



LKS INGENIERÍA, S.COOP.

**HARRI  
IPARRA  
S.A.U.**



Plan Especial de Ordenación Urbana  
A.E. 29 SAN ANDRES BERRI  
Arrasate - Mondragón (Gipuzkoa)  
Hiri-Antolamenduko Plan Berezia

Promotor • Sustatzailea

**Harri Iparra, S.A.U.**

Fase • Fasea

**aprobación definitiva • behin-betiko onspena**

Fecha • Data

**julio 2020 uztaila**

Equipo redactor • Talde egilea

**Luis Anduaga**, arquitecto

**Maria Teresa Rodriguez**, arquitecto

**Marco Seguro**, geógrafo



# Índice general

DOCUMENTO A.	MEMORIA
DOCUMENTO B.	PLANOS
DOCUMENTO C.	NORMAS URBANÍSTICAS
DOCUMENTO D.	DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN
DOCUMENTO E.	ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA
DOCUMENTO F.	RESUMEN EJECUTIVO



LKS INGENIERÍA, S.COOP.

**HARRI  
IPARRA  
S.A.U.**



## DOCUMENTO A. MEMORIA

Promotor • Sustatzailea

**Harri Iparra, S.A.U.**

Fase • Fasea

**aprobación definitiva • behin-betiko onespena**

Fecha • Data

**julio 2020 uztaila**

Equipo redactor • Talde egilea

**Luis Anduaga**, arquitecto

**Maria Teresa Rodriguez**, arquitecto

**Marco Seguro**, geógrafo



## Índice general

<b>DOCUMENTO A.</b>	<b>MEMORIA</b>
DOCUMENTO B.	PLANOS
DOCUMENTO C.	NORMAS URBANÍSTICAS
DOCUMENTO D.	DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN
DOCUMENTO E.	ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA
DOCUMENTO F.	RESUMEN EJECUTIVO

**A** memoria informativa  
y justificativa

Plan Especial de Ordenación Urbana

A.E. 29 SAN ANDRES BERRI

Hiri-Antolamenduko Plan Berezia

# Índice • aurkibidea

<b>1.</b>	<b>ANTECEDENTES .....</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS DEL PEOU .....</b>	<b>2</b>
<b>3.</b>	<b>INICIATIVA DEL PEOU Y EQUIPO REDACTOR .....</b>	<b>2</b>
<b>4.</b>	<b>DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO .....</b>	<b>2</b>
4.1	Delimitación y características físicas .....	2
4.2	Infraestructuras existentes .....	3
<b>4.3</b>	<b>Estructura de la propiedad .....</b>	<b>3</b>
<b>4.4</b>	<b>Reportaje fotográfico .....</b>	<b>4</b>
<b>5.</b>	<b>SITUACIÓN URBANÍSTICA .....</b>	<b>6</b>
<b>6.</b>	<b>PRINCIPALES CONDICIONANTES AMBIENTALES Y SECTORIALES .....</b>	<b>10</b>
<b>6.1.</b>	<b>Riesgo de inundabilidad .....</b>	<b>10</b>
<b>6.2.</b>	<b>Suficiencia de recursos para abastecimiento y saneamiento .....</b>	<b>11</b>
<b>6.3.</b>	<b>Condicionantes derivados de la situación en la zona de policía de cauces .....</b>	<b>13</b>
<b>6.4.</b>	<b>Suelos potencialmente contaminados .....</b>	<b>14</b>
<b>6.5.</b>	<b>Afecciones Acústicas .....</b>	<b>16</b>
<b>6.6.</b>	<b>Servidumbres Aeronáuticas .....</b>	<b>16</b>
<b>7.</b>	<b>ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN ANALIZADAS .....</b>	<b>17</b>
<b>8.</b>	<b>ORDENACIÓN PROPUESTA .....</b>	<b>26</b>
<b>8.1.</b>	<b>Objetivos urbanísticos .....</b>	<b>26</b>
<b>8.2.</b>	<b>Descripción de la ordenación propuesta .....</b>	<b>26</b>
<b>8.3.</b>	<b>Cuadros de características .....</b>	<b>29</b>
8.3.1.	Zonificación pormenorizada .....	29
8.3.2.	Parcelas privadas resultantes y asignación de edificabilidades .....	32
<b>8.4.</b>	<b>Justificación del cumplimiento del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos .....</b>	<b>33</b>
<b>8.5.</b>	<b>Descripción de la infraestructura proyectada .....</b>	<b>35</b>
<b>8.6.</b>	<b>Justificación del cumplimiento de la normativa de rango superior .....</b>	<b>37</b>
<b>9.</b>	<b>INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL .....</b>	<b>39</b>
9.1.	Incorporación de las determinaciones del Informe Ambiental Estratégico .....	39
9.2.	Medidas protectoras y/o correctoras del plan (Informe Ambiental Estratégico) .....	40

9.3.	Medidas protectoras, correctoras y compensatorias para reducir los efectos negativos en el medio ambiente (Documento Ambiental Estratégico) .....	43
9.3.1.	Medidas generales para la fase previa de desarrollo del PEOU .....	43
9.3.2.	Medidas sobre el movimiento de tierras .....	44
9.3.3.	Medidas para la gestión de residuos .....	44
9.3.4.	Medidas para la protección de la vegetación, los hábitats y la fauna .....	46
9.3.5.	Medidas para la protección de la vegetación, los hábitats y la fauna .....	46
9.3.6.	Medidas para las emisiones atmosférica.....	47
9.3.7.	Medidas para el impacto acústico.....	48
9.4.	Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del Plan Especial .....	50
9.4.1.	Objetivos del programa de supervisión .....	50
9.4.2.	Controles sobre los objetivos del Plan Especial.....	51
9.4.3.	Asesoría ambiental durante la ejecución del Plan Especial .....	52
9.4.4.	Descripción de las actividades de seguimiento en fases previas a la ejecución del Plan Especial .....	52
9.4.5.	Descripción de las actividades de seguimiento en fases previas del Plan Especial .....	52
9.4.6.	Control documental del Plan de Vigilancia Ambiental .....	57
9.5.	Otros aspectos considerados.....	57
<b>10.</b>	<b>SOSTENIBILIDAD SOCIAL.....</b>	<b>59</b>
10.1.	Impacto en función del género.....	59
10.2.	Evaluación del impacto respecto a la normalización del uso del euskera .....	60
10.3.	Participación ciudadana.....	60
<b>ANEXO 1: JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD.....</b>		<b>63</b>
<b>ANEXO 2: ESTUDIO HIDRÁULICO.....</b>		<b>68</b>
<b>ANEXO 3: ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO .....</b>		<b>69</b>

## 1. ANTECEDENTES

El PGOU de Arrasate establece el AE-29 San Andrés Berri como un área residencial de edificación abierta y vivienda protegida, en sustitución del uso industrial que había venido produciéndose anteriormente, ya que este ámbito ha acogido la actividad de la empresa Polmetasa, desde el año 1955, dedicada a la fabricación de partes, piezas y accesorios no eléctricos para vehículos de motor y sus motores y a la fundición de metales.

La operación urbanística del traslado de la empresa Polmetasa fue objeto de un Convenio Urbanístico con el Ayuntamiento de Arrasate y tenía dos partes: el traslado de la actividad a una nueva ubicación y la transformación en residencial de la antigua implantación de la empresa.

La empresa Polmetasa, integrada en el grupo PMG, se trasladó a sus nuevas instalaciones en Uribarri Etorbidea en 2009, con una superficie construida de 14.500 m<sup>2</sup> y la posibilidad de construir otros 4.000 m<sup>2</sup> más. Este traslado supuso una mejora sustancial de la capacidad productiva de la empresa, fusionando dos de sus antiguas plantas en una y automatizando sus procesos productivos.

La empresa propietaria del solar vacante, San Andrés Berri S.L., se vio afectada por la crisis económica y entró en concurso de acreedores, con lo que no pudo llevar a cabo la transformación urbanística del actual ámbito AE-29. Fueron aprobados sin embargo, el planeamiento (Plan Especial de Ordenación Urbana del A.E. 50 AZERI del anterior PGOU de Arrasate) y los documentos ligados a la ejecución urbanística (PAU, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización).

En 2014, el Ayuntamiento de Arrasate adoptó la resolución de ejecutar con carácter subsidiario la demolición del viejo pabellón de Polmetasa, debido al peligro que entrañaba esta construcción, cuya estabilidad se había visto gravemente comprometida tras años de desvalijamiento de sus elementos estructurales metálicos. El derribo incluyó las naves industriales, el antiguo edificio de oficinas y la vivienda del gerente.

Harri Iparra S.A.U., sociedad participada de Kutxabank, en calidad de propietario actual de los suelos de titularidad privada incluidos en el AE-29 San Andrés Berri, ha puesto en marcha la ordenación y ejecución urbanística de dicho ámbito, de la que la redacción del presente PEOU constituye el primer paso.

