



**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL A.I.U. 18 "AGERRE-ALDE"
DE GABIRIA**

**GABIRIAKO
"AGERRE-ALDE" 18 H.E.E.-KO HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA**

MAYO 2016 MAIATZA

APROBACIÓN INICIAL – HASIERAKO ONESPENA

PROMOTOR



EQUIPO REDACTOR

Gaizka Perosterena
Arquitecto

Eloy Pastrana
Economista

Patxi De Assas
Abogado

I. MEMORIA

ÍNDICE

1.- INTRODUCCIÓN.....	1
1.1.- Antecedentes y objeto del proyecto.....	1
1.2.- Marco legislativo vigente.....	1
1.3.- Contenido formal del Plan Especial de Ordenación Urbana.....	2
2.- ANÁLISIS URBANÍSTICO DEL ESTADO ACTUAL DEL ÁREA.....	2
2.1.- Descripción y condiciones del territorio.....	2
2.2.- Edificaciones y usos urbanos existentes.....	3
2.3.- Viario e infraestructuras de servicios existentes.....	3
2.4.- Estructura de la propiedad del suelo.....	3
3.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL PARA EL A.I.U. 18 "AGERRE-ALDE".....	4
4.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.....	7
4.1.- Los condicionantes a la ordenación.....	7
4.2.- Descripción general de la ordenación.....	7
4.3.- Adecuación de la ordenación a las previsiones del planeamiento general.....	8
4.4.- El programa de actividades económicas.....	8
4.6.- La red viaria y el aparcamiento.....	9
4.7.- El sistema de espacios libres.....	10
4.8.- El estándar de vegetación.....	10
4.9.- La urbanización y las infraestructuras de servicios urbanos.....	10
4.9.1.- El acondicionamiento del terreno, obras de fábrica y urbanización superficial.....	10
4.9.2.- La red de distribución de agua, riego e hidrantes contra incendios.....	11
4.9.3.- La red de saneamiento.....	11
4.9.4.- La red de energía eléctrica.....	11
4.9.5.- La red de alumbrado público.....	11
4.9.6.- La red de telecomunicaciones.....	11
4.9.7.- La red de distribución de gas.....	12
5.- CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL.....	12
5.1.- Condiciones generales de asignación de la edificabilidad urbanística.....	12
5.2.- Condiciones generales de gestión y ejecución.....	12
5.3.- Edificios, construcciones e instalaciones declaradas fuera de ordenación.....	13
5.4.- Ejecución de la urbanización.....	13
5.5.- Ejercicio de la facultad de edificar.....	13
6.- PLANES DE INICIATIVA PARTICULAR.....	13
6.1.- Memoria justificativa de la necesidad o conveniencia de la urbanización.....	14
6.2.- Relación de propietarios y titulares de derechos afectados, con nombre, apellidos y dirección de los mismos.....	14
6.3.- Modo de ejecución de las obras de urbanización y previsión sobre la futura conservación de las mismas; señalando el sistema de actuación.....	14
6.4.- Compromisos de los propietarios privados.....	14
6.5.- Garantías del exacto cumplimiento de los compromisos citados.....	15
6.6.- Medios económicos con que cuentan los promotores privados de la urbanización.....	15
7.- PROCESO DE PARTICIPACIÓN CIUDADANA DEL ART. 84.4 DE LA LEY 2/2006 DE SUELO Y URBANISMO..	15
8.- ANEXOS A LA MEMORIA.....	17
Anexo nº 1: Supresión de barreras urbanísticas.....	17

1.- INTODUCCIÓN.

1.1.- Antecedentes y objeto del proyecto.

El Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa, el día 22 de febrero de 2005, acordó aprobar el "Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Gabiria".

En el contexto de dichas Normas Subsidiarias se delimitó entre otros, el A.I.U. 18 "Agerre-Alde". Se trata de un ámbito de suelo urbano que tiene por objetivo fundamental el de culminar, a partir de una continuidad de la actual implantación existente en el municipio de Ormaiztegi correspondiente a la empresa Irizar, S.Coop., las previsiones edificatorias de ampliación para ésta contempladas en dichas Normas.

En este momento se ha detectado por parte de la mencionada empresa la necesidad de establecer la prolongación del suelo actualmente ubicado en Ormaiztegi, debido a razones de operativa empresarial y crecimiento. Esta circunstancia hace que para poder ocupar dichos terrenos de manera definitiva, la empresa aborde la redacción de un Plan Especial, toda vez que esos suelos se encuentran incluidos en un suelo urbano, pendiente de ordenar pormenorizadamente, cuestión que hasta la fecha no se ha realizado.

Si bien es cierto que, en un primer momento, la necesidad más urgente es la de habilitar suelo necesario para el estacionamiento de autobuses, de ahí que se haya tramitado una licencia provisional actualmente en vigor, no es menos cierto que la puesta en desarrollo de dichos suelos para ampliar superficie de la actual planta, con carácter definitivo, pasan por la redacción de un Plan Especial que concrete las previsiones recogidas en el actual planeamiento de Gabiria, y es ese el objetivo ahora propuesto por el presente documento.

1.2.- Marco legislativo vigente.

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

- * Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.
- * Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.
- * Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.
- * Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos.
- * Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo.
- * Artículos vigentes y de aplicación del Real Decreto Legislativo 111992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana no derogados por la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones.
- * Artículos vigentes y de aplicación del Real Decreto 1.346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.
- * Artículos vigentes y de aplicación del Decreto 2.159/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento para desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

Tal y como ya ha sido señalado, este Plan Especial de Ordenación Urbana se redacta asimismo a partir de las determinaciones de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Gabiria que, en lo que se refiere al A.I.U. 18 "Agerre-Alde", se encuentran vigentes.

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

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

El presente Plan Especial, se adecua a los criterios y exigencias establecidas en la vigente legislación urbanística aplicable, y, en concreto en lo dispuesto en los artículos 69.3 y 68 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco; y define con la precisión necesaria el régimen urbanístico y la ordenación pormenorizada para el Área afectada por el mismo.

Sus propuestas se integran y recogen en los siguientes documentos:

- | | |
|-------------|--|
| * Documento | "1. Memoria". |
| * Documento | "2. Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución". |
| * Documento | "3. Normas urbanísticas". |
| * Documento | "4. Documento Económico" ¹ . |
| * Documento | "5. Planos de información y de ordenación". |
| * Documento | "6. Resumen ejecutivo". |
| * Documento | "7. Justificación de la solución hidráulica adoptada". |
| * Documento | "8. Estudio acústico". |

El documento "3. Normas urbanísticas" se ajusta, en su estructuración conceptual y terminología, a la estructura normativa del documento de Normas Urbanísticas Particulares de las vigentes Normas Subsidiarias de Gabiria. Ello permite una aplicación clara y directa de sus disposiciones y determinaciones.

El resto de documentos del Plan Especial no presenta singularidades reseñables, cumplimentando la definición de los contenidos que específicamente les asigna la legislación vigente, con especial mención al documento "Justificación de la solución hidráulica adoptada" en relación a la regata que pasa por el ámbito y su adecuación al actual Plan Hidrológico.

2.- ANALISIS URBANÍSTICO DEL ESTADO ACTUAL DEL ÁREA.

2.1.- Descripción y condiciones del territorio.

El territorio sobre el que se pretende actuar está situado en la muga entre Ormaiztegi y Gabiria en las inmediaciones de los caseríos Agerre Berri y Agerre Berri Behekoa. Dichos terrenos se localizan en la margen oeste de la actual carretera GI-2632 que atraviesa Ormaiztegi y se dirige hacia Ezkio-Itsaso, en continuidad con la actual fábrica de Irizar, S.Coop. en el municipio de Ormaiztegi.

El planeamiento reserva esta zona como área de expansión y continuación de la empresa, de tal forma que la misma prevé un desahogo frente a los suelos actuales, en respuesta a las necesidades que pudiera manifestar la empresa.

El ámbito limita al norte con los terrenos de Agerre Berri, al sur con la empresa Irizar, al este con la GI-2632 y al oeste con pertenecidos del término municipal de Gabiria.

Sus condicionantes más relevantes como territorio a ordenar son la colindancia a la carretera GI-2632, la existencia de una regatilla que traviesa el ámbito de oeste a este en la misma muga entre municipios, así como la topografía de parte de los suelos que cuanto más se alejan de la mencionada carretera adquieren mayor dificultad para implantar parcelas edificables. Asimismo en el ámbito se localizan parte de los suelos que la empresa tiene como plataforma de almacenamiento de autobuses y que en la actualidad adolece de soporte de planeamiento, de tal forma que el presente plan especial debe consolidar parte de los accesos a la misma por hacer suyo lo actualmente existente. Finalmente la existencia de dos caseríos colindantes con el ámbito aconseja que las parcelas propuestas tengan en cuenta, en la medida de lo posible, esas preexistencias, de tal forma que la ordenación adjudique parcela independiente al caserío Agerre Berri, con el fin de que se disponga de la misma de la manera que se estime oportuna.

En relación a las infraestructuras la zona cuenta con algunas infraestructuras básicas como más adelante veremos.

¹ Incluye Estudio de Viabilidad Económico Financiero e Informe de Sostenibilidad Económica.

2.2.- Edificaciones y usos urbanos existentes.

Dentro del ámbito a ordenar no hay edificaciones existentes. En relación a las edificaciones colindantes se trata de dos caseríos Agerre Berri y Agerre Berri Behekoa, con sus terrenos adyacentes, parte de los cuales entran dentro del ámbito.

2.3.- Vario e infraestructuras de servicios existentes.

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

Red viaria: Las comunicaciones viarias existentes se concretan en la GI-2632, carretera colindante al ámbito y a partir de la cual se accede al nuevo desarrollo. Desde Ormaiztegi la empresa tiene un acceso a los suelos objeto de ordenación, de tal manera que una futura unión de los suelos de Ormaiztegi y Gabiria resolvería adecuadamente sus accesos a través de Ormaiztegi, toda vez que actualmente así se hace.

Con respecto a la red de saneamiento y de distribución de agua el ámbito no tiene resueltos estos servicios, ya que lo actualmente existente viene a dar servicio a los dos caseríos colindantes y por tanto dichos servicios están dimensionados para resolver esa escasa demanda, sin más.

Red eléctrica: El área no dispone en su interior de líneas eléctricas. Sin embargo al otro lado de la GI-2632 existen dos líneas, una de alta tensión y otra de media que pueden dar servicio al ámbito. En el caso de la de media tensión, la misma cruza hasta el Área Agerre-Alde y parece razonable la necesidad de que la misma se soterra, para posibilitar optimizar la ordenación. El tendido en ambos casos es aéreo.

Red Telefónica: Existe una red de telefonía que atraviesa el ámbito de este a oeste, desde el cruce de Alegi hasta la vivienda bifamiliar de reciente construcción.

Redes de Gas natural: La red de suministro de gas natural discurre paralela a la carretera GI-2632, atravesando el ámbito de norte a sur en su extremo este.

2.4.- Estructura de la propiedad del suelo².

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

PARCELA	TITULARIDAD	SUPERFICIE [m ²]
5966006	Irizar S.Coop.	17.264
6067012	Lorenzo Arizmendi	4.625
6067014	Tomas Maiora	3.108
6067002	Tomás Maiora	2.370
5967005	Tomás Maiora	309
5967044	Tomás Maiora	733
D.P.	Ayuntamiento de Gabiria	289
D.P.	D.F.G. (Carreteras)	955
D.P.	Dominio Público Hidráulico	204
TOTAL		29.857

En el plano "I.3. Estado actual. Parcelario" se recoge la actual situación respecto de la propiedad de los terrenos que configuran el ámbito urbanístico A.I.U. 18 "Agerre-Alde". En todo caso estos datos deberán comprobarse, confirmarse, en su caso subsanarse y/o ajustarse definitivamente en el documento de gestión correspondiente, pudiendo variar respecto a lo aquí expresado.

² Las presentes superficies se definirán definitivamente en la reparcelación.

3.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO GENERAL PARA EL A.I.U. 18 "AGERRE-ALDE"

Concretamente, el régimen urbanístico del A.I.U. 18 "Agerre-Alde" es el establecido en las Normas Subsidiarias de 2005, el cual define en su conjunto el planeamiento general de aplicación en el marco territorial objeto del presente Proyecto.

La Normativa Urbanística Particular de aplicación es la recogida en dicho documento y que se reproduce a continuación:

GIPUZKOAKO A.O.—2005 apirilak 7

N.º 64

B.O. DE GIPUZKOA—7 de abril de 2005

7.483

4. Hirigintza kudeaketa eta exekuziorako baldintza jurídicas.

— Kudeaketa eta exekuzio baldintza orokorrak:

«17.1» exekuzio unitatea mugatzen da, 2.822 m² azalerakoas. Exekuzio unitatea hau kompentsazio sistemaren bidez gara-tuko da.

Exekuzio unitatea proiektu honetako «II.8.1 eta II.8.4» planteo-ntan mugatzen da.

— Urbanizazio kargak finantzatzeko baldintzak:

«17.1» exekuzio unitateari dagozkion urbanizazio kargak unitate horren jabeek ordainduko dituzte.

— Exekuzio-peak:

Kudeaketa, urbanizazio eta eraikuntza obligazioak bete-zezkoepeak direla eta, dokumentu honetan izaera orokorrez ezarritako baldintzak aplikatuko dira.

18. HIA «AGERRE-ALDE» (Azalera: 29.857 m²)

I. ORDENAZIO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

— GI-632 Beasain-Zumarraga errepidearen Mendebaldeko aldean, Ormaiztegiko udalerriko kokaturik hiri industri gara-pena Iparraldetik burutzea -12 Area -Irizar, S. Coop.-.

— Industri lurzorua gisa kalifikatzea batik bat Ormaiztegian ezarritako industri erabilerek egun dagoeneko okupatzen duten lurraldea (autobusak jaso eta aparkatzeko plataforma eta berta-rako sarbidea).

— Garapen honen baldintza orokorrak eta bertako erabili-rem intentsitatea definitzea.

— Area Plan Berezia erredaktatu eta tramitatzu ordenatzaea. Plan honen bateratu egun beharko ditu batetik interbentzioa eta, bestetik, Hegoaldeko mugan eta Ormaiztegiko udalerriko kokatu-tukin dagoen lurraldearen ordenanzio xehektatua (12 Area-Irizar, S. Coop. erremari dagokion hiri lurzorua), egun Ormaiztegiko Udalak eremu honen inguruan formulatu dituen proposamenak ere aintzat hartuz. Eremu osoak exekuzio unitate bakarrn osatu-ko du eta bersu kompentsazio sistemaren bidez garatuko da.

— Ormaiztegiko herrigunetik Alegi suzorainoko espaloi eta bidegorriari jarraipena ematea.

— Autobusen aparkalekuak egiteko azalera handitzea.

II. HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

1. Kalifikazio globala.

• B.10/18 Zona (Industri zona): (Azalera: 29.857 m²).

— Eraikuntza baldintza partikularrak:

* Zonaren eraikigarritasuna: 0,50 m²(s)/m².

* Zonaren eraikuntza probetxamendua (kalkulua): 14.298 m²(s).

* Eraikuntzaren gehienezko okupazioa: 0,25 m²(lo)/m².

* Eraikuntza probetxamendua erregulatzeko baldintzak:

Eraikuntzaren forma erregulatzen duten parametroak:

Eraikuntzaren profila: III/I.

Eraikuntzaren altuera: 12,00 m.

4. Condiciones jurídicas de gestión urbanística y ejecución.

— Condiciones generales de gestión y ejecución:

Se delimita la unidad de ejecución UE.«17.1» de 2.822 m² de superficie, que se desarrollará por el sistema de compensación.

Esta se delimita en los Planos «II.8.1 y II.8.4» del presente Proyecto.

— Condiciones de financiación de las cargas de urbanización:

Las cargas de urbanización correspondientes a la unidad de ejecución UE.«17.1» correrán a cargo de los propietarios de la misma.

— Plazos de ejecución:

Respecto a los plazos para la gestión y para el cumplimiento de las obligaciones de urbanización y edificación se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general en el presente documento.

A.I.U. 18 «AGERRE-ALDE» (Superficie: 29.857 m²)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

— Culminar por el Norte el desarrollo industrial urbano existente en la margen Oeste de la carretera GI-632 Beasain-Zumarraga en el municipio de Ormaiztegi -Area 12-Irizar, S.Coop.-.

— Calificar como suelo industrial un territorio parcialmente ya ocupado por usos industriales implantados fundamentalmente en Ormaiztegi -plataforma de acopio y aparcamiento de autobuses y accesos a la misma-.

— Definir las condiciones globales de dicho desarrollo y su intensidad de uso.

— Remitir la ordenación del área a la redacción y tramitación de un Plan Especial que compatibilice la intervención con la ordenación pormenorizada del territorio inmediatamente contiguo por el Sur situada en el término municipal de Ormaiztegi -Suelo urbano correspondiente al Area 12-Irizar, S.Coop.-, considerando incluso las propuestas que en la actualidad se formulan por dicho Ayuntamiento en relación con dicho ámbito y su entorno inmediato. La totalidad del ámbito constituirá una única unidad de ejecución en la que se actuará por el sistema de compensación.

— Dar continuidad a la acera y «bidegorri» provenientes del núcleo urbano de Ormaiztegi hasta el barrio de Alegi.

— Ampliación de la superficie con destino a estacionamiento de autobuses.

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1. Clasificación global.

• Zona B.10/18 (Industrial): (Superficie: 29.857 m²).

— Condiciones particulares de edificación:

* Edificabilidad zonal: 0,50 m²(t)/m².

* Aprovechamiento edificatorio zonal (dato estimativo): 14.298 m²(t).

* Ocupación máxima de la edificación: 0,25 m²(po)/m².

* Condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio:

Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Perfil de edificación: III/I.

Altura de edificación: 12,00 m.

7.484

GIPUZKOAKO A.O.—2005 apirilak 7

N.º 64

B.O. DE GIPUZKOA—7 de abril de 2005

— Erabilera baldintza partikularak:

Industria-mota laugarren kategoriagoraino mugatzen da.

Lurzati barnean konpondu beharko dira areako aparkaleku beharrak.

— Lurzatiketa baldintza partikularak:

Hala dagokionean ordenazio Plan Berezian zehaztuko dira.

2. *Garapen eta exekuziorako erregimen juridikoa.*

— Lurrauen sailkapena:

Hiri lurzorua, urbanizazio kontsolidaturik gabea.

— Plangintzaren garapen eta exekuziorako erregimena:
Plan Berezia.

— Jarduketa programa:

«Plan Bereziaaren exekuzioa».

Plan Berezia Arau Subsidiario hauen garapenaren lehen laurtekoan formulatu beharko da.

— Hirigintza probetxamendua esleitzeko erregimen orokorra:

Mugatutako egoitza zona globalean barne hartzen den eremua exekutatzeko mugatu den exekuzio-unitatearen batez besteko probetxamendua erreferentziazko eremuan aurreikusitako guztizko irabazizko probetxamenduaren eta bertako lursailen azaleraren arteko zatiketaren emaitza izango da (Ondorio guztiarako proiektu honetako Hirigintza Arau Orokoretan ezarritakoari jarraituko zaio).

3. *Plangintza orokorreko lerruna duten ordenazio xehakatuako zehaztapenak.*

— Plan Berezia aintzat hartu beharko du GI-632 errepidearen paraleloan espaloi eta bidegorriaren trazadura eta exekuzioa ordenatzea.

III. ORDENAZIO XEHAKATUA

1. *Kalifikazio xehakatua.*

— Arearen zonakatze xehakatuko baldintzek dagokion Plan Berezia horren inguruaren jasoko dituen zehaztapenak errespetatu beharko dituzte, betiere Hegoaletik mugakide den eta Ormaiztegiko udalerriari dagokion huraldearen ordenazioarekin koordinatzuz (Udalerri horretako Arau Subsidiarioen 12. Area).

2. *Hirigintza kudeaketa eta exekuziorako baldintza juridikoak.*

— Kudeaketa eta exekuzio baldintzak:

«18.1» exekuzio unitatea nmugatzen da, 29.857 m² azalerakoa. Exekuzio unitate hau kompentsazio sistemaren bidez garaiko da.

— Urbanizazio kargak finantzatzeko baldintzak:

Eremuaren urbanizazioa, aipaturiko espaloi eta bidegorria egiteko urbanizazio obrak, lurren jabeek ordaindinko dituzte.

20. LG «AZTIRIA»

(Azalera: 14.547 m²)

I. ORDENAZIO IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK

— Bertako egungo eraikuntzak kontsolidatzea (zazpi erakin eta zazpi etxebizitza). Aztiria izeneko eremu hau erreferentziazko leku berezia da landa ingurumean, ondoko baserrien inguruan: Garakoetxe, Etxe-aundi, Etxetxo, Etxetxo-berri eta Etxeberria.

— Condiciones particulares de uso:

Se limita el tipo de industria hasta las de cuarta categoría.

Se deberán resolver en el interior de las parcelas las necesidades de aparcamiento del área.

— Condiciones particulares de parcelación:

Se establecerán, en su caso, en el correspondiente Plan Especial de Ordenación.

2. *Régimen jurídico de desarrollo y ejecución.*

— Clasificación del suelo:

Suelo urbano. Carente de urbanización consolidada.

— Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:
Plan Especial.

— Programa de actuación:

«Ejecución del Plan Especial».

La formulación del Plan Especial deberá realizarse en el primer cuatrienio de desarrollo de las presentes Normas Subsidiarias.

— Régimen general de asignación del aprovechamiento urbanístico:

El Aprovechamiento Medio de la unidad de ejecución delimitada —«U.E. 18.1»— será el resultante de la división entre el aprovechamiento lucrativo total previsto en el ámbito de referencia —numerador— y la superficie de los terrenos computables del mismo —denominador—. (Se estará a todos los efectos a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales del presente Proyecto).

3. *Determinaciones de ordenación pormenorizada con rango de Planeamiento General.*

— El Plan Especial deberá contemplar en su ordenación el trazado y ejecución de una acera y un «bidegorri» paralelos a la carretera GI-632.

III. ORDENACION PORMENORIZADA

1. *Calificación pormenorizada.*

— Las condiciones de Zonificación pormenorizada en el Área se ajustarán a las determinaciones que recoge al efecto el correspondiente Plan Especial, en coordinación con la ordenación del territorio colindante por el Sur correspondiente al municipio de Ormaiztegi (Área 12 de sus NN.SS.).

2. *Condiciones jurídicas de gestión urbanística y ejecución.*

— Condiciones de gestión y ejecución:

Se delimita la unidad de ejecución UE.«18.1» de 29.857 m² de superficie que se desarrollará por el sistema de compensación.

— Condiciones de financiación de las cargas de urbanización:

La urbanización de la totalidad del ámbito, incluidas la acera y el «bidegorri» precitados, correrá a cargo de los propietarios del mismo.

N.R. 20 «AZTIRIA»

(Superficie: 14.547 m²)

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

— Consolidar el caserío preexistente —siete edificios y siete viviendas— que históricamente recibe el nombre de Aztiria y que configura un lugar de referencia, singular en el medio rural, entre los caseríos Garakoetxe, Etxe-aundi, Etxetxo, Etxetxo-berri y Etxeberria.

4.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

El presente Plan Especial cumplimenta de forma integral las determinaciones, objetivos, criterios y condiciones particulares de ordenación contenidos en el documento de P.G.O.U. referido al A.I.U. 18 "Agerre-Alde".

4.1.- Los condicionantes a la ordenación.

Del análisis del territorio objeto del presente proyecto es preciso apuntar la existencia de condicionantes urbanísticos que el propio Plan Especial ha tenido en cuenta a la hora de proponer una ordenación pormenorizada del área, siendo los más importantes los siguientes:

- Zonas de afección del sistema general viario de carreteras que discurre junto al ámbito objeto de ordenación. Se trata de la GI-2632, cuyas distancias mínimas a respetar por la edificación respecto del borde o línea exterior de la calzada derivadas de la Norma Foral de carreteras son de 18 m.
- Existencia de una regata de mínimas dimensiones y que prácticamente está seca durante todo el año y para la cual tras consultas en URA se ha decidido su soterramiento debido fundamentalmente a que de esta forma se puede dar una solución de continuidad a las instalaciones y campa actual de Irizar, S.Coop.
- Existencia de una plataforma de aparcamiento de autobuses de la empresa Irizar, S.Coop. parte de la cual y de su acceso están ya en territorio de Gabiria, debiendo consolidarla en el presente Plan Especial.
- Topografía del terreno incluido en el ámbito con una parte baja, próxima a la carretera GI-2632 y a la fábrica de Irizar con una topografía más amable frente a la zona alta u oeste con una topografía más acusada y de muy difícil implantación de edificaciones.

4.2.- Descripción general de la ordenación.

La ordenación propuesta parte del cumplimiento de los criterios y objetivos fijados en el planeamiento general, teniendo en cuenta los condicionantes superpuestos a la ordenación mencionados en el epígrafe anterior.

Así, la nueva ordenación del ámbito, con una superficie total de 29.857 m² se fundamenta en los siguientes criterios:

- Como criterio de optimización de los espacios de ordenación y su vinculación territorial a la actual fábrica de Irizar, verdadero objetivo de la Norma Subsidiaria, se propone el soterramiento de la regata Kastarrerreka que hace de muga entre Ormaiztegi y Gabiria.
- En lo referente a la ordenación propiamente dicha, y en lo concerniente a la parte baja o este del ámbito, colindante al sistema general viario, es donde se localizan las parcelas edificables, tal y como lo hace orientativamente las Normas Subsidiarias de Gabiria. Las mismas se implantan en el espacio resultante entre la actual parcela de Irizar y el caserío Agerre Berri.

En dicha zona se proponen la definición de dos parcelas edificables que en su conjunto plantean una edificación en forma de "L". Una de mayor tamaño de 15.830 m², colindante a la actual parcela de la empresa en Ormaiztegi y otra paralela a la GI-2632 y contigua a la mencionada parcela grande de nueva creación de 1.022 m². Se crea un vial de acceso desde la GI-2632 que da servicio a esta última, resolviéndose el acceso a la parcela de mayor tamaño de previsible adjudicación a la empresa Irizar, S.Coop., a través de Ormaiztegi.

Esta ordenación permite dejar libre de edificación la actual parcela donde se ubica un gran invernadero, de tal manera que junto al caserío Agerre Berri se ha definido una parcela privada no edificable de 2.367 m² que permitirá, el mantenimiento de las condiciones actuales de ese suelo, que es una demanda del titular del caserío.

- .- No hay una definición de parcela para el Ayuntamiento de Gabiria, por lo que la cesión del porcentaje de edificabilidad correspondiente a la participación de la Comunidad en las plusvalías se realizará en metálico, teniendo en cuenta que los propietarios materializarán todos sus derechos en parcela.
- .- En la parte oeste del ámbito se localizan los espacios libres, así como la parcela libre y el acceso a la actual plataforma de Irizar, S.Coop. También se configura un vial público desde el camino actualmente existente y que discurre entre ambos caseríos para dar acceso a dicho espacio libre.
- .- Se establece una dotación de aparcamientos en superficie ubicada en los viales de nueva creación con un total de 20 plazas en superficie y de carácter público, además de las que cada parcela privada lleven consigo.

En definitiva la ordenación plantea la consolidación de la actual plataforma de aparcamiento de Irizar a caballo entre Ormaiztegi y Gabiria, así como la ordenación de dos nuevas parcelas que ordenen parte de la edificabilidad existente en la ficha urbanística, tratando de optimizar la misma, para lo cual se ha ido a una ocupación de máximos en planta baja de dicha edificabilidad en la zona baja del ámbito, que es donde verdaderamente tiene sentido una implantación de este tipo, como ya lo proponía orientativamente la Norma Subsidiaria.

4.3.- Adecuación de la ordenación a las previsiones del planeamiento general.

El Plan Especial cumple y desarrolla las previsiones establecidas en la Normativa Urbanística Particular del A.I.U. 18 "Agerre-Alde", dentro del marco establecido por la legislación vigente, con la particularidad de que gran parte de la edificabilidad propuesta debería hacerse en plantas altas y aunque ésta se ordena no llegará a materializarse por no tener acceso directo y no servir propiamente para un uso industrial efectivo.

En el presente Plan Especial se desarrollan, tal y como está previsto en el citado planeamiento general, un total de 10.000 m² de techo, no agotando las previsiones edificatorias de la normativa urbanística particular. En todo caso y como quiera que el plan especial debe ordenar esa edificabilidad, la Normativa Urbanística Particular concreta gran parte de la establecida en la Norma Subsidiaria, a partir de la definición de una segunda planta en el perfil que previsiblemente, como ya hemos dicho, no se ejecutará. Además se concreta una edificabilidad bajo rasante de 5.000 m² en sótano, que también es previsible su no ejecución.

Una cuestión que merece especial comentario es la del soterramiento de la regata. Dicha solución, implica que el soterramiento propuesto se haga de manera recta de tal forma que, teniendo en cuenta que actualmente la propia regatilla es la muga entre los municipios de Gabiria y Ormaiztegi, una mínima parte de la misma, una vez soterrada -y siempre respetando los límites municipales-, quedará en término municipal e Ormaiztegi. Se ha entendido que la formalización de dicho soterramiento en Ormaiztegi, deberá hacerse a través de una licencia de obras, debido a su carácter residual, que complete la mayor parte del soterramiento que queda en Gabiria.

4.4.- El programa de actividades económicas.

La totalidad de la nueva edificabilidad urbanística ordenada sobre rasante en las parcelas calificadas con carácter industrial asciende a la cantidad de 10.000 m²(t); superficie considerada como máxima construida sobre rasante para ese uso.

A la edificabilidad urbanística sobre rasante ha de añadirse la proyectada en las plantas bajo rasante, -sótano-, de las nuevas edificaciones industriales, con un límite máximo coincidente con la superficie de ocupación máxima en planta baja y cuyo destino será el de garaje y usos complementarios de la actividad económica.

Las dos edificaciones de carácter industrial propuestas responden a una solución tipológica de pabellones con un perfil de planta baja más una planta alta, más sus correspondientes entreplantas en la idea que en las parcela más al sur de la zona edificable se plante una edificación que dé continuidad a las ya existentes en Ormaiztegi, mientras que el resto de edificación vendría a colmar la ordenación del propio ámbito, con la particularidad de dejar libre de edificación la parcela actual del invernadero.

En este sentido insistir en que el ámbito sobre el que se actúa, tiene muy constreñido el espacio, lo que obviamente condiciona la ordenación y sobre todo el sitio donde materializar la misma.

En lo que se refiere a la edificación de mayor tamaño, con posible destino a Irizar ésta se localiza en la parcela "b.18/1", formando una pastilla alargada de este a oeste con una ocupación de la edificación en planta baja de 4.264 m². Para ella se plantea un perfil edificatorio de dos plantas y una de sótano con unas dimensiones aproximadas de 38 m² de ancho x 162 m² de largo. La zona no edificable, la más abrupta al suroeste de la regata Kastarrerreka, es totalmente irregular, midiendo aproximadamente 185 m de largo y 85 m en su punto más ancho.

En la zona norte, y junto al caserío Agerre Berri se plantean dos parcelas, la "b.18/2" y "b.18/3" con las siguientes características:

- Junto a la carretera general al este, la b.18/2: parcela de 1.022 m² de superficie en la que se concreta una edificabilidad de 736 m² totales en planta baja más otro tanto en planta alta. Las dimensiones la parcela son de 24 m² de ancho por 44 m².de largo.
- La actual parcela del invernadero, la b.18/3, parcela de 2.369 m² de superficie en la que no se concreta edificabilidad alguna y que queda como parcela privada no edificable,

Las parcelas edificables a efectos urbanísticos son divisibles en los términos recogidos en el presente proyecto, con el objeto de, si es procedente, facilitar la gestión posterior de las mismas. Esto implicará la necesaria constitución de servidumbres necesarias para hacer operativas las mismas.

4.6.- La red viaria y el aparcamiento.

