I-7. Terminología.

A efectos de estas normas urbanísticas el significado de los términos empleados será el señalado en el planeamiento general municipal.

I-8. Documentos constitutivos del PEOU.

El presente PEOU está constituido por los siguientes documentos:

Documento A: Memoria.

Documento B: Normas urbanísticas de desarrollo.

Documento C: Estudio de viabilidad económico financiera.

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

Documento E: Planos de información.

Documento F: Planos de ordenación.

El contenido del PEOU queda definido por el conjunto de documentos citados, siendo los Documentos F, B y D (Planos de Ordenación, Normas urbanísticas de desarrollo y Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución) los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad urbanística, debiéndose ajustar ésta de forma obligada a sus determinaciones. El resto de los documentos tienen un carácter informativo. En caso de contradicción serán válidas y de aplicación las determinaciones de las normas urbanísticas de desarrollo, planos de ordenación y estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución. Si se advirtiese discordancia respecto a una determinación urbanística concreta entre planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos redactados a una escala más amplia, salvo que la discrepancia responda a un error material manifiesto en el contenido de estos últimos.

II. REGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO.

II-1. CALIFICACIÓN DEL SUELO.

Es la establecida por el PEOU en el Plano de Calificación Pormenorizada donde se recogen los usos pormenorizados cuyo alcance y contenido se especifica a continuación:

II-1.1. Parcela de actividades económicas uso industrial B.10.

Se corresponde con las parcelas, destinadas a la implantación del uso predominante industrial, nombradas y delimitadas en la documentación gráfica del plan. Las parcelas industriales serán de titularidad privada y se ajustarán al contenido de los usos urbanísticos y al régimen general establecido en el el planeamiento general municipal

Superficie de parcela de actividades económicas uso industrial B.10	14.854 m ² .
---	-------------------------

II-1.2. Sistema de comunicaciones E.10.

Se corresponde con el suelo destinado a la circulación peatonal, ciclista y motorizada, de acuerdo al contenido de los usos urbanísticos y régimen general establecido en el planeamiento general municipal. La superficie calificada como sistema de comunicaciones incluye una superficie correspondiente a la carretera GI-3041 -sistema general-. El resto se corresponde con la red viaria local de acceso a las parcelas industriales.

Todo el suelo calificado como sistema de comunicación viaria será de uso y dominio público.

Superficie de sistema de comunicaciones	1.369 m ² .
---	------------------------

II-1.2. Sistema Cauces Fluviales F.30.

Se corresponde con el suelo ocupado por el cauce de la regata Salubita erreka. Todo el suelo calificado como sistema de cauces fluviales será de dominio público.

Superficie de sistema de cauce fluvial	454 m ² .
--	----------------------

II-1.3. Sistema Infraestructura de servicios. H. 10

Se corresponde con el suelo previsto para la construcción de una estación depuradora de aguas residuales del núcleo urbano de Albiztur.

Todo el suelo calificado como sistema de Infraestructura de servicios será de dominio público.

Superficie de sistema de Infraestructura de servicios 541 m².

II-1.4. Sistema de espacios libres. F.20

Se corresponde con el suelo ajardinado y pavimentado destinado a zonas verdes y jardines públicos, áreas de estancia, recreo y expansión, derivados del cumplimiento de las reservas exigidas por la legislación urbanística vigente y por la norma particular del ámbito. Se ajustará al contenido de los usos urbanísticos y al régimen general establecido en el planeamiento municipal. El suelo calificado como sistema local de espacios libres será de uso y dominio público.

Superficie de suelo destinado a espacios libres 2.904 m².

II-2. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO.

II-2.1. Generalidades.

El desarrollo y ejecución del PEOU se ajustará a todos los efectos, tales como asignación del aprovechamiento urbanístico, ejecución, ejercicio de la facultad de edificar, etc., tanto con carácter general, al planeamiento general municipal como, de forma específica, al articulado de las presentes normas urbanísticas de desarrollo.

II-2.2. Estudios de Detalle.

El presente PEOU contiene las determinaciones necesarias con el grado de definición preciso, pudiendo ejecutarse sin necesidad de redactar previamente Estudios de Detalle. En cualquier caso, podrán redactarse Estudios de Detalle cuando se estime oportuno con las finalidades establecidas en la legislación del suelo vigente y en el planeamiento general municipal.

II-2.3. Proyecto de Urbanización.

De conformidad con el planeamiento municipal será necesario y obligatorio la redacción y aprobación de Proyectos de Urbanización, al objeto de materializar la ordenación del presente PEOU. Deberán redactarse sendos proyectos de urbanización para el conjunto de los ámbitos de actuación integrada AAI 3.1. -Langa oeste- y AAI 3.2. -Langa este-, y un proyecto de obras complementarias de urbanización para el ámbito de actuación de dotación AAD 3.1. -Langa centro- La ejecución de las obras previstas en los Proyectos de Urbanización podrán abordarse de forma diferenciada y autónoma. Con carácter previo a la ejecución de las obras complementarias de urbanización incluidas en el ámbito Langa centro, y en aras a una adecuada y correcta coordinación, deberán ejecutarse en lo que se refiere al encauzamiento de la regata Sorgin erreka, las obras incluidas en el ámbito contiguo Langa este.

Los proyectos tendrán en cuenta el conjunto de las determinaciones gráficas y escritas contenidas en el PEOU. Podrá proceder a adaptaciones de detalle que no afecten a determinaciones sobre ordenación o régimen del suelo. Por razones técnicas no previstas en la redacción del PEOU podrán modificarse el trazado de las infraestructuras básicas señaladas en el Plan, así como las cotas de rasante cuando las características de las infraestructuras así lo requieran. El Proyecto de Urbanización tendrá en cuenta las normas para la ejecución de obras de urbanización e infraestructuras contenidas en el planeamiento general municipal. El mantenimiento de la urbanización de todos los suelos de dominio público de titularidad municipal corresponderá al Ayuntamiento de Albiztur.

II-2.4. Parcelaciones.

El Plano de Calificación Pormenorizada contenido en el documento F (Planos de Ordenación) determina las parcelas edificables resultantes de la ordenación. Las parcelas delimitadas en los dos ámbitos de actuación integrada se considerarán indivisibles a los efectos de la formulación y elaboración del correspondiente Proyecto Básico de edificación y de la concesión de la preceptiva licencia de edificación. El Proyecto de Reparcelación definirá dentro de la parcela industrial lucrativa ordenada por el presente PEOU en ambos ámbitos, las parcelas edificables concretas, a efectos de la posible ejecución por fases, y regulará las condiciones para su subdivisión en fincas registrales independientes así como el régimen de la propiedad horizontal aplicable.