Con fecha 31 de octubre de 2019, la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Arrasate aprobó inicialmente el documento con una serie de puntualizaciones. Este acuerdo de aprobación inicial establecía entre otras cosas la necesidad de posponer el sometimiento del Plan a información pública, condicionando esta exposición al público a la presentación de la documentación señalada en los apartados B) y C) del dictamen de la Comisión de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad del Ayuntamiento.

Una vez presentada esta "documentación complementaria" fechada en diciembre de 2019, el Plan fue sometido al correspondiente periodo de información pública. Dos han sido las alegaciones presentadas en el Ayto. durante este periodo, una de las cuales ha sido estimada parcialmente.

**Presentamos ahora el documento de PEOU para aprobación definitiva**, que corrige las puntualizaciones del dictamen de la Comisión de Urbanismo, Medio Ambiente y Movilidad del Ayuntamiento de Arrasate al documento de aprobación inicial, recoge el contenido de la estimación parcial de una de las alegaciones, presenta como anexos el Estudio Hidráulico y el Estudio de Impacto Acústico, una vez corregidos y adaptados a la ordenación definitiva del Plan, y recoge así mismo las cuestiones apuntadas en el informe de URA al documento.

## 2. JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS DEL PEOU

La redacción del presente PEOU constituye un requisito establecido por el vigente PGOU de Arrasate y tiene como cometido establecer la ordenación pormenorizada del ámbito, desarrollando los objetivos urbanísticos establecidos por la normativa particular del PGOU de Arrasate:

1. Ordenación y creación de una nueva zona residencial de edificación abierta y vivienda protegida.
2. Ordenación de las obras de urbanización realizando una adecuada conexión con el ámbito San Andrés.

## 3. INICIATIVA DEL PEOU Y EQUIPO REDACTOR

La iniciativa de la redacción del presente PEOU corresponde a la sociedad Harri Iparra S.A.U., sociedad participada de Kutxabank, como propietaria de la totalidad de los suelos de titularidad privada incluidos en el ámbito.

La redacción del presente PEOU recae en la empresa LKS Krea, que coordina un amplio equipo de empresas que desarrollan diferentes ámbitos de especialidad:

- Laecor S.L.: Estudio de Impacto Acústico.
- Ingubide S.L.: Documento Ambiental Estratégico y asesoría en relación al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada.
- Ingeniería Artaza S.L.: Estudio Hidráulico.
- Afesa Medio Ambiente S.A.: trabajos ligados a la declaración de la calidad del suelo.

## 4. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

### 4.1 Delimitación y características físicas

El presente PEOU tiene como ámbito de actuación el AE-29 San Andrés Berri, definida en el PGOU de Arrasate. Se trata de un vacío urbano generado por la demolición de las instalaciones de la empresa Polmetasa, situado en el sur del núcleo urbano, en las proximidades del río Deba.

Constituye un suelo delimitado físicamente:

- Al norte por el área residencial AE-30 San Andrés.
- Al sur por el área de actividades económicas AE-30 Bedoñabe.

- Al este por el área residencial AE-30 San Andrés y por el suelo no urbanizable, debido a que el ámbito incluye un tramo de la calle Alfonso VIII.
- Al oeste por el área residencial AE-35 Intxausti, debido a que el ámbito incluye un tramo de Araba Etorbidea.

La superficie del ámbito según la cartografía utilizada para el presente PEOU es de 16.079,40 m<sup>2</sup>, lo que supone un ligero incremento (0,2%) en relación a la superficie indicada en el PGOU de Arrasate que es de 16.047 m<sup>2</sup>, que se justifica como un reajuste derivado de la base cartográfica utilizada.

Se trata de un suelo sensiblemente llano que se dispone entre las cotas 215 y 216 aproximadamente. Una sección este-oeste nos sitúa entre la cota 216,60 aprox. de la calle Alfonso VIII y la 215,50 aprox. de Araba Etorbidea, con una diferencia de cota de apenas un metro entre ambos extremos.

El PGOU incluye dentro del ámbito los tramos de los viales públicos que lindan con los futuros desarrollos residenciales: Araba Etorbidea al este y Alfonso VIII kalea al oeste. La calle Córdoba y Oro atraviesan el ámbito y constituye a su vez el límite noreste con el área residencial AE-30 San Andrés. También queda dentro del ámbito urbanístico la plaza Córdoba y Oro que constituye uno de los principales espacios de uso público ligados al barrio San Andrés, pese a su emplazamiento claramente periférico con respecto al conjunto edificatorio actual, y su ordenación un tanto inacabada con un carácter de borde o residual.

Con la desaparición de la empresa Polmetasa, esta zona pasa a constituir el límite del suelo residencial y el de actividades económicas en la zona sur del núcleo urbano. El límite sur del ámbito linda con una serie de pabellones industriales comprendidos entre dicho límite y Azeri kalea.

## 4.2 Infraestructuras existentes

El plano PI.05 refleja las infraestructuras de servicio urbano existentes actualmente en el ámbito. La principal conclusión que se deriva de dicho plano es que existen posibilidades de conexión en las proximidades con todas las redes de servicio necesarias.

Existen tuberías de abastecimiento de agua en todo el perímetro del ámbito. Por Araba Etorbidea discurren dos tuberías de fundición de 125 mm en paralelo. Por Alfonso VIII kalea discurre una tubería de polietileno de 125 mm. En la calle Córdoba y Oro hay una tubería de fundición de 150 mm.

En relación al saneamiento, existe una red de saneamiento de fecales en el interior del ámbito y otra que discurre por la calle Córdoba y Oro. Existen redes de saneamiento de pluviales a lo largo de Araba Etorbidea y otra que se adentra en el presente ámbito.

Existe canalización eléctrica para alumbrado público a lo largo de las calles Araba Etorbidea, Alfonso VIII kalea y Córdoba y Oro.

Existe una canalización de telecomunicaciones con su correspondiente arqueta en Aramaio kalea.

## 4.3 Estructura de la propiedad

La estructura de la propiedad actual es la derivada del Proyecto de Reparcelación del AE-50 Azeri, aprobado definitivamente el 21 de octubre de 2009 (BOG, nº 222, de 23 de noviembre de 2009), en base a la ordenación pormenorizada recogida en el Plan Especial de Ordenación Urbana del mismo ámbito, aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el 3 de julio de

2008 (BOG nº 185, de 26 de octubre de 2008). Si bien el PEOU fue anulado posteriormente, la reparcelación sigue estando vigente y determina la estructura de la propiedad actual.

El plano PI.06 refleja la estructura de la propiedad actual, que se resume en el siguiente cuadro:

<b>Parcela</b>	<b>Propietario</b>	<b>Superficie</b>	<b>% área</b>
<b>Propiedad Privada</b>		<b>8.755,00 m<sup>2</sup></b>	<b>54,45 %</b>
Parcela P1	Harri Iparra S.A.U.	3.040,00 m <sup>2</sup>	<b>18,91 %</b>
Parcela P2	Harri Iparra S.A.U.	2.790,00 m <sup>2</sup>	<b>17,35 %</b>
Parcela P3	Harri Iparra S.A.U.	2.925,00 m <sup>2</sup>	18,19 %
<b>Dominio Público</b>		<b>7.324,40 m<sup>2</sup></b>	<b>45,55 %</b>
Suelo público	Ayto. Arrasate	7.324,40 m <sup>2</sup>	45,55 %
<b>Total A.E 29 San Andrés Berri</b>		<b>16.079,40 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

Harri Iparra S.A.U. es propietario del 100% de la propiedad privada del ámbito.

#### 4.4 Reportaje fotográfico





## 5. SITUACIÓN URBANÍSTICA

El Pleno del Ayuntamiento de Arrasate celebrado el 22 de marzo de 2016 aprobó definitivamente la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana (BOG, nº 102 de 31 de mayo de 2016).

Recogemos a continuación la normativa particular o ficha urbanística del AE 29-San Andres Berri, que se ordena pormenorizadamente por medio de este Plan Especial.

### 29 - SAN ANDRES BERRI

#### 1. OBJETIVOS:

- 1 Ordenación y creación de una nueva zona residencial de edificación abierta y vivienda protegida.
- 2 Ordenación las obras de urbanización realizando una adecuada conexión con el ámbito San Andrés.