Desde el punto de vista de la configuración del viario, el Plan Especial plantea la incorporación a la ordenación de un nuevo viario de rodadura que da servicio a las parcelas planteadas. Desde el camino vecinal de acceso a los caseríos Agerre que parte de la GI-2632, se accede a la b.18/2, de tal forma que los accesos a la misma quedan resueltos, manteniendo el actual acceso a la parcela b.18/3, que queda libre de edificación, desde el mencionado camino vecinal. La parcela de mayor tamaño que previsiblemente será adjudicada a Irizar, S.Coop. resolverá sus accesos por Ormaiztegi, teniendo en cuenta que una vez configurada, se convertirá en un todo continuo con la actual parcela de Irizar y ésta ya tiene resueltos sus accesos desde la rotonda de incorporación a la GI-632 ubicada en Ormaiztegi.

Además se concreta al oeste del caserío Agerre Berri un pequeño viario de conexión entre el nuevo espacio libre y el camino vecinal, de tal manera que se garantiza un acceso público al mismo.

Las plazas en superficie en la vía pública se ordenan y disponen en los viales de nueva creación en los que se dispone un aparcamiento en línea o batería con un total de 20 plazas de aparcamiento.

Las plazas de aparcamiento ordenadas son 20 públicas y 80 privadas, lo que implica que un 20% del total propuesto son públicas, todo ello sin contar con las que pudieran realizarse en planta sótano. En el interior de las parcelas industriales se disponen y distribuyen en superficie -80 plazas- en la parcela denominada "b.18/1".

La conexión con la GI-2632, que supone el acceso a las parcelas privadas b.18/2 y b.18/3 se resuelve a partir del pinchazo de una camino vecinal existente, mientras que el espacio libre tiene su propio acceso desde el camino que discurre al oeste de del caserío Agerre Berri.

Por lo que se refiere a los itinerarios peatonales, la propia Normativa Urbanística Particular establece la necesidad de completar una acera, en las determinaciones de ordenación pormenorizada con rango de planeamiento general.

El Plan Especial deberá contemplar en su ordenación el trazado y ejecución de una acera y un "bidegorri" paralelos a la carretera GI-632³.

³ La antigua carretera GI-632, tras la construcción de la carretera Beasain Durango (actual GI-632) pasó a denominarse GI-2632.

Tanto para la acera como para el bidegorri, el presente Plan Especial cumple el mandato establecido en las Normas Subsidiarias.

4.7.- El sistema de espacios libres.

La intervención en el ámbito permite la creación de una zona de espacios libres que con carácter de Sistema Local se define al oeste del ámbito en torno a la parcela privada de estacionamiento de autobuses de Irizar, S.Coop. Se ordena una superficie de 8.708 m²

El total de la superficie destinada a espacios libres urbanos, sin computar la destinada a Sistemas Generales representa el 29,16% de la superficie total del Área, cumplimentándose, por tanto, el estándar mínimo regulado en el artículo 6.2 a) del Decreto 123/2012, de 3 de julio que concreta un 6% de la superficie total del área.

4.8.- El estándar de vegetación.

Recogido en el art.6.2 c) establece la necesidad de que se plante o conserve un árbol por cada 100 m² de construcción. Teniendo en cuenta que el Plan Especial ordena 10.000 m², procede conservar 100 árboles que se localizarán en el espacio libre resultante.

4.9.- La urbanización y las infraestructuras de servicios urbanos.

4.9.1.- El acondicionamiento del terreno, obras de fábrica y urbanización superficial.

La cota de implantación de la urbanización será variable, al tener que adaptarse a los accesos y cotas de los viales de acceso y a la topografía del terreno, lo que hará variar la misma dependiendo de la parte de la misma en la que nos encontremos.

En el plano O.3 "Definición geométrica de la ordenación", se definen las cotas de rasante de viales y de implantación sobre rasante de las parcelas edificables, entendiéndose tales como aproximadas; debiendo ser el Proyecto de urbanización el documento en el que se realice el ajuste necesario y en su caso podrá llegar a alterarse a partir de la presentación de un Estudio de Detalle. En todo caso desde el P.E.O.U. se propone para la parcela b.18/1 una cota de acceso en planta baja en la 213 (al sur) en el punto medio de la fachada que da a Ormaiztegi. Por su parte la b.18/2 tiene la cota de acceso en la planta baja en la 211,15 al norte, mientras que la b.18/3 se queda en su cota actual.

El movimiento de tierras que se estima necesario para la formalización de la urbanización es de escasa entidad, circunscribiéndose el mismo a lo imprescindible para el soterramiento de la regata que se estima en unos 5.000 m³ y lo que sea necesario para la implantación de los edificios, pero en el marco de la parcela privada y con unas previsiones de 1000 m³.

Respecto a la obra civil de la urbanización superficial y el afirmado de los viales se definirá en el Proyecto de Urbanización, lo mismo que la terminación y acabados de las aceras y los pavimentos. Debido a la poca pendiente del Área, no será necesario el empleo de técnicas de contención de tierras para acondicionar los distintos solares y zonas libres.

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

El presente Plan Especial, pretende definir las redes urbanas con un nivel de definición previo al anteproyecto, por lo que no corresponde a esta figura urbanística la definición de caudales, secciones, ni gestiones con empresas de gestión de Infraestructuras (Consorcio de Aguas de Gipuzkoa, Iberdrola, Telefónica, Euskaltel, Naturgas, etc.).

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

En relación al soterramiento de la regata la solución se concreta en lo siguiente; en el primer tramo al oeste del ámbito, donde ésta entra en el mismo se plantea una escala hasta alcanzar la cota del soterramiento (aprox. 208,60) la regata soterrada se ejecuta con una pendiente de 0,5%, en una longitud de 161,5 m aproximadamente. La razón del soterramiento como ya se ha indicada es la necesaria continuidad entre los futuros desarrollos y la plataforma actual de Irizar, S.Coop. Las dimensiones de la regata soterrada son de 2 por 2 m.

4.9.2.- La red de distribución de agua, riego e hidrantes contra incendios.

Debido a las necesidades exigidas para los hidrantes (diámetro de 100) se opta por acometer en la red de fundición dúctil de diámetro 150 que discurre por el barrio de Alegi al otro lado de la carretera GI-2632. Se propone una conducción de polietileno de alta densidad de 100 mm de diámetro (10 Atm).

Las arquetas de acometida a las nuevas parcelas previstas, como en la mayoría de servicios, se ejecutarán al este del ámbito, en el espacio público configurado por el bidegorri y la zona verde pública colindante al mismo.

Esta red se prolonga por el camino vecinal público existente y luego por el de nueva creación hasta la zona de zona verde que se encuentra al oeste del ámbito. El diámetro será de 100 mm hasta el hidrante que se encuentra junto al paso de cebra al noreste, punto desde el que se reduce el diámetro a 63 mm.

Se propone una boca de riego junto a cada zona verde pública, dos en total.

4.9.3.- La red de saneamiento.

Saneamiento de fecales: Del mismo modo que con el abastecimiento de agua se opta por conectar en el barrio de Alegi con una conducción paralela a la propuesta para la nueva acometida de agua. En este caso se ejecutará con tubo de PVC de 315 mm de diámetro y se conectará a la red de H500 que discurre paralela al río Santa Lutzi.

Drenaje de aguas pluviales: Se verterán directamente a la regata kastarrerreka justo antes de la cárcava que atraviesa la GI-2632. Se ejecuta con un tubo de PVC de 315 mm de diámetro.

Del mismo modo, las aguas procedentes del drenaje del camino público y aparcamientos de nueva creación que se encuentran al suroeste del ámbito se verterán a la regata kastarrerreka justo antes de su soterramiento, en el punto donde el mencionado camino de nueva creación atraviesa la regata.

4.9.4.- La red de energía eléctrica.

Se acometerá en el tendido de alta tensión que se encuentra en el barrio de Alegi, al otro lado de la carretera GI-2632, desde donde, aprovechando los apoyos existentes, se cruzará la GI-2632. Desde el apoyo que se encuentra al noreste del ámbito, se soterrará la red para acometer a las nuevas parcelas edificables desde un transformador que se propone al pie del mencionado apoyo.

Se mantiene la actual red que acomete a la edificación bifamiliar Agerre Berri.

4.9.5.- La red de alumbrado público.

No hay una propuesta concreta de iluminación, cuestión que habrá de valorarse en el contexto del Proyecto de Urbanización.

4.9.6.- La red de telecomunicaciones.

En el caso de Euskaltel se acometerá a la red que discurre paralela a la GI-2632 en el lindero este del ámbito.

En el caso de Telefónica, teniendo en cuenta que hay que ejecutar un desvío en la red que acomete a la bifamiliar Agerre Berri, se aprovecha el punto de desvío para sacar un nuevo ramal para conectar a las nuevas parcelas al este del ámbito. La red actual atraviesa una de las nuevas parcelas resultantes de la ordenación (la más pequeña), razón por la que se plantea el desvío, que se ejecutará en su mayor parte por suelos públicos, salvo en el último tramo del mismo, el cual se

ejecuta a través de la nueva parcela no edificable hasta la arqueta existente en la antigua red (punto de conexión del desvío con la antigua red).

4.9.7.- La red de distribución de gas.

Aprovechando el necesario desvío de la red de Gas existente al este del Área, desvío necesario para poder implantar la edificación correspondiente a la parcela b.18/2, se propone una acometida por cada parcela privada edificable.

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

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

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

A los efectos de la gestión y ejecución de la ordenación urbanística proyectada dentro del Área "Agerre-Alde" el presente Plan Especial establece una única actuación integrada, que abarca la totalidad del ámbito territorial del Área. Para su desarrollo, lo razonable sería configurar una única Unidad de Ejecución, pero atendiendo al hecho de que una de las parcelas va a quedar, a solicitud de los propietarios afectados, libre de edificación, se desconoce la mejor manera de resolver este extremo, razón por la cual el presente Plan Especial remite al P.A.U. la cuestión para que sea éste quien valore la conveniencia de una única Unidad de Ejecución y la delimitación de la misma.

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

Por otra parte, y a los efectos de la equidistribución de los beneficios y cargas derivados de la acción urbanística, será el P.A.U. quien concrete el ámbito de gestión.

La totalidad de las cargas de urbanización previstas en el ámbito de la futura Unidad de Ejecución, -obras de urbanización, honorarios por la elaboración de todos los estudios y proyectos necesarios, indemnizaciones, etc.-, serán costeadas por los propietarios adjudicatarios de las parcelas con edificabilidad urbanística resultantes de la ordenación propuesta.

5.2.- Condiciones generales de gestión y ejecución.

Se remite al P.A.U. la definición de la Unidad de Ejecución, correspondiendo a la reparcelación el elaborar y tramitar en desarrollo y ejecución urbanística del ámbito de la futura Unidad de Ejecución, la acreditación de los títulos correspondientes a la titularidad referida.

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

La totalidad de las cargas y costes de urbanización del Área se financiarán con cargo a la nueva edificabilidad urbanística lucrativa ordenada en las parcelas, con la salvedad de la intervención de las administraciones sectoriales y sus compromisos en materias como carreteras, aguas, etc.

Corresponde al Programa de Actuación Urbanizadora, a redactar, tramitar y aprobar, la determinación económica del desarrollo de la actuación integrada, así como la estimación

aproximada del coste de las obras de urbanización y, en su caso, demás indemnizaciones, vinculadas a dicho desarrollo.

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

Existen dentro de los límites del ámbito un invernadero con sus plantaciones que como quiera que va a ser mantenido, en el contexto de la parcela privada no edificable, a solicitud de los propietarios del mismo no deberá ser indemnizado a cargo del ámbito.

5.4.- Ejecución de la urbanización.

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

Las principales obras de urbanización a realizar son las siguientes:

- .- Soterramiento de la regata Kastarrerreka.
- .- Ejecución del vial interior de acceso al espacio libre que se propone al oeste del Área y la adecuación del camino vecinal en su conexión con la carretera GI-2632, así como las plazas de aparcamiento que se apoyan en ambos viales.
- .- Ejecución de todas aquellas obras de infraestructuras y servicios necesarias para el normal funcionamiento de los usos industriales y auxiliares de los mismos, proyectados.

Las obras de urbanización del Área se realizarán por iniciativa de la Junta de Concertación (salvo innecesidad de ésta), en desarrollo del sistema de actuación fijado para la ejecución del planeamiento en el ámbito de la Unidad de Ejecución que se delimiten, y con cargo a la misma.

5.5.- Ejercicio de la facultad de edificar.

Con carácter general, la ejecución de los edificios previstos en la futura Unidad de Ejecución estará condicionada a la cumplimentación de los requisitos establecidos tanto en la legislación urbanística vigente como en la normativa de carácter general y concretamente a lo referido en el artículo 42 del R.G.U. y concordantes.

Se definen dos unidades de edificación coincidentes con las dos parcelas edificables.

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

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

6.- PLANES DE INICIATIVA PARTICULAR.

De conformidad con los artículos 97 y 95.1 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, los particulares podrán formular y elevar a la Administración competente para su tramitación los planes especiales, que desarrollem el planeamiento general, estableciendo la ordenación pormenorizada de un Área delimitada en suelo urbano.

Por su parte, el artículo 53 de la Ley del Suelo de 1976 establece la obligatoriedad de contener, por parte de los documentos de planeamiento de desarrollo redactados por iniciativa particular, una serie de datos que complementen las determinaciones propias de este tipo de documentos. Asimismo, los artículos 46 y 64 del Reglamento de Planeamiento establecen las determinaciones que han de contener los Planes Especiales de iniciativa particular.

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

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

La justificación de la actuación contenida en el presente Plan Especial se concreta en la ejecución y materialización de los objetivos de desarrollo establecidos para el Área 18 "Agerre-Alde" por el planeamiento general del municipio de Gabiria, recogidos expresamente en el presente Proyecto.

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

Los propietarios de terrenos incluidos en el Área denominado 18 "Agerre-Alde" por el planeamiento general de Gabiria, son los siguientes:

D. Tomás Maiora Arratibel
Caserío Agerre Berri Behekoa.
Gabiria

D. Mikel Maiora Etxezarreta, y Doña Leire Maiora Etxezarreta
Caserío Agerre Berri
Gabiria

D. Lorenzo Arizmendi Arcelus
Caserío Aguerre Berri Goikoa
Gabiria

Irizar, S.Coop.,
C/ San Andrés, 6
Ormaiztegi

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

Una vez constituido el ámbito de gestión, la Junta de Concertación contratará la ejecución de las obras de urbanización en cumplimiento de lo establecido en el artículo 172 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

Las obras de urbanización que se ejecuten en el ámbito de la Unidad de Ejecución serán a cargo bien de la Junta de Concertación, y se realizarán de conformidad a los correspondientes Programa de Actuación Urbanizadora y Proyecto de Urbanización, una vez debidamente aprobados por el Ayuntamiento de Gabiria.

La conservación de la urbanización ejecutada en dicho ámbito, -que incluirá el mantenimiento de viales, aceras, infraestructuras de servicios, mobiliario urbano y zonas verdes, así como la puesta en uso del alumbrado público-, será a cargo de la Junta de Concertación, desde las primeras ocupaciones de los terrenos y edificios incluidos en el ámbito hasta la recepción de la misma por parte del Ayuntamiento de Gabiria, de conformidad a los criterios que a ese respecto este mismo establezca y a los artículos 197 y 198 de la Ley 2/2006.

6.4.- Compromisos de los propietarios privados.

Los propietarios privados se obligan a:

- Promover la elaboración del preceptivo Programa de Actuación Urbanizadora y presentarlo ante el Ayuntamiento de Gabiria, en el plazo establecido en el presente Plan Especial.
- Suscribir el Convenio de Concertación, regulado en el artículo 160 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco.

- Promover la elaboración de los preceptivos Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización, y presentarlos ante el Ayuntamiento de Gabiria, en los plazos establecidos en el presente Plan Especial y en el futuro Programa de Actuación Urbanizadora.
- Urbanizar, de acuerdo con el Proyecto de Urbanización y en los plazos establecidos en el Plan Especial, en el Programa de Actuación Urbanizadora y en el propio Proyecto de Urbanización.
- Mantener y conservar la urbanización en las condiciones expuestas en el epígrafe "6.3" de este mismo apartado, hasta su recepción por el Ayuntamiento de Gabiria.
- Ceder al Ayuntamiento de Gabiria, la totalidad de los espacios destinados a dominio y uso público.
- Edificar las parcelas industriales resultantes del preceptivo Proyecto de Reparcelación, en los plazos establecidos al efecto.
- Cumplir con el resto de obligaciones derivadas recogidas en la legislación vigente.

Asimismo, los propietarios privados se harán cargo de la financiación de la urbanización de la Unidad de Ejecución, de conformidad a las adjudicaciones y cuotas que establezca el Proyecto de Reparcelación a redactar y tramitar.

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

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

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

La presentación y formalización de dichas garantías quedará vinculada al Convenio de concertación a suscribir entre los propietarios de los terrenos, -que representen más del 50% de la propiedad del suelo-, y el Ayuntamiento de Gabiria.

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

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

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

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

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

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

Pues bien durante la tramitación del presente Plan Especial se deberá recabar los informes a las siguientes Administraciones, en la idea de que el plan recoja las demandas en ellos contenidos y de esta forma se elabore un documento, que contenga no solo las sensibilidades municipales sino las de la Administraciones afectadas, fomentando de esta manera la coordinación administrativa entre Administraciones:

- Departamento de Carreteras de la D.F.G.
- Departamento de Medio Ambiente de la D.F.G.
- URA, Ur Agentzia

- . Cuantos se consideren oportunos por parte del Ayuntamiento de Gabiria

Durante la tramitación del documento se deberá dar respuesta a las distintas exigencias sectoriales que se demanden, debiéndose recoger en el presente proyecto

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

- . Publicación en el Boletín Oficial de la provincia y en los diarios de mayor tirada de las distintas aprobaciones al texto ahora presentado.

- . Se propone la realización de reuniones con la propiedad afectada del ámbito, tanto particulares como empresas, con el propósito de dar a conocer el contenido del plan.

- . Se propone la entrega de la documentación a los propietarios afectados en formato CD, con el fin de optimizar el proceso de participación ciudadana.

En definitiva, consideramos que el proceso de participación debe configurarse como una actuación abierta y flexible y debe ir adecuándose a las demandas de los afectados y de la Administración, no suponiendo las medidas adoptadas un numerus clausus sino una propuesta de base que puede ser complementada con otras acciones que puedan ir surgiendo.

En Donostia-San Sebastián, mayo de 2016



Gaizka Perosterena
Arquitecto



Eloy Pastrana
Economista



Patxi De Assas
Abogado

8.- ANEXOS A LA MEMORIA

Anexo nº 1: Supresión de barreras urbanísticas.

OBJETO

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

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

JUSTIFICACION DE SU CUMPLIMIENTO

Se puede considerar, a efectos de esta Normativa, que la superficie del ámbito no presenta diferencias de cota que dificulten el cumplimiento de la misma, y que la disposición de la ordenación no impide recorridos y trayectos adecuados para cumplir el Decreto. Cabe mencionar a este respecto que el itinerario peatonal con mayor pendiente es el del vial de coexistencia que conecta el camino vecinal al oeste del ámbito con el espacio libre, el cual tiene una pendiente máxima del 6% en su tramo de conexión con el camino vecinal, por lo que nos encontramos dentro de los parámetros establecidos en la Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad y el Decreto que la desarrolla.

II. ESTUDIO DE DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN

ÍNDICE

1.- CONDICIONES GENERALES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN.....	1
1.1.- Criterios de equidistribución.....	1
1.2.- Coeficientes de ponderación.....	1
1.3.- Obligaciones de urbanización de la Unidad de Ejecución.....	2
1.4.- Obligaciones de urbanización asignadas a las parcelas de carácter lucrativo.....	2
2.- PROGRAMA PARA LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y LA EDIFICACIÓN.....	2
2.1 Trámites preparatorios.....	2
2.2 Urbanización.....	3
2.3 Edificación.....	4
3.- CONDICIONES REGULADORAS DE LA SOLICITUD DE LICENCIAS DE EDIFICACIÓN Y DE LA PUESTA EN USO DE LAS EDIFICACIONES E INSTALACIONES.....	4

1.- CONDICIONES GENERALES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN.

Tal y como ya ha quedado indicado en la Memoria del presente Plan Especial, se plantea que la definición de la unidad de ejecución se deberá delimitar en el P.A.U., al encontrarnos con una actuación integrada en los términos establecidos en la vigente legislación aplicable. Por tanto, de cara a su desarrollo y ejecución urbanística deben redactarse, por un lado, un Programa de Actuación Urbanizadora, y, por otro, un único Proyecto de Urbanización; en ambos, casos, para la totalidad del ámbito citado. Así, las obras, tanto de urbanización como de edificación, han de iniciarse una vez aprobados los mismos.

Podrá simultanearse la ejecución de las obras de urbanización y la de las obras de edificación en los términos establecidos para este supuesto en la legislación urbanística aplicable.

1.1.- Criterios de equidistribución.

En relación a los criterios de reparcelación hay que recordar que el presente Plan Especial viene condicionado por la existencia de una ordenación que trae su razón de ser en una solicitud de uno de los propietarios del suelo que ha pedido que la parcela en la que se encuentre el actual invernadero, junto con éste, queden fuera del desarrollo edificatorio. Esta circunstancia aconseja que el propio P.A.U. valore la idoneidad de incluir esta parcela dentro de la futura Unidad de Ejecución o bien dejarla fuera del ámbito de gestión que se defina.

En cualquier caso la parcela en cuestión y su invernadero, por acuerdo entre los propietarios afectados, no entrará al reparto de beneficios y cargas tal como se acordó entre todos ellos y de acuerdo a lo establecido en el art.44.2 de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo.

- Así que, a efectos de la futura equidistribución y como criterio general de la misma, las parcelas aportadas a la misma y su correspondiente asignación de beneficios y cargas, serán las actualmente incluidas en la futura Unidad de Ejecución, salvo la parcela que soporta el invernadero.

- Por lo que se refiere al porcentaje de cesión obligatoria, esta se concretará en una compensación económica recogida en el convenio firmado entre el Ayuntamiento de Gabiria e Irizar, S.Coop.

Respecto el criterio de localización a aplicar en el proyecto de reparcelación será el de proximidad a las aportaciones de fincas, teniendo en cuenta que la localización de los aprovechamientos se realiza en la parte baja del ámbito, participando todos los propietarios proporcionalmente a sus aportaciones.

Se adjunta el convenio en cuestión como Anexo al presente proyecto.

1.2.- Coeficientes de ponderación.

A pesar de que el propio Plan General establece los coeficientes de ponderación para este ámbito, se ha considerado oportuno, atendiendo a las circunstancias del mercado inmobiliario, y en base al artículo 56.1.f) de la Ley 2/2006, anticipar y actualizar los coeficientes de ponderación del Plan General, que sin duda han entrado en crisis atendiendo a la situación económica actual, sin perjuicio de los que justificadamente establezca de manera definitiva el Proyecto de Reparcelación que podrán ser distintos, el resultado de dicha actualización se recoge en la siguiente tabla:

Uso Específico con Aprovechamiento Lucrativo	VVi	"K"	Vc	Vrsi	C.P.i
Industrial. Planta baja	850,00	1,40	407,10	200,04	1,00
Industrial. Plana alta	425,00	1,40	339,25	-35,68	0,00
Industrial. Plana sótano	425,00	1,40	339,25	-35,68	0,00

1.3.- Obligaciones de urbanización de la Unidad de Ejecución.

Corresponderá al conjunto de propietarios de terrenos incluidos en la futura o futuras Unidades de Ejecución sufragar la totalidad de los costes derivados de las cargas de urbanización del Área.

Esquemáticamente dichas cargas de urbanización son las siguientes:

- a. La totalidad de los costes relativos a la ejecución de las obras de urbanización del Área, definidas en el Proyecto de Urbanización a elaborar y tramitar.
Dichas obras incluirán las acometidas generales, la implantación o sustitución de las actuales redes además de todos los servicios que sean necesarios llevar hasta las parcelas.
Asimismo se incluirán los costes derivados de los derribos y demoliciones que corresponda realizar.
- b. No hay indemnizaciones en el ámbito.
- c. Los honorarios de elaboración de los necesarios proyectos urbanísticos, -Plan Parcial, Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación, etc.-, así como de cualquier otro estudio que resulte de necesaria realización (levantamiento topográfico, parcelario, geotécnico, etc.).

1.4.- Obligaciones de urbanización asignadas a las parcelas de carácter lucrativo.

Con anterioridad o simultáneamente a la construcción de cada edificación, deberá quedar garantizada la realización de la urbanización necesaria para dotar de acceso y de los servicios necesarios de cada parcela en las condiciones que determine el Proyecto de Urbanización, con la particularidad de que la parcela b.18/2 será adjudicada a Irizar, S.Coop. y su acceso puede resolverse a través de su actual planta en Ormaiztegi.

Además de las obligaciones particulares respecto de la urbanización general asignadas a cada una de las parcelas de adjudicación privada, para poder otorgarles las preceptivas licencias de edificación, deberán presentar, en el caso de que así fuese necesario, el correspondiente Proyecto de Obras de Urbanización Complementaria junto con el Proyecto de Edificación.

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

El presente "Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución" establece, para el desarrollo del ámbito del ámbito de gestión que definirá el P.A.U., en su totalidad, un plazo global de ejecución de cuatro años, a contar desde la aprobación definitiva de los proyectos de ejecución, urbanización y gestión, -Programa de Actuación Urbanizadora y Proyectos de Gestión y Urbanización-, que resulta de la consideración de la consecución de las siguientes acciones y plazos para las actuaciones de gestión, urbanización y edificación más relevantes a realizar:

2.1 Trámites preparatorios.

- a. Tramitación y aprobación del Plan Especial de Ordenación Urbana.
- b. Tramitación del Programa de Actuación Urbanizadora. El inicio de su elaboración puede llevarse a cabo una vez recaída la aprobación inicial del presente Plan Especial, pudiendo

simultanearse su tramitación con la del Plan Especial, una vez obtenida la aprobación provisional del mismo. En todo caso la aprobación definitiva de éste requerirá la aprobación definitiva del documento de ordenación urbanística pormenorizada que desarrolle.

En cualquier caso, al tratarse de iniciativa particular, se ha de presentar ante el Ayuntamiento en un plazo de seis meses desde la aprobación definitiva del presente Plan Especial.

- c. Redacción y tramitación del Proyecto de Urbanización. Asimismo, el inicio de la elaboración del mismo puede llevarse a cabo una vez recaída la aprobación definitiva del P.A.U. Su presentación ante el Ayuntamiento de Gabiria para su preceptiva tramitación ha de efectuarse por parte de los propietarios privados del ámbito, y, en cualquier caso, a partir de la constitución de la Junta de Concertación.
- d. Redacción y tramitación de la totalidad de los documentos propios del Sistema de Concertación, para el caso de que el Programa de Actuación Urbanizadora confirme dicho Sistema de Actuación, -Convenio de concertación, constitución de la Junta de Concertación y Proyecto de Reparcelación-, para el caso que sea necesaria la constitución de Junta de Concertación.

Han de ser elaborados y presentados ante el Ayuntamiento de Gabiria para la referida tramitación en los siguientes plazos:

Un plazo máximo de seis meses desde la aprobación definitiva del Plan Especial para presentar el convenio.

Constitución de la Junta de Concertación en un plazo de un mes desde la aprobación definitiva del convenio de concertación.

Un plazo máximo de seis meses desde la aprobación de la junta de concertación para la presentación del proyecto de reparcelación.

Un plazo máximo de un año desde la aprobación de la junta de concertación para la presentación del Proyecto de Urbanización.

Dichos plazos podrían flexibilizarse en mayor o menor tiempo de común acuerdo entre la propiedad mayoritaria del ámbito y el Ayuntamiento de Gabiria.

2.2 Urbanización.

Se establece un plazo máximo de dos años, a contar desde la última aprobación definitiva de los documentos de ejecución, -Programa de Actuación Urbanizadora y Proyectos de Urbanización y/o Reparcelación-, para el comienzo de las obras de urbanización.

Será el P.A.U. en primera instancia quien concrete definitivamente la definición de una o más fases de urbanización y las obras imputables a cada fase.

Asimismo, se establece un plazo máximo de tres años, a partir de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación para la entrega de la urbanización al Ayuntamiento de Gabiria.

2.3 Edificación.

Por un lado, se definen un total de dos parcelas edificables industriales ordenadas, todas ellas en la parte baja del ámbito.

Cada una de dichas parcelas deberá desarrollarse de forma unitaria, garantizando el normal funcionamiento de las edificaciones a implantar en cada una de las citadas parcelas resultantes de la ordenación pormenorizada contenida en el presente Proyecto.

Las referidas unidades quedan identificadas en el presente Plan Especial de la siguiente manera:

Parcela "b.18/1".
Parcela "b.18/2".

Ambas podrán desarrollarse simultáneamente a la ejecución de las obras de urbanización. En este sentido, y teniendo en cuenta que en el presente plan especial se prevé la posibilidad, que deberá ser concretada en el P.A.U., de que pueda haber más de una fase de urbanización, y asociadas a ellas, también se prevé la posibilidad de que haya fases asociadas a cada edificación, en coordinación con la urbanización.

3.- CONDICIONES REGULADORAS DE LA SOLICITUD DE LICENCIAS DE EDIFICACIÓN Y DE LA PUESTA EN USO DE LAS EDIFICACIONES E INSTALACIONES.

Para la concesión de licencias de primera utilización se exigirá en cada caso, además del funcionamiento operativo de la totalidad de las redes de servicios urbanos que dan servicio a la parcela, la completa terminación de los viales, salvo en el caso de la parcela b.18/1 que accede por Ormaiztegi, que dan acceso a la misma, y de las aceras y elementos peatonales a los que da frente.

Se exigirá en todos los casos la adecuada terminación del viario necesario para el acceso a las edificaciones y los espacios libres colindantes con éstas. Únicamente podrán quedar pendientes algunos acabados de jardinería y similares cuya ejecución pudiera ser conveniente rematar con posterioridad.

Serán de cuenta de los ejecutores del Plan Especial todas las instalaciones provisionales que fueran necesarias realizar, así como el mantenimiento de la urbanización hasta la definitiva recepción por parte del Ayuntamiento de Gabiria.

En Donostia-San Sebastián, mayo de 2016



Gaizka Perosterena
Arquitecto



Eloy Pastrana
Economista



Patxi De Assas
Abogado

III. NORMAS URBANÍSTICAS

ÍNDICE

TÍTULO I: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL	1
Artículo 1.- Ámbito de aplicación.....	1
Artículo 2.- Entrada en vigor y condiciones de vigencia.....	1
Artículo 3.- Marco normativo.....	1
Artículo 4.- Documentos constitutivos del Proyecto y alcance normativo de los mismos.....	1
Artículo 5.- Terminología de conceptos.	2
TÍTULO II: RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.....	2
Artículo 6.- Formulación del régimen de calificación pormenorizada.....	2
Artículo 7.- Sistematización de las "Zonas de calificación pormenorizada"	2
TÍTULO III: RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA DEL PLAN ESPECIAL.....	4
Artículo 8.- Régimen general.....	4
Artículo 9.- Condiciones de asignación de la edificabilidad urbanística.....	4
Artículo 10.- Condiciones de gestión y ejecución urbanística.....	4
Artículo 11.- Edificios, construcciones e instalaciones declarados "fuera de ordenación"	5
Artículo 12.- Condiciones de parcelación.....	5
Artículo 13.- Condiciones de determinación, ejecución y financiación de la urbanización.	5
Artículo 14.- Ejercicio de la facultad de edificar.....	5
Artículo 15.- Condiciones para la concesión de licencias de primera utilización.....	6
Artículo 16.- Régimen jurídico de las dotaciones públicas.....	6
Artículo 17.- Estudios de Detalle.	6
TÍTULO IV: ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO.	6
Artículo 18.- Criterios generales.....	6
Artículo 19.- Condiciones de elaboración de los proyectos de edificación.	7
Artículo 20.- Condiciones reguladoras de la forma de las edificaciones ordenadas.....	7
Artículo 21.- Condiciones de uso.....	7
Artículo 22.- Régimen de propiedad.....	7
Artículo 23.- Servidumbres.....	7
Artículo 24.- Cubrición de la regata.....	8
TÍTULO V: ORDENANZAS PARTICULARES PARA LAS PARCELAS DE USO TERCIARIO "b.10".....	8
Artículo 25.- Identificación y superficies de las parcelas.....	8
Artículo 26.- Régimen de Calificación Pormenorizada.....	8
Artículo 27.- Condiciones de Edificación.	8
Artículo 28.- Condiciones de Uso.	9
Artículo 29.- Condiciones de Parcelación.	9
Artículo 30.- Condiciones de elaboración de los proyectos de edificación y ejecución de los mismos.	9
Artículo 31.- Régimen de propiedad. Servidumbres.	10
Artículo 32.- Fichas Urbanísticas.	10

TÍTULO I: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.