II-2.5. Proyectos de Edificación y ejercicio de la facultad de edificar.

La redacción de los Proyectos de Edificación se llevará a cabo a partir de las determinaciones contenidas en las presentes normas urbanísticas y en su caso a partir de la redacción de Estudios de Detalle. Como se ha señalado las parcelas delimitadas en los dos ámbitos de actuación integrada se considerarán indivisibles a los efectos de la formulación y elaboración del correspondiente Proyecto Básico de edificación y de la concesión de la preceptiva licencia de edificación. La concesión de licencias de primera utilización de las edificaciones previstas en las parcelas, estarán condicionadas a la ejecución previa de las correspondientes obras de urbanización, de acuerdo con lo establecido en el Documento C.- Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución.

II-2.6. Edificios, instalaciones y usos disconformes con la ordenación urbanística.

Se declaran edificios disconformes con la ordenación urbanística los edificios, instalaciones y usos existentes que no se adecuan al régimen de uso y edificación establecido en el presente proyecto.

II-2.7. Edificabilidad física de las parcelas industriales.

La norma particular de las presentes ordenanzas establecen la edificabilidad física o bruta asignada a cada una de las parcelas edificables, así como la regulación de la forma de la edificación, incluida la remisión a la forma de la edificación existente.

II-2.8. Ejecución de las actuaciones integradas y de dotación.

El programa de actuación urbanizadora determinará el régimen de ejecución privado o público de cada una de las actuaciones integradas -Langa este y Langa oeste-. El ámbito de actuación aislada -Langa centro-- estará sujeto al régimen de ejecución privado. Las dos ámbitos de actuación integrada constituirán a efectos de actuación urbanizadora dos unidades de ejecución.

II-2.9. Condiciones de adscripción de los terrenos al régimen de dominio y/o uso público.

Se destinarán a dominio y/o uso público la totalidad de los terrenos que el presente proyecto adscribe al citado régimen. Dicha adscripción se realizará de acuerdo con lo establecido en las normas urbanísticas particulares correspondientes.

III. NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO.

III.1. ZONA “B.10. Zona de uso industrial”

III.1.2. Régimen general de uso.

El régimen general de uso de esta parcela responderá a los siguientes parámetros:

Usos característicos: usos industriales.

Usos compatibles o admisibles:

- Uso de vivienda.

Exclusivamente como uso auxiliar de la industria que ocupe la parcela, a la que estará registralmente vinculada, con un máximo de una (1) vivienda por parcela de dimensión superior a 2.000 m². En todo caso, su autorización se condiciona a la previa justificación de la vivienda en relación con la naturaleza de la actividad a la que se vincule.

- Usos terciarios.

Usos comerciales, hasta 4ª categoría, incluida.

Usos hoteleros y hosteleros, con carácter autónomo, siempre que no generen una afluencia de público externo significativa.

Usos de oficina, exceptuándose los que no estando relacionados con actividades industriales puedan dar lugar a una afluencia de público externo significativa.

Usos recreativos, siempre que no generen una afluencia de público externo significativa.

Otras modalidades de usos terciarios, exceptuándose las que, no estando relacionadas con actividades industriales, puedan dar lugar a una afluencia de público externo significativa.

- Usos de aparcamiento y garaje.

- Uso de equipamiento comunitario.

En todas las modalidades que no den lugar a una afluencia importante de público no relacionado con las actividades industriales.

Usos prohibidos: los usos no incluidos en las modalidades anteriores.

La implantación de los usos característicos y admisibles se ajustará a las condiciones generales establecidas en estas Normas Urbanísticas (Título Cuarto).

III.1.2. Condiciones generales de regulación de la edificabilidad física y de la forma de la edificación.

El conjunto de parámetros que, en cada caso, regulan las alineaciones de la edificación autorizada y las condiciones de altura y perfil, definen la envolvente máxima de la misma.

La edificación resultante deberá respetar de igual forma los límites máximos de la edificabilidad física definida en cada caso en las Normas Particulares, no autorizándose en consecuencia la construcción de la envolvente máxima si ello implicase la superación de la edificabilidad física establecida.

En aquellas partes de las parcelas de actividades económicas calificadas como no edificables de uso privado, se autorizará exclusivamente la implantación de elementos de instalaciones, centros de infraestructuras de servicios, básculas, depósitos; estos elementos no serán computables a efectos de los límites de edificabilidad física establecidos.

No se podrá implantar, sin embargo, elemento construido alguno en aquellas franjas sometidas a servidumbre de uso público o afectadas por prohibiciones de edificación establecidas por la legislación vigente a partir de las riberas de los cauces fluviales, aun cuando la misma forme parte de una parcela de actividades económicas determinada.

La superficie de las parcelas edificables definidas en las parcelas de actividades económicas por los «Planos de Ordenación Pormenorizada», tendrá el carácter de determinación normativa de calificación pormenorizada, por lo que en ningún caso podrán ser incrementadas por los Estudios de Detalle que se tramiten; éstos, sin embargo, podrán modificar la disposición de las alineaciones de edificación, –no así las «alineaciones de parcela», que poseerán de igual forma carácter normativo al nivel señalado–, modificando la disposición en planta de las edificaciones en el interior de las parcelas.

Se autoriza de forma general en el interior de las parcelas edificables la construcción de dos plantas de sótano cuya altura libre no deberá ser menor de 2,25 m ni mayor de 3,00 m.

La altura de edificación autorizada con carácter general será 12,00 m, estableciéndose no obstante específicamente en cada Norma Particular, pudiendo limitarse o superarse dicha altura en función del uso

específico correspondiente a implantar en cada parcela atendiendo a sus necesidades funcionales; con carácter general, podrán sobresalir hasta 2,50 m por encima de dicha altura los elementos de cubierta, si bien el espacio interior situado por encima de ese nivel no será en ningún caso utilizable.

De igual forma, se admitirá que superen el límite de altura citado los elementos de instalaciones y equipo industrial cuyas características tecnológicas así lo requieran de forma ineludible; en este caso se exigirá que dichos elementos, salvo razones técnicas fundamentadas que lo desaconsejen, se sitúen al nivel del terreno y nunca en las plantas altas de la edificación, de forma que se aminore su impacto visual.

La altura libre de las plantas en las edificaciones no será inferior a 4,00 metros, salvo en aquellos locales destinados a oficinas, donde se podrá reducir a 2,50 m, o adecuarse a las características derivadas de sus necesidades funcionales diversas.