#### 2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Suelo urbano
SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	16.047 m <sup>2</sup>
USO GLOBAL:	Vivienda
SISTEMAS GENERALES PÚBLICOS:	Que quedan dentro del ámbito: - Tramo de Araba etorbidea que se encuentra incluido en la red viaria principal.
EDIFICABILIDAD FÍSICA:	24.250 m <sup>2</sup> (c)
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA:	24.000 m <sup>2</sup> (c)
EDIFICABILIDAD PONDERADA:	46.118 m <sup>2</sup> (p) (art. 36)
PATRIMONIO A PROTEGER:	No existe
NÚMERO DE VIVIENDAS:	Nuevas: 220
PROGRAMA:	1 cuatrienio

### 3. ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

CATEGORÍA DEL SUELO URBANO: No consolidado  
RÉGIMEN DE ORDENACIÓN: Remitida (A5)  
ZONA DE ACTUACIÓN: El propio ámbito  
RÉGIMEN DE GESTIÓN: Sistema de concertación (K4)  
DOTACIONES (SISTEMAS LOCALES Y CRITERIOS DE URBANIZACIÓN):

Además de las exigidas por la ley.

- Se construirá el aparcamiento subterráneo en suelo público y se dejará en manos del Ayuntamiento, lo cual será concretado por el plan especial que se redacte.

RÉGIMEN DE USOS:

- Uso característico: Residencial edificación abierta (art. 71)
- Por lo demás, de acuerdo con el plan especial que se redacte

EDIFICABILIDAD PORMENORIZADA:

	Mínimo	Máximo
- Residencial edificación abierta	No limitado	12.000 m <sup>2</sup> (c)
- Resid. edific. viv. protegida	11.500 m <sup>2</sup> (c)	No limitado
- Comercial	500 m <sup>2</sup> (c)	1.200 m <sup>2</sup> (c)
- Equipamiento genérico	250 m <sup>2</sup> (c)	250 m <sup>2</sup> (c)

RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN: De acuerdo con el régimen del plan especial que se redacte

UNIDAD DE EJECUCIÓN: SI

OTROS:

1. El antiguo edificio Polmetasa queda fuera de ordenación.
2. La edificabilidad máxima permitida para el uso residencial respecto de la edificabilidad urbanística total existente es de 23.500 m<sup>2</sup>(c). Un máximo de 12.000 m<sup>2</sup>(c) de dicha edificabilidad podrán ser destinados a edificación abierta. El resto de la edificabilidad será para vivienda protegida, y como mínimo 6.000 m<sup>2</sup>(c) deberán ser destinados a VPO. En cualquier caso, deberá ejecutarse la edificabilidad necesaria para cumplir tanto con el estándar legal de vivienda de protección pública del propio ámbito, como compensar el estándar legal de los ámbitos deficitarios; deberán cumplirse las dos.
3. Las conexiones respecto de Alfonso VIII y Araba etorbidea tendrán carácter de sistema local.
4. Para el cálculo de la edificabilidad ponderada, el cuadro recogido en el art. 36 es vinculante.

### 4. ASPECTOS A TENER EN CUENTA:

- 1 Deberá respetarse la cota de resguardo T500 establecida según normativa vigente, para evitar el riesgo de inundabilidad.
- 2 Según el “inventario de suelos con actividades potencialmente contaminantes” elaborado por el IHOBE, en el ámbito puede haber suelo contaminado (art. 186).
- 3 Los costes de los trabajos que en concepto de ejecución subsidiaria han sido realizados por el Ayuntamiento deberán ser asumidos por el propio ámbito.
- 4 El estándar legal de las alojamientos dotacionales de este ámbito (353 m<sup>2</sup>) deberá materializarse en el ámbito de Istizabal.

Con anterioridad a la entrada en vigor del PGOU de Arrasate, este ámbito urbanístico, con la denominación de AE-50 Azeri, había sido objeto de reordenación en desarrollo del Convenio Urbanístico acordado entre el Ayuntamiento de Arrasate y PMG Polmetasa S.A.U. La empresa promovió los diferentes documentos urbanísticos que llegaron a ser aprobados definitivamente, a falta de la ejecución de las actuaciones recogidas en ellos.

Algunos de los hitos más significativos son los siguientes:

- Plan Especial de Ordenación Urbana: aprobación definitiva del Texto Refundido por el Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el 3 de julio de 2008 (BOG nº 185, de 26 de octubre de 2008).
- Programa de Actuación Urbanizadora: aprobación definitiva el 19 de diciembre de 2008 (BOG nº 15, de 26 de enero de 2009).
- Proyecto de Reparcelación: aprobación definitiva el 21 de octubre de 2009 (BOG, nº 222, de 23 de noviembre de 2009).
- Proyecto de Urbanización: aprobación definitiva del Texto Refundido el 9 de noviembre de 2009 (BOG, nº 222, de 23 de noviembre de 2009).

La entrada en concurso de acreedores de la sociedad propietaria de los suelos y, en consecuencia, la falta de ejecución de las previsiones recogidas en los documentos urbanísticos aprobados, ha llevado al Ayuntamiento de Arrasate a recoger únicamente la ordenación estructural, remitiendo la ordenación pormenorizada a un nuevo Plan Especial. Los parámetros estructurantes más importantes están tomados de los documentos anteriores, si bien se modifica ligeramente la delimitación del ámbito. Por un lado se incluyen en el mismo los tramos de viales públicos que lindan con el ámbito original en los extremos oeste (Alfonso VIII kalea) y este (Araba Etorbidea) y, por otro, se excluye la parcela de la casa situada en el número 3 de Alfonso VIII kalea.

La ordenación recogida en el PEOU aprobado en 2008 no tiene validez actualmente, lo mismo que los compromisos de ejecución recogidos en el PAU y las obras previstas en el Proyecto de Urbanización. Sin embargo, el Proyecto de Reparcelación aprobado en 2009 tiene cierta trascendencia, ya que la estructura de la propiedad actual es la derivada de dicho documento ya que éste fue inscrito en el Registro de la Propiedad.

Destacamos a continuación algunas de las cuestiones más relevantes de esta Normativa Particular:

- Se trata de un Suelo Urbano No Consolidado
- Superficie del ámbito= 16.079,40 m<sup>2</sup>
- Uso Global: Residencial
- Uso característico: Residencial Edificación Abierta
- Ordenación Remitida: PEOU
- Edificabilidad Urbanística (lucrativa sobre rasante): 24.000 m<sup>2</sup> (23.500 m<sup>2</sup> residencial + 500 m<sup>2</sup> comercial)
  - Residencial edificación abierta (libre): Un máximo de 12.00 m<sup>2</sup>(t)
  - Residencial edificación vivienda protegida: Un mínimo de 11.500 m<sup>2</sup>(t)
    - VPO: Un mínimo de 6.000 m<sup>2</sup> (t)
    - Vivienda Tasada: 5.500 m<sup>2</sup> como máximo, ya que dependerá de la superficie destinada a VPO)
  - Comercial: 500 m<sup>2</sup>

- Equipamiento genérico (cesión a público): 250 m<sup>2</sup>

Es importante hacer mención a que en el apartado correspondiente a la Ordenación Pormenorizada, se menciona que además de las dotaciones exigidas por la ley:

*"...se construirá el aparcamiento subterráneo en suelo público y se dejará en manos del Ayuntamiento, lo cual será concretado por el plan especial que se redacte".*

Aquellas cuestiones recogidas en esta Normativa Particular que no correspondan a la ordenación urbanística estructural, esto es, pertenezcan a la ordenación pormenorizada, podrán verse ajustadas o modificadas por este Plan Especial que lo desarrolla, siempre y cuando ello esté debidamente justificado en el documento.

## 6. PRINCIPALES CONDICIONANTES AMBIENTALES Y SECTORIALES

### 6.1. Riesgo de inundabilidad

El ámbito del AE-29 San Andrés Berri es inundable y está afectado por la avenida de periodo de retorno de 500 años. Además, está incluido dentro de las Áreas de Riesgo Potencialmente Significativo de Inundabilidad (ARPSI) de la CAPV, con el código ES017 GIP-DEB-09. El ARPSI está configurado por los cauces fluviales de los ríos Deba y Aramaio y se extiende por una longitud de 6,7 km.



*Riesgo de inundabilidad*

Desde el punto de vista de la Prioridad de intervención, se clasifica dentro del Grupo 3. Esto quiere decir que, en base a un análisis de diferentes factores: población afectada, daños estimados, etc., se considera que la prioridad de intervención no es muy alta. Las intervenciones en las ARPSIS del Grupo 3 no tienen establecida la fecha.

En teoría, en las ARPSIS, las administraciones hidráulicas competentes tienen que actuar para reducir el riesgo de inundabilidad. Si bien, en principio, el objetivo previsto es la superación de la T100, tras un análisis coste-beneficio, este objetivo puede reducirse a la T50, tal como está ocurriendo en buena parte de las ARPSIS del Grupo I (máxima prioridad).

El instrumento normativo de referencia que regula las actuaciones a desarrollar en las zonas inundables es el **Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental 2015-2021**, aprobado mediante Real Decreto 1/2016, de 8 de enero.

El artículo 40 "Limitaciones a los usos en la zona de policía inundable", recoge en su punto 4 los usos no autorizables en suelos urbanizados.