Artículo 1.- Ámbito de aplicación.

Las presentes Normas Urbanísticas de desarrollo del planeamiento general resultan de aplicación, una vez su entrada en vigor, en la totalidad del territorio conformado por el ámbito urbanístico denominado A.I.U. 18 "Agerre-Alde", objeto del presente Plan Especial.

El referido ámbito A.I.U. 18 "Agerre-Alde" está establecido y delimitado por el documento de Normas Subsidiarias de Gabiria aprobado con carácter definitivo mediante Acuerdo del Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa, el día 22 de febrero de 2005, por el que se aprobó el "Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Gabiria"

Su superficie, resultado de medición expresa para la elaboración del presente Plan Especial, confirma una medición de 29.857 m².

Su delimitación gráfica queda recogida en los diversos planos de este Proyecto, y especialmente en el plano "I.2. Estado actual. Topográfico y delimitación del ámbito".

Artículo 2.- Entrada en vigor y condiciones de vigencia.

Estas Normas Urbanísticas entrarán en vigor el día siguiente al de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del presente Plan Especial, juntamente con el texto íntegro de las "Normas urbanísticas".

Las mismas regirán hasta que sean derogadas y/o sustituidas por otras.

La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones de estas Normas Urbanísticas 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.

Artículo 3.- Marco normativo.

El régimen jurídico-urbanístico general definido en las Normas Subsidiarias de Gabiria con carácter general y concretamente para el A.I.U. 18 "Agerre-Alde" incluida en el mencionado planeamiento, constituye el marco normativo para el desarrollo y ejecución del presente Proyecto.

Artículo 4.- Documentos constitutivos del Proyecto y alcance normativo de los mismos.

El presente Plan Especial está constituido por los siguientes documentos.

- Documento "1. Memoria".
- Documento "2. Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución".
- Documento "3. Normas urbanísticas de desarrollo del planeamiento general".
- Documento "4. Documento Económico".
- Documento "5. Planos de información y de ordenación pormenorizada".
- Documento "6. Resumen ejecutivo".
- Documento "7. Justificación de la solución hidráulica adoptada".
- Documento "8. Informe de sostenibilidad ambiental".
- Documento "9. Estudio acústico".

Si bien el contenido normativo del presente Proyecto queda definido por el conjunto de documentos señalados en el párrafo anterior, son los Documentos "3. Normas urbanísticas de desarrollo del planeamiento general", "2. Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución" y los planos expresamente definidos en el Documento "5. Planos de información y de ordenación", los que poseen, específicamente, ese carácter normativo y de regulación de la actividad urbanística, y, por lo tanto, la misma se deberá ajustar obligatoriamente a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente indicativo, referencial o justificativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los anteriormente citados, serán aquellos los que prevalezcan sobre éstos.

Si se advirtieran discrepancias o discordancias respecto a una determinación urbanística concreta entre los planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos elaborados a una escala mayor, salvo que la discrepancia responda a un error material manifiesto en el contenido de éstos últimos.

En caso de contradicción entre la documentación gráfica y escrita, resultarán válidas y de aplicación las determinaciones contenidas en los siguientes documentos: "Planos de ordenación pormenorizada", "3. Normas urbanísticas de desarrollo del planeamiento general", "Cuadros resumen de la ordenación" del documento "1. Memoria", y parte general de la misma, por este orden.

En todo caso la interpretación del documento debiera hacerse atendiendo al principio de coherencia de la ordenación urbanística, recogido en el artículo 7 de la Ley 2/2006

Artículo 5.- Terminología de conceptos.

Los conceptos empleados en las presentes Normas Urbanísticas se entenderán e interpretarán conforme a las pautas y criterios fijados en el documento "Normas Urbanísticas" y demás determinaciones de las Normas Subsidiarias de Gabiria.

TÍTULO II: RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.

Artículo 6.- Formulación del régimen de calificación pormenorizada.

El ámbito del Plan Especial queda sometido al régimen de calificación pormenorizada resultante de las determinaciones de zonificación establecidas en el presente Proyecto, concretamente las grafiadas en el plano "O.4 Zonificación pormenorizada".

Dichas determinaciones responden a la sistematización establecida en las vigentes Normas Subsidiarias de Gabiria, salvo la correspondiente al Bidegorri por no contemplar las mencionadas Normas este uso.

Artículo 7.- Sistematización de las "Zonas de calificación pormenorizada".

En desarrollo de las determinaciones referidas en el artículo anterior, y a partir de las zonas de la Calificación Global concretadas en el planeamiento general, en el ámbito territorial del presente Proyecto, se diferencian las siguientes zonas de uso pormenorizado:

b.- Parcelas Industriales
b.10.- Industriales

e.- Sistema de Comunicaciones
e.10.- Carreteras y autovías de la red supramunicipal (GI-2632)
e.21.- Carreteras locales y caminos rurales
e.23.- Bidegorri

f.- Espacios Libres
f.10.- Espacios Libres urbanos
F.20.- Cauce Fluvial

El régimen de dominio, uso y edificación correspondiente a las citadas zonas o ámbitos de uso pormenorizado es el establecido en las Normas Urbanísticas generales de las Normas Subsidiarias de Gabiria y, por otro, en las incluidas como complemento y particularización de aquellas, en las Normas Urbanísticas particulares para las parcelas edificables del presente documento, y que vienen a ser las siguientes:

b.10 Parcelas industriales.

RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN

Parcelas destinadas, con carácter general, a la implantación de edificaciones industriales de tipología intensiva o aislada, destinadas funcional y jurídicamente a una o varias empresas bajo el régimen de edificación que se derive de las NN.SS.: y del presente Plan Especial y en particular de la aplicación de la Normativa Urbanística del mismo.

RÉGIMEN DE USOS

El establecido en el art. 1.3.3 de las Normas Subsidiarias de Gabiria con las siguientes particularidades:

Se autoriza expresamente la posibilidad de implantar usos terciarios en su modalidad de hoteleros y hosteleros, así como oficinas y equipamiento comunitario en las condiciones recogidas en el mencionado artículo.

Dentro de los usos compatibles o admisibles se autoriza los usos comerciales hasta 4^a categoría.

Asimismo y dentro de los usos recreativos autorizados se incluye el uso de invernadero en la medida que el mismo se configure como un uso vinculado a la ocupación del ocio y el tiempo libre del propietario del caserío colindante, sin que pueda suponer una actividad agraria profesionalizada.

e.10 Carreteras y autovías de la red supramunicipal.

RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN

Espacios de uso y dominio público conformados por infraestructuras de comunicación rodada o peatonal cuyo ámbito municipal excede de un ámbito concreto.

RÉGIMEN DE USOS

El establecido en el art. 1.3.3 de las Normas Subsidiarias de Gabiria.

e.21 Carreteras Locales y Caminos rurales.

RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN

Espacios de uso y dominio público conformados por infraestructuras de comunicación rodada o peatonal cuyo ámbito municipal excede de un ámbito concreto.

RÉGIMEN DE USOS

El establecido en el art. 1.3.3 de las Normas Subsidiarias de Gabiria.

e.23 Bidegorri.

RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN

Espacios de uso y dominio público conformados por infraestructuras de comunicación rodada para bicicletas o peatonal, concretados en la red de bidegorris.

Sobre dichos espacios se prohíben las construcciones, salvo las que estén asociadas al funcionamiento del propio bidegorri y en las condiciones exigidas por el Ayuntamiento de Gabiria.

RÉGIMEN DE USOS

- .. Usos propiciados: Usos de circulación peatonal y ciclista
- .. Usos admisibles: Usos auxiliares a la red de bidegorris
- .. Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores

f.10 Espacios Libres urbanos.

RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN

Tendrán esta condición los espacios libres que reúnan las características establecidas en la legislación urbanística vigentes a los efectos de la ordenación de la red general y local de ese tipo de espacios, resultantes de la aplicación de los correspondientes estándares legales.

Se autoriza la implantación de construcciones provisionales en las condiciones recogidas en el régimen de usos.

RÉGIMEN DE USOS

El establecido en el art. 1.3.3 de las Normas Subsidiarias de Gabiria.

F.20 Cauce Fluvial.

RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN

Zonas en las que se autorizan, exclusivamente, las construcciones permitidas por la legislación sectorial correspondiente, atendiendo a la peculiaridad del soterramiento parcial de la regata Kastarrerreka.

RÉGIMEN DE USOS

El establecido en el art. 1.3.3 de las Normas Subsidiarias de Gabiria.

TÍTULO III: RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA DEL PLAN ESPECIAL.

Artículo 8.- Régimen general.

El desarrollo y ejecución del presente Plan Especial se ajustará a todos los efectos, -asignación de la edificabilidad urbanística, ejecución del planeamiento y de la urbanización, ejercicio de la facultad de edificar, etc.-, además de a lo dispuesto en el mismo, al régimen jurídico establecido en las Normas Subsidiarias de Gabiria

Artículo 9.- Condiciones de asignación de la edificabilidad urbanística.

El Área A.I.U. 18 "Agerre-Alde", a los efectos de la ejecución del planeamiento y de la asignación de la edificabilidad urbanística prevista y ordenada en el mismo, constituye un único ámbito. Será el Programa de Actuación Urbanizadora quien determine el ámbito de gestión y el sistema de actuación, en los términos expuestos en el Documento "2. Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución" del presente Plan.

La totalidad de la edificabilidad urbanística establecida por el planeamiento general de Gabiria para el A.I.U. 18 "Agerre-Alde" será ordenada en el ámbito de la Unidad de Ejecución que se delimitará en el P.A.U.

En atribución de los derechos urbanísticos correspondientes al Ayuntamiento de Gabiria relacionados con el porcentaje de cesión obligatoria de la edificabilidad, a éste se le adjudicará su participación en metálico, teniendo en cuenta que la ordenación imposibilita la adjudicación en parcela.

Artículo 10.- Condiciones de gestión y ejecución urbanística.

Conforme a la vigente legislación de suelo y urbanismo aplicable, el desarrollo y ejecución de la ordenación propuesta requiere la previa formulación, tramitación y aprobación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, referido a la totalidad del Área, que a dichos efectos constituye una actuación integrada en suelo urbano no consolidado por la urbanización.

El presente Plan Especial no establece una propuesta de ámbito de gestión y si una propuesta de un sistema de actuación por concertación, que deberán ser definidos en un caso y confirmados en otro, por el Programa de Actuación Urbanizadora en los términos expuestos en el Documento "2. Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución" del presente Plan, pudiendo éste definir como considere oportuno el ámbito de gestión así como variar el sistema o bien confirmar la propuesta del presente Plan Especial.

Artículo 11.- Edificios, construcciones e instalaciones declarados "fuera de ordenación".

Teniendo en cuenta que la parcela en la que actualmente se localiza el invernadero y que se ha solicitado expresamente que la misma quede como parcela no edificable por parte de los propietarios de la misma, siendo posible el mantenimiento de dicho uso no se han considerado la existencia de edificios e instalaciones que quedan fuera de ordenación.

Quedan fuera de ordenación todos aquellos elementos que, aún sin reflejarse en los planos por inexistencia de referencia cartográfica, impidan la correcta ordenación y urbanización pública del área. Sobre los mismos el régimen aplicable será el de la legislación vigente.

Artículo 12.- Condiciones de parcelación.

Las parcelas edificables resultantes de la ordenación pormenorizada son las que quedan delimitadas en el plano "O.4 Zonificación pormenorizada".

Dichas parcelas edificables diferenciadas, de adjudicación privada, tienen la condición de parcelas divisibles, a efectos urbanísticos. Dicha divisibilidad podrá llevarse a cabo, bien mediante licencia de segregación, bien mediante su lotización en el proyecto de reparcelación.

Artículo 13.- Condiciones de determinación, ejecución y financiación de la urbanización.

Las obras de urbanización previstas en el ámbito del presente Plan Especial serán objeto de un Programa de Actuación Urbanizadora y de único Proyecto de Urbanización, que abarcarán la totalidad del ámbito de actuación del mismo y que deberán coordinarse con las previsiones del soterramiento de la regata kastarrerreka.

El referido Proyecto de Urbanización deberá atender las normas y criterios que, para el diseño, cálculo y ejecución de las diversas redes de infraestructuras y servicios, se establecen en el presente Proyecto, así como a las pautas e indicaciones que dicten los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento de Gabiria.

A ese respecto, además de los documentos, contenido y especificaciones exigidos por la legislación urbanística aplicable, el Proyecto de Urbanización general contendrá los planos de ordenación, red viaria y esquemas de las redes de servicios correspondientes. Asimismo, formulará con suficiente precisión y cuidado el diseño de los elementos más significativos de la ordenación.

Las condiciones para la financiación de las obras de urbanización de carácter general del Área se ajustarán a lo establecido en el Documento "4. Estudio de viabilidad económico-financiera" del presente Plan Especial, a desarrollar en el Programa de Actuación Urbanizadora.

Artículo 14.- Ejercicio de la facultad de edificar.

Con carácter general, la ejecución de las nuevas edificaciones previstas estará condicionada a la cumplimentación de los requisitos establecidos tanto en la vigente legislación urbanística como en las Normas Subsidiarias de Gabiria.

La solicitud de licencias para la construcción de las edificaciones de uso se ajustará a los plazos establecidos en el Documento "2. Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución" de este Plan Especial.

La elaboración de los proyectos de edificación y la concesión de las preceptivas licencias municipales, se ajustará al criterio de un único proyecto por cada parcela resultante o por cada parcela que resulte de las divisiones autorizadas de las parcelas resultantes.

Las parcelas que tengan acceso al sótano desde otra parcela diferente, deberán presentar proyecto conjunto de plantas de sótano, a fin de coordinar la construcción del mismo; o deberán estudiar alternativas constructivas que permitan la construcción independiente respetando el acceso al sótano a cualquiera de las dos parcelas. Se podrá modificar la ubicación de los accesos al sótano coordinándolo con el proyecto de urbanización y realizando las obras y modificaciones necesarias a cargo del solicitante y con el visto bueno de los técnicos municipales.

En todo caso, la ejecución de dichas edificaciones se ajustará a los plazos establecidos en el Documento "2. Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución" del presente Plan Especial.

Artículo 15.- Condiciones para la concesión de licencias de primera utilización.

La concesión de licencias de primera utilización de las edificaciones previstas estará condicionada a la ejecución previa de las obras de urbanización que se establecen en el Documento "2. Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución" del presente Proyecto.

Artículo 16.- Régimen jurídico de las dotaciones públicas.

Será objeto de cesión al Ayuntamiento de Gabiria de la totalidad de los terrenos y bienes que el presente Proyecto destina a dotaciones públicas.

El régimen y la naturaleza de dichos terrenos y bienes serán, en cada uno de los casos, los que, en atención a lo dispuesto en la legislación aplicable, resulten del destino y uso al que se adscriben, bien en este Plan Especial, bien en el futuro.

Artículo 17.- Estudios de Detalle.

Podrá procederse a la formulación de Estudios de Detalle con el objeto de modificar la configuración física de las edificaciones dentro de cada una de las parcelas definidas en los términos recogidos en la legislación aplicable -artículo 73 de la Ley 2/2006-.

Será preceptiva la tramitación de Estudios de Detalle, dentro de los límites establecidos para esta figura de planeamiento, entre otros casos, cuando se pretenda reajustar las rasantes y la ordenación superficial de los espacios públicos, y dicho reajuste modifique las condiciones de ordenación de esas u otras parcelas, haciendo inviable su desarrollo con lo establecido en el presente Plan Especial.

TÍTULO IV: ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO.

Artículo 18.- Criterios generales.

Las construcciones que se desarrolle en las parcelas ordenadas para las nuevas edificaciones en el ámbito del Plan Especial se ajustarán en cuanto al régimen de edificación y uso aplicables, a las siguientes determinaciones:

- a.- Régimen básico de edificación y uso definido para dichas parcelas por el vigente planeamiento de Gabiria.
- b.- Determinaciones particulares aplicables a cada una de las parcelas edificables contenidas en la Normativa Urbanística Particular de edificación y uso del presente Documento.

Artículo 19.- Condiciones de elaboración de los proyectos de edificación.

El presente Plan Especial, en la Normativa Urbanística Particular correspondiente, prevé para cada una de las parcelas de nueva edificación, y cada una de las Unidades de Edificación establecidas, una asignación de edificabilidad urbanística y una determinada regulación de la forma de las edificaciones.

El ajuste entre la forma de la edificación y la edificabilidad urbanística asignada se resolverá a través de la solución de alineaciones, -ocupación de alineaciones obligatorias y máximas-, y de la forma volumétrica adoptada, reflejada de forma gráfica en la Ficha Urbanística elaborada para ella.

Artículo 20.- Condiciones reguladoras de la forma de las edificaciones ordenadas.

Alineaciones: Las alineaciones de la edificación se ajustarán a lo establecido en cada caso en la Ordenanza Particular correspondiente. Se define un tipo de alineación que será la alineación máxima, dentro de la cual se enmarcará la edificación, pudiendo retranquearse, si así se estima necesario atendiendo a la propuesta edificatoria y por tanto siendo una limitación de máximos y no de mínimos.

Perfil y altura de las edificaciones: El perfil y la altura de las edificaciones se ajustarán a las condiciones particulares establecidas para cada parcela en la Ordenanza Particular correspondiente del presente Documento.

En este sentido hay que señalar que la normativa de las Normas Subsidiarias de Gabiria autoriza un perfil para el área de III/I.

Artículo 21.- Condiciones de uso.

Como norma general, las condiciones de uso serán las establecidas desde el planeamiento general vigente y el presente P.E.O.U.

Se ha entendido que en la medida que el actual invernadero es usado como un uso de esparcimiento y de ocio por parte de la propiedad del caserío Agerre Berri, éste es asimilable a los usos recreativos que posibilita la Norma Subsidiaria, de tal forma que cuando pierda dicho carácter, se entenderá como un uso agrario y en consecuencia dejará de estar admitido, en coherencia con el régimen de uso de las parcelas "b" de la Norma Subsidiaria.

Artículo 22.- Régimen de propiedad.

Las parcelas definidas en el presente Plan Especial serán de adjudicación privada o patrimonial en favor de los titulares de los derechos de adjudicación del A.I.U. 18 "Agerre-Alde"

Asimismo, se adjudicará al Ayuntamiento de Gabiria las parcelas dotacionales públicas de la red de sistema local, vinculándose a través del Proyecto de Reparcelación, al dominio público.

Artículo 23.- Servidumbres.

El Proyecto de Reparcelación a elaborar y tramitar en desarrollo y ejecución del presente planeamiento en el ámbito de la Unidad de Ejecución que defina el P.A.U. podrá establecer cuantas servidumbres y limitaciones urbanísticas, resulten necesarias, al objeto de posibilitar y optimizar la construcción, mantenimiento y paso de las redes de infraestructuras previstas, necesarias para el adecuado funcionamiento y mantenimiento de las instalaciones de urbanización, así como los accesos y rodadura a parcelas a través de colindantes.

Artículo 24.- Cubrición de la regata.

Al optarse por la solución de soterramiento de la regata existente, la parte superficial sobre la que se produce dicho soterramiento seguirá siendo dominio público hidráulico con sus zonas correspondientes de 5 m a cada lado del cauce soterrado y por tanto deberán quedar libres de edificación.

TÍTULO V: ORDENANZAS PARTICULARES PARA LAS PARCELAS "b.10".

Artículo 25.- Identificación y superficies de las parcelas.

Las nuevas parcelas ordenadas mediante el presente Proyecto son las identificadas como "b.18/1", "b.18/2" (Uso Industrial) y "b.18/3" (Uso Terciario Recreativo) en los distintos planos del mismo.

Las superficies de dichas parcelas ordenadas son las siguientes:

15.830 m² (s) en la parcela denominada "b.18/1".
1.022 m² (s) en la parcela denominada "b.18/2".
2.369 m² (s) en la parcela denominada "b.18/3".

Artículo 26.- Régimen de Calificación Pormenorizada.

Parcelas de Uso Industrial edificables de nueva planta "b.18/1", "b.18/2", y parcela de Uso Terciario Recreativo no edificable "b.18/3".

Artículo 27.- Condiciones de Edificación.

A.- Edificabilidad urbanística (sobre rasante).

La edificabilidad urbanística ordenada sobre rasante para cada una de las parcelas edificables ordenadas tiene el carácter de máxima, y se concreta, para cada una de las parcelas en:

8.528 m²(t) en la "b.18/1".
1.472 m²(t) en la "b.18/2".

Se desarrollará exclusivamente la edificabilidad urbanística señalada en la presente Norma Particular, ajustándose el cumplimiento de esta condición por medio de la solución volumétrica adoptada, dentro de las condiciones de edificación establecidas, pudiendo variarse las mismas, a partir de la redacción de un Estudio de Detalle.

B.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación.

.- Condiciones generales:

Se aplicarán las condiciones generales de edificación establecidas en las Normas Subsidiarias de Gabiria así como las que se establecen en el presente documento, a partir de las determinaciones particulares definidas en la documentación gráfica de las Fichas Urbanísticas de la presente Ordenanza Particular.

.- Perfil de la edificación:

El definido para cada parcela en la Ficha Urbanística correspondiente para cada una de las parcelas ordenadas.

.- Altura de la edificación:

La regulada de forma gráfica para cada una de las parcelas en su correspondiente Ficha Urbanística.

.- Sótanos:

Parcela "b.18/1": una planta de sótano
Parcela "b.18/2": una planta de sótano

Las parcelas b.18/1 y b.18/2 podrán disponer de única entrada al aparcamiento, creando una servidumbre recíproca de paso o pueden construir un acceso cada parcela. Cualquier solución propuesta en suelo público, deberá ser regularizada en el proyecto de reparcelación y con el visto bueno municipal.

- .- Alineaciones:
Las reguladas en las Fichas Urbanísticas y en el plano "O3 Definición geométrica de la ordenación".
- .- Vuelos:
Se permiten, tanto los vuelos cerrados como abiertos con un vuelo máximo de 2 metros medido desde la línea de alineación máxima.
- .- Cubiertas:
La resolución de las cubiertas de las edificaciones será libre. Solo podrán superar el perfil autorizado los elementos permitidos por las Normas Subsidiarias.
- .- Cierres de parcela:
Los cierres de todas las parcelas edificables deberán ser tratados con una solución global unitaria.

Artículo 28.- Condiciones de Uso.

A.- Condiciones generales.

Las condiciones de uso y dominio de las edificaciones se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las parcelas "b.10" en el presente Documento y las determinaciones definidas en la documentación gráfica de la presente Ordenanza Particular.

B.- Plazas de aparcamiento.

Se ordenan un total de 80 plazas de aparcamiento privadas en superficie en la parcela b.18/2, sin tener en cuenta las que pudieran implantarse en el caso de ejecutar la planta sótano.

Artículo 29.- Condiciones de Parcelación.

Cada una de las parcelas definidas en el presente Proyecto tendrá la condición de parcelas divisibles a efectos urbanísticos.

La parcela mínima propuesta será de 500 m².

Podrá realizarse la subdivisión, bien mediante licencia de segregación, bien mediante su lotización en el proyecto de reparcelación.

Artículo 30.- Condiciones de elaboración de los proyectos de edificación y ejecución de los mismos.

Las edificaciones previstas en cada una de las parcelas edificables de uso industrial ordenadas serán objeto de un único proyecto básico de edificación para cada una de ellas, y de una licencia municipal, también única para cada parcela.

No obstante, y para el caso de que se dividan las parcelas de acuerdo a lo establecido en el artículo anterior, podrá elaborarse y tramitarse un único proyecto básico de edificación que contemple la

totalidad de las Unidades de Edificación en ellas contenidas o bien un proyecto básico para cada una de las Unidades de Edificación correspondientes a las parcelas resultantes de la mencionada división.

Las solicitudes de licencia de edificación se deberán formular, en todo caso, una vez aprobados el Programa de Actuación Urbanizadora y los Proyectos de Urbanización y Reparcelación de la única Unidad de Ejecución delimitada.

La concesión de licencia de primera utilización se condiciona a la previa ejecución de las obligaciones de urbanización establecidas en el presente Proyecto.

Artículo 31.- Régimen de propiedad. Servidumbres.

Las parcelas "b/18.1", "b/18.2" y "b/18.3" se adscriben al régimen de dominio y uso privado.

El Proyecto de Reparcelación podrá constituir las servidumbres que resulten necesarias para el cumplimiento de las determinaciones urbanísticas establecidas en el presente planeamiento.

Artículo 32.- Fichas Urbanísticas.

Las parcelas ordenadas responderán a las Fichas Urbanísticas elaboradas expresamente que se adjuntan como documentación gráfica.

En Donostia-San Sebastián, mayo de 2016



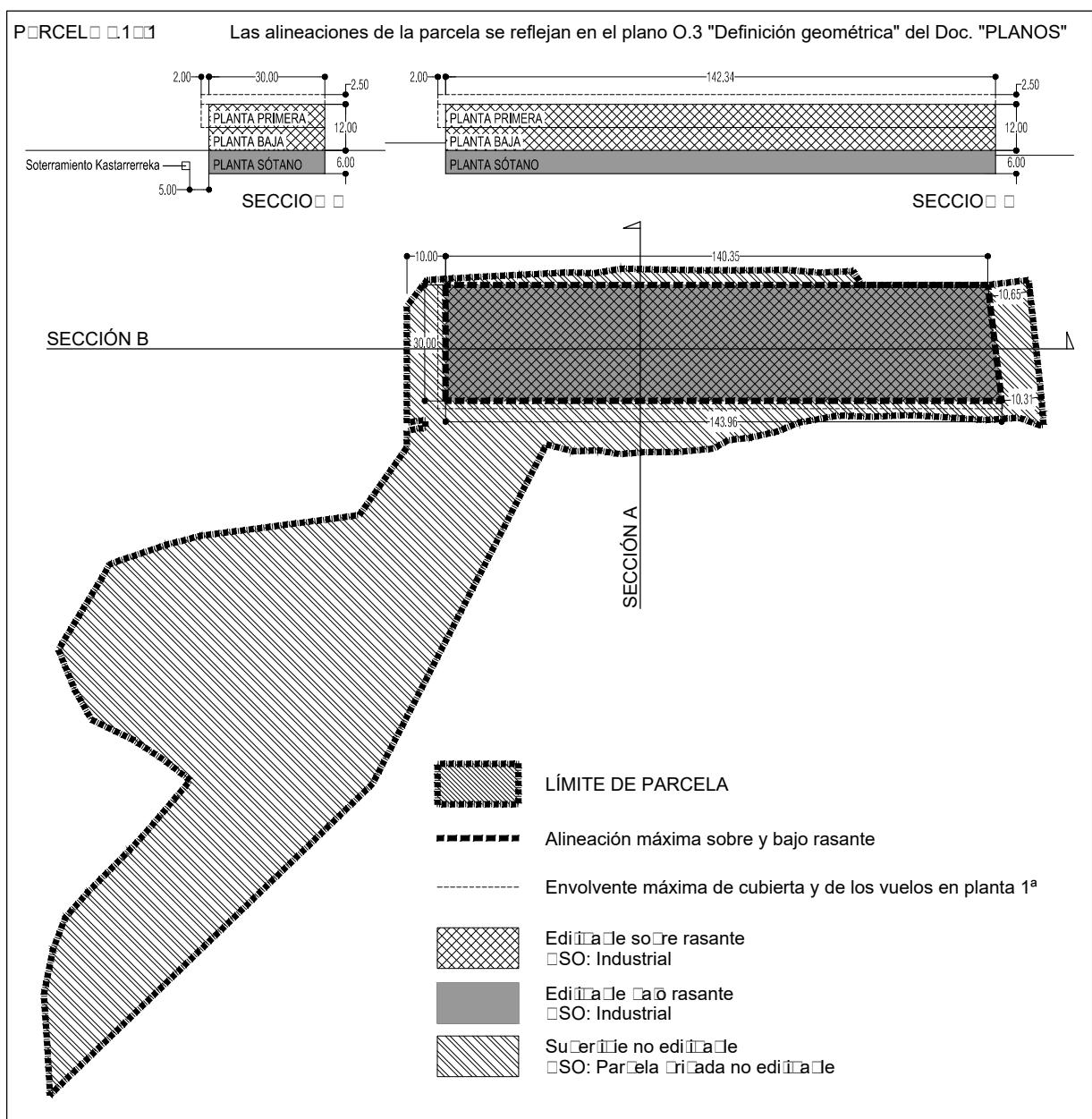
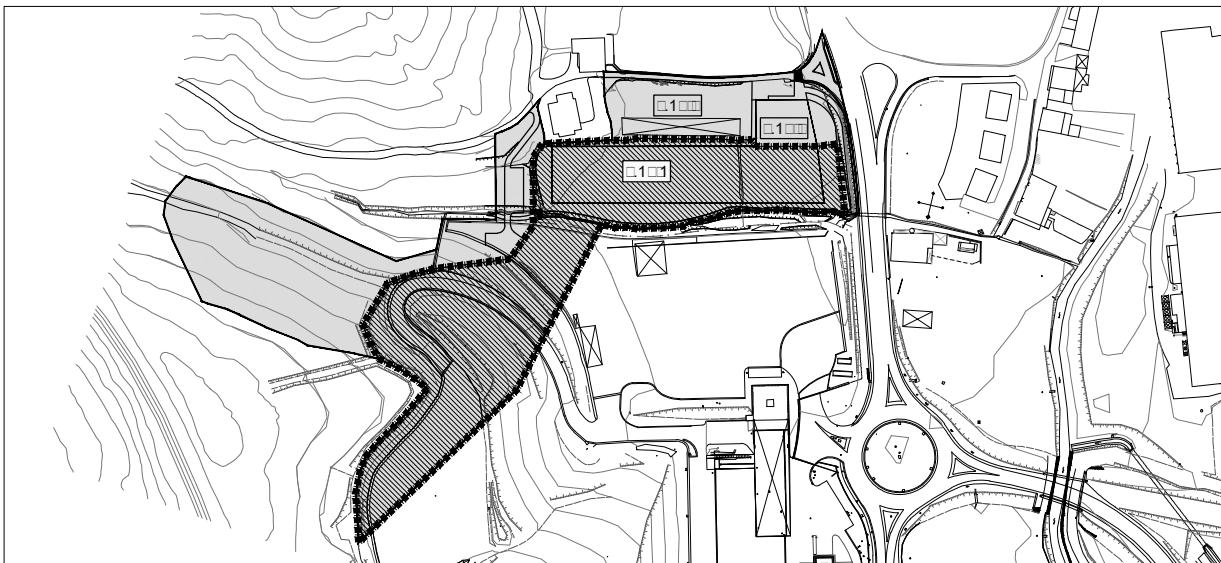
Gaizka Perosterena
Arquitecto



Eloy Pastrana
Economista



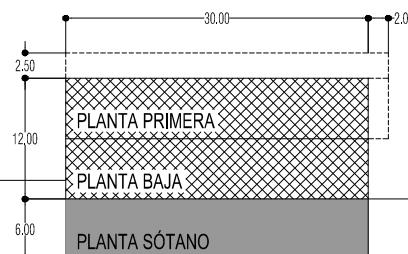
Patxi De Assas
Abogado



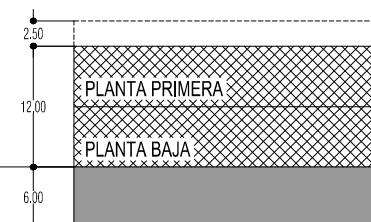


PARCEL 1001

Las alineaciones de la parcela se reflejan en el plano O.3 "Definición geométrica" del Doc. "PLANOS"

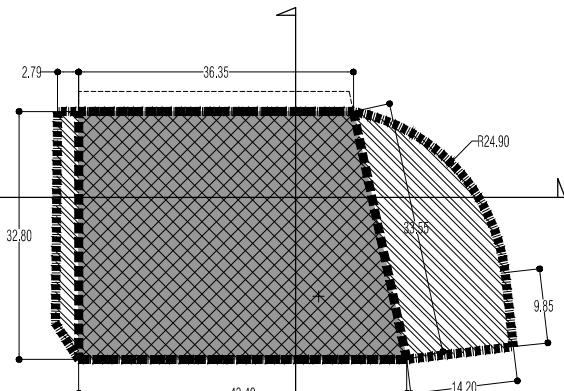


SECCIÓN A-A



SECCIÓN B-B

SECCIÓN B-B



SECCIÓN A-A



LÍMITE DE PARCELA



Alineación máxima sobre y bajo rasante



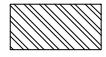
Envolvente máxima de cubierta y de los vuelos en planta 1^a



Edificio sobre rasante
SO: Industrial



Edificio bajo rasante
SO: Industrial



Suelo no edificable
SO: Parcela ricada no edificable

IV. DOCUMENTO ECONÓMICO

ÍNDICE

0.- Introducción	1
I.- Antecedentes y consideraciones previas	2
II.- Informe o memoria de sostenibilidad económica	2
III.-Memoria de viabilidad económica.....	2

0.- Introducción.