Se autoriza con carácter general la disposición de altillos o entreplantas con destino a almacenamiento y usos auxiliares y autorizados similares de la actividad principal, unidos registralmente a los de la planta en la que se sitúa la entreplanta, sin que éstos sean computados a efectos de la edificabilidad física autorizada.

III.1.3. Condiciones generales de funcionalidad, higiene, seguridad y calidad constructiva.

1. Espacios de carga y descarga.

Todo edificio industrial, así como los de los restantes usos que lo requieran, deberá disponer en su interior, o en sus espacios privados no edificados sobre rasante, de una zona de carga y descarga de mercancías, a la que tengan acceso los locales destinados a almacén, industria, o a la correspondiente actividad, con capacidad suficiente para una plaza de camión y un acceso que permita la entrada y salida de vehículos.

Si la actividad se desarrolla en una planta alta del edificio y no dispone de una rampa de acceso al mismo de características adecuadas, deberá contar con la citada zona en planta baja o en el espacio privado no edificado sobre rasante de la parcela, así como un vestíbulo de carga y descarga en su mismo nivel conectado con el primero mediante montacargas.

2. Características de los garajes.

Los garajes que se habiliten en sótanos, semisótanos o plantas sobre rasantes cubiertas, deberán cumplir los requisitos de funcionalidad general establecidos para las parcelas de uso residencial.

3. Condiciones generales de iluminación, ventilación y dotación de servicios higiénicos.

Los locales donde se realice el trabajo dispondrán de las condiciones de iluminación, ventilación y dotación de servicios higiénicos requeridas por la vigente legislación de higiene y seguridad en el trabajo.

4. Condiciones ambientales.

Deberá garantizarse la inocuidad para personas, animales y plantas de los vertidos y emisiones de gases que se produzcan directamente al medio, evitándose cualquier contaminación accidental. Se deberá garantizar el tratamiento de cualquier residuo producido, tanto internamente en la actividad como por mediación de las empresas de procesado autorizadas. El vertido a la red de saneamiento deberá limitarse a los productos que son depurables por los tratamientos habituales de las EDAR, cualquier otro desecho deberá eliminarse previamente a la acometida del saneamiento al alcantarillado público.

III.1.4 Condiciones de tratamiento estético.

Todas las parcelas industriales podrán disponer de un cierre en su perímetro, que deberá cumplimentar las condiciones exigidas en este Plan para las parcelas residenciales.

El Ayuntamiento podrá exigir la adopción de medidas que tiendan a minimizar el desfavorable impacto que, en el orden ambiental y paisajístico, pueda conllevar la instalación de elementos técnicos y de almacenaje al aire libre.

III.2.ZONA “e.10. Sistema General de Comunicación”.

Estas zonas se ajustaran a la definición, régimen general de edificación y régimen general de uso establecidos en el DOC 2.1. Norma Generales del PGOU.

III.3.ZONA “f.20 Espacios libres comunes”.

Estas zonas se ajustaran a la definición, régimen general de edificación y régimen general de uso establecidos en el DOC 2.1. Norma Generales del PGOU.

III.4.ZONA “h.10 Infraestructura de Servicios”.

Estas zonas se ajustaran a la definición, régimen general de edificación y régimen general de uso establecidos en el DOC 2.1. Norma Generales del PGOU.

III.5.ZONA “f.30. Cauces fluviales”.

Estas zonas se ajustaran a la definición, régimen general de edificación y régimen general de uso establecidos en el DOC 2.1. Norma Generales del PGOU.

IV. ORDENANZAS PARTICULARES APLICABLES A LAS PARCELAS EDIFICABLES.

AAI.3.1 “Langa Oeste”

Parcela b.10(3)_01

Superficie b.10(3)_01	1.065 m2
Condiciones de parcelación	
Numero de subparcelas	A determinar en su caso en el Proyecto de Reparcelación
Superficie y condiciones geométricas	A determinar en su caso en el Proyecto de Reparcelación
Condiciones de edificación.	
Edificabilidad sobre rasante.	
Nueva edificación.	800 m2.
Consolidada ¹ edificación D.	266 m2.
Ocupación máxima en planta.	800 m2.
Nueva	800 m2.
Consolidada	266 m2.
Perfil de edificación.	2S+PB.
Altillos o entreplantas.	Si ²
Altura de edificación ³	8 m.
Condiciones particulares de uso.	
Uso característico.	industrial.
Usos compatibles o admisibles.	Vivienda/Terciarios/Aparcamiento/Equip.comunitario ⁴ .
Usos prohibidos	Los no incluidos en modalidades anteriores ⁴ .
Numero mínimo de plazas de aparcamiento.	15 ud.
Numero mínimo de plazas de aparcamiento para minusválidos.	1 ud.
Numero de arboles a plantar -proyecto de urbanización-.	8 ud.

¹ Consolidada con posibilidad de sustitución.

² Según lo regulado en el DOC 2.1. Norma Generales del PGOU.

³ Caso de proceder a la sustitución de la edificación D la altura de la nueva edificación será 8 m.

⁴ Según lo regulado en el DOC 2.1. Norma Generales del PGOU.

Condiciones de ejecución.

Se considera una única Unidad de Ejecución a efectos del materializar las previsiones urbanísticas, debiendo aprobarse definitivamente los correspondientes instrumentos de desarrollo -Programa de actuación urbanizadora, Proyecto de reparcelación y Proyecto de urbanización- con carácter previo a la concesión de la licencia municipal de obras de edificación.

Parcela f.20(3)_01.

Superficie f.20(3)_01.	2.055 m2.
Condiciones de edificación.	Según lo regulado en el DOC 2.1. Norma Generales del PGOU.
Condiciones de uso.	Según lo regulado en el DOC 2.1. Norma Generales del PGOU.

Parcela e.10(3)_02.

Superficie e.10(3)_02.	668 m2.
Condiciones de edificación.	Según lo regulado en el DOC 2.1. Norma Generales del PGOU.
Condiciones de uso.	Según lo regulado en el DOC 2.1. Norma Generales del PGOU.

AAI.3.2 “Langa Este”.

Parcela b.10(3)_03.