*4. Para las solicitudes de autorización en la zona de policía inundable, fuera de la zona de flujo preferente, en un suelo que a fecha de 9 de junio de 2013 se encontrase en situación básica de suelo urbanizado, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 12 del texto refundido de la Ley de Suelo, entonces vigente, se podrá exigir un estudio hidráulico de detalle que defina y justifique las medidas correctoras necesarias para hacer factible la actuación, las cuales deberán ser en todo caso ambientalmente asumibles y no agravar la inundabilidad y el riesgo preexistente en el entorno. Con carácter general, en esta zona, no podrán ser autorizados:*

*a) Nuevos usos residenciales que se dispongan a una cota alcanzable por la avenida de periodo de retorno de 500 años.*

*b) Garajes subterráneos y sótanos, salvo que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno y dispongan de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida.*

A tal efecto, el presente PEOU incorpora un Estudio Hidráulico como Anexo I.

El Estudio Hidráulico tiene por objeto la realización de los cálculos hidráulicos precisos para comprobar que la actuación prevista cumple los requerimientos de la normativa sectorial vigente, que son el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental 2015-2021 (RD 1/2016 por el que se aprueba su revisión) y el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV (2013) y la Ley de Aguas.

En este Estudio Hidráulico se concluye, y citamos literalmente:

- *No Inundabilidad*

*Como resultado de los cálculos hidráulicos realizados se demuestra que, tanto la urbanización como los nuevos edificios residenciales no son inundables por la avenida de período de retorno de 500 años. Como puede verse en los listados del cálculo y en la tabla adjunta, en todos los perfiles la cota de la lámina de agua de la avenida 500 es inferior a la cota más baja de la urbanización.*

- *No agravamiento de la inundabilidad.*

*Las modificaciones introducidas en los perfiles 3843,282; 3900,984 y 3958,209 del modelo por la actuación prevista, no producen modificaciones del nivel de la lámina en estos perfiles, ni en los situados aguas arriba. Por lo que no se produce un "incremento de forma significativa de la inundabilidad del entorno", "ni se condicionan posibles actuaciones de defensa contra inundaciones".*

## **6.2. Suficiencia de recursos para abastecimiento y saneamiento**

El presente Plan Especial incluye la cuantificación de la demanda de recurso hídrico necesario para satisfacer las necesidades del nuevo desarrollo propuesto.

El propio Ente Gestor, el Consorcio de Aguas de Gipuzkoa-Gipuzkoako Ur Kontsortzioa, ha realizado dicha cuantificación en base al número de viviendas planificadas (240), los locales de uso comercial contemplados (500 m<sup>2</sup>), así como la reserva para el equipamiento (250 m<sup>2</sup>), y ha emitido "Certificado de suficiencia de recursos para abastecimiento y saneamiento" de la actuación integrada del AE-29 San Andrés Berri del PGOU de Arrasate.



Neinor  
02 MAR 2020

Blanca Vinuesa eraikina  
Portuetxe, 16 - 1. solairua  
20018 Donostia  
Tfnoa: 902 30 22 22 - Faxa: 943 69 70 50  
www.gipuzkoakour.com



A/a de **Andoni OCHOA LARRINGAN**

Harri Iparra S.A.U. (Kutxabank)  
C/. Ercilla, 24, 2º  
48.011 Bilbo (Bizkaia).

Donostia, 2.020ko Otsailaren 25a

**Asunto:**

**Certificado de suficiencia de recursos para ABASTECIMIENTO y SANEAMIENTO.**  
**ACTUACION INTEGRADA del AE-29 San Andres Berri. PGOU/HAPO Arrasate/Mondragon.**  
Su solicitud de 24 Febrero/2020.

Respecto a su escrito de solicitud del asunto de referencia y en cuanto a garantía de suficiencia recursos **hídricos e infraestructuras** para necesidades del nuevo desarrollo previsto en la **ORDENACION URBANA del AMBITO AE-29 San Andres Berri. PGOU/HAPO Arrasate/Mondragon.** **COMUNICAMOS** que

1.- Sobre **«Suficiencia de Recursos Hídricos»**, la infraestructura hidráulica disponible en el Sistema **URKULU** formado por el conjunto de Embalse y Etap de Urkulu (T.M. de Aretxabaleta) así como su red de conducciones y depósitos "en alta", permite holgadamente disponer de los suficientes recursos hidráulicos para las necesidades descritas en la solicitud de referencia. Por todo ello se **informa POSITIVAMENTE** al respecto.

2.- Sobre la **«Infraestructuras de Saneamiento»** al que se hace referencia en el escrito, se hace constar que el dimensionamiento de la red de interceptores y la capacidad equipamiento de la depuradora de Edar de EPELE (T.M. de Arrasate) permite depurar en condiciones adecuadas a los requerimientos de la normativa vigentes para las necesidades descritas en la solicitud de referencia. Por todo ello se **informa POSITIVAMENTE** al respecto.

Adeitasunez

Sin. Joxe Saizar  
Ustiapen Zuzendaria



*Nota: Asimismo, se hace constar que:*

- Para toda actuación que afecte a la conexión con el Interceptor de Saneamiento, para su enganche deberá cumplirse lo establecido en el vigente Reglamento de Vertidos y especialmente en lo correspondiente a la unidad del punto de control y conexión.*
- La conexión con el interceptor se ejecutará sobre pozo/arqueta **existente**, y a aprox 0,50 mts por encima de la generaliz superior del tubo interceptor.*
- Si bien las necesidades de recursos y equipamiento "en alta" queda satisfecha, para el desarrollo de cada "intervención urbanística", deberán contemplarse en y para cada caso la reconsideración de la "infraestructura en baja" que para cada uno de ellos se requiera, comprobándose los requisitos que el respecto el CTE establece en cuanto a condicionado de presión y caudal se refiera, tanto para incendios como para abastecimiento, por lo que en cada Proyecto de Urbanización correspondiente deberán estudiar y resolver específicamente las citadas necesidades.*

*Certificado de suficiencia de recursos para Abastecimiento y Saneamiento, suscrito por Gipuzkoako Ur Kantsortzioa-Gipuzkoako Urak*

Así mismo, el Ayuntamiento de Mondragón suscribió en su momento, un "Certificado de suficiencia de las infraestructuras para el Abastecimiento y Saneamiento"



**ARRASATEKO UDALA**  
AYUNTAMIENTO DE MONDRAGÓN

Hirigintza ■

**Esp.kodea:** 2018HPBE0006

**Gaia:** A.E. 29 - SAN ANDRES BERRI

### **TXOSTEN TEKNIKO**

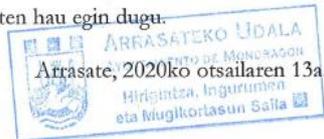
#### **GAIA: UR HORNIDURA ETA SANEAMENDU AZPIEGITUREN NAHIKOTASUNA HIRI ANTOLAMENDUAREN PLAN BEREZIA ONARTZEKO**

2016ko martxoaren 22an Arrasateko Hiri Antolamenduaren Plan Orokorra (HAPO) onartu zen eta AE.- 29 SAN ANDRES BERRI antolamendu esparrua sortu zuen.

Espediente horren izapidetzean zehar, aurreikusitako garapenezako ur hornidura eta saneamendu sareak nahikoa direla jasotzen zuten txostenak egin zituzten bi sare horien kudeatzaileek, hau da, Gipuzkoako Ur Kontorsioak eta Arrasateko Udaleko Obra, Zerbitzu, Mantentze eta auzo sailak.

"A.E. 29.- San Andres Berri esparruaren Hiri Antolamenduaren Plan Berezia" agiria, hasiera baten onartua, bat datorrenez esparru horrentzako HAPOk egindako aurreikuspenekin, egiaztatuta geratu da esparru honi zerbitzua ematen dion ur hornidura eta saneamendu azpiegiturak nahiko direla aurreikusitako garapenek dakartzaten kargak bere gain hartzeko.

Horrela jasota geratu dadin txosten hau egin dugu.



HIM SAILEKO BURUA  
  
Juan Antonio Urdangarin

HIRIGINTZAKO AOT  
  
Eñaut Azkoaga

UDAL ARKITEKTOA  
  
Amaia Iriondo

### **6.3. Condicionantes derivados de la situación en la zona de policía de cauces**

El area AE-29 "San Andrés Berri" está situada en la zona de policía de cauces, con lo que, en cumplimiento de la legislación vigente, se tendrán que tener en cuenta las condiciones que se enumeran a continuación:

1. La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del Organismo de cuenca. Esta autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones Públicas (art. 9.4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico. aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, modificado por RO 912008, de 11 de enero).