De acuerdo con el artículo 22.4 del RDL 7/2015 de 30 de Octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberán incluir:

1.- Un informe o memoria de sostenibilidad económica cuyo contenido deberá:

- a) Ponderar el impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias y/o la puesta en marca y la prestación de los servicios resultantes.
- b) Pronunciarse sobre la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

2.- Una memoria de viabilidad económica, cuyo contenido deberá, en términos de rentabilidad, analizar por un lado, la adecuación de la actuación a los límites del deber legal de conservación, y por otro, el equilibrio entre los beneficios y las cargas derivadas, para los propietarios incluidos en el ámbito mediante:

- a) Un estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y, en su caso, de los propuestos.
 - Determinaciones urbanísticas básicas referidas a:
 - o Edificabilidad
 - o Usos
 - o Tipologías edificatorias
 - o Redes públicas a modificar
 - Incremento de edificabilidad o densidad
 - Introducción nuevos usos
 - Utilización del suelo, vuelo y subsuelo de forma diferenciada
- b) Análisis de las determinaciones económicas básicas
 - Valores de repercusión de los diferentes usos
 - Estimación de la inversión pública
 - Estimación de la inversión privada
 - Indemnizaciones previstas
 - Identificación de los sujetos responsables de costear las redes públicas
- c) Análisis de las inversiones que puedan ser atraídas por la actuación, justificándose que esta es capaz de generar ingresos suficientes para financiar la mayor parte del coste de la transformación física propuesta, garantizando el menor impacto posible en el patrimonio personal de los particulares, medido dentro de los límites del deber legal de conservación.

Participación en la inversión de empresas prestadoras de servicios, energéticos, de telecomunicaciones, abastecimiento de agua, etc.

- d) Estimación del horizonte temporal necesario para garantizar la amortización de las inversiones y la financiación de la operación de transformación urbanística.
- e) Evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la administración, así como su impacto en las correspondientes haciendas públicas.

I.- Antecedentes y consideraciones previas.

Como ya se mencionada en los antecedentes, el presente Plan Especial tiene por objetivo fundamental, dar continuidad, en el término de Gabiria, a la actual implantación de la actividad industrial que desarrolla la empresa Irizar, S.Coop., en el municipio colindante de Ormaiztegi. Dicha continuidad se corresponde, desde el punto de vista económico, con el territorio más adecuado en cuanto a que representa la mejor garantía de sostenibilidad económica, al contribuir el nuevo desarrollo, al crecimiento de su capacidad productiva, que permitirá mantener y mejorar, por razón de economías de escala, su eficiencia productiva y el nivel competitivo de la compañía de la actuación proyectada.

El nuevo desarrollo, sin perjuicio del cumplimiento de los condicionantes urbanísticos de otro rango, responde a la necesidad específica y subjetiva de ampliación de las instalaciones de Irizar, S.Coop. Por tanto y al objeto de justificar desde un punto de vista económico, no ya la sostenibilidad sino también la viabilidad, esta simple argumentación, es suficiente para validar determinados aspectos de inversión, rentabilidad, beneficios y cargas que se derivan de la actuación y efectos sobre los respectivos patrimonios privados de los propietarios afectados.

Es importante mencionar la existencia de otro y único propietario¹ distinto de Irizar, S.Coop., y que al objeto de minimizar el impacto de las cargas de la actuación sobre su patrimonio, ha obligado a considerar una de las parcelas de resultado, como de destino privado no edificable, a la que el planeamiento asigna una edificabilidad urbanística nula, de tal manera que dicho propietario recibirá como parcela resultante en el Proyecto de Reparcelación, la finca inicialmente aportada, sin que por ella o por su adjudicación, tenga que contribuir a los costes y gastos de urbanización, reduciendo considerablemente el impacto de la actuación sobre su patrimonio personal al tiempo que se da respuesta a su solicitud, permitiendo el nuevo planeamiento el uso y disfrute compatible de dicha finca/parcela como hasta el momento venía haciéndolo.

II.- Informe o memoria de sostenibilidad económica.

a) Impacto de la actuación en las haciendas públicas afectadas por la implantación y mantenimiento de las infraestructuras necesarias y/o la puesta en marca y la prestación de los servicios resultantes.

De acuerdo con el apartado en que se describe el modo de ejecución de las obras de urbanización señalado en el sistema de actuación, la ejecución, conservación y mantenimiento de las obras de urbanización, desde las primeras ocupaciones de los terrenos y edificios y hasta su recepción por parte del Ayuntamiento de Gabiria, será a cargo de la Junta de Concertación, dentro de los límites que establecen los artículos 197 y 198 de la Ley 2/2006, por lo que el impacto sobre las haciendas públicas afectadas, será mínimo.

b) Sobre la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

La totalidad del suelo de la actuación será destinado a usos productivos, concretamente a actividades económicas del uso industrial, careciendo de sentido el análisis de la suficiencia y su adecuación con respecto a este uso.

III.- Memoria de viabilidad económica.

Como ya se ha mencionado, el nuevo desarrollo, responde a la necesidad específica y subjetiva de ampliación de las instalaciones de Irizar, S.Coop., y no a un negocio promocional destinado a atender la demanda inmobiliaria existente o potencial de uso industrial. Es por ello que carece de sentido la cuantificación de su viabilidad desde el punto de vista de su rentabilidad económica, al obedecer la actuación, a satisfacer la necesidad propia de aumento y mejora de la capacidad productiva de Irizar, S.Coop.

¹ El tercer propietario privado del ámbito a suscrito un contrato de compraventa de su parcela con Irizar, S.Coop.

Se trata de un suelo urbano vacante en su totalidad, es decir, no existen edificaciones previas a la actuación y por ello se hace innecesario por inexistente, el hecho de analizar la adecuación de la misma, más allá del límite del deber legal de conservación de los propietarios.

Con respecto al equilibrio de beneficios y cargas que se derivan de la actuación, en cuanto a lo que afecta a Irizar, S.Coop., como principal impulsora y beneficiaria de la actuación, han quedado suficientemente descritos en el apartado de antecedentes y consideraciones previas, los motivos que justifican en términos de beneficio no cuantificable el nuevo desarrollo proyectado.

a) Estudio comparado de los parámetros urbanísticos existentes y propuestos.

Se trata de un ámbito de suelo urbano en el que no existen edificaciones consolidadas, por lo que carece de sentido llevar a cabo, más allá de lo que el documento principal recoge suficientemente, un estudio comparado de las determinaciones urbanísticas básicas sobre edificabilidad, usos, tipologías, redes públicas a modificar, etc.

El incremento de edificabilidad es de 15.000 m² (t), destinados a uso exclusivamente industrial en parcela, que representa una densidad edificatoria de 0,50 m² (t)/m² (s) (15000/29.857).

El uso del suelo se distribuye en una ocupación de 5.000 m² con un perfil máximo de dos alturas sobre la rasante del terreno y de una altura bajo la rasante, es decir, 5.000 m² (t) en planta baja, 5.000 m² (t) en planta primera y 5.000 m² (t) en planta de sótano.

b) Determinaciones económicas básicas

Valores de repercusión

Uso Específico con Aprovechamiento Lucrativo	E m ² (t)	Vv _i	"K"	V _c	VRS ¹
Industrial. Planta Baja	5.000,00	850,00	1,40	407,10	200,04
Industrial. Planta Alta	5.000,00	425,00	1,40	339,25	-35,68
Industrial. Planta Sótano	5.000,00	425,00	1,40	339,25	-35,68
Totales					15.000,00

¹VRS = (Vv / K) - V_c

Uso Específico con Aprovechamiento Lucrativo	Cem	Ggc	Bic	Cdc	Hp	Tc	V _c
		13,00%	6,00%		8,50%	5,00%	
Industrial. Planta Baja	300,00	39,00	18,00	357,00	25,50	15,00	407,10
Industrial. Planta Alta	250,00	32,50	15,00	297,50	21,25	12,50	339,25
Industrial. Planta Sótano	250,00	32,50	15,00	297,50	21,25	12,50	339,25

Dada la contribución negativa, que los usos industriales distintos a los de planta baja, tienen con respecto al valor de repercusión del suelo, se ha considerado prudente no considerar dichos usos, a los efectos de la cuantificación de los ingresos potenciales de la administración actuante, con motivo de la actuación de transformación urbanística.

Inversión pública

No está prevista ninguna inversión pública en la actuación.

Inversión privada

Los costes y gastos de urbanización serán íntegramente sufragados por la Junta de Concertación. Su cuantificación y análisis se llevará a cabo en el documento específico de Proyecto de Urbanización.

Indemnizaciones previstas

No existen en el ámbito de la actuación, bienes o derechos distintos del suelo, que puedan ser objeto de indemnización.

Identificación de los sujetos responsables de costear las redes públicas

La obligación de costear las redes públicas, incluidas en la obligación legal de urbanizar, corresponde a la Junta de Concertación.

- c) La actuación proyectada, teniendo en cuenta que la iniciativa está impulsada por el propietario principal del ámbito, Irizar, S.Coop., trae implícitamente la capacidad suficiente para financiar el coste de la transformación física propuesta, minimizando el impacto, en el patrimonio personal del otro propietario de peso minoritario, al reconocer el Plan Especial en una de sus parcelas, es decir, la b.18/3, un aprovechamiento lucrativo nulo, de tal manera que le exonera de contribuir a los costes y gastos de urbanización por la adjudicación de la misma.

No está prevista la participación en la inversión, de ninguna empresa prestadora de servicios energéticos, de telecomunicaciones ni de abastecimiento de agua y cualesquiera otras servicios.

- d) Teniendo en cuenta una vez más el rasgo o finalidad de autopromoción que caracteriza la intervención urbanística, hace difícil estimar aquél horizonte temporal que garantice la amortización de las inversiones, en este caso únicamente privadas, al estar dicho horizonte íntimamente ligado al proceso interno de imputación de costes o consumos productivos, propios de la actividad de la entidad impulsora de la iniciativa.
- e) Evaluación de la capacidad pública necesaria para asegurar la financiación y el mantenimiento de las redes públicas que deban ser financiadas por la administración, así como su impacto en las correspondientes haciendas públicas.

1.- Estimación de los ingresos previstos y destinados al aumento del patrimonio municipal de suelo.

- Participación de la administración en las plusvalías generadas por la acción urbanística

Régimen de actuación urbanística	Actuación Integrada
Uso predominante	Industrial
Clasificación del suelo	Urbano
Categorización del suelo	No consolidado por incremento de edificabilidad

Uso Lucrativo	Incremento Edificabilidad Ponderada	VRS €/m ² (t)	% Participación Municipal	Valor de la Participación
b.10	5.000,00	200,04	15%	150.030 €

(Edif. Ponderada) * VRS * 15 %

2.- Otros ingresos previstos durante la ejecución de las previsiones de la actuación. Impuesto sobre construcciones, instalaciones y obras (I.C.I.O).

Base Imponible: Presupuesto de ejecución material	General	1.500.000
Tipo de gravamen (ordenanza fiscal Ayuntamiento de Gabiria)	General	4,00%
Cuota integra		60.000
Bonificaciones		0
Cuota líquida Total		60.000
Hipótesis de implementación de las previsiones de las NN.SS. Escenario previsional normalizado		100%
Estimación de la cuota líquida total en el escenario previsional		60.000

3.- Ingresos anuales de cuantía constante tras la finalización de la actuación.

- Impuesto sobre bienes inmuebles

En el **Anexo I**, se estiman los valores catastrales y en consecuencia la cuota líquida anual por este impuesto asciende a **6.580 €**.

- Impuesto sobre el incremento del valor de los terrenos de naturaleza urbana

Teniendo en cuenta el rasgo de autopromoción que caracteriza la actuación, así como la incertidumbre que exige la estimación del impuesto, se considera prudente estimar un valor nulo por este concepto impositivo.

- Otros impuestos. Impuesto sobre actividades económicas

No se llevado a cabo su estimación por carecer de los datos necesarios para su cuantificación, que no obstante contribuirían en favor de una mejora en el resultado de las arcas municipales.

En cualquier caso el impacto sobre las haciendas públicas es positivo, generando un aumento del patrimonio municipal de suelo estimado en **150.030 €**, un aumento de los ingresos por operaciones corrientes en la partida de impuestos indirectos de **60.000 €** y un ingreso anual por operaciones corrientes en la partida de impuestos directos de unos **6.580 €**. Dichos importes garantizan la estabilidad presupuestaria y permiten a largo plazo asumir el mantenimiento y la conservación de la urbanización proyectada.

En Donostia-San Sebastián, mayo de 2016



Gaizka Perosterena
Arquitecto



Eloy Pastrana
Economista



Patxi De Assas
Abogado

ANEXO I
ESTIMACION DE LOS VALORES CATASTRALES A EFECTOS DEL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES (I.B.I.)
 Plan Especial de Ordenación Urbana del A.I.U. 18 "Agerre Alde" de las NN.SS. de Gabiria

Uso Específico con Aprovech. Lucrativo	m ² (t) (SC)	Coef. Corrector	Superf. Homog. (SH)	CC €/m ² (t)		Valor de la Construcción (VC) ¹	VRS €/m ² (t)		Valor del Suelo (VS) ¹	Valor Catastral (2016) (VC+VS)
				2002	2016		2002	2016		
b.10 Industrial. Planta baja	5.000,00	1,00	4.630,00	240,00	316,67	2.372.132	150,25	198,25	917.898	3.290.030

¹ Decreto Foral 6/1999

ESTIMACION DEL AUMENTO ANUAL DE LOS INGRESOS POR EL IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES (I.B.I.)

	Suelo	VS + VC
Valor catastral	917.898	3.290.030
Tipo de gravamen	0,20%	0,20%
Cuota líquida anuak	1.836	6.580
Hipótesis de implementación de las previsiones del P.E.O.U.	100,00%	100,00%
Estimación del incremento anual de la cuota líquida	1.835	6.580

V. PLANOS

ÍNDICE

Nº	PLANO	ESCALA	
		A3	A1
PLANOS DE INFORMACIÓN			
I.1	SITUACIÓN	1/5.000	1/2.500
I.2	TOPOGRÁFICO Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO	1/1.250	1/625
I.3	PARCELARIO	1/1.250	1/625
I.4	REDES DE INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES	1/1.250	1/625
I.5	RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE	1/1.250	1/625
PLANOS DE ORDENACIÓN			
O.1	ORDENACIÓN GENERAL	1/1.250	1/625
O.2	SUPERPUERTO: ESTADO ACTUAL Y ORDENACIÓN	1/1.250	1/625
O.3	DEFINICIÓN GEOMÉTRICA DE LA ORDENACIÓN	1/1.250	1/625
O.4	ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA	1/1.250	1/625
O.5.1	REDES DE INFRAESTRUCTURAS: ELECTRICIDAD Y GAS	1/1.250	1/625
O.5.2	REDES DE INFRAESTRUCTURAS: ABASTECIMIENTO Y SANEAMIENTO	1/1.250	1/625
O.5.3	REDES DE INFRAESTRUCTURAS: TELECOMUNICACIONES	1/1.250	1/625
O.6	CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN	1/1.250	1/625



APROBACIÓN INICIAL
REV. PEQU_AIU.18-AI_04.Br

Mayo 2016
2016/05/24

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL A.I.U. 18 "AGERRE-ALDE"
A.I.U. 18 "Agerre-Alde" del Texto Refundido de las NN.SS. de Gabiria

SITUACIÓN

PROMOTOR Irizar, S.Coop.

REDACTORES

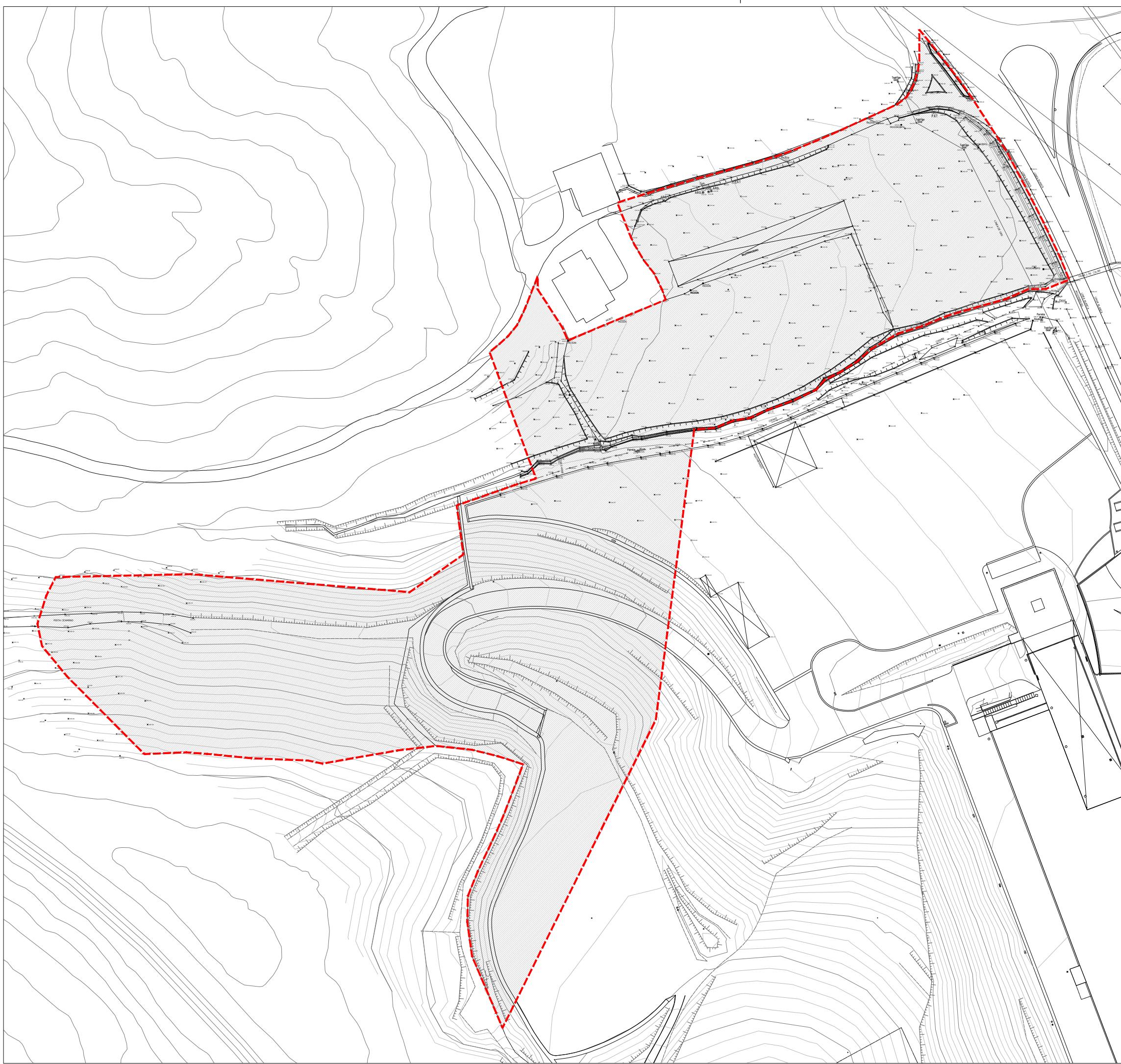
 Gaizka Perosterena Arregi

 Eloy Pastrana Martín

 Patxi De Ascas Yagües

ESCALA A3: 1/5.000
A1: 1/2.500





29.857 m² DELIMITACIÓN DEL A.I.U. "18 - AGERRE-ALDE"

APROBACIÓN INICIAL

REV. PEOU_AIU.18-AI_04.Br

Mayo 2016

2016/05/24

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL A.I.U. 18 "AGERRE-ALDE"

A.I.U. 18 "Agerre-Alde" del Texto Refundido de las NN.SS. de Gabiria

TOPOGRÁFICO Y DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO

PROMOTOR Irizar, S.Coop.

REDACTORES

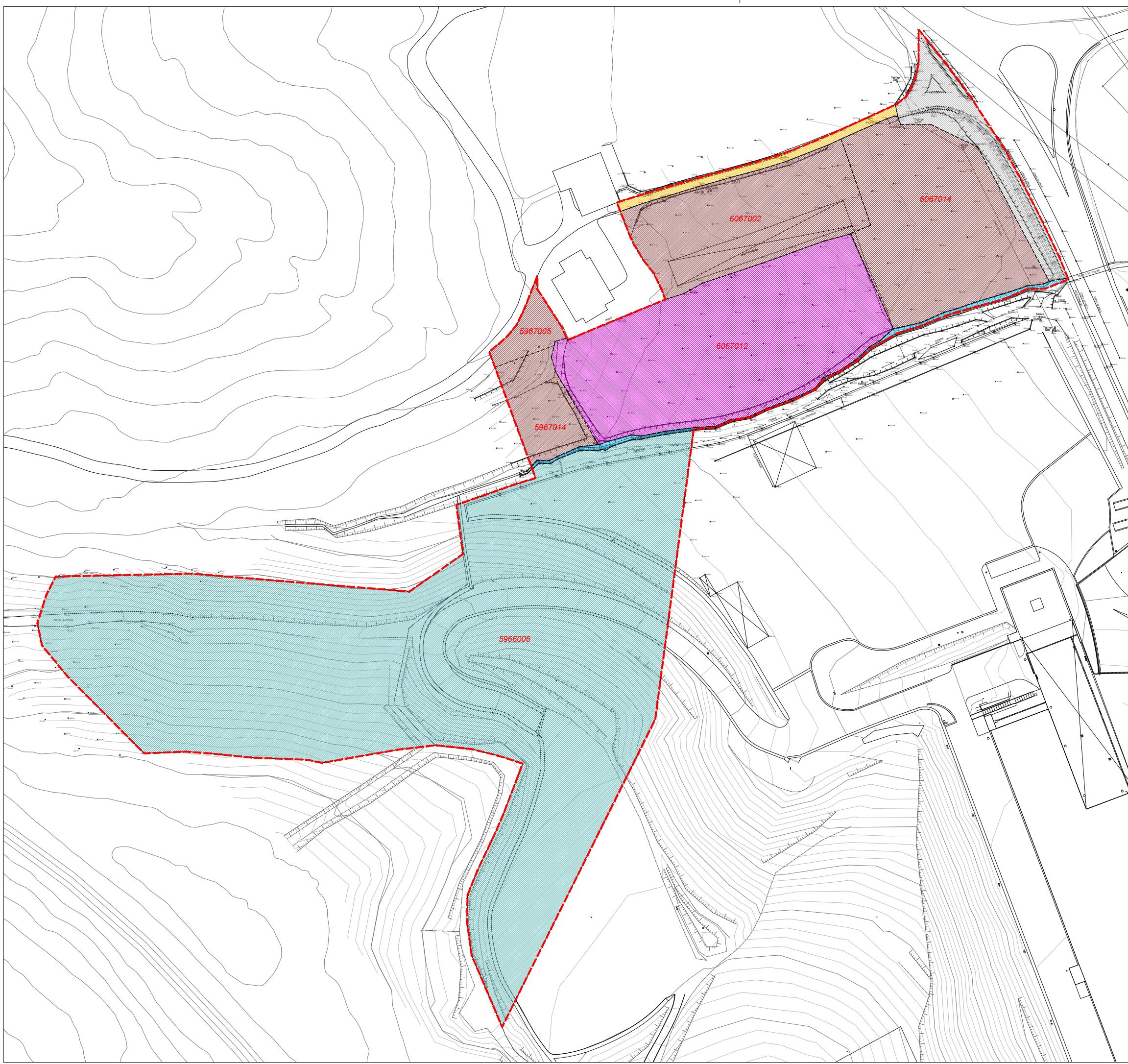
Gaizka Perosterena Arregi

Eloy Pastrana Martín

Patxi De Assas Yagües

ESCALA A3: 1/1.250
A1: 1/625

I.2



APROBACIÓN INICIAL
REV. PEOU_AIU.18-AI_04.Br

Mayo 2016

2016/05/24

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL A.I.U. 18 "AGERRE-ALDE"
A.I.U. 18 "Agerre-Alde" del Texto Refundido de las NN.SS. de Gabiria

PARCELARIO

PROMOTOR Irizar, S.Coop.

REDACTORES

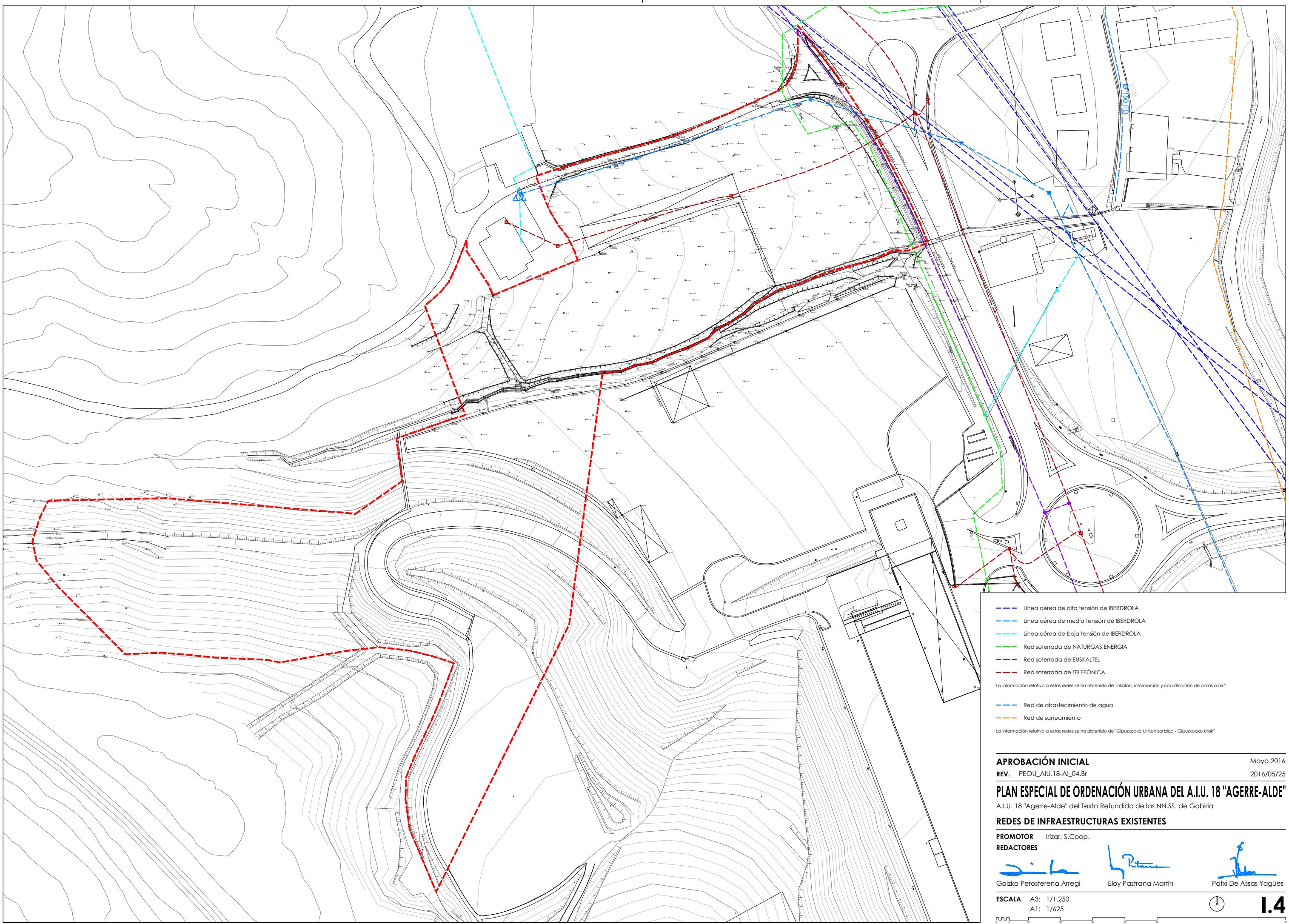
Gaizka Peroteraena Arregi

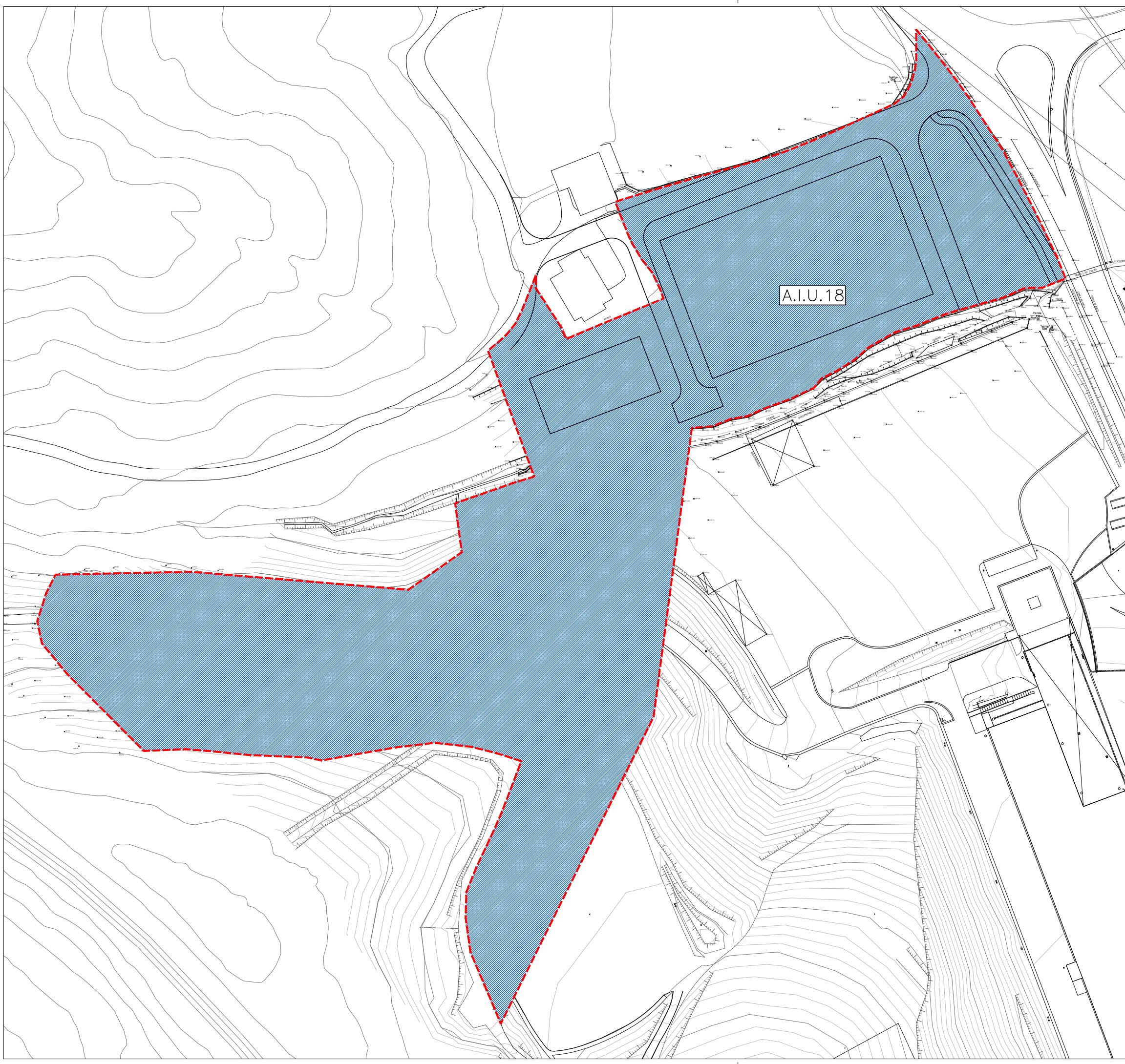
Eloy Pastrana Martín

Patxi De Ascas Yagües

ESCALA A3: 1/1.250
A1: 1/625

I.3





ZONA B.10 - INDUSTRIAL

APROBACIÓN INICIAL

REV. PEOU_AIU.18-AI_04.Br

Mayo 2016

2016/05/24

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL A.I.U. 18 "AGERRE-ALDE"

A.I.U. 18 "Agerre-Alde" del Texto Refundido de las NN.SS. de Gabiria

RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE

PROMOTOR Irizar, S.Coop.