Superficie b.10(3)_0.	1.964 m2.
Condiciones de parcelación.	
Numero de subparcelas.	A determinar en su caso en el Proyecto de Reparcelación.
Superficie y condiciones geométricas.	A determinar en su caso en el Proyecto de Reparcelación.
Condiciones de edificación.	
Edificabilidad sobre rasante.	800 m2.
Ocupación máxima en planta.	800 m2.
Perfil de edificación.	2S+PB.
Altillos o entreplantas.	Si ¹
Altura de edificación.	8 m.
Condiciones particulares de uso.	
Uso característico.	industrial.
Usos compatibles o admisibles.	Vivienda/Terciarios/Aparcamiento/Equip.comunitario ¹
Usos prohibidos	Los no incluidos en modalidades anteriores ¹
Numero mínimo de plazas de aparcamiento.	15 ud.
Numero mínimo de plazas de aparcamiento para minusválidos.	1 ud.
Numero de arboles a plantar -proyecto de urbanización-.	8 ud.

¹ Según lo regulado en el DOC 2.1. Norma Generales del PGOU.

Condiciones de ejecución.

Se considera una única Unidad de Ejecución a efectos del materializar las previsiones urbanísticas, debiendo aprobarse definitivamente los correspondientes instrumentos de desarrollo -Programa de actuación urbanizadora, Proyecto de reparcelación y Proyecto de urbanización- con carácter previo a la concesión de la licencia municipal de obras de edificación.

Parcela f.20(3)_02.

Superficie f.20(3)_02.	849 m2.
Condiciones de edificación.	Según lo regulado en el DOC 2.1. Norma Generales del PGOU.
Condiciones de uso.	Según lo regulado en el DOC 2.1. Norma Generales del PGOU.

Parcela e.10(3)_04.

Superficie e.10(3)_04.	1.885 m2.
Condiciones de edificación.	Según lo regulado en el DOC 2.1. Norma Generales del PGOU.
Condiciones de uso.	Según lo regulado en el DOC 2.1. Norma Generales del PGOU.

Parcela h.10(3)_01

Superficie h.10(3)_01.	541 m2.
Condiciones de edificación.	Según lo regulado en el DOC 2.1. Norma Generales del PGOU.
Condiciones de uso.	Según lo regulado en el DOC 2.1. Norma Generales del PGOU.

AAD.3.3 "Langa centro"

Parcela b.10_(3)_02.

Superficie b.10_(3)_02.

6.039 m2.

Condiciones de parcelación.

Numero de parcelas.

No se establecen.

Superficie y condiciones geométricas.

No se establecen.

Condiciones de edificación.

Determinaciones de edificabilidad, ocupación máxima, perfil y altura de edificación					
	Identificación	Ocup. máxima	Edificabilidad	Perfil (4) y (5)	Altura
Edificación consolidada	C	620 m2	620 m2	(1)	(2)
	F	189 m2	189 m2	(1)	(2)
	G1	71 m2	213 m2	(1)	(2)
	H	1159 m2	1.159 m2	(1)	(2)
	TOTAL	2.039 m2	2.181 m2		
Edificación Nueva	E1	480 m2	480 m2	PB	8 m
	G2	71 m2	213 m2	PB+IIPA	9 m
	I1	22 m2	22 m2	PB	(3)
	I2	21 m2	21 m2	PB+IPA	(3)
	I3	158 m2	158 m2	PB	(3)
	TOTAL	752 m2	894 m2		

(1)C/F/G1/H Perfil consolidado.

(2)C/F/G1/H Altura consolidada.

(3)I1/I2/I3 Misma altura que edificio H al que complementa.

(4) Con carácter general el perfil máximo Bajo rasante será 2S+PB.

(5) Altillos o entreplantas según lo regulado en el DOC 2.1. Norma Generales del PGOU.

Número de árboles a plantar -proyecto de urbanización-.

9 ud.

Condiciones particulares de uso.

Uso característico.

industrial.

Usos compatibles o admisibles.

Vivienda/Terciarios/Aparcamiento/Equip.comunitario⁶

Usos prohibidos.

Los no incluidos en modalidades anteriores⁶

Numero mínimo de plazas de aparcamiento.

⁶ Según lo regulado en el DOC 2.1. Norma Generales del PGOU.

Condiciones de ejecución.

Se considera una única Unidad de Ejecución a efectos del materializar las previsiones urbanísticas. No se establecen condiciones previas para la concesión de licencias municipales de obras. Las obras complementarias de urbanización, en lo que se refiere al encauzamiento de la regata Sorgin Erreka, deberán ejecutarse después o simultáneamente a las obras de urbanización del sector colindante -Langa este-.

Parcela e.10(3)_03.

Superficie e.10(3)_03.

329 m2

Condiciones de edificación.

Según lo regulado en el DOC 2.1. Norma Generales del PGOU.

Condiciones de uso.

Según lo regulado en el DOC 2.1. Norma Generales del PGOU.

Albiztur, febrero de 2.019.

José M^a Alberdi, arquitecto / Maite Egaña, abogada.

ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA.

ÍNDICE.

- 1.- INTRODUCCIÓN.
- 2.- VALORACIÓN GENERAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.
- 3.- VALOR EN VENTA DE LAS EDIFICACIONES INDUSTRIALES.
- 4.- VALORACIÓN DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN.
- 5.- VALORACIÓN DEL SUELO.
- 6.- EVALUACIÓN ECONÓMICA.

1. INTRODUCCIÓN.

Este apartado parte en cuanto criterios de valoración y parámetros utilizados, como el valor del suelo, valor de la construcción, valor de venta de los pabellones industriales, coeficientes de ponderación, valor de la participación de la administración en las plusvalías generadas por la actividad urbanística, valor estimado para el levantamiento de carga dotacional como consecuencia de la imposibilidad de cesión de los suelos necesarios para el cumplimiento de los estándares urbanísticos, de los datos contenidos en el documento 4 "Documento económico" del PGOU, entendiéndose acordes con valores de mercado y referencias habituales.

Valor en venta de edificación industrial	800 €/m ²
Valor de construcción de edificación industrial	376,94 €/m ²

En relación al coeficiente K, que pondera 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 necesaria para la materialización de la edificabilidad, fijado en 1,4 en el PGOU, es preciso considerar su reducción a 1,2 -caso del ámbito Langa este-, en los que se preve mayores costes de urbanización. El artículo 22 de Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo señala que dicho coeficiente *"Podrá reducirse hasta un mínimo de 1,20 en el caso de 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 que se aparten de manera sustancial de los valores medios del mercado residencial, 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"*.

Se ha estimado unos costes de urbanización partiendo de ratios habituales en obras similares y utilizando la fórmula reglamentaria a efectos de valoraciones se ha calculado el valor de repercusión del suelo de los ámbitos urbanísticos. Se adjuntan datos económicos contenidos en el PGOU.