2. Queda prohibido el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa. Los vertidos de aguas residuales requerirán, por tanto, la previa autorización del Organismo de cuenca, a cuyo efecto al titular de las instalaciones deberá formular la correspondiente solicitud de autorización acompañada de documentación técnica en la que se definan las características de las instalaciones de depuración y los parámetros límite de los efluentes (art. 100 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 84911986, de 11 de abril).
3. Todo vertido deberá reunir las condiciones precisas para que considerado en particular y en conjunto con los restantes vertidos al mismo cauce, se cumplan en todos los puntos las normas y objetivos ambientales fijados para la masa de agua en que la que se realiza el vertido.

#### **6.4. Suelos potencialmente contaminados**

Una parte significativa del ámbito urbanístico, correspondiente con el antiguo emplazamiento de la empresa Polmetasa, está incluido dentro del Inventario de suelos potencialmente contaminados de Ihohe, con el código Geoiker 20055-00095. La zona inventariada tiene una superficie de unos 10.900 m<sup>2</sup>.



*Suelos potencialmente contaminados recogidos en el Inventario de IHOBE*

A todos los efectos se deberá cumplir con la Ley 4/2015, de 25 de junio, del Gobierno Vasco, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

En estos momentos, se está a la espera de la obtención de la declaración de la calidad del suelo del emplazamiento para uso industrial, en cumplimiento de los compromisos establecidos en el Convenio firmado en su día entre el Ayuntamiento y Polmetasa, por el que esta debía llevar a cabo las actuaciones necesarias para obtener la declaración de calidad del suelo, para uso industrial (el uso anterior a la recalificación de los terrenos).

Se han realizado una serie de actuaciones entre las que se destacan las siguientes:

- Estudio de la ruina industrial
- Recuperación medioambiental (vaciado y limpieza de fosos, limpieza de soleras contaminadas y gestión de residuos) de la antigua Polmetasa
- Investigación exploratoria de la calidad del suelo
- Investigación detallada de la calidad del suelo
  - A partir de los trabajos de muestreo realizados y los resultados analíticos obtenidos, se concluyó que el suelo del emplazamiento se encontraba alterado y posiblemente contaminado debido a las concentraciones de PAH, plomo, COHV y TPH. Igualmente, las aguas subterráneas se encontraban afectadas por TPH y por COHV, detectándose las concentraciones más altas en la zona oeste del emplazamiento, pero de manera que la pluma se extendía hasta la zona central del mismo.
- Análisis de riesgos
  - Con todos los resultados obtenidos de las fases exploratoria y detallada de la investigación de la calidad del suelo, se realizó un análisis de riesgos para la salud humana y ecosistemas.
  - Por un lado, se observó la necesidad de sanear dos focos de suelo superficial de la zona este del emplazamiento; para ello, se redactó un Plan de Excavación Selectiva que fue entregado al órgano ambiental para su valoración.
  - Por otro lado, para la contaminación detectada en el agua subterránea del emplazamiento, se optó por ampliar los trabajos de campo con el objetivo de conocer con mayor precisión la dimensión e implicaciones derivadas de la existencia de altas concentraciones de COHV y de TPH en el agua subterránea.
- Excavación selectiva
  - En diciembre de 2015 se llevó a cabo la excavación por saneo de dos focos de suelo superficial ubicados en la zona este del emplazamiento, que contenían concentraciones de PAH y de plomo que originaban situaciones de riesgo inadmisibles para el uso futuro.
- Plan de remediación
  - Al haberse detectado un riesgo inaceptable para la salud humana y ser necesaria una remediación del emplazamiento, se observó igualmente la necesidad de calcular unos objetivos de remediación para el gas intersticial del suelo. Es decir, unas concentraciones de contaminantes en el gas intersticial del suelo por debajo de las cuales no existan riesgos para la salud humana de los receptores potenciales. Una vez que se alcanzaran estas concentraciones en el gas intersticial del suelo, el saneamiento podría darse por finalizado satisfactoriamente.

- Remediación
  - Se ha llevado a cabo una remediación por medio de técnicas de oxidación in situ, complementada por la extracción de vapores del suelo mediante aspiración por vacío, de acuerdo con la Resolución por la que se aprueba el plan de remediación para la zona Oeste del emplazamiento antiguamente ocupado por PMG Polmetasa, S.A.U. en el término municipal de Arrasate (Gipuzkoa), de acuerdo con el procedimiento regulado en la Ley 1/2005, de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo” (SC-50/07-NP).
  - Se han alcanzado los valores objetivo establecidos, que se han mantenido dos (2) meses en condiciones estáticas, según lo dispuesto en dicha resolución.
  - Por lo tanto, tras llevar a cabo la remediación, el suelo es apto para uso industrial, por lo que se ha solicitado la declaración de la calidad del suelo.

Obtenida la declaración del suelo para uso industrial, el desarrollo de este ámbito urbanístico quedará condicionado a la declaración de calidad del suelo para uso residencial.

## 6.5. Afecciones Acústicas

El presente ámbito tiene la consideración de futuro desarrollo según la definición recogida en el artículo 3.d) del Decreto 231/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Según el artículo 30.2 del citado Decreto, las entidades promotoras de un futuro desarrollo deberán efectuar un estudio de impacto acústico, regulado en el artículo 37 del citado Decreto.

A tal efecto, el presente PEOU incorpora un Estudio de Impacto Acústico como Anexo II.

## 6.6. Servidumbres Aeronáuticas

El término municipal de Arrasate está afectado por las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Vitoria<sup>1</sup>. Se encuentra situado en el límite noreste de la zona de servidumbre de la operación de aeronaves de dicho aeropuerto.

Conforme a la Disposición Adicional Segunda del Real Decreto 2591/1998, al estar Arrasate dentro de la zona de servidumbre del aeropuerto de Vitoria, el Ayuntamiento de Arrasate deberá solicitar informe a la Dirección General de Aviación Civil con anterioridad a la aprobación inicial del documento, de manera que la aprobación definitiva del PEOU estará condicionada a dicho informe.

En cualquier caso, hay que tener en cuenta que el ámbito del presente PEOU se localiza entre las cotas 215 y 216, mientras que las cotas de las servidumbres aeronáuticas se encuentran aproximadamente a partir de la 1.346, con lo que cualquier elemento que se construya al amparo del presente PEOU no superará la superficie limitadora definida a partir de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria, recogida en el informe favorable evacuado por la Dirección General de Aviación Civil sobre el documento del “Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate” (Gipuzkoa) con fecha de 6 de febrero de 2015.

---

<sup>1</sup> Real Decreto 377/2011, de 11 de marzo por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Vitoria (BOE, nº 77, de 31 de marzo de 2011).

## 7. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN ANALIZADAS

La plasmación de las alternativas de ordenación analizadas responde tanto a la dinámica del proceso proyectual o de ordenación del ámbito para dar respuesta a los requerimientos de la zona, como a la necesidad de analizar las diferentes alternativas en el marco de la Evaluación Ambiental Estratégica, tal como recoge la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental.

Hay que decir que en este caso la "Alternativo 0" o de "No intervención" es implantable debido a los antecedentes existentes en el ámbito. Y es que se trata de un suelo en el que la empresa Polmetasa desarrolló su actividad durante décadas, y que fue objeto de un convenio entre el Ayuntamiento y Polmetasa, que contemplaba el uso residencial como destino futuro del mismo. La realización del objeto del convenio permitía rematar de manera digna el tejido del grupo residencial existente, y mejorar de manera notoria la calidad urbanística del entorno. Y esto es lo que se ha reflejado posteriormente en la revisión del PGOU de Arrasate que fue aprobado en 2016. Por tanto, la "No intervención" supondría la prolongación de manera indefinida en el tiempo de la situación actual, lo que implicaría la renuncia a cualquier tipo de mejora urbana y medioambiental en el ámbito.

El ámbito está emplazado y forma parte del tejido urbano de Arrasate, por lo que el criterio básico para la definición de las alternativas de ordenación ha sido el de la obtención de la mejor solución urbanística en cuanto a la ocupación de suelo y creación de espacios públicos al servicio de la ciudadanía, buscando de esta forma la calidad del desarrollo desde la óptica del bien público.

Lógicamente las distintas alternativas deben de admitir la materialización de los aprovechamientos edificatorios otorgados por el plan, además de cumplir con los condicionantes establecidos desde el Plan General, que se han descrito en el punto anterior de este documento.

De esta forma se han analizado y representado cuatro alternativas de ordenación.