REDACTORES

Gaizka Perosterena Arregi

Eloy Pastrana Martín

Patxi De Assas Yagües

ESCALA A3: 1/1.250

A1: 1/625

1.5



APROBACIÓN INICIAL
REV. PEOU_AIU.18-AI_04.Br

Mayo 2016
2016/05/24

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL A.I.U. 18 "AGERRE-ALDE"
A.I.U. 18 "Agerre-Alde" del Texto Refundido de las NN.SS. de Gabiria

ORDENACIÓN GENERAL

PROMOTOR Irizar, S.Coop.

REDACTORES

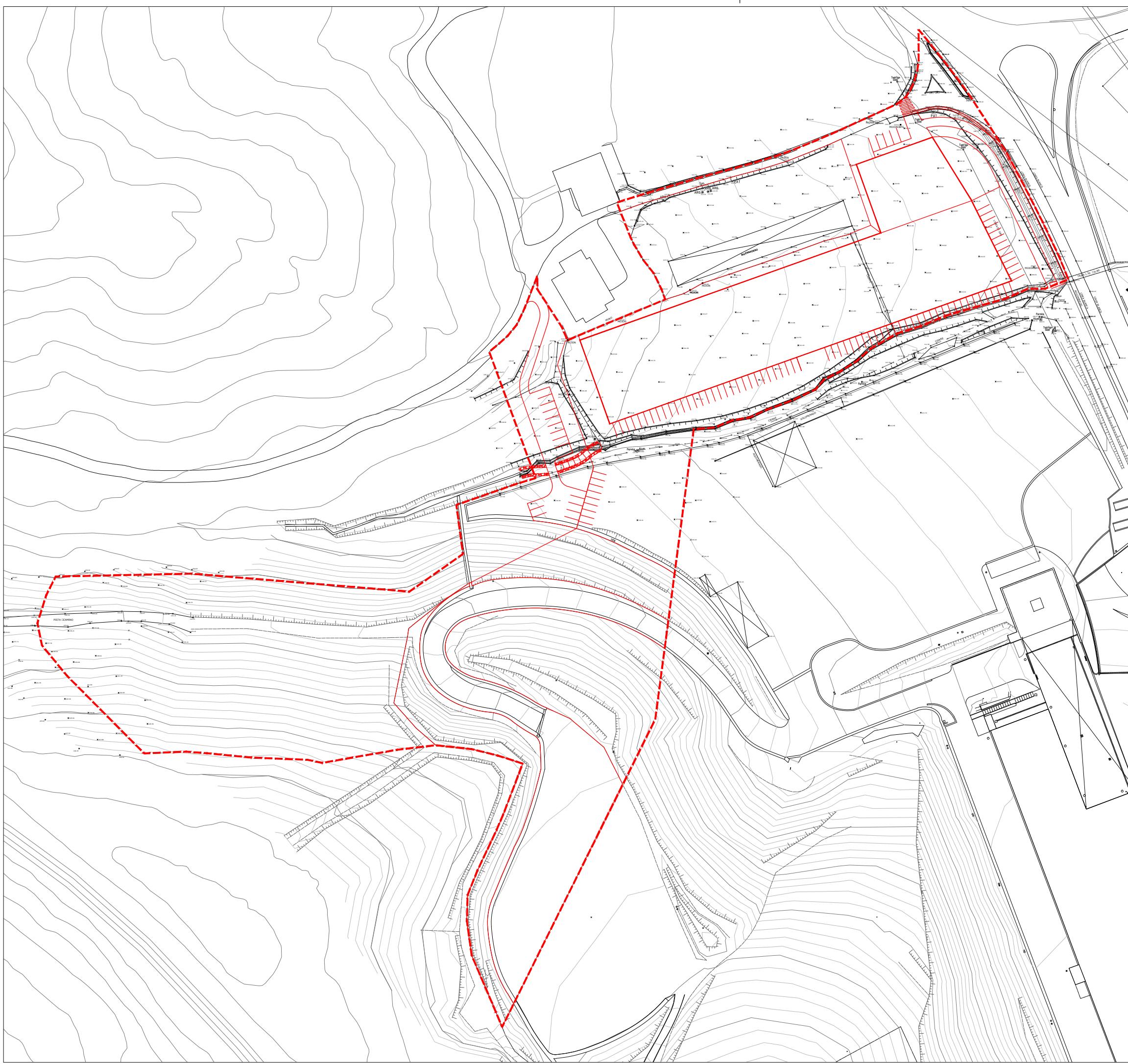
 Gaizka Perosterena Arregi

 Eloy Pastrana Martín

 Patxi De Ascas Yagües

ESCALA A3: 1/1.250
A1: 1/625

 0.1



APROBACIÓN INICIAL
REV. PEOU_AIU.18-AI_04.Br

Mayo 2016

2016/05/24

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL A.I.U. 18 "AGERRE-ALDE"

A.I.U. 18 "Agerre-Alde" del Texto Refundido de las NN.SS. de Gabiria

SUPERPUESTO: ESTADO ACTUAL Y ORDENACIÓN

PROMOTOR Irizar, S.Coop.

REDACTORES

 Gaizka Perosterena Arregi

 Eloy Pastrana Martín

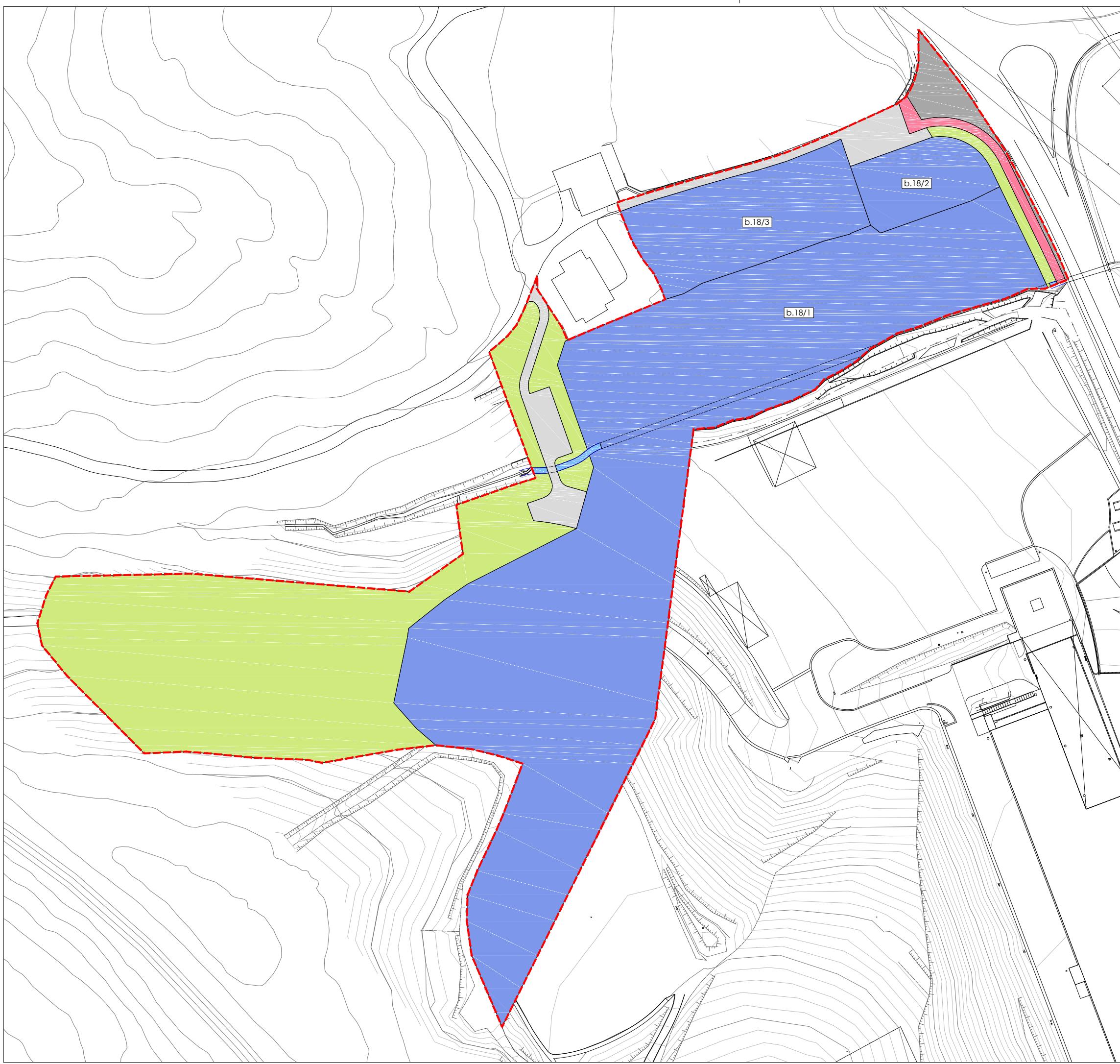
 Patxi De Assas Yagües

ESCALA A3: 1/1.250
A1: 1/625

 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

 0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

O.2



PARCELAS PRIVADAS	SUPERFICIE (m ²)	OCCUPACIÓN EDIF. PB (m ²)	EDIFICABILIDAD s.r.+b.r. (m ²)	PERFIL MAX. EDIFICABLE
b.18/1 Industrial (b.10)*	15.830	4.264	8.528 + 4.264	II/I
b.18/2 Industrial (b.10)	1.022	736	1.472 + 736	II/I
b.18/3 No edificable	2.369	-	-	-

* Bajo esta parcela discurre la regata soterrada (Cauce Fluvial -E.20-) en una superficie de 196 m².

SISTEMAS GENERALES	SUPERFICIE (m ²)
Carreteras y autovías de la red supramunicipal (GI-2632) (e.10)*	462
Cauce Fluvial (F.20)	47
Bidegorri (e.23)**	289

* Bajo este sistema general discurre la regata soterrada (Cauce Fluvial -F.20-) en una superficie de 3 m².

** Bajo este sistema general discurre la regata soterrada (Cauce Fluvial -F.20-) en una superficie de 3 m².

SISTEMAS LOCALES	SUPERFICIE (m ²)
Carreteras locales y caminos rurales (e.21)*	1.130
Espacios Libres urbanos (f.10)**	8.708

* Bajo este sistema local discurre la regata soterrada (Cauce Fluvial -F.20-) en una superficie de 6 m².

** Bajo este sistema local discurre la regata soterrada (Cauce Fluvial -F.20-) en una superficie de 1 m².

APROBACIÓN INICIAL

REV. PEOU_AIU.18-AI_04.Br

Mayo 2016

2016/05/24

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL A.I.U. 18 "AGERRE-ALDE"

A.I.U. 18 "Agerre-Alde" del Texto Refundido de las NN.SS. de Gabiria

ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

PROMOTOR Irizar, S.Coop.

REDACTORES

Gaizka Perosterena Arregi

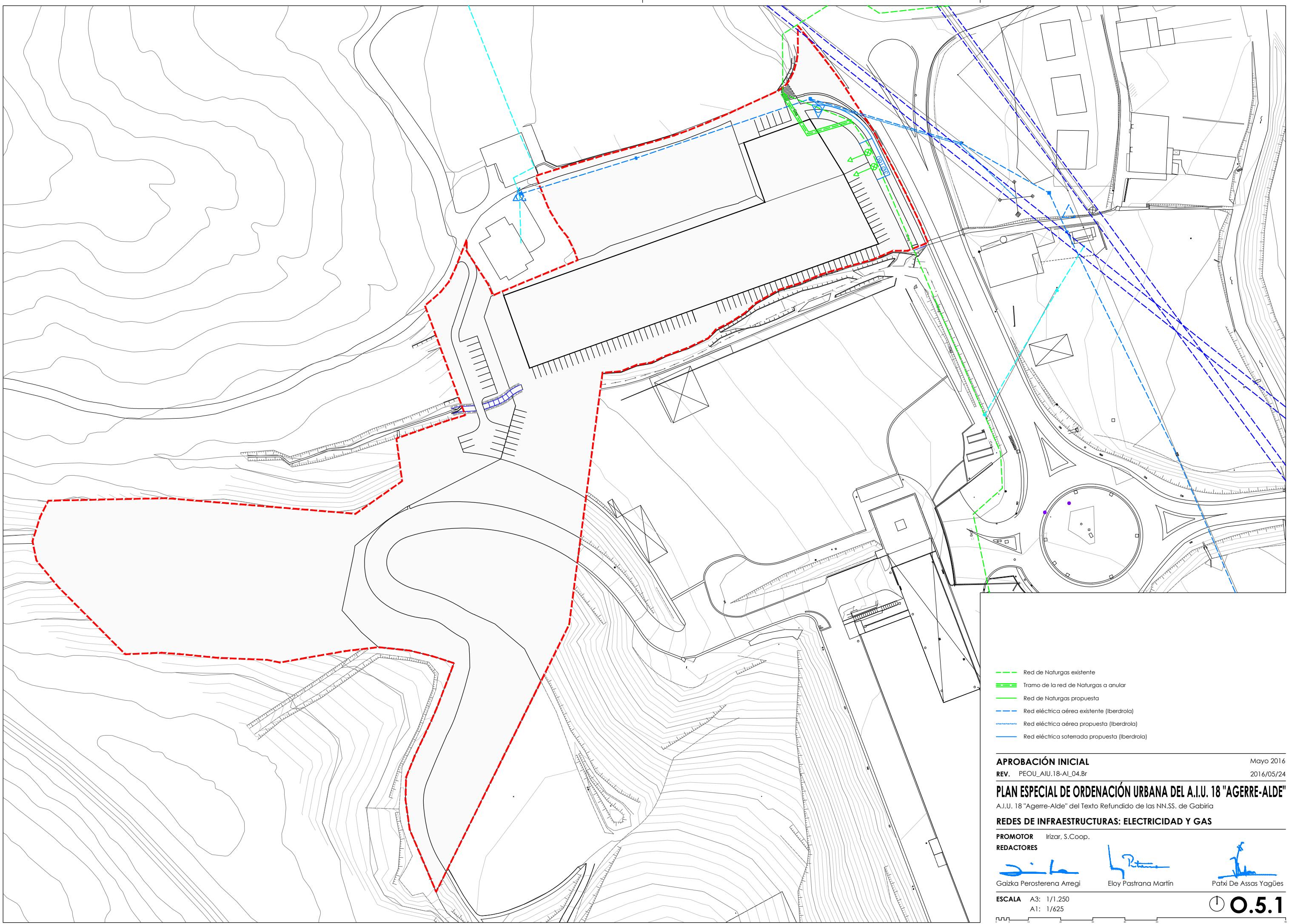
Eloy Pastrana Martín

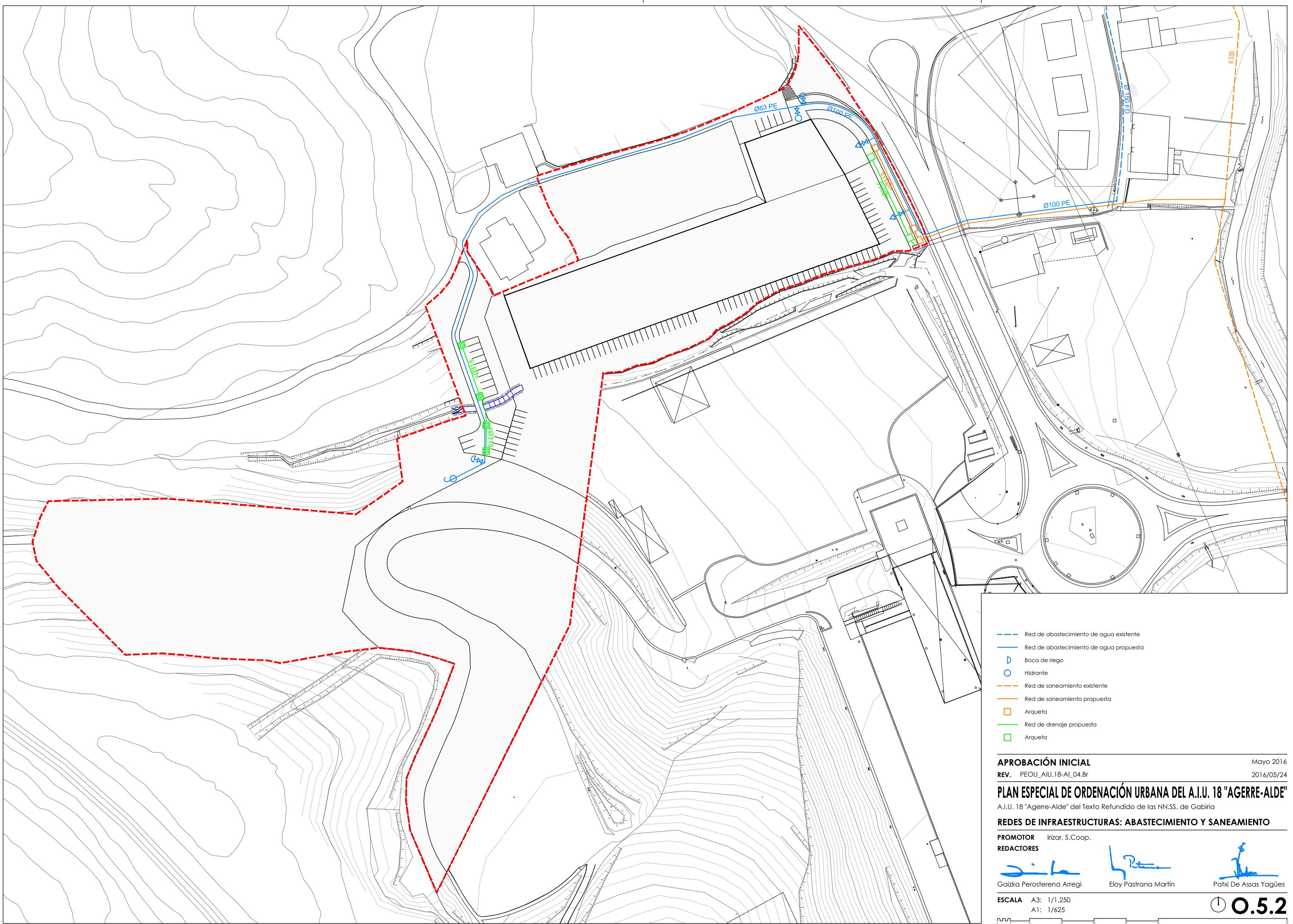
Patxi De Ascas Yagües

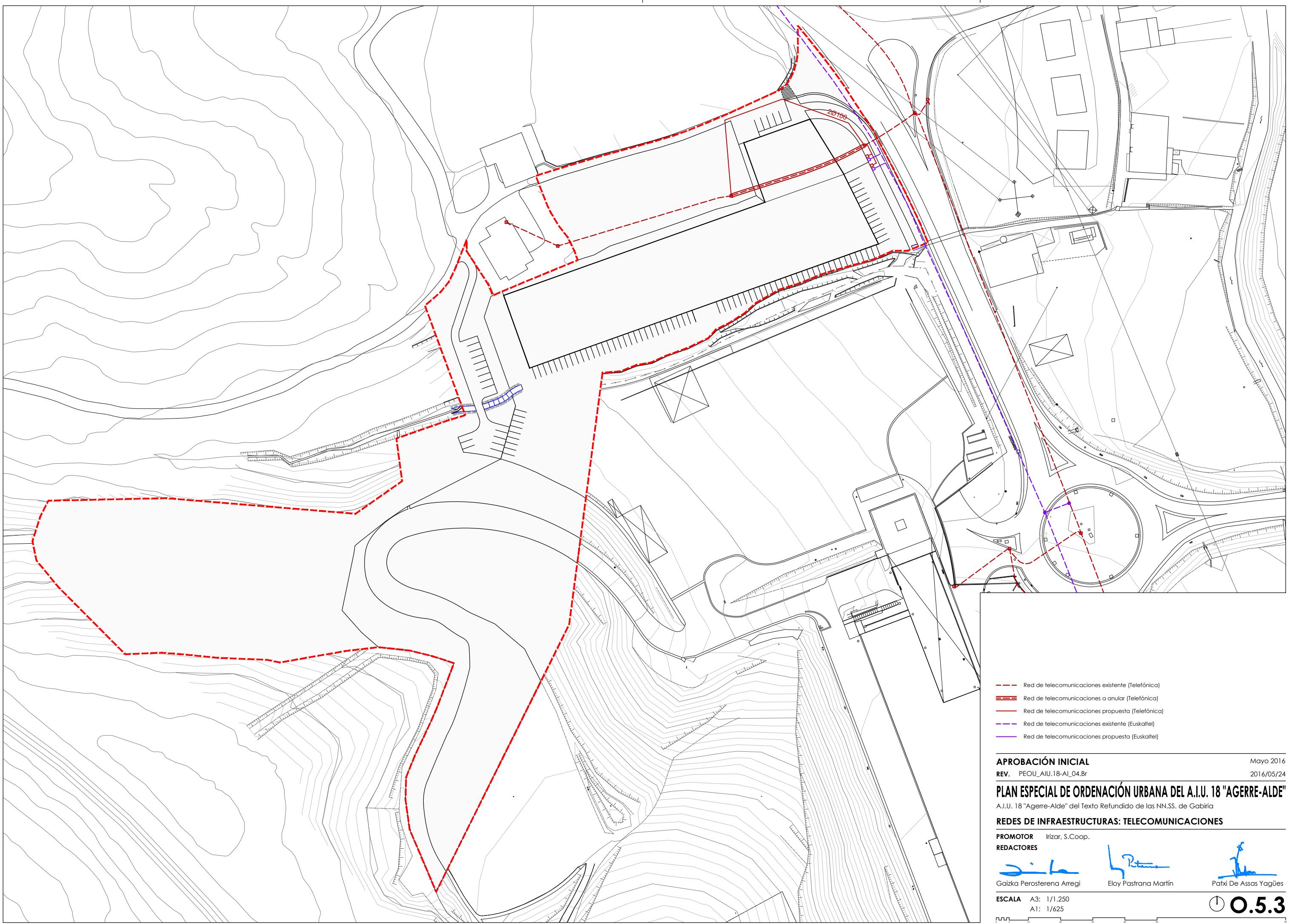
ESCALA A3: 1/1.250

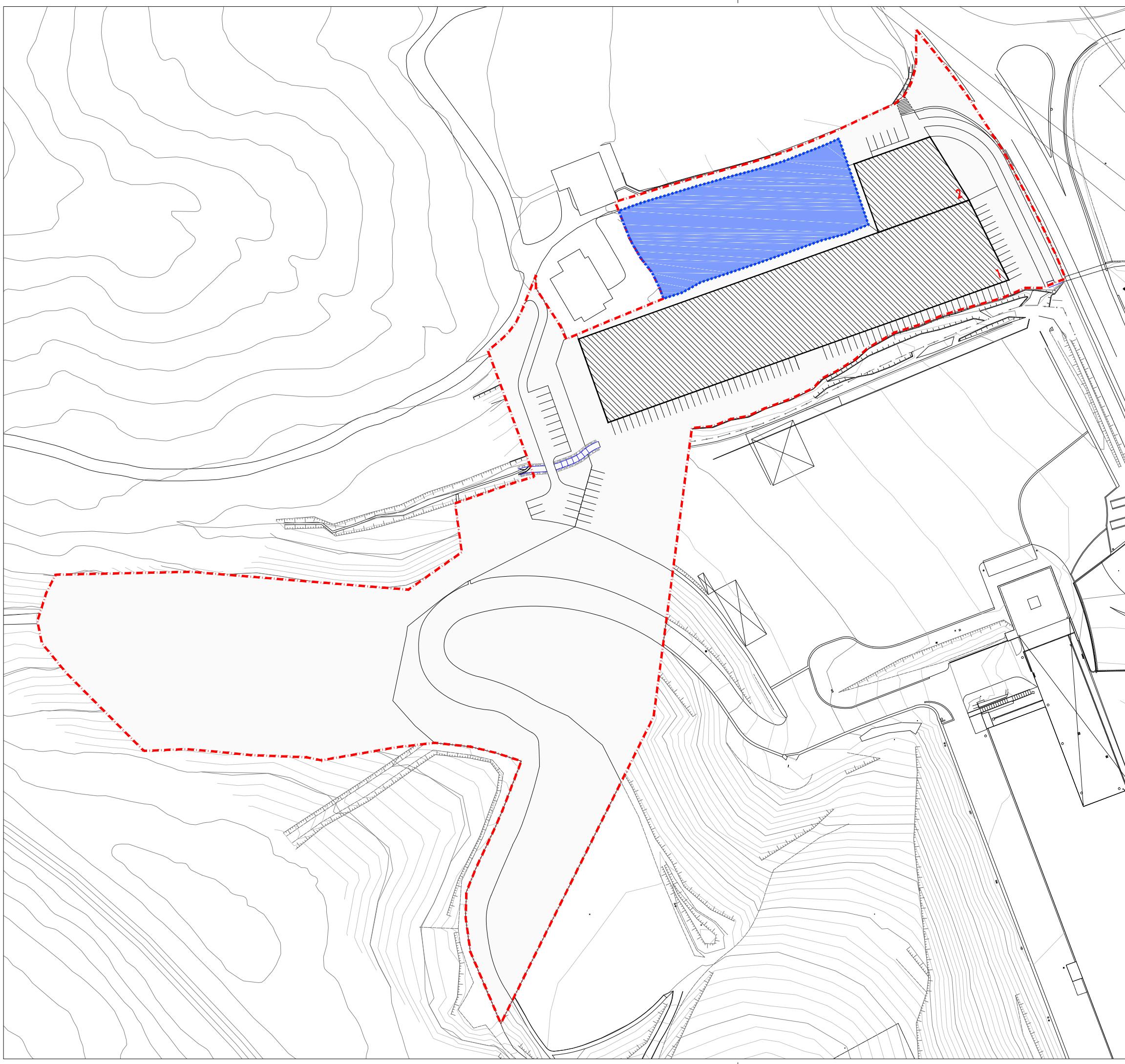
A1: 1/625

O.4









— Delimitación de la Actuación Integrada (será el P.A.U. el que delimita la U.E.)

■ Unidades edificatorias

■ Área consolidada

APROBACIÓN INICIAL

REV. PEOU_AIU.18-AI_04.Br

Mayo 2016

2016/05/25

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL A.I.U. 18 "AGERRE-ALDE"

A.I.U. 18 "Agerre-Alde" del Texto Refundido de las NN.SS. de Gabiria

CONDICIONES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

PROMOTOR Irizar, S.Coop.

REDACTORES

Gaizka Perosterena Arregi

Eloy Pastrana Martín

Patxi De Assas Yagües

ESCALA A3: 1/1.250

A1: 1/625

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100

0.6

VI. RESUMEN EJECUTIVO

El presente documento viene a dar respuesta las exigencias del artículo 25.3 de Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Dicho artículo dice:

En los procedimientos de aprobación o alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

- a) *Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación y alcance de dicha alteración.*
- b) *En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.*

La delimitación del ámbito de actuación vino definida por el vigente planeamiento de Gabiria, esto es las Normas Subsidiarias aprobadas definitivamente. Concretamente se trata del área A.I.U 18 "Agerre-Alde". Dicha área está sujeta a la redacción de una Plan Especial de Ordenación Urbana para el desarrollo de las previsiones y parámetros contenidos en dichas Normas. Este documento cumple de forma integral las determinaciones, objetivos, criterios y condiciones particulares de ordenación contenidos en el documento de NN.SS. referido al A.I.U. 18 "Agerre-Alde".

Del análisis del territorio objeto del presente proyecto es preciso apuntar la existencia de condicionantes urbanísticos que el propio Plan Especial ha tenido en cuenta a la hora de proponer una ordenación pormenorizada del área, siendo los más importantes los siguientes y que son la base para la propuesta final:

- Zonas de afección del sistema general viario de carreteras que discurre junto al ámbito objeto de ordenación. Se trata de la GI-2632, cuyas distancias mínimas a respetar por la edificación respecto del borde o línea exterior de la calzada derivadas de la Norma Foral de carreteras son de 18 m.
- Existencia de una regata de mínimas dimensiones y que prácticamente está seca durante todo el año y para la cual, tras consultas en URA, se ha decidido su soterramiento debido fundamentalmente a que de esta forma se puede dar una solución de continuidad a las instalaciones y campa actual de Irizar, S.Coop.
- Existencia de una plataforma de aparcamiento de autobuses de la empresa Irizar, S.Coop., parte de la cual y de su acceso están ya en territorio de Gabiria, debiendo consolidarla en el presente Plan Especial.
- Topografía del terreno incluido en el ámbito con una parte baja, próxima a la carretera GI-2632 y a la fábrica de Irizar con una topografía más amable frente a la zona alta u oeste con una topografía más acusada y de muy difícil implantación de edificaciones.

La ordenación propuesta parte del cumplimiento de los criterios y objetivos fijados en el planeamiento general, teniendo en cuenta los condicionantes superpuestos a la ordenación mencionados en el epígrafe anterior y el alcance es el recogido a continuación a modo de resumen.

La nueva ordenación del ámbito, con una superficie total de 29.857 m² se fundamenta en los siguientes criterios:

- Como criterio de optimización de los espacios de ordenación y su vinculación territorial a la actual fábrica de Irizar, verdadero objetivo de la Norma Subsidiaria, se propone el soterramiento de la regata Kastarrerreka que hace de muga entre Ormaiztegi y Gabiria.

.- En lo referente a la ordenación propiamente dicha, y en lo concerniente a la parte baja o este del ámbito, colindante al sistema general viario, es donde se localizan las parcelas edificables, tal y como lo hace orientativamente las Normas Subsidiarias de Gabiria. Las mismas se implantan en el espacio resultante entre la actual parcela de Irizar y el caserío Agerre Berri.