ANEXO 1
Características principales de los ámbitos urbanísticos
Estudio Económico-Financiero del F.G.O.U. de Albitzur

Ambio Urbanístico	Área de Actuación	Calificac. Urbanística	Tipo de Actuación	Calificación Global	Análisis	Conceptos a valorar	Parcelas o ámbitos de expropiación	Incremento Edificabilidad			Edif. Urbaníst. Consol.	Edif. Pond.	Calific. Pormen.	Particip. Admón. Plusvalías	Valoración Levantam. Carga Dotacional	Coste S.S.GG.	Observaciones						
								Total	s/r	b/r													
A.U. 1 Edgúnea 1	AA1.1 "Etiarte Azpi"	Urbano no consolidado por la urbanización	Integrada	Residencial	Ingresos derivados de la actuación urbanística	Valor de Repercusión del suelo urbanizado y de la participación de la administración en las plusvalías generadas por la actividad urbanística	a_20_11_10	455,00	455,00	0,00	350,00	455,00	a.20	101.357		Ejecución directa 10 viviendas en régimen libre y 9 en régimen protegido							
							a_20_11_11	455,00	455,00	0,00	357,00	455,00											
							a_20_11_12	1.185,00	870,00	315,00	763,00	895,35											
							a_20_11_13	1.185,00	870,00	315,00	803,00	895,35											
	AA1.2 "Alzalde"	Urbanizable	Integrada	Residencial	Ingresos derivados de la actuación urbanística	Valor del levantamiento de la carga dotacional y de la participación de la administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística	Orientación	4.880,00	3.420,00	1.460,00	11.672,00	3.551,40	a.20	107.871		Ordenac. parmenoriz. mediante Plan Parcial							
							desarrollo	470,00	320,00	150,00	673,00	333,50											
							a_20_11_16	470,00	320,00	150,00	1.273,00	333,50	a.20	10.148	16.582	Ejecución directa							
							a_20_11_18	470,00	320,00	150,00	3.577,00	720,70	a.20	21.930	27.451	Ejecución directa							
							a_20_11_21	470,00	320,00	150,00	827,00	333,50		10.148	15.384	Ejecución directa							
							a_20_11_23	470,00	320,00	150,00	71,00			10.148	15.384	Ejecución directa							
	A.U. 2 Edgúnea 2	AA2.1 "AtrialZ"	Urbano no consolidado por incremento de la urbanización	Dotación por incremento de la edificabilidad pública	S.S.GG.	Coste total de la inversión y su programación	Valor total de la inversión	e.v.p. 1.1 (1.01)											11.279 Expropiación				
								e.v.p. 1.1 (1.02)														159 Expropiación	
								e.v.p. 1.2 (1.03)															2.224 Expropiación
								e.v.p. 1.2 (1.04)															
e.v.p. 1.3 (1.09)																							7.623 Expropiación
e.v.p. 1.3 (1.10)																							5.243 Expropiación
e.v.p. 1.4 (1.12)																							2.383 Expropiación
e.v.p. 1.4 (1.13)																							2.541 Expropiación
a_20_12_01								1.240,00	950,00	290,00	3.745,00	976,10							29.702	39.692	Ejecución directa		
a_20_12_14								470,00	320,00	150,00	926,00	333,50	a.20	10.148	14.824	Ejecución directa							
A.U. 3 Industrialdea B	AA3.1 "Larga Oeste"	Urbanizable	Integrada	Industrial	Ingresos derivados de la actuación urbanística	Valor de Repercusión del suelo urbanizado y de la participación de la administración en las plusvalías generadas por la actividad urbanística	a_20_12_15	470,00	320,00	150,00	1.321,00	333,50		10.148	13.425	Ejecución directa							
							e.v.p. 2.1 (2.02)														7.472 Expropiación		
							e.v.p. 2.1 (2.03)															2.228 Expropiación	
							e.v.p. 2.1 (2.04)																1.749 Expropiación
							e.v.p. 2.1 (2.05)																318 Expropiación
							e.v.p. 2.2 (2.06)																2.543 Expropiación
							e.v.p. 2.2 (2.07)																5.365 Expropiación
							e.v.p. 2.2 (2.08)																5.292 Expropiación
							e.v.p. 2.2 (2.09)																1.579 Expropiación
							e.v.p. 2.2 (2.10)																6.071 Expropiación
A.U. 4 Industrialdea A	AA4.1 "Zelatur"	Urbano no consolidado por incremento de la urbanización	Dotación por incremento de la edificabilidad pública	Industrial	Ingresos derivados de la actuación urbanística	Valor del levantamiento de la carga dotacional y de la participación de la administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística	b_10_13_01	800,00	800,00	0,00	3.788,00	768,00	b.10	23.339		Ejecución directa							
							b_10_13_03	800,00	800,00	0,00	5.239,00	768,00	b.10	23.339		Ejecución directa							
							b_10_13_02	894,00	894,00	0,00	6.348,00	898,24	b.10	26.115	10.446	Ejecución directa							
							b_10_14_01	1.176,00	1.176,00	0,00	15.994,00	1.128,96	b.10	34.353	13.741	Ejecución directa							
Hipotesis de implementación de las previsiones del F.G.O.U. en un escenario normalizado								17.265,00	13.590,00	3.675,00	58.871,00	7.669,00	418.746	165.296	87.257								
Estimación del valor total teniendo en cuenta el escenario normalizado													293.122	115.707	61.080								

A.A.D. 3.1 "Langa Centro"
Actuación de dotación

Clase de suelo:	Urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad
Calificación global:	Industrial

Estimación del valor de la carga dotacional por imposibilidad de cumplimiento de los estándares dotacionales previstos por el Decreto 123/2012 de 3 de Julio

Superficie total de la parcela de la actuación de dotación				6.368,00 m ² (s)
Superficie total de suelo que corresponde a la parcela para el cumplimiento de los estándares urbanísticos previstos por el art. 6.2.a del Decreto 123/2012 de 3 de Julio del G.V. para zonas verdes y espacios libres	6,00%	Supef. Parcela		382,08 m ² (s)

	m ² (t) s/r	%	m ² (t) [a.20]
Edificabilidad urbanística consolidada	2.447,00	73,2415%	2.349,12
Aumento de la edificabilidad urbanística	894,00	26,7585%	858,24
Edificabilidad urbanística	3.341,00	100,0000%	3.207,36

Superficie de suelo dotacional a sustituir por una compensación económica, estimada en proporción al aumento de la edificabilidad urbanística prevista	102,24 m ² (s)
Valor del suelo urbanizado de la actuación de dotación	650.645 €
Valor medio del suelo urbanizado de la actuación de dotación	102,17 €/m ² (s)
Estimación del valor del levantamiento de la carga dotacional	10.446 €