Estas cuatro alternativas cuentan con algunas características comunes

- Todas las alternativas contemplan un volumen edificatorio que permite la materialización de toda la edificabilidad.
- Todas ellas se estructuran en base a dos zonas diferenciadas, una de ellas al Este, próxima a los bloques de vivienda existentes, y otra al Oeste, más volcada hacia Araba Etorbidea.
- Todas ellas así mismo contemplan en la zona Este, próximo a las viviendas existentes, perfiles edificatorios de Planta Baja más 5 más ático (PB+5+A), asemejándose al perfil edificatorio de estas (PB+5). Y elevan ligeramente el perfil edificatorio en las zonas más alejadas a las viviendas existentes.
- Los fondos edificatorios en las tres alternativas planteadas son del entorno de los 13,50-14,50 mts. (más la posibilidad de los vuelos), fondo que permite en la mayoría de los casos obtener viviendas de calidad con ventilación cruzada, y que con el perfil edificatorio contemplado dan lugar a piezas edificatorias proporcionadas, de mayor empaque que el los bloques de vivienda existentes, que tienen muy poco fondo para su altura.
- Se propone en todas las alternativas que una parte de las plantas bajas (500 m<sup>2</sup> (t) como mínimo por imperativo del PGOU) se destinan a locales comerciales, lo que generará vida y relación en un entorno cuyo espacio público actual es de muy baja calidad y está mayoritariamente invadido por el coche.

- Desde el punto de vista conceptual las propuestas persiguen:

**Resolver el vacío urbano mediante una actuación edificatoria lo más compacta posible, que se entienda por sí misma como un "todo", diferenciándose con claridad del tejido edificatorio circundante, digno pero sin excesiva calidad, y que suponga a su vez un remate y colofón de este conjunto, resolviendo debidamente las conexiones tanto peatonales como rodadas las visuales, etc. y como no, con un especial cuidado en la obtención de un espacio público de calidad en todas ellas, que permita la relación de las personas en la cotidianidad de sus tareas.**

Describimos a continuación las características que singularizan a cada una de las 3 alternativas, para posibilitar así su valoración comparativa:

### **Alternativa 1**



Esta alternativa se caracteriza por:

- Carecer de viales rodados en el interior del ámbito ya que las calles interiores son peatonales.
- Se generan dos ejes peatonales que confluyen en el centro del ámbito. El primero se diseña con un quiebro que permite alejarse de la zona industrial, generando un espacio verde de amortiguación, que se corresponde con una de las parcelas de equipamiento genérico y una de las calles Alfonso VIII y Araba Etorbidea. Justo en el quiebro se ubica el edificio de 250 m<sup>2</sup>(t) destinado a equipamiento que prevé la ficha del PGOU. El segundo eje peatonal va desde el equipamiento genérico hasta las viviendas existentes en paralelo a Araba Etorbidea.
- El carácter rigurosamente peatonal de la ordenación permite generar un área libre de coches y ruido.
- Se trata de dos zonas edificadas, la de las viviendas libres apoyadas en Araba Etorbidea, y las de protección, que situadas al Oeste del ámbito se dividen en dos piezas edificatorias, que comparten aparcamiento bajo rasante en la totalidad de la huella correspondiente a su envolvente general (se puede apreciar claramente en el plano PO.02. ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA). El acceso al aparcamiento de dichas viviendas de protección se realiza desde la calle Alfonso VIII desde un vial de coexistencia (fondo de saco). Mientras que al aparcamiento bajo rasante de las viviendas libres se accede desde Araba Etorbidea.
- Sin embargo la lectura sobre rasante es la de tres bloques edificatorios, de tal manera que los dos bloques de los extremos (Oeste y Este) se abren dando la espalda al bloque central, que es la pieza que configura los espacios públicos de comunicación y estancia.
- El bloque lineal de VPO y VPT situado al Oeste, tiene un perfil edificatorio de PB+5+A en la parte más cercana a las viviendas existentes, asemejándose a la altura de estas. La zona más alejada sube a un perfil de PB+7+A para posibilitar la ejecución de la edificabilidad atribuida por el plan.
- El bloque central, también con viviendas de protección, se separa de las viviendas existentes y adquiere un perfil de PB+6+A.
- Las viviendas libres, situadas al Este, se conforman en torno a una manzana en forma de "U", con un gran espacio de parcela no edificable, y con perfiles edificatorios de PB+7+A y PB+8+A.
- Se ha tenido especial cuidado en el tratamiento de las viviendas existentes y la relación con las nuevas edificaciones. Por ese motivo, se ha generado una gran parcela de equipamiento genérico con vocación de espacio verde arbolado entre los bloques existentes y los nuevos. No se prevé edificar en esta parcela ya que los 250 m<sup>2</sup>(t) que exige la ficha del PGOU se garantizan en la otra parcela de equipamiento genérico. Además de zona verde, esta parcela podría albergar pistas deportivas, juegos infantiles, etc., en resumen, un espacio de esparcimiento amable en contraposición con los espacios públicos existentes, excesivamente duros, y que supondría una mejora ambiental de gran calado para este grupo edificatorio de San Andrés, que bien lo necesita.
- Se trata de la alternativa de ordenación que finalmente ha sido seleccionada y desarrollada en este documento de PEOU para aprobación inicial, por entenderse que es la que posibilitando dar respuesta a todos los requerimientos del ámbito, tanto desde el punto de vista legal (cumplimiento de leyes urbanísticas y estándares de dotación), como desde el punto de vista de su vinculación y adecuación al lugar, es la de mayor calidad.

Las otras tres alternativas analizadas y finalmente descartadas:

## Alternativa 2



Esta alternativa se caracteriza por:

- La conexión viaria entre la calle Alfonso VIII y Araba Etorbidea, se diseña con un quiebro en forma de "V" abierta, separándola de la zona industrial, y permitiendo con ello generar una zona verde o espacio de amortiguación entre el desarrollo residencial y las pequeñas actividades económicas situadas al Sur del ámbito.

La estructura viaria se completa con un vial rodado de nueva creación que conecta el conjunto con el Grupo de viviendas de San Andrés

- Las dos zonas edificadas situadas al Este y Oeste del ámbito, una a cada lado del viario rodado de conexión con las viviendas existentes, permiten con los fondos edificatorios y perfiles de edificación propuestos, una distribución limpia y equilibrada de las viviendas de protección por un lado (al Oeste) y las libres por otro (al Este). Esto se consigue con la elevación del perfil edificatorio de la zona de viviendas libres en la zona Oeste, que por ser la zona más alejada de las viviendas existentes no afecta de manera importante a estas.

- El espacio edificado de la zona Oeste (viviendas de protección) se ordena por medio de una gran pieza lineal que apoyada en la nueva vialidad, conforma junto con las últimas viviendas existentes una gran manzana, en cuyo interior se dispone otra pieza residencial más reducida, que confina el espacio central de la manzana. Ambas piezas tendrían un perfil edificatorio sobre rasante de B+5+A.

La zona Este (viviendas libres) se ordena por medio de una pieza en forma de "U" volcada hacia Araba Etorbidea con orientación Sudoeste. Su perfil edificatorio sobre rasante varía entre B+7+A y B+8+A.

- Se generan amplias aceras arboladas, y las dos zonas edificadas conforman en su interior espacios peatonales y ajardinados de un tamaño considerable.

La tercera zona de espacio verde y peatonal es la zona de amortiguación vegetal, diseñada en el límite del ámbito en colindancia con la zona de actividad industrial.

Se propone la plantación de un buen número de árboles, amabilizando de esta forma los nuevos espacios públicos creados, en contraposición con los espacios públicos existentes, excesivamente duros

Esta alternativa 2 se descarta principalmente por contar con diversos inconvenientes o desventajas con respecto a la 1, entre las que destacan:

- Imposibilidad de lograr los espacios de cesión de otras dotaciones públicas locales para la red de sistemas locales establecido por el Decreto 12/2012 de estándares urbanísticos.
- La conexión viaria y rodada interior no es estrictamente necesaria para el buen funcionamiento de la ordenación, y resta posibilidades para la configuración de buenos espacios públicos y peatonales.
- El bloque situado en la zona Oeste, se aproxima en exceso a las viviendas existentes, lo que puede provocar una afección no deseada a estas, en cuanto a su soleamiento, vistas e iluminación natural.
- Los espacios de uso público son de menor calidad que en la alternativa 1.

### Alternativa 3



- En esta alternativa la conexión viaria entre la calle Alfonso VIII y Araba Etorbidea, se diseña de manera lineal, paralela, y apoyada, en el límite con la zona de actividad industrial.

La zona edificada situada al Oeste del ámbito coge en esta alternativa 2 unas dimensiones mayores que en la alternativa 1, de tal manera que el vial rodado de nueva creación que conecta el nuevo desarrollo con el Grupo de viviendas de San Andrés, se prolonga hasta unirse con el enlace existente en la actualidad para la conexión con Araba Etorbidea.

- Esta zona edificatoria de la parte Oeste tiene una ordenación muy similar a la alternativa 1, con una gran pieza lineal apoyada en la nueva vialidad conformando junto con las últimas viviendas existentes una gran manzana, en cuyo interior se dispone otra pieza residencial más reducida (ambas piezas con un perfil edificatorio sobre rasante de B+5+A).