En dicha zona se proponen la definición de dos parcelas edificables que en su conjunto plantean una edificación en forma de "L". Una de mayor tamaño de 15.830 m², colindante a la actual parcela de la empresa en Ormaiztegi y otra paralela a la GI-2632 y contigua a la mencionada parcela grande, de nueva creación, de 1.022 m². Se crea un vial de acceso desde la GI-2632 que da servicio a esta última, resolviéndose el acceso a la parcela de mayor tamaño de previsible adjudicación a la empresa Irizar, S.Coop., a través de Ormaiztegi.

Esta ordenación permite dejar libre de edificación la actual parcela donde se ubica un gran invernadero, de tal manera que junto al caserío Agerre Berri se ha definido una parcela privada no edificable de 2.367 m² que permitirá el mantenimiento de las condiciones actuales de ese suelo, que es una demanda del titular del caserío.

.- No hay una definición de parcela para el Ayuntamiento de Gabiria, por lo que la cesión del porcentaje de edificabilidad correspondiente a la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanizadora se realizará en metálico, teniendo en cuenta que los propietarios materializarán todos sus derechos en parcela.

.- En la parte oeste del ámbito se localizan los espacios libres, así como la parcela libre y el acceso a la actual plataforma de Irizar, S.Coop. También se configura un vial público desde el camino actualmente existente, el cual discurre entre ambos caseríos, para dar acceso a dicho espacio libre.

.- Se establece una dotación de aparcamientos en superficie ubicada en los viales de nueva creación con un total de 20 plazas en superficie y de carácter público, además de las que cada parcela privada lleven consigo.

En definitiva la ordenación plantea la consolidación de la actual plataforma de aparcamiento de Irizar a caballo entre Ormaiztegi y Gabiria, así como la ordenación de dos nuevas parcelas que ordenen parte de la edificabilidad existente en la ficha urbanística, tratando de optimizar la misma, para lo cual se ha ido a una ocupación de máximos en planta baja de dicha edificabilidad en la zona baja del ámbito, que es donde verdaderamente tiene sentido una implantación de este tipo, como ya lo proponía orientativamente la Norma Subsidiaria.

Conviene señalar que actualmente sobre el ámbito hay concedida una licencia municipal con carácter provisional que permanecerá vigente en tanto en cuanto se desarrolle y tramita el Plan Especial y que quedará sin efecto una vez se soliciten las licencias definitivas, en el contexto de las condiciones recogidas en la propia licencia provisional.

En Donostia-San Sebastián, mayo de 2016



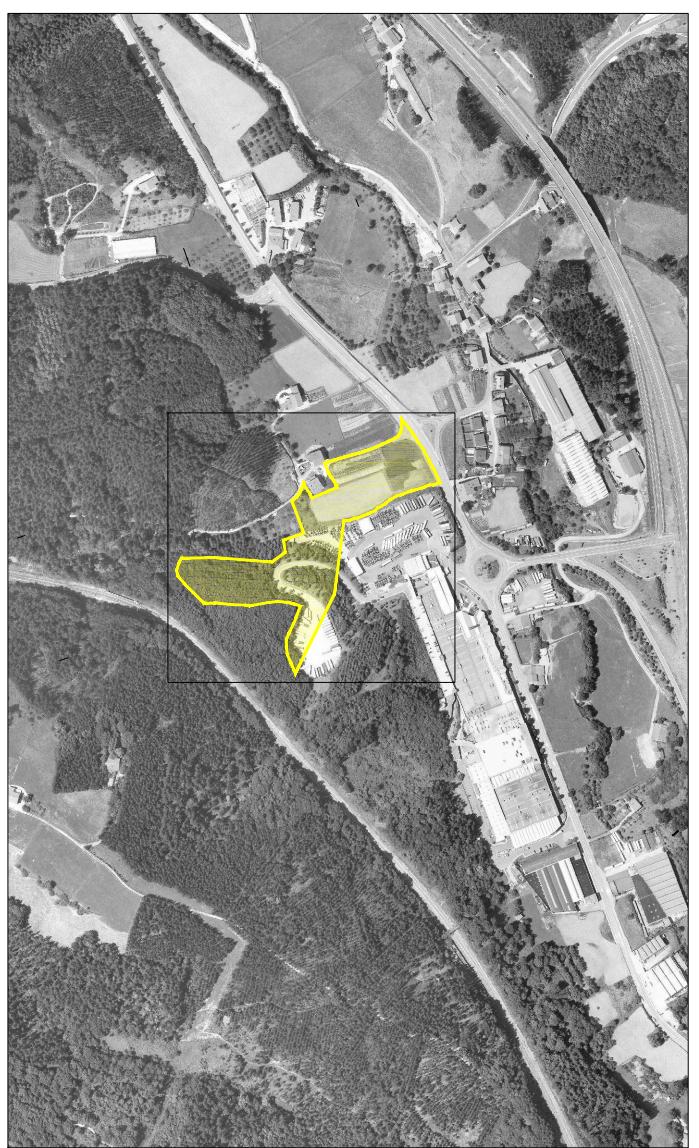
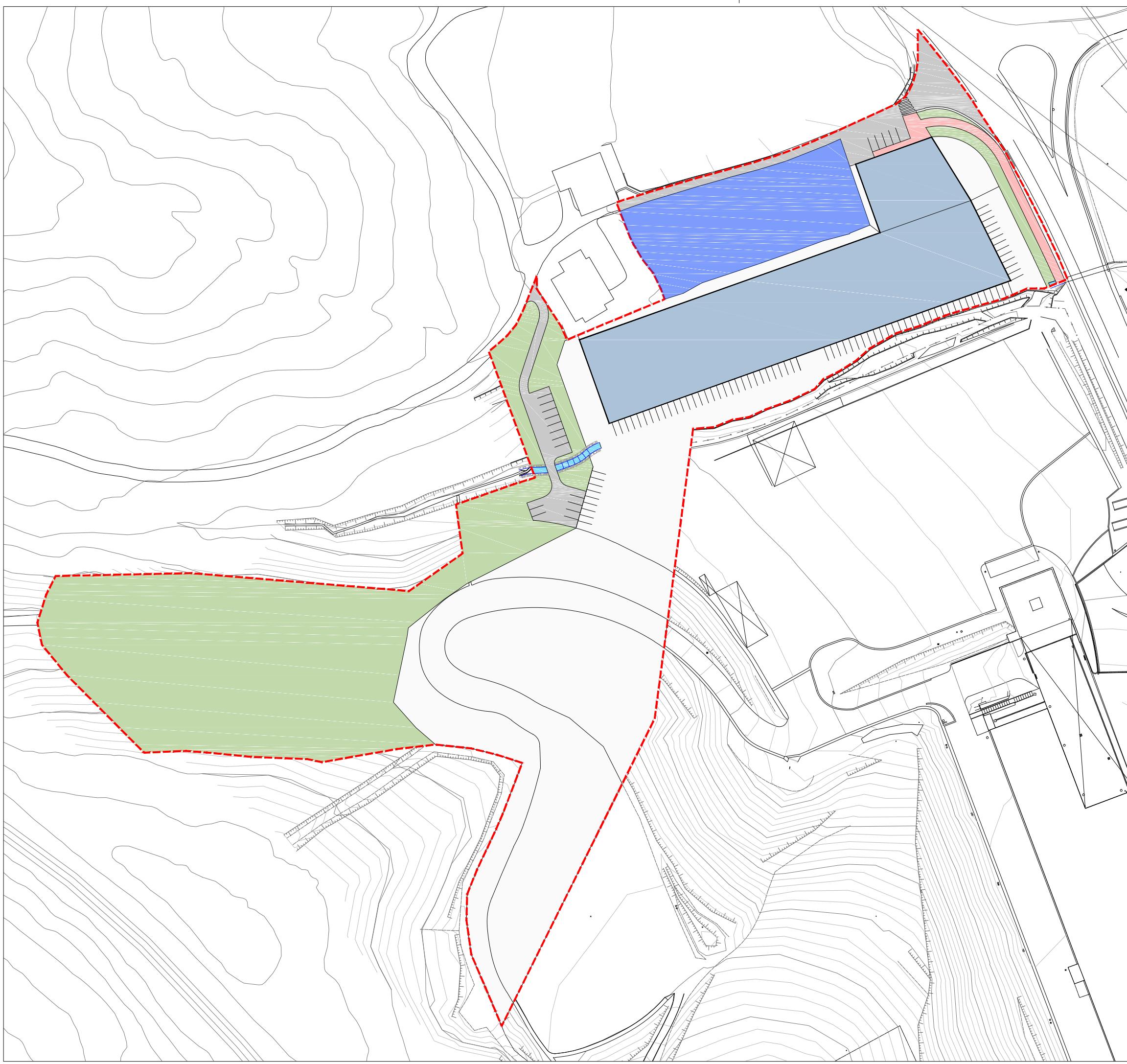
Gaizka Perosterena
Arquitecto



Eloy Pastrana
Economista



Patxi De Assas
Abogado



----- Delimitación del A.I.U. 18 "Agerre-Alde"
 Edificaciones propuestas
 Parcela consolidada en su estado actual
 Varios públicos propuestos
 Bidegorri público propuesto
 Espacios libres públicos propuestos
 Regata Kastarrerreka

APROBACIÓN INICIAL
 REV. PEOU_AIU.18-AI_04.Br

Mayo 2016
 2016/05/24

PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL A.I.U. 18 "AGERRE-ALDE"
 A.I.U. 18 "Agerre-Alde" del Texto Refundido de las NN.SS. de Gabiria

SITUACIÓN Y ALCANCE DE LA ACTUACIÓN

PROMOTOR Irizar, S.Coop.

REDACTORES

Gaizka Perostena Arregi

Eloy Pastrana Martín

Patxi De Ascas Yagües

ESCALA A3: 1/1.250
 A1: 1/625

R.E.

VII. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN HIDRÁULICA ADOPTADA

ESTUDIO HIDRAULICO DE LA REGATA
KASTARRERREKA PARA EL
DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL DEL
AIU 18 DE GABIRIA



Mayo de 2016

ESTUDIO HIDRAULICO DE LA REGATA KASTARRERREKA DE ACUERDO CON EL PLAN PARCIAL DEL AIU 18 DE GABIRIA

- ÍNDICE -

MEMORIA

1. INTRODUCCIÓN	1
2. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ZONA (es copia del estudio de octubre de 2015)	5
3. METODOLOGÍA EMPLEADA	7
3.1. CAUDALES Y CONDICIONES DE CONTORNO (es copia del estudio de octubre de 2015).....	7
3.2. ESTUDIO HIDRÁULICO	8
4. ESTUDIO HIDRAULICO EN SITUACIÓN ACTUAL.....	9
4.1. CARACTERÍSTICAS HIDRÁULICAS DEL TRAMO DE RÍO	9
4.2. RESULTADOS OBTENIDOS EN SITUACIÓN ACTUAL	10
5. COBERTURA DE LA REGATA	12
6. CONCLUSIÓN.....	14

ANEXOS

<u>ANEXO Nº 1:</u>	CÁLCULO DE LOS NÚMEROS DE MANNING
<u>ANEXO Nº 2:</u>	RESULTADOS MODELIZACIÓN ESTADO ACTUAL
<u>ANEXO Nº 3:</u>	RESULTADOS MODELIZACIÓN ESTADO FUTURO

PLANOS

1.- SITUACIÓN	E: 1/10.000
2.- PLANO DE CUENCAS	E: 1/5.000
3.- PLANTA ESTADO ACTUAL	E: 1/1.000
4.- PERFILES TRANSVERSALES	E: 1/400
5.- MANCHAS DE INUNDACIÓN ESTADO ACTUAL	E: 1/1.000
6.- PLANTA GENERAL	E: 1/500
7.- PROPUESTA DE ACTUACIÓN. COBERTURA DE LA REGATA.PERFIL LONGITUDINAL	E: 1/500
8.- MANCHAS DE INUNDACIÓN CON LA REGATA CUBIERTA	E: 1/1.000
9.- MANCHAS DE INUNDACIÓN. COMPARATIVO	E: 1/1.000

MEMORIA

ESTUDIO HIDRAULICO DE LA REGATA KASTARRERREKA DE ACUERDO CON EL PLAN PARCIAL DEL AIU 18 DE GABIRIA

- M E M O R I A -

1. INTRODUCCIÓN

El presente Estudio Hidráulico de la Regata Kastarrerreka en Gabiria ha sido realizado por encargo de Irizar con el fin de conocer la factibilidad, desde el punto de vista de la inundabilidad, de poder realizar una cobertura de la regata Kastarrerreka, con la colocación de una obra de fábrica prefabricada, para el desarrollo del Plan Parcial del AIU 18 de Gabiria.

Actualmente, tal y como se puede apreciar en la siguiente fotografía, la parcela de Irizar linda con la regata Kastarrerreka y para el desarrollo de la zona industrial de Irizar, se quiere cubrir la citada regata de forma que se consigue la continuidad del suelo industrial y el aprovechamiento de la parcela.

Este estudio hidráulico se ha redactado después de que Irizar junto con la ingeniería LKS haya decidido, como solución más idónea para el desarrollo de la parcela, la cubrición de la regata y por lo tanto, el estudio se centra en comprobar la viabilidad hidráulica de la cobertura planteada.



La regata Kastarrerreka está actualmente en estado natural en el tramo estudiado, sin ningún tipo de encauzamiento en sus márgenes, salvo una obra de paso que Irizar ha realizado para poder utilizar la margen izquierda como zona de aparcamiento. En la fotografía que aparece a continuación, se puede observar la regata en estado natural.



Por tanto, este documento estudia, a nivel hidráulico, la posibilidad de colocación de una cobertura sobre un cauce rectificado y rectilíneo en la parcela correspondiente al AIU 18 de Gabiria a base de un marco de hormigón prefabricado de 2x2m, cumpliendo la normativa actual señalada en el Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental vigente.

En la Normativa del Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental, en su artículo 43 “Normas específicas para el diseño de puentes, coberturas, medidas estructurales de defensa y modificación del trazado de cauces” se señala en el apartado 5 lo siguiente:

Como criterio general no será autorizable la realización de coberturas en los tramos fluviales con cuenca drenante superior a 0,5 Km². En los cauces con superficie de cuenca vertiente inferior a esta cifra también se evitarán los encauzamientos cubiertos cuando se prevea arrastres de sólidos y flotantes, salvo en casos de manifiesta inevitabilidad en los cuales ésta deberá ser debidamente justificada. Excepcionalmente se podrá autorizar la cobertura de cauces en cuencas de hasta 1 km² en casos de infraestructuras estratégicas y en los casos especiales de cabeceras de cuenca en áreas de intensa urbanización, previa justificación de la inexistencia de otras alternativas viables menos agresivas ambientalmente y con menor riesgo. En estos supuestos, la sección será visitable, con una altura de, al menos, 2 m y una anchura no inferior a 2 m.

En este caso particular, entendemos que la decisión de la cobertura de la regata ya ha sido tomada por parte de Irizar y en este estudio hidráulico sólo se analiza la viabilidad de la

cobertura proyectada en el Plan Parcial y en el Proyecto de Soterramiento de Regata Existente y Formación de Explanada en el AIU 18 de Gabiria, redactado por LKS.

La cuenca de la regata en la zona de estudio es de 0.40 Km² por lo que se cumple la normativa hasta este aspecto. Además, se ha consultado la información existente en geoeuskadi.eus la capa correspondiente a la erosión, y tal y como se puede apreciar en la siguiente figura las zonas situadas dentro de la cuenca o son zonas con niveles de erosión muy bajos y pérdidas de suelos tolerables o zonas no susceptibles al proceso erosivo, por lo que se puede justificar que no se prevé que esta regata arrastre sólidos y flotantes.



En la imagen la zona marcada en azul se corresponde con la superficie de cuenca, a la cual se le ha superpuesto la información descargada de geouskadi, zonas señaladas en amarillo muy difuminado, azul y verde.

La solución planteada contiene una obra de fábrica visitable constituida por un marco de 2 m de alto y 2 m de ancho con lo que en este aspecto también se cumpliría lo marcado en dicho artículo.

Por lo tanto llegando a la conclusión de que el planteamiento de realizar la cobertura de la regata puede ser justificable, se ha procedido en una primera fase de definición del estado actual de acuerdo con la metodología marcada por la Agencia Vasca del Agua (URA) para este tipo de estudios, siguiendo las indicaciones del Anejo nº 14 “CRITERIOS TÉCNICOS PARA LA ELABORACIÓN DE ESTUDIOS HIDRÁULICOS” del Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental.

Posteriormente se analiza a nivel hidráulico la cobertura propuesta.

A continuación se expone el alcance del estudio hidráulico realizado, cuya definición de caudales y análisis de estado actual se obtiene del trabajo realizado por esta ingeniería para Irizar denominado “Estudio Hidráulico de la Regata Kastarrerreka” en Octubre de 2015.

2. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ZONA (es copia del estudio de octubre de 2015)

La zona en estudio pertenece a la cuenca de la regata Kastarrerreka, en su zona baja. La regata Kastarrerreka desemboca en la regata Santa Lucia aguas arriba del casco de Ormaiztegi y por la margen derecha.

El tramo estudiado tiene una longitud total de 200 metros con una pendiente media del 4%, por lo que el régimen hidráulico será rápido o crítico y los posibles obstáculos de aguas abajo no influyen en el desagüe de la avenida en la zona de estudio.

Esta zona de estudio es bastante homogénea con muy escasa vegetación de ribera en ambas márgenes.

Durante el trabajo de campo realizado, se tomaron varias fotografías de la regata Kastarrerreka y de sus márgenes que se adjuntan a continuación, en esta memoria. Se puede apreciar que la regata tiene un cauce muy estrecho y que la pendiente de la misma es bastante fuerte, por lo que se puede llegar a la conclusión a priori, de que las velocidades del agua pueden ser elevadas. La regata es más un surco en el terreno que una propia regata.





Las características más importantes de la regata Kastarrerreka a nivel de anchura máxima del cauce sin producir inundación, cota del fondo, pendiente media, etc., se indican en la tabla siguiente.

Perfil	Ancho Cauce (m)	Cota Punto Bajo Cauce (m)	Distancia Origen (m)	Pendiente
				Media
1	1.5	207.79	0	
2	2.95	207.84	6.75	0.007
3	3.86	208.03	23.49	0.011
4	5.64	208.77	44.06	0.036
5	5.91	209.72	66.4	0.043
6	4.91	210.34	79.67	0.047
7	5.6	211.22	99.34	0.045
8	5.2	211.8	115.85	0.035
9	8.67	212.4	135.96	0.030
10	8.7	212.58	145.68	0.019
11	6.72	212.73	152.39	0.022
12	5.95	213.14	158.84	0.064
13	6.1	213.76	172.70	0.045
14	6.35	214.56	178.45	0.070
15	6.35	214.56	182.51	0.060
16	8.51	215.43	203.6	0.041

La pendiente media de la regata es del 4.0 por cien, que es una pendiente muy elevada, lo que indica régimen rápido o mixto en dicho tramo.

3. TODOLOGÍA EMPLEADA

El objetivo de este estudio era en una primera fase, el conocimiento del estado actual de forma que permita el conocimiento de las manchas actuales de inundación y así poder contrastar con la solución cubierta para que cumpla con los requerimientos del Plan Hidrológico de cara a su autorización.

3.1. CAUDALES Y CONDICIONES DE CONTORNO (es copia del estudio de octubre de 2015)

Para la determinación de los caudales se ha empleado el ábaco del PHN III, que han sido los mismos que empleó URA al realizar el estudio y el informe con número de referencia STG14101.

Estos caudales son los siguientes:

- CAUDALES PHNIII

PERIODO DE RETORNO	CAUDAL EN M ³ /S
100	3.3
500	4.8



Como condición de contorno, se ha elegido una profundidad crítica en los perfiles 1 y 12, perfil de más aguas abajo y arriba respectivamente.

3.2. ESTUDIO HIDRÁULICO

Una vez conocidos los caudales de cálculo, la metodología seguida es la misma que la expuesta en el estudio de octubre de 2015 por lo que se ha decidido no repetirla en el presente informe.

4. ESTUDIO HIDRAULICO EN SITUACIÓN ACTUAL

4.1. CARACTERÍSTICAS HIDRÁULICAS DEL TRAMO DE RÍO

Siguiendo la metodología señalada en el apartado anterior, se ha realizado un estudio hidráulico en el tramo señalado de la regata Kastarrerreka entre el perfil 1 situado aguas abajo del tramo de estudio y el perfil 16 situado aguas arriba de dicho tramo. Este estudio se ha centrado así en una longitud de río de 200 m.

Con este estudio, se capta totalmente la problemática de la zona incluida la de sus vados y azudes, la de los estrechamientos del cauce y el efecto de la vegetación en el río.

Para la realización de este trabajo se han tomado 16 perfiles transversales por topografía clásica.

La planta de situación de los perfiles obtenidos se presenta en el plano nº 4 de este trabajo. En dicho plano se ha señalado la planta de los perfiles transversales.

Los coeficientes de rugosidad empleados se señalan en la tabla siguiente, según el perfil elegido de acuerdo con el cálculo señalado en el Anejo nº 1 de este documento.

perfil	NUMEROS DE MANNING		
	margen izquierda	canal	margen derecha
1	0.060	0.045	0.080
2	0.060	0.045	0.080
3	0.060	0.045	0.080
4	0.060	0.045	0.080
5	0.060	0.045	0.080
6	0.060	0.045	0.080
7	0.060	0.045	0.080
8	0.060	0.045	0.080
9	0.060	0.045	0.080
10	0.060	0.045	0.080
11	0.060	0.045	0.080
12	0.060	0.045	0.080
13	0.060	0.045	0.080
14	0.060	0.045	0.080
15	0.060	0.045	0.080
16	0.060	0.045	0.080

4.2. RESULTADOS OBTENIDOS EN SITUACIÓN ACTUAL

De acuerdo con lo indicado en el apartado anterior, se ha pasado el modelo HEC-RAS a la situación actual y partiendo de dos condiciones de contorno establecidas para el perfil 1 y perfil 12 (régimen mixto):

- Pendiente hidráulica en perfil 1: calado crítico
- Pendiente hidráulica en perfil 12: calado crítico

Los resultados de este primer cálculo efectuado se resumen en la tabla que aparece a continuación con los dos caudales de cálculo.

River	Profile	Q Total (m ³ /s)	Min Ch El (m)	W.S. Elev (m)	W.S. Elev Según CHC (m)	Crit W.S. (m)	E.G. Elev (m)	E.G. Slope (m/m)	Vel Chnl (m/s)	Flow Area (m ²)	Top Width (m)	Froude # Chl
Sta												
1	T100	3.3	208.03	209.10	209.09	209.10	209.39	0.040448	2.41	1.37	2.35	1.01
	T500	4.8	208.03	209.30	209.32	209.30	209.62	0.036556	2.48	1.94	3.1	1.00
2	T100	3.3	208.77	209.86	209.82	209.77	210.12	0.031003	2.24	1.47	2.16	0.87
	T500	4.8	208.77	210.04	210.07	210.01	210.37	0.035703	2.54	1.89	2.65	0.96
3	T100	3.3	209.72	210.61	210.72	210.70	211.02	0.059781	2.83	1.17	2.21	1.25
	T500	4.8	209.72	210.78	210.96	211.02	211.26	0.059138	3.09	1.55	2.54	1.26
4	T100	3.3	210.34	211.46	211.38	211.47	211.68	0.03928	2.05	1.61	3.97	1.02
	T500	4.8	210.34	211.61	211.54	211.61	211.84	0.030121	2.13	2.39	6.56	0.94
5	T100	3.3	211.22	212.20	212.08	212.20	212.38	0.031872	1.88	1.77	5.57	0.98
	T500	4.8	211.22	212.26	212.23	212.32	212.53	0.040521	2.32	2.17	6.88	1.13
6	T100	3.3	211.8	212.71	212.61	212.71	212.91	0.031991	1.95	1.69	4.37	1.00
	T500	4.8	211.8	212.85	212.76	212.85	213.06	0.02589	2.05	2.46	7.13	0.94
7	T100	3.3	212.4	213.26	213.09	213.18	213.39	0.018025	1.6	2.07	4.86	0.78
	T500	4.8	212.4	213.21	213.26	213.30	213.56	0.051503	2.59	1.85	4.61	1.31
8	T100	3.3	212.58	213.61	213.54	213.64	213.84	0.041181	2.14	1.54	4.01	1.1
	T500	4.8	212.58	213.73	213.71	213.76	214.01	0.040771	2.33	2.06	4.75	1.13
9	T100	3.3	212.73	213.89	213.81	213.89	214.11	0.038063	2.06	1.6	3.82	1.02
	T500	4.8	212.73	214.01	213.98	214.03	214.28	0.041333	2.32	2.07	4.52	1.09
10	T100	3.3	213.14	214.06	214.19	214.20	214.49	0.092778	2.89	1.14	3.3	1.57
	T500	4.8	213.14	214.16	214.38	214.33	214.68	0.095834	3.18	1.51	3.96	1.65
11	T100	3.3	214.56	215.55	215.45	215.55	215.75	0.033645	1.99	1.66	4.17	1.00
	T500	4.8	214.56	215.69	215.61	215.69	215.91	0.031298	2.10	2.29	5.09	1.00
12	T100	3.3	215.43	216.12	215.94	216.03	216.24	0.016156	1.52	2.17	5.21	0.75
	T500	4.8	215.43	216.24	216.09	216.14	216.39	0.01638	1.7	2.82	5.79	0.78

El detalle de este cálculo se señala en el anexo nº 2 de este Estudio, en donde aparecen estos mismos resultados numéricos y los gráficos de los perfiles longitudinales y transversales de las láminas de agua calculadas.

Se ha añadido a la tabla de salida del modelo el criterio de la Confederación Hidrográfica del Cantábrico para la modelización en régimen rápido o crítico a base de calcular

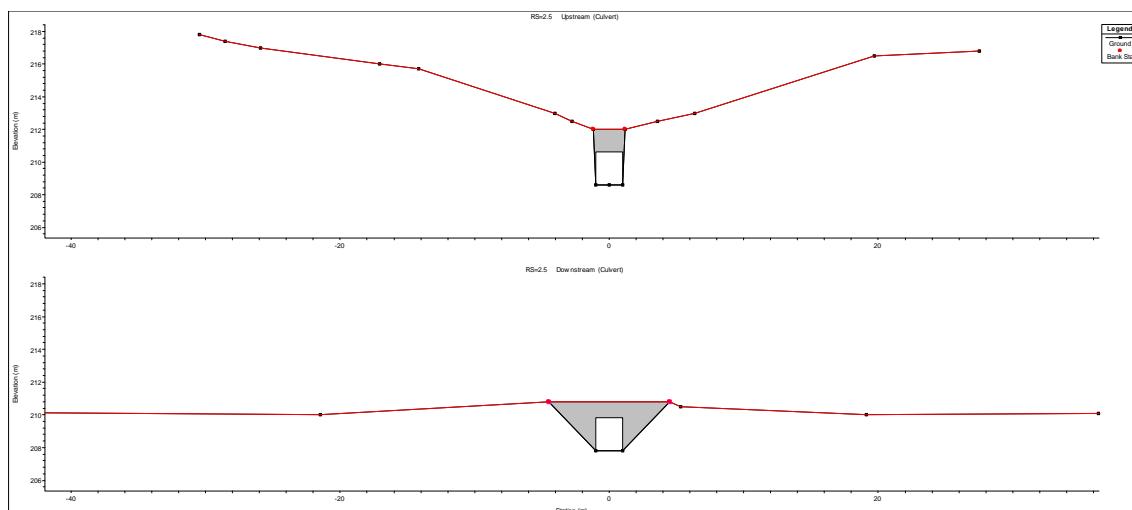
su lámina de agua como la energía menos 0.30 m, y se ha escogido el valor mayor entre el nivel del agua calculado por el modelo en su régimen mixto y el calculado según la CHC. El valor elegido es el que se señala con fondo amarillo en la tabla anterior.

Así mismo, en el plano nº 5 se presentan las manchas de inundación obtenidas para los periodos de retorno de 100 (color amarillo) y 500 (color azul).

5. COBERTURA DE LA REGATA

La definición de la cobertura de la regata ha sido proporcionada por LKS de acuerdo con su proyecto de “Soterramiento de Regata Existente y Formación de Explanada en el AIU 18 de Gabiria”. Como se puede apreciar en el plano de la página siguiente, la cobertura comienza aguas arriba con un rápido previo a la entrada del agua en la cobertura, que permite hundirse en el terreno y conseguir adaptar la cobertura a la rasante final de las explanadas. Esta cobertura, en principio de 2 x 2 metros, de acuerdo con la sección mínima señalada en el Plan Hidrológico, tendrá una pendiente del 5 por mil terminará justo aguas arriba de la obra de paso bajo la carretera GI-2632. Para evitar problemas entre la cobertura y la obra de paso de la carretera se deja una zona abierta de 5 m de longitud.

En la siguiente figura se observa como se ha modelizado la cobertura provisional.



Para el cálculo de la cobertura es necesario definir la forma de la embocadura según el “FWA chart and Scale Numbers” que para este caso se propone emplear el Chart nº 8 y el número 3 de Scale Number.

La rugosidad en el interior de la misma, en este caso el marco de 2x2, se ha supuesto constante en toda la sección e igual a 0.018.

La condición de contorno impuesta en el perfil 1 de aguas abajo es que el agua pasa por encima de la carretera GI- 2632 con las siguientes cotas:

- Avenida de 100 años: 209.60
- Avenida de 500 años: 209.80

Los resultados para la planta de la cobertura modelizada y que aparece en el plano nº 8 se pueden observar en la tabla siguiente.

Reach	River Sta	Profile	Froude # Chl									
			Q Total (m3/s)	Min Ch El (m)	W.S. Elev (m)	Crit W.S. (m)	E.G. Elev (m)	E.G. Slope (m/m)	Vel Chnl (m/s)	Flow Area (m2)	Top Width (m)	# Chl
KASTARRERREKA	1	T100	3.3	207.79	209.60	208.47	209.60	0.000023	0.11	54.34	94.88	0.03
KASTARRERREKA	1	T500	4.8	207.79	209.80	208.54	209.80	0.000022	0.12	73.94	101.64	0.03
KASTARRERREKA	2	T100	3.3	207.81	209.59	208.39	209.60	0.000432	0.45	7.28	6.16	0.13
KASTARRERREKA	2	T500	4.8	207.81	209.79	208.53	209.81	0.000597	0.56	8.53	6.62	0.16
KASTARRERREKA	2.5	Culvert										
KASTARRERREKA	3	T100	3.3	208.62	209.75	209.27	209.85	0.009086	1.42	2.33	2.13	0.43
KASTARRERREKA	3	T500	4.8	208.62	210.03	209.45	210.16	0.010548	1.64	2.93	2.17	0.45
KASTARRERREKA	4	T100	3.3	208.62	209.85	209.18	209.88	0.00265	0.70	4.73	5.68	0.24
KASTARRERREKA	4	T500	4.8	208.62	210.16	209.32	210.19	0.002217	0.72	6.66	6.62	0.23
KASTARRERREKA	5	T100	3.3	215.00	215.56	215.56	215.78	0.054809	2.11	1.57	3.52	1.01
KASTARRERREKA	5	T500	4.8	215.00	215.70	215.70	215.97	0.052401	2.31	2.08	3.86	1.01

El detalle de este cálculo se señala en el anexo nº 3 de este Estudio, en donde aparecen estos mismos resultados numéricos y los gráficos de los perfiles longitudinales y transversales de las láminas de agua calculadas.

Como conclusión se puede indicar que la cobertura planteada no crea problemas de drenaje en la regata Kastareerreka

6. CONCLUSIÓN

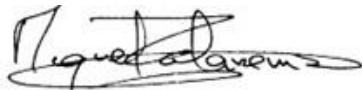
En vista del análisis realizado la obra de la cobertura estudiada en la regata Kastarrerreka no crea una afección mayor que la que se puede existir en la actualidad.