Estimación del valor de la participación de la administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística

Calificación Pormenorizada	Incremento Edificabilidad Urbanística		Coef. Ponderación		Edif. Ponderada	VRS €/m ² (t) [a.20]	% Particip.	Valor Particip.
	s/r	b/r	s/r	b/r				
b.10	894,00	0,00	0,96	0,00	858,24	202,86	15,00%	26.115
	894,00	0,00			858,24			

A.A.I. 3.2 "Langa Este"

Actuación integrada

Estudio Económico-Financiero del P.G.O.U. de Albiztur

Clase de suelo:	Urbanizable
Calificación global:	Industrial

Estimación del valor del suelo urbanizado y de la participación de la administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística

Edificabilidad ponderada total o del incremento [m ² (ep)]	768,00
---	--------

Calificación pormenorizada	€/m ² (t)		m ² (t)
	Vv	Vc	
Industrial (b.10)	s/r	800,00	800,00
	b/r	480,00	0,00

Valores unitarios obtenidos conforme al art. 22.2 del R.D. 1492/2011 de 24 de Octubre por que se aprueba el Reglamento de valoraciones de Ley de Suelo	Valor de venta (Vv)	640.000
	Factor "K" de beneficios y gastos de la promoción	1,40
	Valor de la construcción (Vc)	301.552
	Valor del suelo urbanizado VS = (Vv/K) - Vc	155.591
15 % del valor del suelo urbanizado		23.339

A.A.I. 3.1 "Langa Oeste"

Actuación integrada

Estudio Económico-Financiero del P.G.O.U. de Albiztur

Clase de suelo:	Urbano no consolidado por la urbanización
Calificación global:	Industrial

Estimación del valor del suelo urbanizado y de la participación de la administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística

Edificabilidad ponderada total o del incremento [m ² (ep)]	768,00
---	--------

Calificación pormenorizada	€/m ² (t)		m ² (t)	
	Vv	Vc		
Industrial (b.10)	s/r	800,00	376,94	800,00
	b/r	480,00	342,68	0,00

Valores unitarios obtenidos conforme al art. 22.2 del R.D. 1492/2011 de 24 de Octubre por que se aprueba el Reglamento de valoraciones de Ley de Suelo	Valor de venta (Vv)	640.000
	Factor "K" de beneficios y gastos de la promoción	1,40
	Valor de la construcción (Vc)	301.552
	Valor del suelo urbanizado VS = (Vv/K) - Vc	155.591
15 % del valor del suelo urbanizado	23.339	

2.- VALORACIÓN GENERAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Atendiendo a ratios de obras de urbanización de características similares se ha considerado un coste de urbanización por m² de superficie urbanizada de 160 €/m², entendiendo por superficie urbanizada la superficie de nueva pavimentación. Se ha considerado el mismo ratio a efectos de evaluar la superficie parcialmente urbanizada, incluida en el ámbito Langa centro, en tanto estará afectada por el acceso rodado y acometida de las infraestructuras de servicio. Sin embargo se ha estimado un coste inferior -20.000 €-en la superficie parcialmente urbanizada del ámbito Langa este

Langa oeste	160 €/m ² x 650 m ² =	104.000 €
Langa este	160 €/m ² x 1.000 m ² + 20.000 €=	180.000 €
Langa centro	160 €/m ² x 450 m ² =	72.000 €

3.- VALOR EN VENTA DE LAS EDIFICACIONES INDUSTRIALES.

De acuerdo a los datos contenidos en el PGOU el valor en venta de la edificación industrial asciende a 800 €/m² y en consecuencia el valor en venta de mercado de cada uno de los ámbitos asciende a:

Langa oeste	800 €/m ² x 800 m ² =	640.000 €
Langa este	800 €/m ² x 800 m ² =	640.000 €
Langa centro	800 €/m ² x 894 m ² =	715.200 €

4.- VALORACIÓN DE LAS OBRAS DE EDIFICACIÓN.

A efectos de la evaluación del coste correspondiente a las obras de edificación se han tenido en cuenta los valores establecidos en el PGOU.

Valor de construcción de edificación industrial		376,94 €/m ²
Langa oeste	376,94 €/m ² x 800 m ² =	301.552 €
Langa este	376,94 €/m ² x 800 m ² =	301.552 €
Langa centro	376,94 €/m ² x 894 m ² =	336.984 €

5.- VALORACIÓN DEL SUELO.

De acuerdo al artículo 22 de Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo el valor del suelo se obtiene de la formula

$$VRS = \frac{Vv}{K} - Vc$$

Valor del suelo urbanizado.

Langa oeste	$640.000 \text{ €} / 1,4 - 301.552 \text{ €} =$	155.591 €
Langa este	$640.000 \text{ €} / 1,2 - 301.552 \text{ €} =$	231.781 €
Langa centro	$715.200 \text{ €} / 1,4 - 336.984 \text{ €} =$	378.216 €

Valor del suelo urbanizado patrimonizable.

Langa oeste	$85\% /s 640.000 \text{ €} / 1,4 - 301.552 \text{ €} =$	132.252 €
Langa este	$85\% /s 640.000 \text{ €} / 1,2 - 301.552 \text{ €} =$	197.014 €
Langa centro	$85\% /s 715.200 \text{ €} / 1,4 - 336.984 \text{ €} =$	378.216 €

6.- EVALUACIÓN ECONÓMICA.

Ratios de repercusión de suelo -no urbanizado- sobre m2 edificado y sobre m2 bruto de suelo.

Langa oeste	$(132.252 \text{ €} - 104.000 \text{ €}) / 800 \text{ m}^2 =$	35 €/m ²
	$(132.252 \text{ €} - 104.000 \text{ €}) / 3.788 \text{ m}^2 =$	7,46 €/m ²
Langa este	$(197.014 \text{ €} - 180.000 \text{ €}) / 800 \text{ m}^2 =$	21,26 €/m ²
	$(197.014 \text{ €} - 180.000 \text{ €}) / 5.239 \text{ m}^2 =$	3,24 €/m ²
Langa centro	$(147.792 \text{ €} - 72.000 \text{ €} - 10.446 \text{ €}) / 800 \text{ m}^2 =$	73,09 €/m ²
	$(147.792 \text{ €} - 72.000 \text{ €} - 10.446 \text{ €}) / 6.368 \text{ m}^2 =$	10,26 €/m ²

Albiztur, febrero de 2.019

José M^a Alberdi, arquitecto / Maite Egaña, abogada

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

ÍNDICE.