La mayor dimensión de esta zona edificatoria del Oeste permite que la pieza más pequeña situada en el interior de la manzana se separe más de las viviendas existentes, sin embargo en esta alternativa la pieza edificatoria situada en la zona Este queda muy mermada y con una morfología no tan adecuada como en la alternativa 1 en cuanto a su relación con el entorno y en cuanto a la posibilidad de creación de espacios públicos a su alrededor.

Además esta alternativa 2 no permite distribuir de una manera tan limpia como en la 1 las viviendas libres a un lado y las de protección a otro, puesto que como ha quedado dicho, la zona Este es sensiblemente inferior a la Oeste, y hacerlo supondría tener que elevar enormemente el perfil edificatorio y alturas de las viviendas de la zona Este, con la correspondiente afección a las viviendas existentes.

- Se generan como en la alternativa 1 amplias aceras arboladas, y se propone la plantación de un buen número de árboles, amabilizando de esta forma los nuevos espacios públicos creados, en contraposición con los espacios públicos existentes, excesivamente duros

Esta alternativa 3 se descarta principalmente por contar con diversos inconvenientes o desventajas con respecto a la 1, entre las que destacan:

- Imposibilidad de lograr los espacios de cesión de otras dotaciones públicas locales para la red de sistemas locales establecido por el Decreto 12/2012 de estándares urbanísticos.
- La conexión viaria y rodada interior no es estrictamente necesaria para el buen funcionamiento de la ordenación, y resta posibilidades para la configuración de buenos espacios públicos y peatonales.
- El bloque situado en la zona Oeste, se aproxima en exceso a las viviendas existentes, lo que puede provocar una afección no deseada a estas, en cuanto a su soleamiento, vistas e iluminación natural.
- Los espacios de uso público son de menor calidad que en la alternativa 1.

## Alternativa 4



- En esta alternativa, como en la 2, la conexión viaria entre la calle Alfonso VIII y Araba Etorbidea, se diseña de manera lineal, paralela, y apoyada en el límite con la zona de actividad industrial, pero a diferencia de en aquella la conexión interna con el Grupo de viviendas existente no se hace mediante un vial rodado, sino que se hace de forma peatonal.
- Se diferencian claramente las dos zonas edificadas, Oeste y Este, que quedan separadas por la conexión peatonal, siendo el conjunto edificatorio la suma de dos elementos o piezas en forma de "L" que dialogan entre sí enfrentando sus espacios interiores la una a la otra.
- En la zona Oeste se sitúa la pieza de mayor tamaño, que se adapta a la ordenación apoyándose en el ángulo de 90º que conforman los bloques de viviendas existentes de esa zona, dando en cierta medida la espalda a los bloques de vivienda existentes.
- La pieza de la zona Este se gira para fijar su posición, apoyada en la calle Araba Etorbidea y la calle de nueva creación que conecta esta con Alfonso VIII
- Se generan como en las otras dos alternativas amplias aceras y espacios peatonales, y se propone la plantación de un buen número de árboles, amabilizando de esta forma los nuevos espacios públicos creados, en contraposición con los espacios públicos existentes, excesivamente duros

Esta alternativa 4 se descarta principalmente por contar con diversos inconvenientes o desventajas con respecto a la 1, entre las que destacan:

- Imposibilidad de lograr los espacios de cesión de otras dotaciones públicas locales para la red de sistemas locales establecido por el Decreto 12/2012 de estándares urbanísticos.
- El gran bloque lineal situado en la zona Oeste, se aproxima en exceso a las viviendas existentes creando un gran efecto pantalla ante estas, lo que puede provocar una afección no deseada en cuanto a su soleamiento, vistas e iluminación natural.
- Cuenta con importantes dificultades para llegar a la materialización de la edificabilidad otorgada por el plan, puesto que el desarrollo de la ordenación en planta es el menor entre todas las ordenaciones propuestas. Para conseguirlo sería necesario elevar en exceso la zona edificatoria situada al Este (dando por hecho que la zona Oeste no debe superar el perfil edificatorio de las viviendas existentes).

## 8. ORDENACIÓN PROPUESTA

### 8.1. Objetivos urbanísticos

Tal y como se ha expuesto en el apartado 2 "Justificación y Objetivos del presente PEOU" del presente documento, la redacción del presente PEOU constituye un requisito establecido por el vigente PGOU de Arrasate y tiene como cometido establecer la ordenación pormenorizada del ámbito, desarrollando los objetivos urbanísticos establecidos por la normativa particular del PGOU de Arrasate:

1. Ordenación y creación de una nueva zona residencial de edificación abierta y vivienda protegida.
2. Ordenación de las obras de urbanización realizando una adecuada conexión con el ámbito San Andrés.

Lo que deberá llevarse a cabo a través de una solución de calidad en cuanto a su diseño, con atención a criterios de sostenibilidad, y cumpliendo con la legislación urbanística, territorial, y sectorial, vigente.

### 8.2. Descripción de la ordenación propuesta

La ordenación prevista, que se corresponde con la alternativa 1 anteriormente explicada en el apartado 6 "Alternativas de Ordenación Analizadas", da lugar a dos zonas edificadas, la de las viviendas libres apoyadas en Araba Etorbidea, y las de protección situada al Este de las anteriores.

- La **Zona edificada situada al Este** se destina al emplazamiento de las viviendas en régimen libre, con una edificabilidad de **12.000 m<sup>2</sup>(c)** (máximo establecido por el PGOU de Arrasate en la Normativa Particular de este ámbito). Se permite un número máximo de viviendas libres de 120. En la planta baja de este edificio se emplazan además 200 m<sup>2</sup> de uso comercial. Se cederá al Ayuntamiento un local de 250 m<sup>2</sup> en planta baja de uso equipamiento genérico.
- La **Zona edificada situada al Oeste**, más cercana a las viviendas existentes, se destina al emplazamiento de las viviendas en régimen de protección. Se trata de **11.500 m<sup>2</sup> (c)**, de los cuales 6.000 m<sup>2</sup> (c) como mínimo deberán destinarse a VPO. Se permite un número máximo de viviendas de protección de 120.

La ficha urbanística fija un número máximo de viviendas de 220, esto da un tamaño medio de vivienda de 106,8 m<sup>2</sup>(t), es decir viviendas de alrededor de 85 m<sup>2</sup> útiles, lo que resulta un tamaño medio de vivienda excesivamente grande. Por ese motivo, el PEOU propone aumentar el número máximo de viviendas hasta 240, de manera que el tamaño medio de vivienda libre útil sería de 80 m<sup>2</sup> (100 m<sup>2</sup>t) y de las viviendas protegidas 76,66 m<sup>2</sup> (95,83 m<sup>2</sup>t). Estos ratios parecen más acordes con el tipo de vivienda que demanda la sociedad actual y permite construir viviendas de diferentes tamaños. Según el artículo 53 "ordenación urbanística estructural" de la ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, el número de viviendas no es un parámetro estructural y por lo tanto el PEOU lo puede modificar, respetando siempre la edificabilidad máxima establecida en el PGOU.

Esta Zona Oeste de las viviendas de protección se divide en dos piezas edificatorias, que comparten aparcamiento bajo rasante en la totalidad de la huella correspondiente a su envolvente general (se puede apreciar claramente en el plano PO.02. ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA).

En uno de los edificios de esta zona con viviendas de protección, se emplazan 300 m<sup>2</sup> de uso

comercial.

La lectura sobre rasante es la de tres bloques edificatorios, de tal manera que los dos bloques de los extremos (Oeste y Este) se abren dando la espalda al bloque central, que es la pieza que configura los espacios públicos de comunicación y estancia.

- El bloque de la Zona Este (viviendas libres) se ordena por medio de una pieza o manzana abierta en forma de "U" volcada hacia Araba Etorbidea, con orientación Sudeste. Su perfil edificatorio sobre rasante es superior al de la zona Oeste, variando entre B+7+A y B+8+A, como se define en el plano PO.03 ALINEACIONES Y RASANTES.

En la planta baja de este edificio se emplazan además 200 m2 de uso comercial y se cederá al Ayuntamiento un local de 250 m2 de uso equipamiento genérico.

El acceso a los garajes de las viviendas libres se realizará desde Araba Etorbidea. La posición del acceso a los mismos es orientativa y se definirá en el proyecto de edificación, pudiendo variar su posición. Los aparcamientos en línea que se han dibujado en Araba Etorbidea son orientativos, y se podrán modificar o incluso prescindir de ellos y así se decide al redactar el proyecto de urbanización.

- El bloque lineal de VPO y VPT situado al Oeste, tiene un perfil edificatorio de PB+5+A en la parte más cercana a las viviendas existentes, asemejándose a la altura de estas. La zona más alejada sube a un perfil de PB+7+A para posibilitar la ejecución de la edificabilidad atribuida por el plan.
- El bloque central, también con viviendas de protección, se separa de las viviendas existentes y adquiere un perfil de PB+6+A. Este bloque central tendrá 300 m2 de uso comercial en planta baja.