Por otro lado, se ha consultado la información disponible sobre la erosión en la cuenca de la regata Kastarrerreka, y el terreno no es erosionable por lo que el arrastre de sólidos no será importante y la sección de la cobertura propuesta funcionará correctamente, si bien y como medida de seguridad adicional sería interesante estudiar la posibilidad de algún sistema de retención de sólidos flotantes.

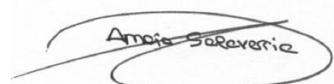
Teniendo todo esto en cuenta, y sumándole la característica de que es una regata de menos de 0.5 km² de cuenca, no parece perjudicial realizar esta obra.

En Donostia/San Sebastián, Mayo 2016

Los Ingenieros Autores del Estudio:



Miguel Salaverria
Ingeniero de Caminos Canales y Puertos



Amaia Salaverria
Ingeniera de Caminos, Canales y Puertos

ANEXO Nº 1

CÁLCULO DE LOS NÚMEROS DE MANNING

REGATA KASTARRERREKA

PERFIL 1 A PERFIL 12

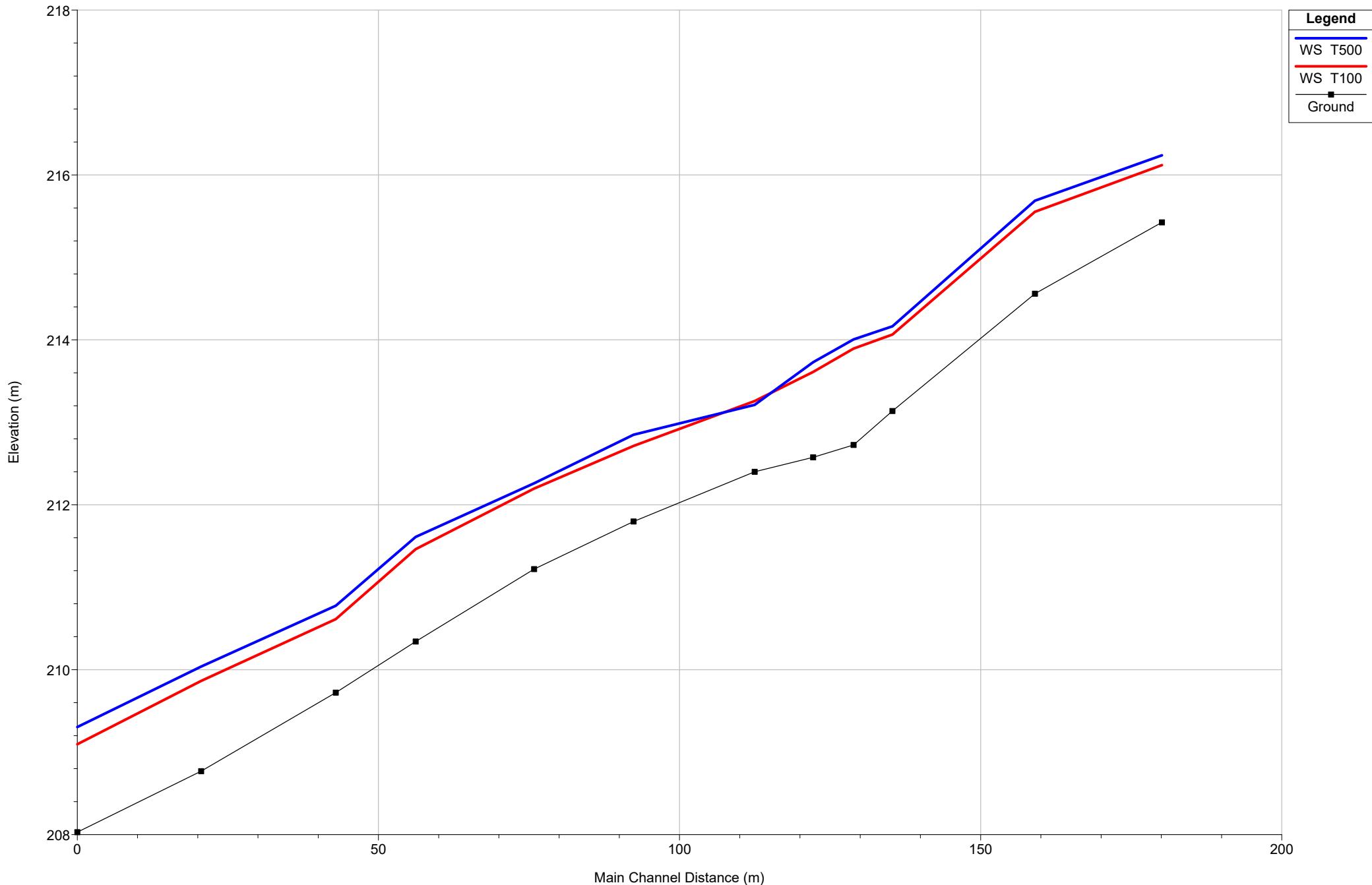
Cálculo del número de Manning

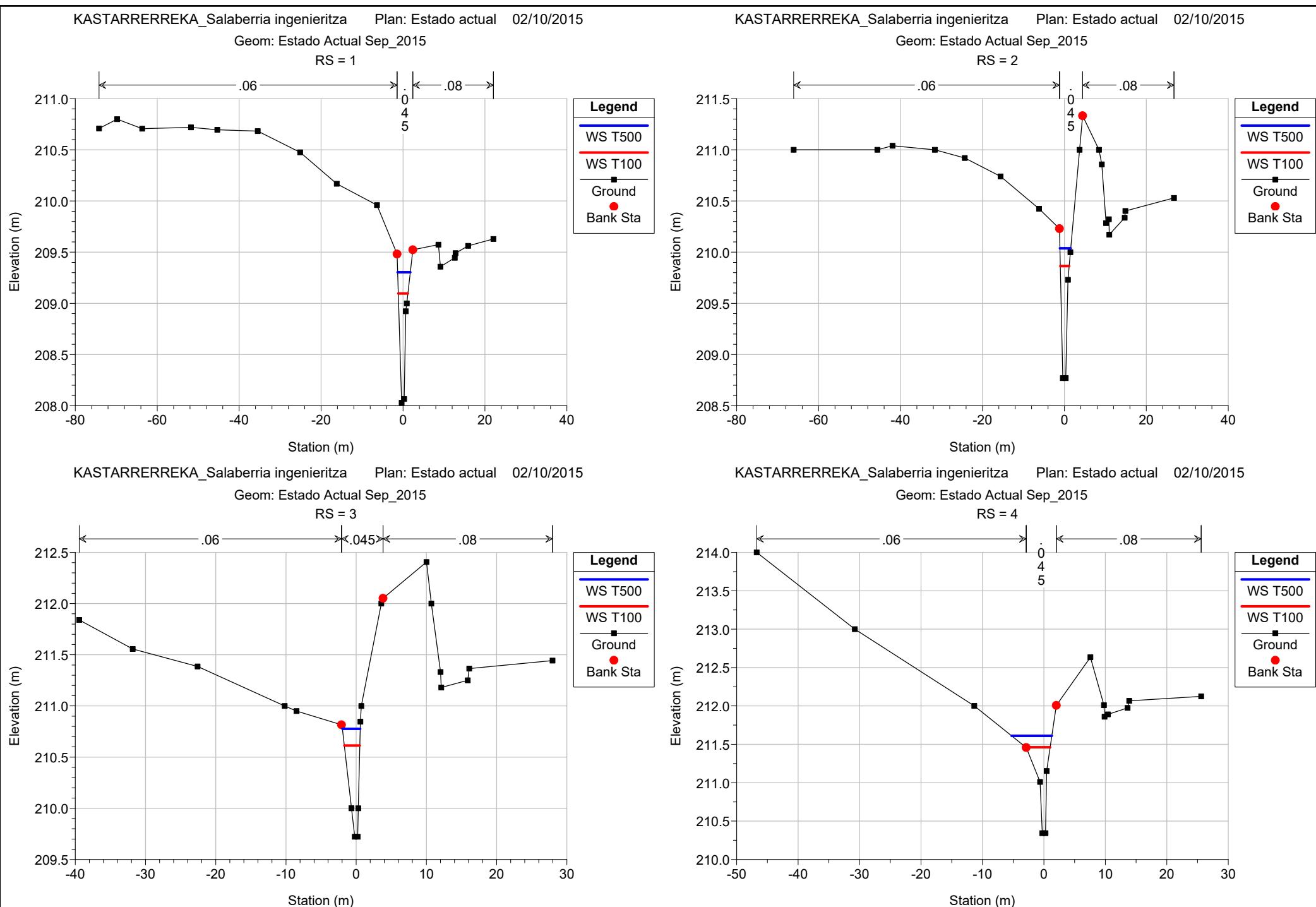
Variable	Alternativas	Valor recomendable	Marcar	Valor seleccionado
Básico n1	Arenas	0.020		
	Roca	0.025		
	Gravilla	0.024	-	
	Grava	0.028		0.024
Irregularidades lecho n2	Suave	0.000		
	Pequeñas	0.005	-	
	Moderadas	0.010		
	Importantes	0.020		0.005
Cambios en sección transversal n3	Gradual	0.000		
	Ocasionalmente	0.005	-	
	Frecuentemente	.010 - .015		0.005
Obstrucciones n4	Despreciables	0.000		
	Pequeñas	.010 - .015		
	Apreciables	.020 - .030		
	Importantes	.040 - .060		0.000
Vegetación n5	Escasa	.005 - .010		
	Media	.010 - .020		
	Alta	.025 - .050		
	Muy alta	.050 - .100		
	Subtotal ns		0.045	
Sinuosidad n6	Poca	0.000		
	Apreciable	0.15 * ns		
	Importante	0.30 * ns		0.000
n Manning		0.045		

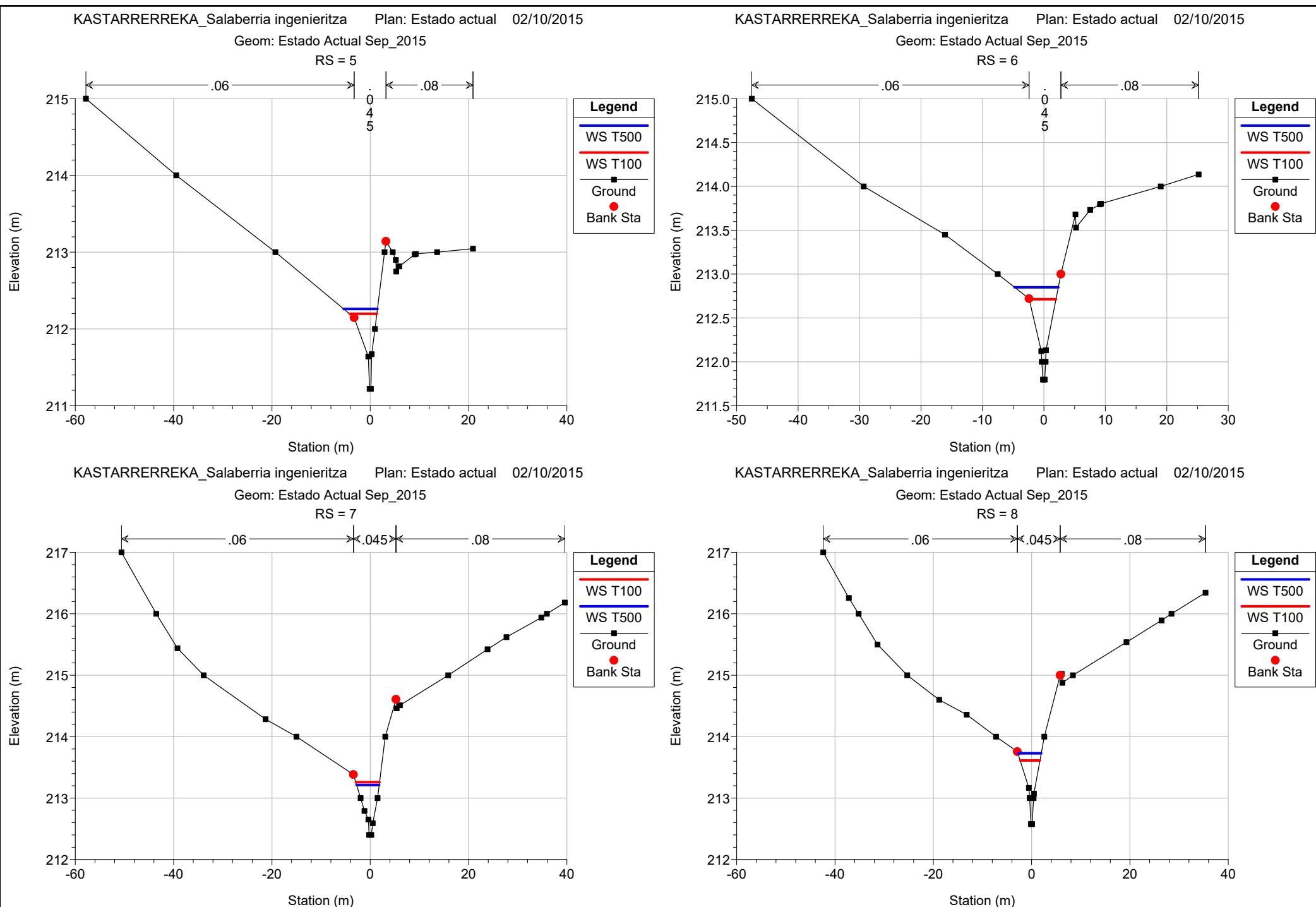


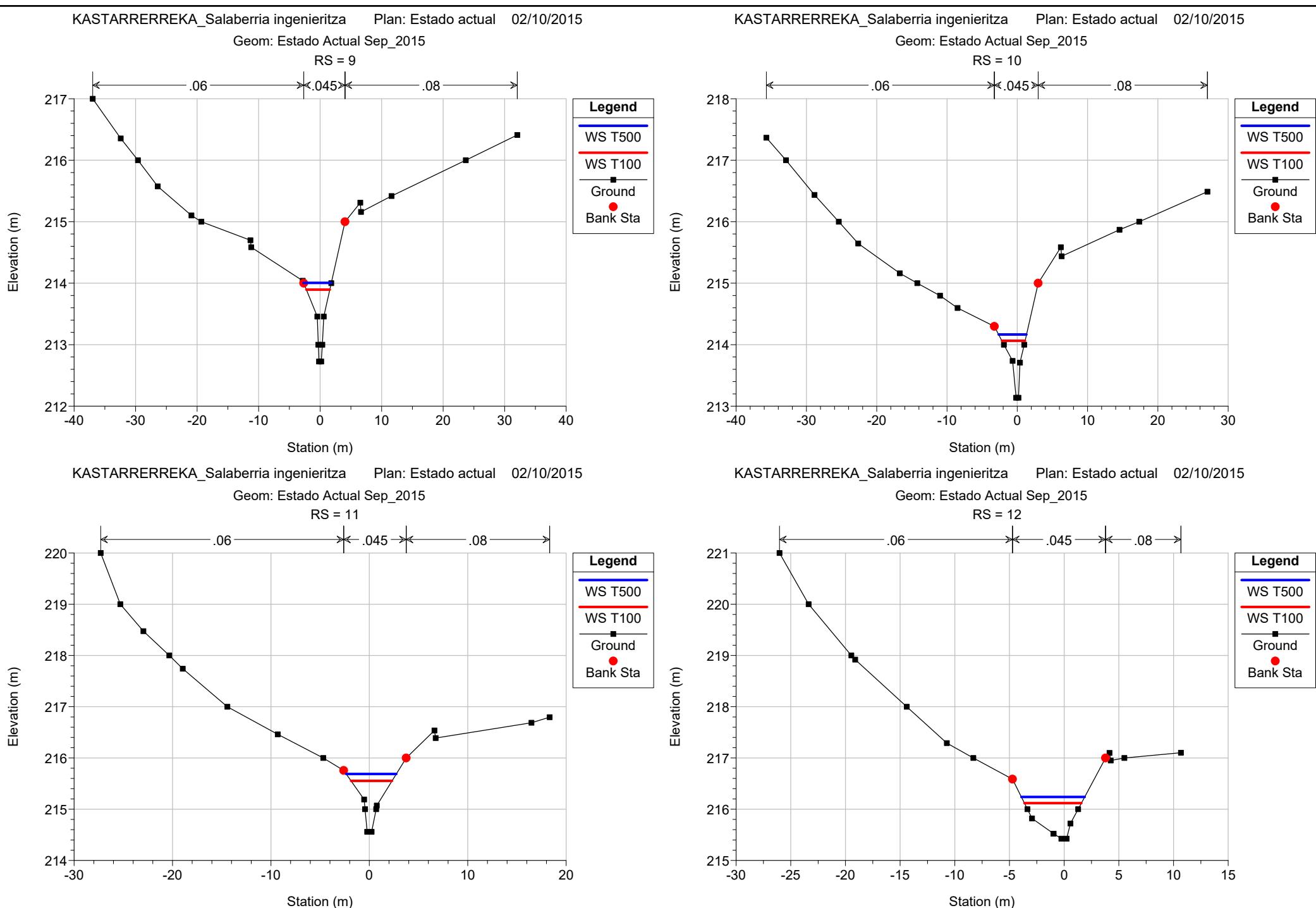
ANEXO Nº 2

RESULTADOS MODELIZACIÓN ESTADO ACTUAL









ESTADO ACTUAL

River Sta	Profile	Q Total (m ³ /s)	Min Ch El (m)	W.S. Elev (m)	W.S. Elev Según CHC	Crit W.S. (m)	E.G. Elev (m)	E.G. Slope (m/m)	Vel Chnl (m/s)	Flow Area (m ²)	Top Width (m)	Froude # Chl
1	T100	3.3	208.03	209.1	209.09	209.1	209.39	0.040448	2.41	1.37	2.35	1.01
	T500	4.8	208.03	209.3	209.32	209.3	209.62	0.036556	2.48	1.94	3.1	1
2	T100	3.3	208.77	209.86	209.82	209.77	210.12	0.031003	2.24	1.47	2.16	0.87
	T500	4.8	208.77	210.04	210.07	210.01	210.37	0.035703	2.54	1.89	2.65	0.96
3	T100	3.3	209.72	210.61	210.72	210.7	211.02	0.059781	2.83	1.17	2.21	1.25
	T500	4.8	209.72	210.78	210.96	211.02	211.26	0.059138	3.09	1.55	2.54	1.26
4	T100	3.3	210.34	211.46	211.38	211.47	211.68	0.03928	2.05	1.61	3.97	1.02
	T500	4.8	210.34	211.61	211.54	211.61	211.84	0.030121	2.13	2.39	6.56	0.94
5	T100	3.3	211.22	212.2	212.08	212.2	212.38	0.031872	1.88	1.77	5.57	0.98
	T500	4.8	211.22	212.26	212.23	212.32	212.53	0.040521	2.32	2.17	6.88	1.13
6	T100	3.3	211.8	212.71	212.61	212.71	212.91	0.031991	1.95	1.69	4.37	1
	T500	4.8	211.8	212.85	212.76	212.85	213.06	0.02589	2.05	2.46	7.13	0.94
7	T100	3.3	212.4	213.26	213.09	213.18	213.39	0.018025	1.6	2.07	4.86	0.78
	T500	4.8	212.4	213.21	213.26	213.3	213.56	0.051503	2.59	1.85	4.61	1.31
8	T100	3.3	212.58	213.61	213.54	213.64	213.84	0.041181	2.14	1.54	4.01	1.1
	T500	4.8	212.58	213.73	213.71	213.76	214.01	0.040771	2.33	2.06	4.75	1.13
9	T100	3.3	212.73	213.89	213.81	213.89	214.11	0.038063	2.06	1.6	3.82	1.02
	T500	4.8	212.73	214.01	213.98	214.03	214.28	0.041333	2.32	2.07	4.52	1.09
10	T100	3.3	213.14	214.06	214.19	214.2	214.49	0.092778	2.89	1.14	3.3	1.57
	T500	4.8	213.14	214.16	214.38	214.33	214.68	0.095834	3.18	1.51	3.96	1.65
11	T100	3.3	214.56	215.55	215.45	215.55	215.75	0.033645	1.99	1.66	4.17	1
	T500	4.8	214.56	215.69	215.61	215.69	215.91	0.031298	2.1	2.29	5.09	1
12	T100	3.3	215.43	216.12	215.94	216.03	216.24	0.016156	1.52	2.17	5.21	0.75
	T500	4.8	215.43	216.24	216.09	216.14	216.39	0.01638	1.7	2.82	5.79	0.78

Nota: Los números en rojo son los empleados para pintar las manchas de inundación

ANEXO Nº 3

RESULTADOS MODELIZACIÓN ESTADO FUTURO REGATA CUBIERTA

HEC-RAS Plan: cobertura River: REGATA KASTARRER Reach: KASTARRERREKA

Reach	River Sta	Profile	Q Total	Min Ch El	W.S. Elev	Crit W.S.	E.G. Elev	E.G. Slope	Vel Chnl	Flow Area	Top Width	Froude # Chl
			(m3/s)	(m)	(m)	(m)	(m)	(m/m)	(m/s)	(m2)	(m)	
KASTARRERREKA	1	T100	3.30	207.79	209.60	208.47	209.60	0.000023	0.11	54.34	94.88	0.03
KASTARRERREKA	1	T500	4.80	207.79	209.80	208.54	209.80	0.000022	0.12	73.94	101.64	0.03
KASTARRERREKA	2	T100	3.30	207.81	209.59	208.39	209.60	0.000432	0.45	7.28	6.16	0.13
KASTARRERREKA	2	T500	4.80	207.81	209.79	208.53	209.81	0.000597	0.56	8.53	6.62	0.16
KASTARRERREKA	2.5		Culvert									
KASTARRERREKA	3	T100	3.30	208.62	209.75	209.27	209.85	0.009086	1.42	2.33	2.13	0.43
KASTARRERREKA	3	T500	4.80	208.62	210.03	209.45	210.16	0.010548	1.64	2.93	2.17	0.45
KASTARRERREKA	4	T100	3.30	208.62	209.85	209.18	209.88	0.002650	0.70	4.73	5.68	0.24
KASTARRERREKA	4	T500	4.80	208.62	210.16	209.32	210.19	0.002217	0.72	6.66	6.62	0.23
KASTARRERREKA	5	T100	3.30	215.00	215.56	215.56	215.78	0.054809	2.11	1.57	3.52	1.01
KASTARRERREKA	5	T500	4.80	215.00	215.70	215.70	215.97	0.052401	2.31	2.08	3.86	1.01

PLANOS

- | | | |
|-----|---|-------------|
| 1.- | SITUACIÓN | E: 1/10.000 |
| 2.- | PLANO DE CUENCAS | E: 1/5.000 |
| 3.- | PLANTA ESTADO ACTUAL | E: 1/1.000 |
| 4.- | PERFILES TRANSVERSALES | E: 1/400 |
| 5.- | MANCHAS DE INUNDACIÓN ESTADO ACTUAL | E: 1/1.000 |
| 6.- | PLANTA GENERAL | E: 1/500 |
| 7.- | PROPIUESTA DE ACTUACIÓN. COBERTURA DE LA REGATA.Perfil Longitudinal | E: 1/500 |
| 8.- | MANCHAS DE INUNDACIÓN CON LA REGATA CUBIERTA | E: 1/1.000 |
| 9.- | MANCHAS DE INUNDACIÓN. COMPARATIVO | E: 1/1.000 |



ESTUDIO HIDRÁULICO DE LA REGATA KASTARRERREKA

PLANO DE SITUACIÓN

1

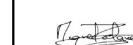
Octubre 2015

Escala 1:10,000

Cliente

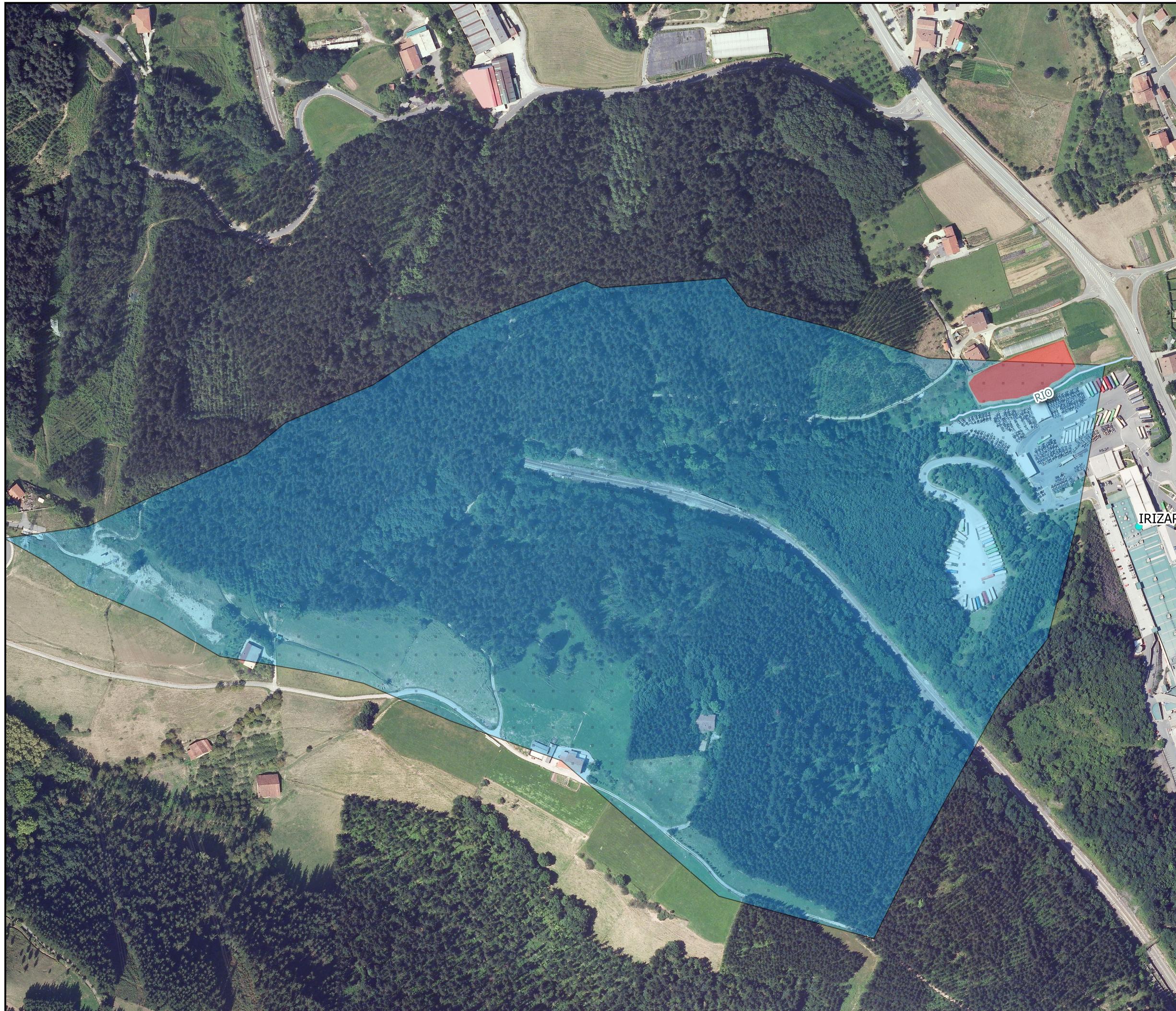


Consultores


Miguel Salaverria
Ingeniero de Caminos




Amalia Salaverria
Ingeniera de Caminos



ESTUDIO HIDRÁULICO DE LA REGATA KASTARRERREKA

PLANO DE CUENCA

2

Octubre 2015

Escala 1:5,000

Cliente

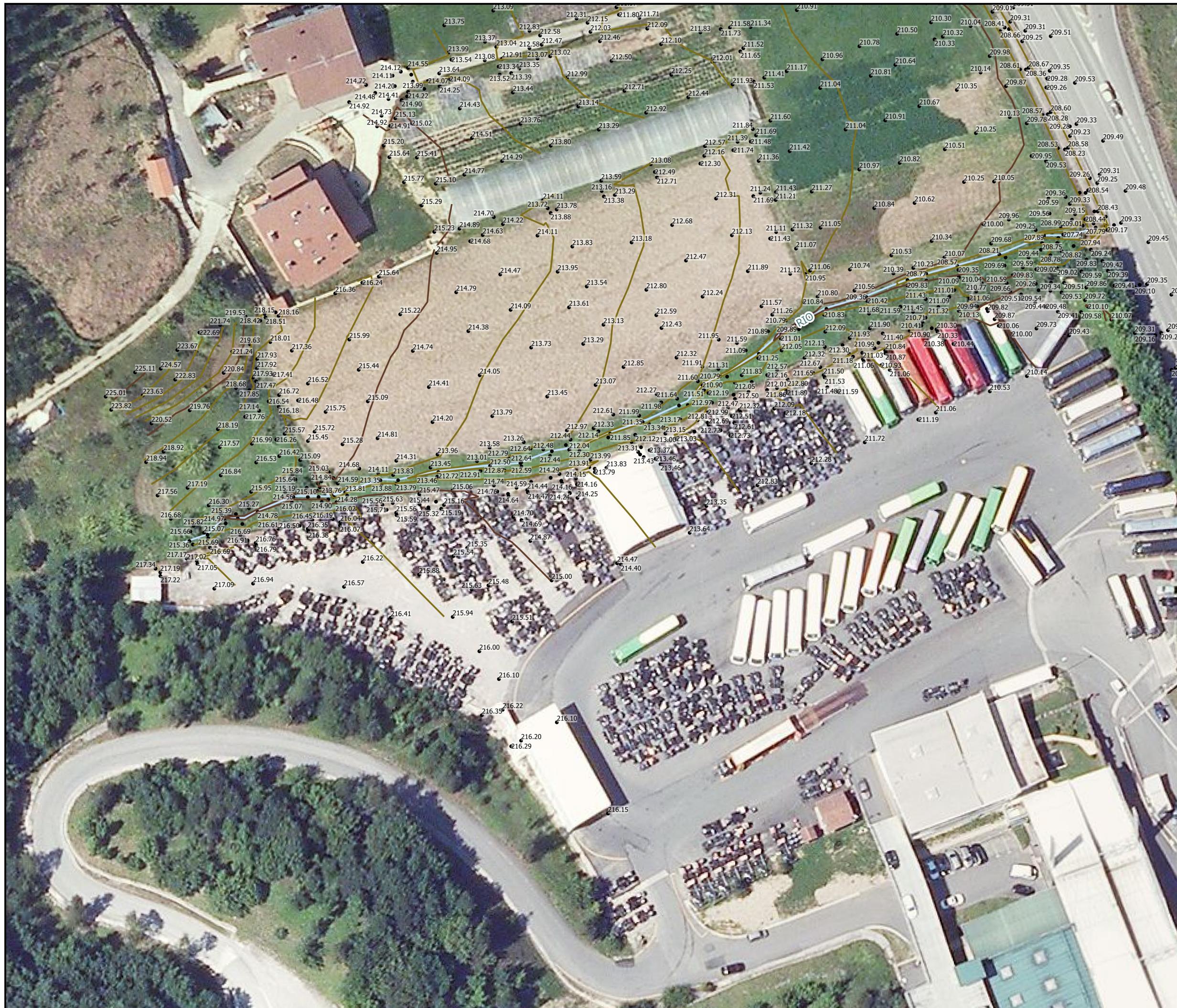


Consultores


Miguel Salaverria
Ingeniero de Caminos




Amalia Salaverria
Ingeniera de Caminos



ESTUDIO HIDRÁULICO DE LA REGATA KASTARRERREKA

PLANTA ESTADO ACTUAL

3

Octubre 2015

Escala 1:1,000

Cliente



Irizar
lighting the road
www.irizar.com

10


Miguel Salaverria
Presidente de la Caja

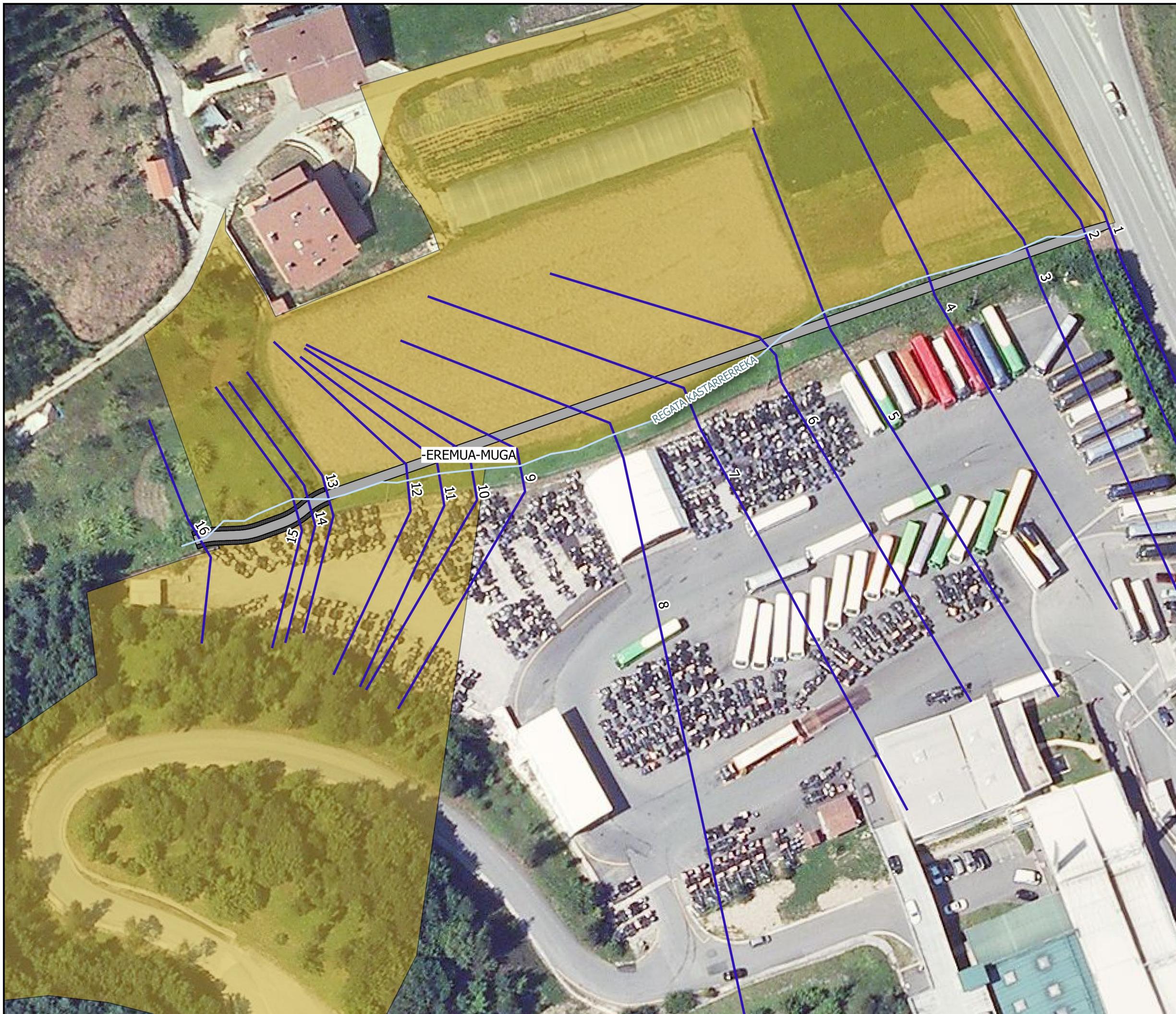


INGENIERIA
SALABERRIA
INGENIERITZA

Amaia Salaverria

LEYENDA

- Perfiles Transversales
- SOMBREADOS DE ACTUACIONES
- ZONA DE ESCOLLERA
- MARCO PREFABRICADO 2 X2
- NUEVO ÁMBITO DE ACTUACIÓN