1. INTRODUCCIÓN.
2. CONDICIONES GENERALES DE GESTIÓN.
3. PROGRAMACION TEMPORAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.
4. FINANCIACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.
5. CESIONES.
6. CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN.
7. MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN.

1. INTRODUCCIÓN.

La ley del suelo vigente, en relación a los plazos de aprobación de los instrumentos de desarrollo del planeamiento, señala que el plazo máximo para la aprobación provisional o definitiva del PEOU no podrá exceder de 6 meses desde la aprobación inicial. Y en relación al programa de actuación urbanizadora señala que la aprobación será simultánea o posterior al PEOU, y el plazo máximo para la aprobación definitiva del programa de actuación urbanizadora será de 2 meses desde la publicación del acuerdo de aprobación inicial. La aprobación definitiva del programa de actuación urbanizadora supone el establecimiento de las condiciones de desarrollo del ámbito

La ley 2/2006 señala -art.133- que para la organización temporal de la ejecución de la ordenación urbanística:

1.- Los planes generales determinarán la secuencia lógica de su desarrollo mediante la fijación de las condiciones objetivas que definan un orden básico de prioridades para su ejecución. Asimismo dichos planes, o los que los desarrollen, podrán fijar plazos máximos para la edificación de los solares y para la rehabilitación de la edificación existente.

2.- El incumplimiento de los plazos máximos para edificar o rehabilitar las edificaciones determinará la posibilidad de formular y tramitar programas de edificación o dictar órdenes de ejecución, respectivamente.

La norma particular señala que el plazo establecido para el desarrollo de las previsiones contenidas en este AU3 será la del propio Plan General. En este sentido el Plan establece las condiciones para la revisión del Plan General sin fijar un horizonte temporal concreto.

El plan especial no desarrolla plazos específicos manteniéndose por tanto lo señalado en el planeamiento general. Sí determina una secuencia lógica en lo que se refiere a la redacción de los proyectos de urbanización y ejecución de las obras motivado principalmente por una adecuada ejecución del encauzamiento de la regata Sorgin erreka.

2. CONDICIONES GENERALES DE GESTIÓN.

La ley 2/2006 señala -art.131- que la ejecución de la ordenación urbanística comprende:

- a) La realización de las condiciones de desarrollo recogidas en los pertinentes programas de actuación urbanizadora, así como la garantía del cumplimiento efectivo de los mismos.
- b) La equidistribución de beneficios y cargas derivadas de la ordenación.
- c) La organización temporal de la ejecución y la fijación del orden de las actuaciones, cuando dichas determinaciones no se contengan ya en el planeamiento o proceda modificarlas.
- d) La urbanización y la edificación de los solares resultantes.
- e) La conservación de las obras de urbanización y, en su caso, de la edificación.
- f) La cesión gratuita de viales, terrenos dotacionales y otros de cesión obligatoria y gratuita, así como localizar la edificabilidad urbanística correspondiente a la administración actuante.

Es preciso señalar que el planeamiento define tres ámbitos urbanísticos diferenciados, un ámbito de actuación integrada en suelo urbanizable -Langa este-, un ámbito de actuación integrada en suelo urbano no consolidado -Langa oeste-, y un ámbito de actuación de dotación en suelo urbano no consolidado -Langa centro-. El desarrollo de la actividad de ejecución requerirá -art 135- la aprobación, con carácter previo y respecto a la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito de la actuación, de:

- a) El planeamiento urbanístico idóneo para establecer la ordenación pormenorizada en la clase de suelo de que se trate.
- b) El programa de actuación urbanizadora, aprobado con carácter definitivo, con excepción de las actuaciones aisladas o de dotación y las de ejecución de las dotaciones públicas integrantes de la red de

sistemas generales y locales, y del procedimiento especial de reparcelación forzosa promovida por las administraciones públicas previsto en el artículo 49 de esta ley.

c) El proyecto de urbanización, el proyecto de obras complementarias a la urbanización o el proyecto de obras de dotaciones públicas, según los casos y conforme a lo dispuesto en los artículos 194 y 195.

d) El proyecto de reparcelación en todos los supuestos, salvo en el caso de las actuaciones aisladas y las actuaciones de dotación que no precisen de ella, las actuaciones integradas de propietario único, incluido el sistema de expropiación, y las actuaciones de ejecución de dotaciones públicas de la red de sistemas generales y locales.

e) El programa de edificación en el caso de actuaciones aisladas una vez transcurrido el plazo máximo establecido para realizar la edificación.

Por tanto la ejecución de las determinaciones propuestas por el presente proyecto para el AU3 se realizará con arreglo a las siguientes condiciones:

Ámbitos de actuación integrada -Langa este y Langa oeste-.

Programa de actuación urbanizadora.

Proyecto de Reparcelación.

Proyecto de Urbanización.

Ámbito de actuación de dotación -Langa centro-.

Por tratarse de actuación de dotación y propietario único no requiere, en principio, Proyecto de Reparcelación.

Proyecto de obras complementarias de Urbanización.

3. PROGRAMACIÓN TEMPORAL DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.

Como se ha señalado anteriormente las obras de urbanización previstas en el AU3 afectan a 3 ámbitos diferenciados y con mayor alcance a Langa este y Langa oeste, en tanto el viario de distribución y acceso a las parcelas industriales, que acoge a su vez el conjunto de las infraestructuras de servicio, está incluido en ambos ámbitos. Las obras previstas en Langa centro -obras complementarias de urbanización- afectan básicamente al interior de la parcela privativa industrial, a excepción de un tramo, y parte de éste, de viario público. Las obras complementarias de urbanización de Langa centro deben contemplar el encauzamiento de la regata Sorgin erreka. A efectos de materializar esta obra con una secuencia lógica, y en tanto el tramo final de conexión con la regata principal Salubita Erreka de mayor complejidad por realizarse junto al puente de entrada al AU3, se produce en el ámbito Langa este, el plan propone que se apruebe el proyecto de urbanización y ejecuten las obras de Langa este, con carácter previo a acometer las obras complementarias de urbanización de Langa centro. Esta prioridad también permitirá ejecutar el tramo final de la red de saneamiento prevista y por tanto la conexión de las parcelas industriales, así como disponer de los suelos destinados a la implantación de la estación depuradora de aguas residuales. Para una mayor coordinación en la ejecución de las obras de urbanización el plan también propone que este proyecto defina las obras del tramo de viario público incluido en Langa centro y que estas obras se acometan simultáneamente a las de Langa este. Las obras de urbanización previstas en Langa oeste no requieren de una especial coordinación ni tienen la prioridad señalada pudiéndose ejecutar con independencia de la secuencia planteada.