ESTUDIO HIDRÁULICO DE LA REGATA KASTARRERREKA

PERFILES TRANSVERSALES

4

Mayo 2016

Escala 1:1,000

Cliente _____



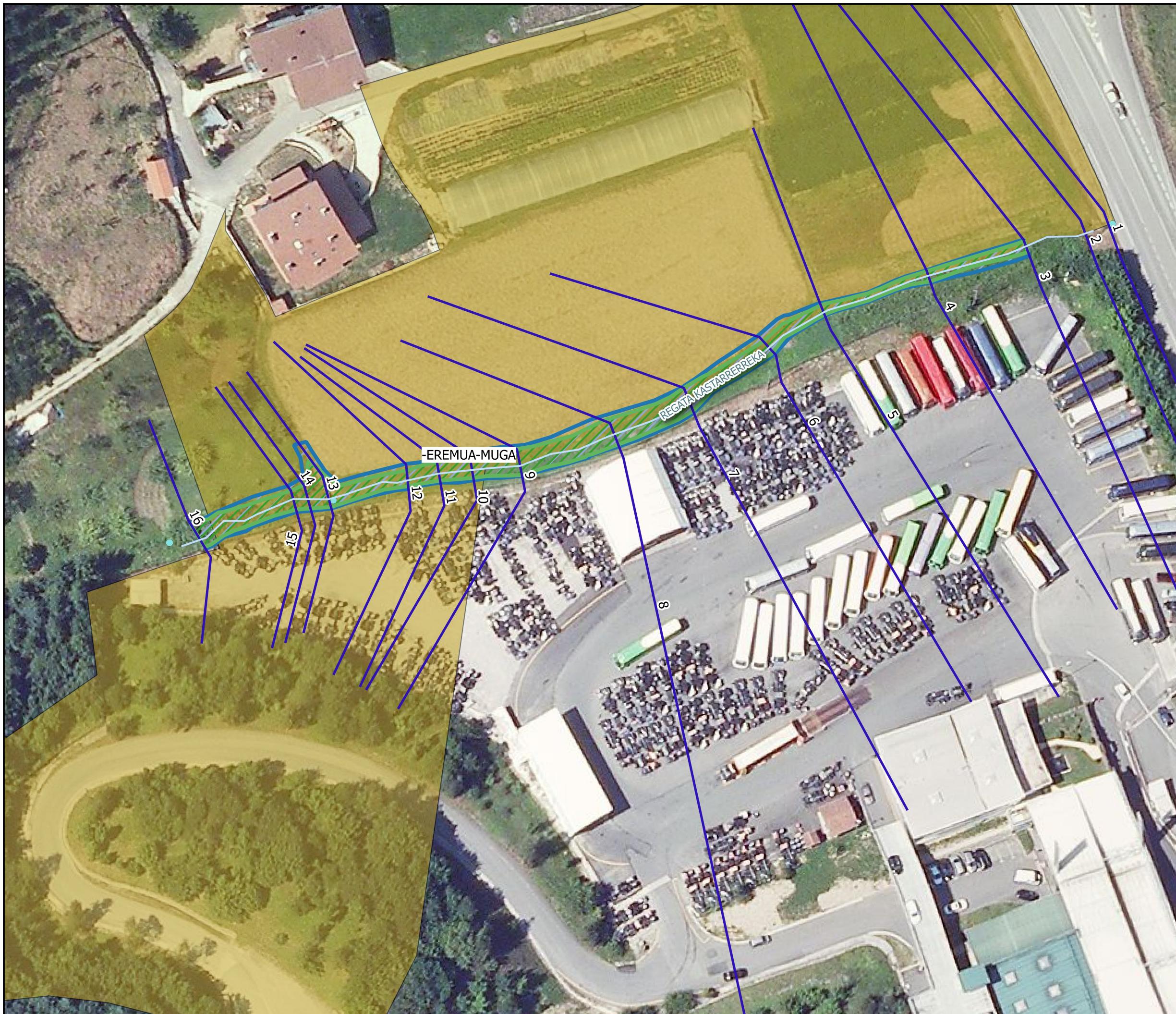
Consultores _____

Miguel Salaverria
Ingeniero de Caminos

Amaya Salaverria
Ingeniera de Caminos

LEYENDA

- Perfiles Transversales
- NUEVO ÁMBITO DE ACTUACIÓN
- Estado Actual T500
- Estado Actual T100



ESTUDIO HIDRÁULICO DE LA REGATA KASTARRREKA

MANCHAS DE INUNDACIÓN ESTADO
ACTUAL

5

Mayo 2016

Escala 1:1,000

Cliente

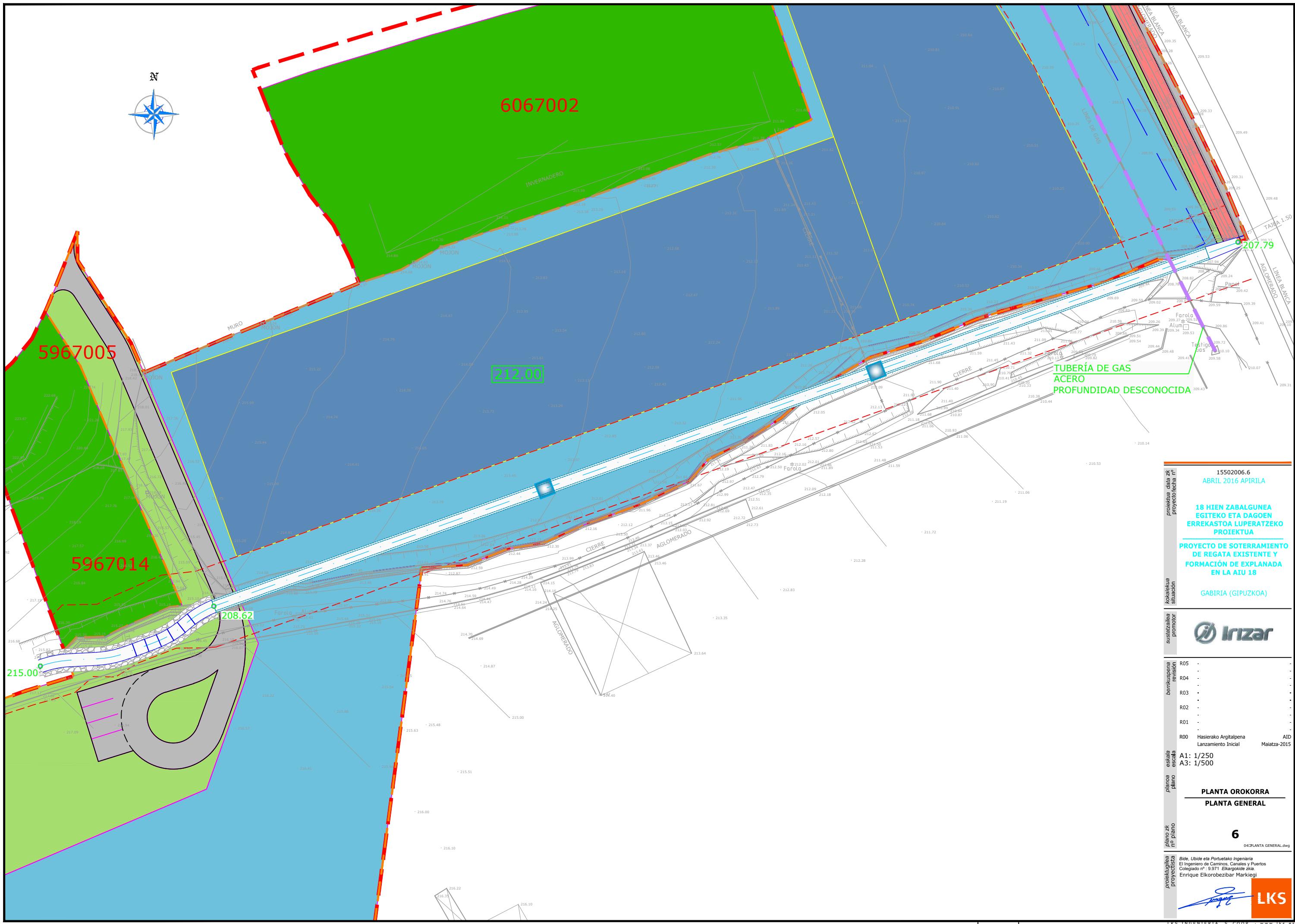


Consultores

Miguel Salaverria
Ingeniero de Caminos

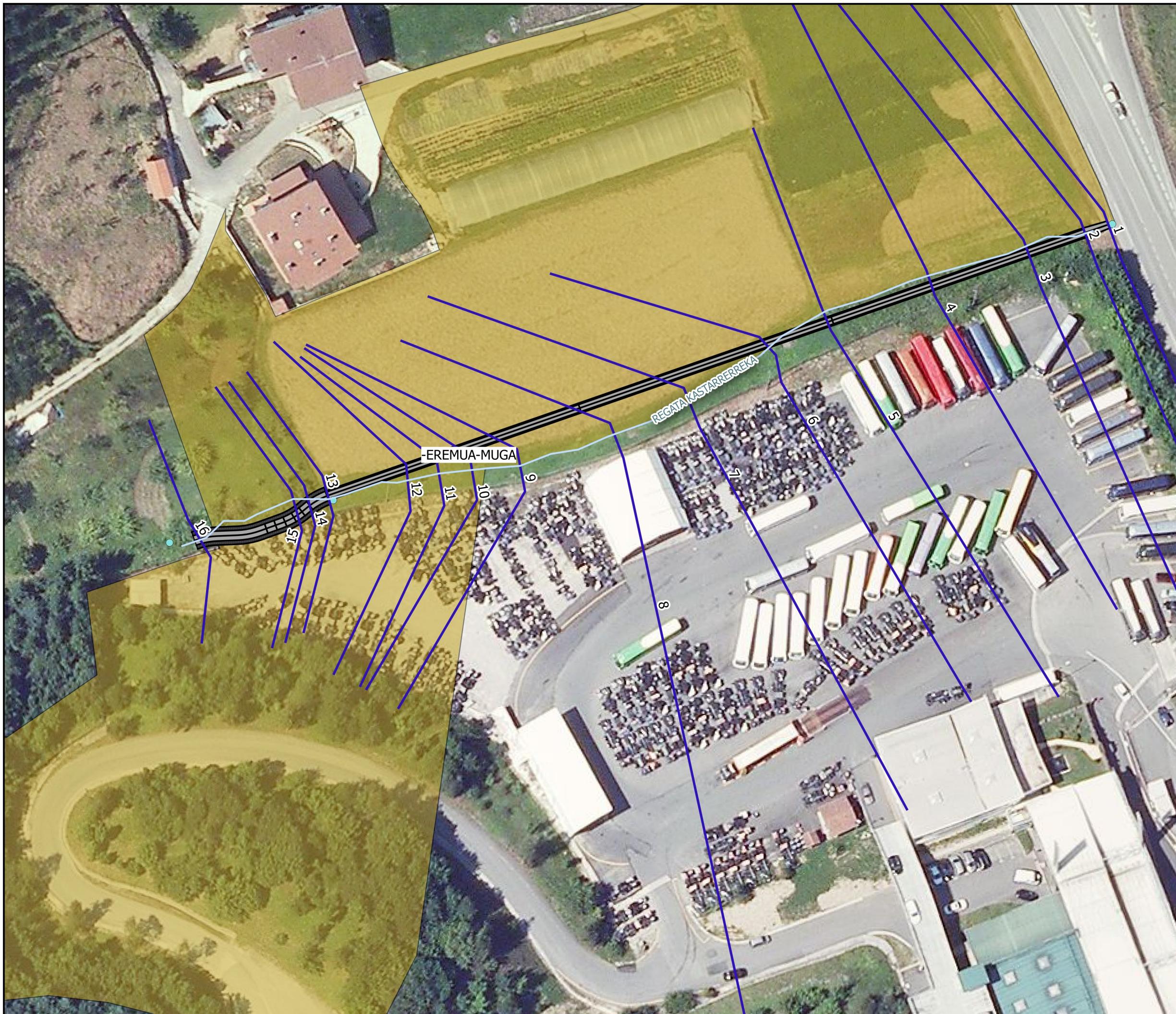


Amalia Salaverria
Ingeniera de Caminos



LEYENDA

- Perfiles Transversales
- SOMBREADOS DE ACTUACIONES
 - ZONA DE ESCOLLERA
 - MARCO PREFABRICADO 2 X2
 - NUEVO ÁMBITO DE ACTUACIÓN



ESTUDIO HIDRÁULICO DE LA REGATA KASTARRERKA

PLANTA GENERAL

6

Mayo 2016

Escala 1:1,000

Cliente _____

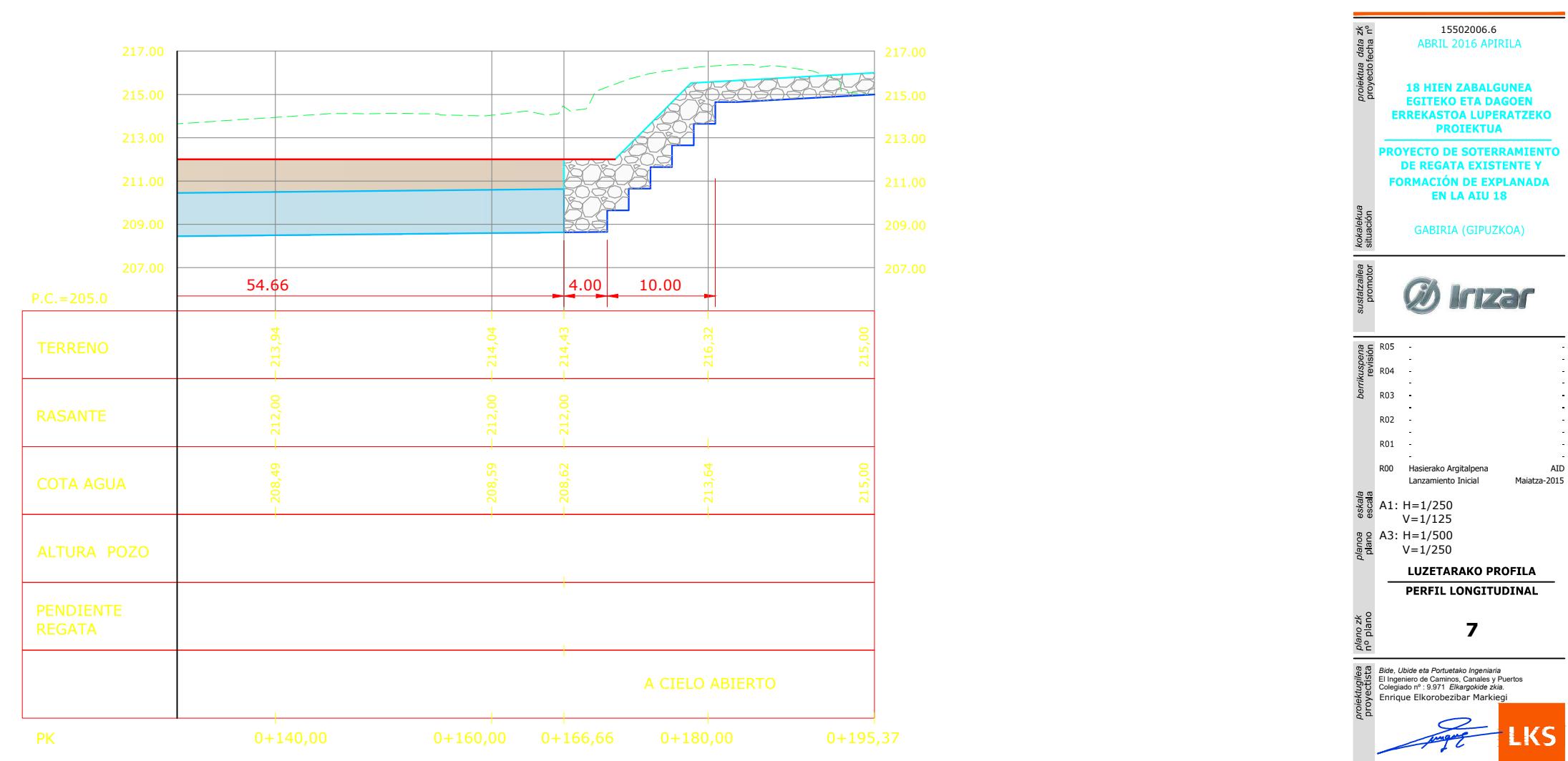
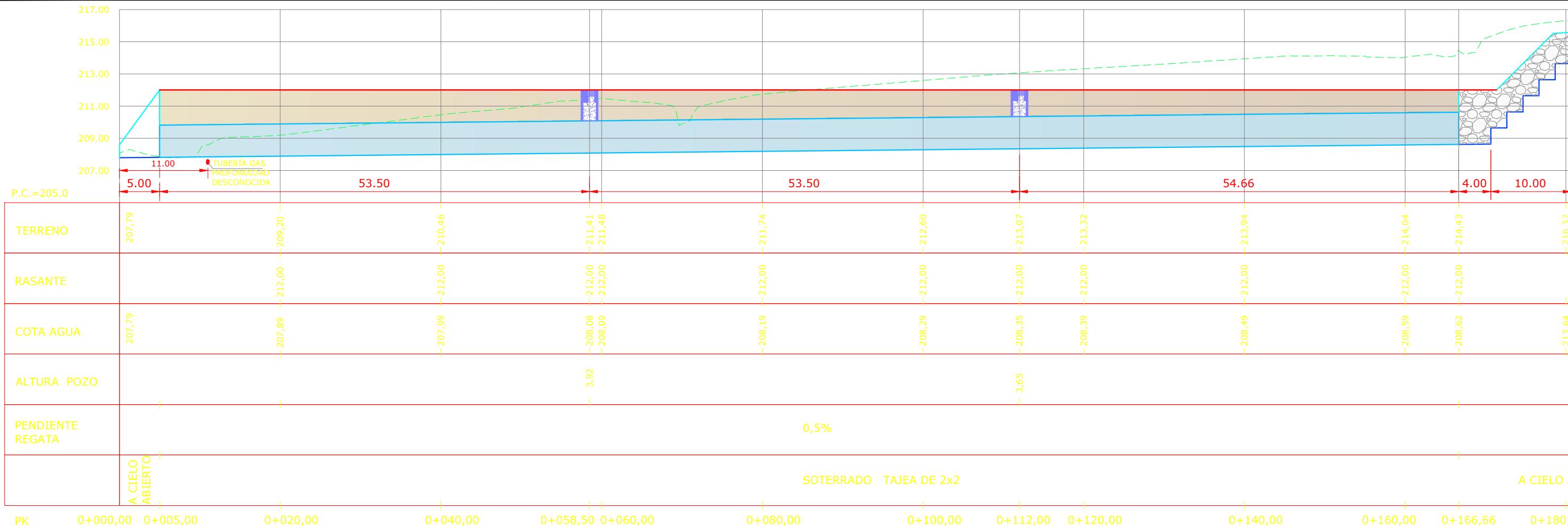
 **Irizar**
lighting the road

Consultores _____


Miguel Salaverria
Ingeniero de Caminos

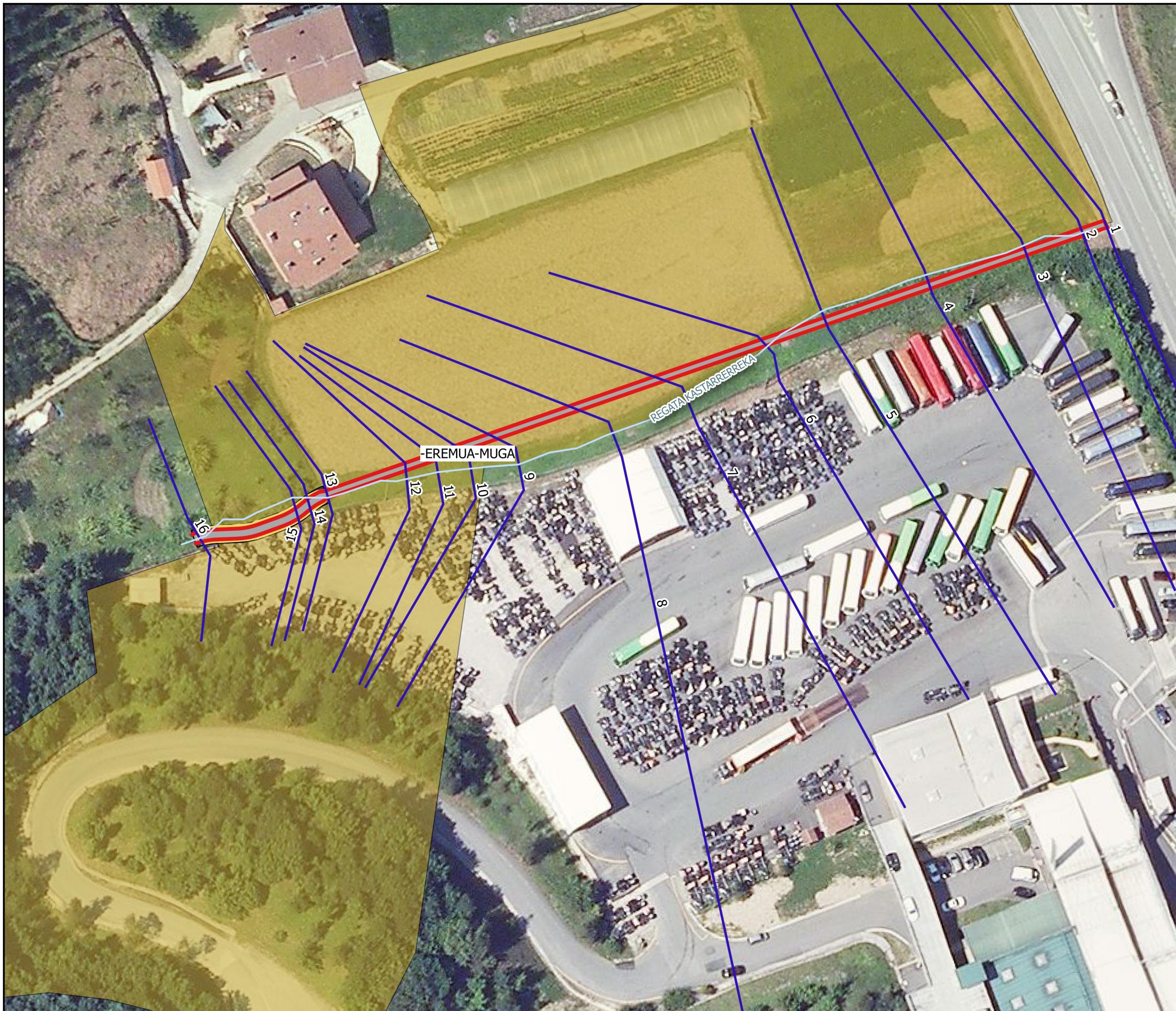

INGENIERÍA
SALABERRIA
INGENIERÍA
Ingeniera de Caminos


Amaia Salaverria
Ingeniera de Caminos



LEYENDA

- Perfiles Transversales
- SOMBREADOS DE ACTUACIONES
- ZONA DE ESCOLLERA
- MARCO PREFABRICADO 2 X2
- NUEVO ÁMBITO DE ACTUACIÓN
- EF regata cubierta T100
- EF regata cubierta T500



ESTUDIO HIDRÁULICO DE LA REGATA KASTARRERKA

MNACHAS DE INUNDACIÓN CON LA
REGATA CUBIERTA

8

Mayo 2016

Escala 1:1,000

Cliente



Consultores

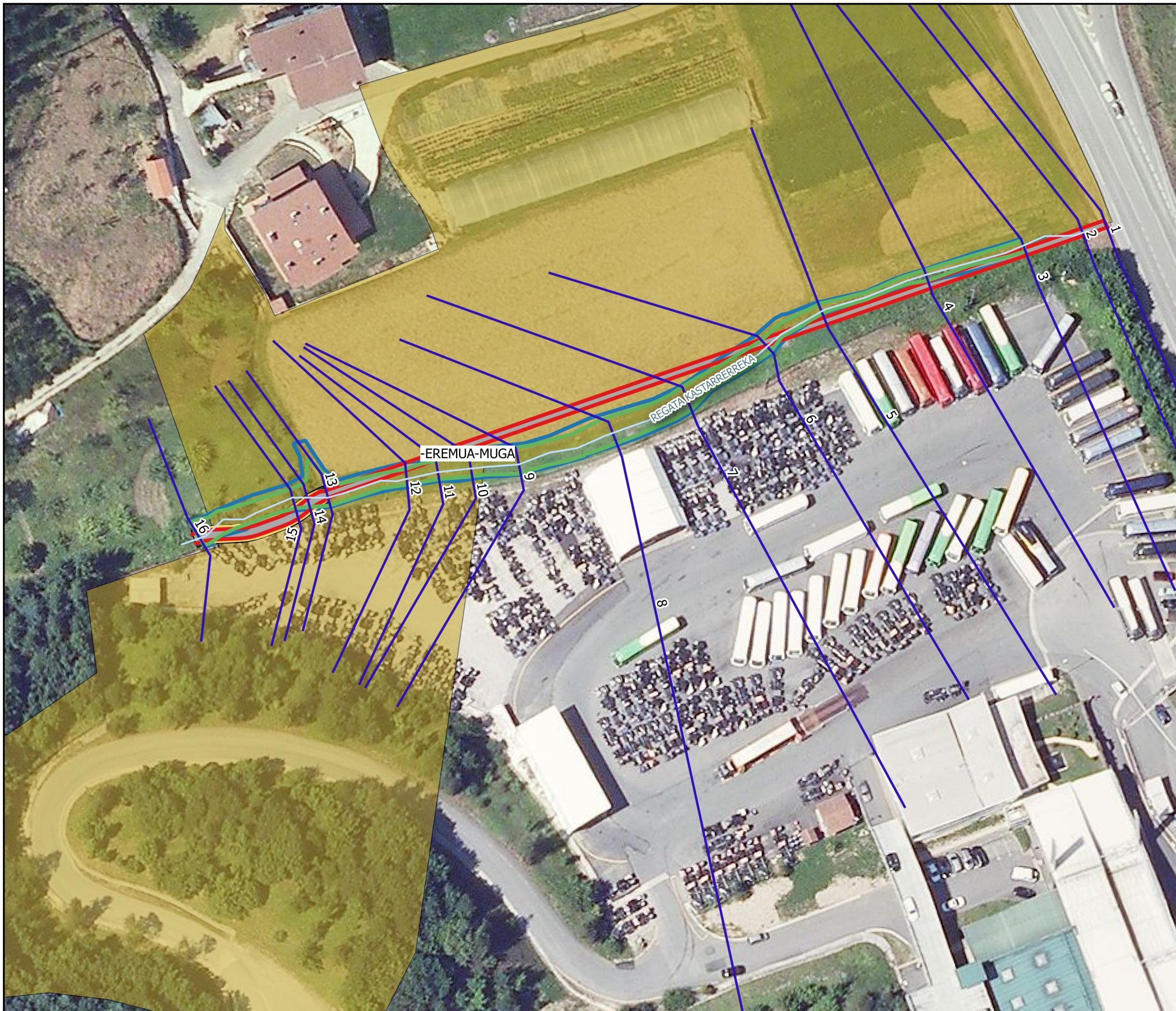
Miguel Salaverria
Ingeniero de Caminos



Amaya Salaverria
Ingeniera de Caminos

LEYENDA

- Perfiles Transversales
- SOMBREADOS DE ACTUACIONES
 - ZONA DE ESCOLLERA
 - MARCO PREFABRICADO 2 X2
 - NUEVO ÁMBITO DE ACTUACIÓN
- EF regata cubierta T100
- EF regata cubierta T500
- EA_T100
- EA_T500



ESTUDIO HIDRÁULICO DE LA REGATA KASTARRERKA

MANCHAS DE INUNDACIÓN.
COMPARACIÓN

9

Mayo 2016

Escala 1:1,000

Cliente



Consultores

Miguel Salaverria
Ingeniero de Caminos



Amaya Salaverria
Ingeniera de Caminos

VIII. ESTUDIO ACÚSTICO