Resulta lógico entender que pueden producirse diferentes ritmos de ejecución en las obras de edificación, globalmente consideradas, previstas en el área. Debido a las características de la ordenación las obras de urbanización deben desarrollarse en estrecha colaboración y sincronización con las obras de edificación.

Es previsible que las obras de urbanización de los ámbitos de actuación integrada puedan desarrollarse en una única etapa. Si se opta por establecer fases, cada una de éstas garantizará la dotación de las infraestructuras necesarias para dar servicio, en condiciones óptimas, a las edificaciones habilitadas en esa fase. En este sentido cada fase incluirá, en coordinación y de acuerdo a los criterios técnicos municipales, la ejecución de obras necesarias referidas a las acometidas de infraestructuras de servicio, para garantizar el

servicio óptimo. La recepción parcial de cada una de estas fases, posibilitará la concesión de la correspondiente licencia de 1ª utilización siempre referida únicamente a los edificios comprendidas en dicha fase. Así mismo y de acuerdo a criterios técnicos de eficacia, el Ayuntamiento podrá posponer la ejecución de determinados elementos de urbanización cuya materialización dificulte la ejecución de otras obras de edificación o suponga importantes riesgos para una adecuada conservación y mantenimiento.

Los programas de actuación urbanizadora de los ámbitos de actuación integrada deberán contener las etapas y fases correspondientes a las obras de urbanización, así como los plazos de ejecución de éstas, definiendo un calendario general del desarrollo edificatorio.

4. FINANCIACIÓN DE LA URBANIZACIÓN.

Los proyecto de urbanización, así como el de obras complementarias, comprenderá la ejecución de la red viaria, las dotaciones públicas, los espacios libres y las redes principales de infraestructuras de servicios urbanos proyectados, analizando las soluciones más adecuadas respecto a la coordinación de las obras de urbanización con la edificación y urbanización complementaria de las diferentes parcelas. Las pautas o condiciones básicas de coordinación de las obras de urbanización y edificación se determinarán en el programa de actuación urbanizadora.

En los costes de urbanización se incluirán, además de la totalidad de las obras de urbanización comprendidas en el área, incluyendo las obras externas de conexión con sistemas generales y las obras derivadas de las condiciones establecidas en las autorizaciones que correspondan a administraciones sectoriales. Sólo podrán quedar pendientes aquellas obras de remate que el buen criterio aconseje simultanear con la terminación de las edificaciones, a fin de evitar innecesarios destrozos. Asimismo se imputarán a las cargas de urbanización los costes de derribo de las edificaciones disconformes con la ordenación así como los honorarios de asistencia técnica para la elaboración de documentos y gastos derivados de las tramitaciones administrativas.

El conjunto de las obras de urbanización del AU.3 serán financiadas por la iniciativa privada, según la asignación establecida para cada uno de los 3 ámbito, y en la proporción que los correspondientes proyectos de reparcelación establezcan para cada propietario de suelo

5. CESIONES.

Se cederán, gratuitamente y libre de cargas, al Ayuntamiento de Albiztur todos los suelos incluidos en el ámbito AU3 que la ordenación pormenorizada determina como suelos de dominio y uso público, coincidente con todos los espacios no parcelados de las diferentes áreas.

6. CONDICIONES PARA LA EDIFICACIÓN.

Las obras de edificación podrán simultanearse con las obras de urbanización. En cualquier caso no podrán iniciarse en los ámbitos de actuación integrada, y por tanto ser autorizadas, obras de edificación sin que previamente se haya aprobado definitivamente el proyecto de urbanización. La coordinación entre las obras de urbanización y edificación, así como la determinación de los ámbitos de urbanización necesarios para la puesta en servicio de las edificaciones, será objeto del programa de actuación urbanizadora y proyecto de urbanización. En cualquier circunstancia con carácter previo a la concesión de la licencia de primera utilización de una edificación deberá garantizarse el acceso peatonal y rodado, así como la dotación de las infraestructuras de servicio requeridas.

7. MANTENIMIENTO DE LA URBANIZACIÓN.

El mantenimiento de la urbanización de los suelos de dominio y uso público corresponderá al Ayuntamiento de Albiztur. En los casos en que dicha urbanización se ejecute por los particulares, esta obligación se aplicará a partir de su recepción definitiva, correspondiendo hasta ese momento a los titulares de los aprovechamientos lucrativos. En tanto la misma no se produzca en las condiciones establecidas por la legislación vigente, dicho mantenimiento será responsabilidad del titular de la ejecución de las obras.

Albiztur, febrero de 2.019

Jose M^a Alberdi, arquitecto / Maite Egaña, abogada

PLANOS.

PLANOS DE INFORMACIÓN.

- 1-. SITUACIÓN.
- 2-. EMPLAZAMIENTO.
- 3-. INFORMACIÓN. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.
- 4-. INFORMACIÓN. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. ÁMBITOS DE GESTIÓN Y DESARROLLO.
- 5-. INFORMACIÓN. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.
- 6-. INFORMACIÓN. ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
- 8-. INFORMACIÓN. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. INFRAESTRUCTURAS DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y SANEAMIENTO.
- 8-. INFORMACIÓN. PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA. INFRAESTRUCTURAS DE ELECTRICIDAD ALUMBRADO PÚBLICO Y GAS.

PLANOS DE PROYECTO.

- 9-. PROYECTO. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.
- 10-. PROYECTO. ÁMBITOS DE GESTIÓN Y DESARROLLO.
- 11-. PROYECTO. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.
- 12-. PROYECTO. RED VIARIA.
- 13-. PROYECTO. ALINEACIONES Y RASANTES.
- 14-. PROYECTO. REGIMEN DE DOMINIO DEL SUELO.
- 15-. PROYECTO. INFRAESTRUCTURAS. ABASTECIMIENTO DE AGUA.
- 16-. PROYECTO. INFRAESTRUCTURAS. RED DE SANEAMIENTO DE PLUVIALES.
- 17-. PROYECTO. INFRAESTRUCTURAS. RED DE SANEAMIENTO DE FECALES.
- 18-. PROYECTO. INFRAESTRUCTURAS. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.
- 19-. PROYECTO. INFRAESTRUCTURAS. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.
- 20-. PROYECTO. INFRAESTRUCTURAS. RED DE TELECOMUNICACIONES.