En los bloques de los extremos, no así en el central, se permite llegar a fondos edificatorios de 14,50, sin embargo, este fondo se prevé pueda ser utilizado en las viviendas de protección (así queda representado de manera orientativa o no vinculante en los planos de imagen del PEOU).

Así mismo los bloques de los extremos pueden acoger en su planta baja el uso residencial, para lo que es necesario que esta planta baja se sitúe como mínimo a 1,20 mts. de altura de la rasante de la urbanización. Se prevé así mismo la existencia de una terraza de 3 mts. en estas viviendas de planta baja.

Por otra parte, el eje peatonal que une la calle Alfonso VIII y Araba Etorbidea, se diseña con un quiebro en forma de "V" abierta, separándola de la zona industrial, y permitiendo con ello generar una zona o espacio de amortiguación entre el desarrollo residencial y las pequeñas actividades económicas situadas al Sur del ámbito. Este espacio de amortiguación se corresponde con una de las dos parcelas para equipamiento genérico (sistema local) que se ordenan en el ámbito.

Todo el espacio libre no edificado tiene carácter estrictamente peatonal. La ordenación persigue la obtención de espacios de uso público de calidad, que principalmente se concentran alrededor del edificio central.

Se ha tenido especial cuidado en el tratamiento de las viviendas existentes y la relación con las nuevas edificaciones. La segunda parcela de equipamiento genérico (sistema local) tiene vocación de espacio verde arbolado entre los bloques existentes y los nuevos, lo que supondrá una mejora ambiental de gran calado en un barrio que carece de este tipo de espacios. Además, podría albergar algún tipo de pista deportiva, juegos infantiles, etc., como equipamientos complementarios para el uso y disfrute del vecindario.

Las dos parcelas de equipamiento genérico, SL1 y SL2, deberán de ser cedidas al Ayuntamiento, convenientemente urbanizadas, algo que se deberá de concretar en el PAU.

El plano PO.01 ORDENACIÓN GENERAL recoge una imagen de esta ordenación e imagen final del ámbito, con carácter orientativo.



*ORDENACIÓN GENERAL ORIENTATIVA (la distribución de VPO y VPT dentro de la Sub zona SZ.R.2 podría variar en la configuración definitiva)*

## **8.3. Cuadros de características**

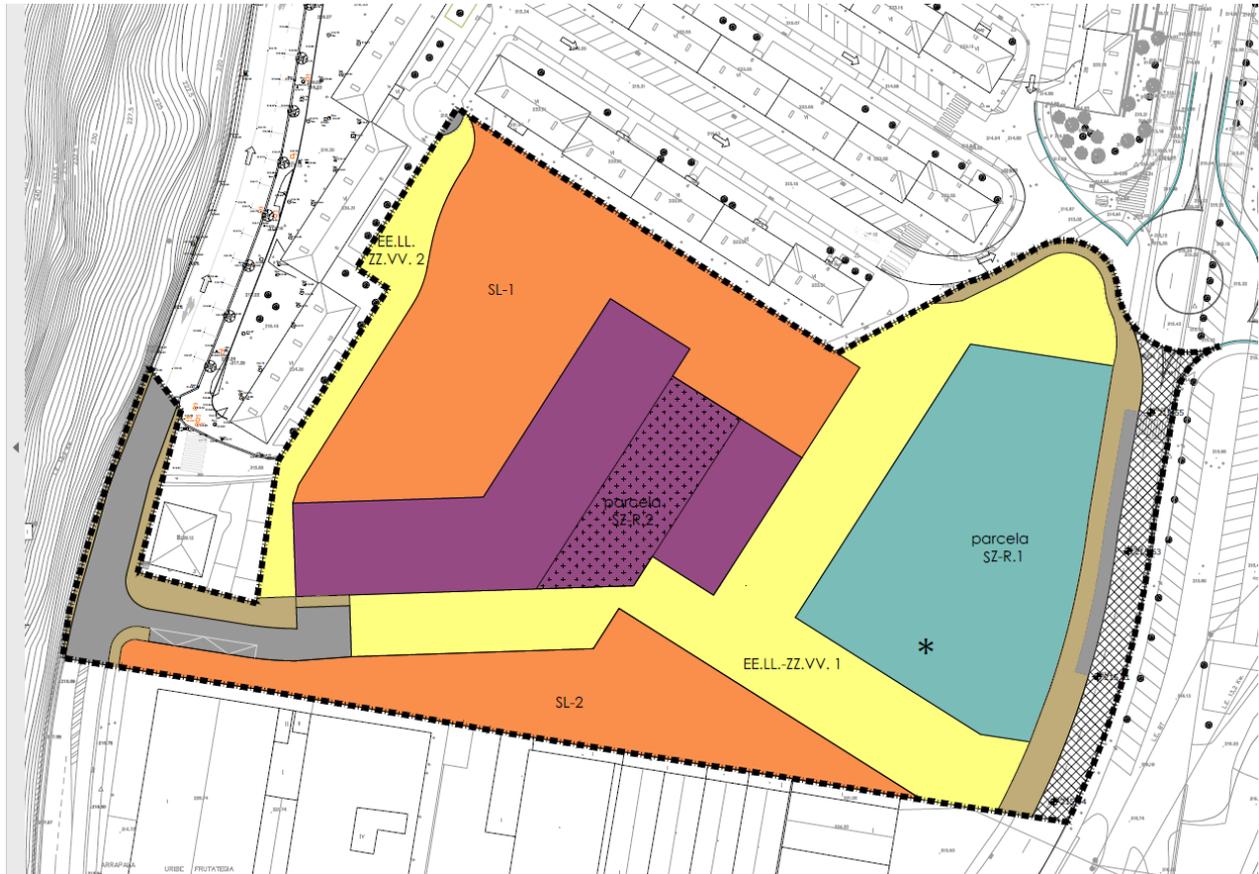
### **8.3.1. Zonificación pormenorizada**

La zonificación recogida en el presente PEOU está adaptada al régimen de usos principales establecido por el artículo 16 del PGOU de Arrasate, por el que se establecen los usos principales de cada una de las parcelas o sub-zonas, los cuales participan de un mismo régimen normativo básico y diferenciado, a efectos del régimen de edificación y usos.

La calificación pormenorizada del ámbito A.E. 29 San Andres Berri, se ajusta a la siguiente relación de "sub-zonas de uso pormenorizado".

- PARCELAS DE USO RESIDENCIAL
  1. Residencial de edificación abierta (VL)
  2. Residencial de edificación de vivienda protegida (VPO y VPT)
- PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
  3. Equipamiento genérico
- PARCELAS DE OTROS USOS PRINCIPALES
  4. Espacios Libres y Zonas Verdes.
  5. Comunicaciones (vías urbanas, circulación no motorizada...).
- SISTEMAS GENERALES
  6. Sistema general de comunicaciones

El plano PO.02 "ORDENACIÓN PORMENORIZADA" recoge la propuesta de zonificación pormenorizada y el Cuadro de características correspondiente.



ZONAS DE USO PORMENORIZADO (USOS PRINCIPALES S/PGOU ARRASATE)		Sup. ordenada (m <sup>2</sup> )	Sup. ordenada (%)	
<b>PRIVADAS</b>				<b>EDIFICABILIDAD</b>
<b>RESIDENCIAL EDIFICACION ABIERTA</b>		<b>2.636,78</b>	<b>16.40</b>	<b>12.200 m<sup>2</sup></b>
	parcela SZ-R.1	2.636,78	16.40	12.000 m <sup>2</sup> (t) VL 200 m <sup>2</sup> (t) Comercial
<b>RESIDENCIAL EDIF. VIVIENDA PROTEGIDA</b>		<b>2.594,50</b>	<b>16.14</b>	<b>11.800 m<sup>2</sup></b>
	parcela SZ-R.2	2594.50	16.14	6.000 m <sup>2</sup> (t) VPO 5.500 m <sup>2</sup> (t) VPT 300 m <sup>2</sup> (t) Comercial
<b>TOTAL PRIVADO</b>		<b>5.231,28</b>	<b>32.53</b>	<b>24.000 m<sup>2</sup></b>
	servidumbre de uso público sobre rasante 631,11m <sup>2</sup>			
<b>DE USO Y DOMINIO PÚBLICO. Dotaciones de la red de sistemas locales</b>				
	<b>EQUIPAMIENTO GENÉRICO</b>	<b>4.800,90</b>	<b>29.86</b>	
	parcela SL-1	3.052,28	18.98	1000 m <sup>2</sup> (t) Equip. gen
	parcela SL-2	1.748,62	10.87	1000 m <sup>2</sup> (t) Equip. gen
*	parcela SZ-R.1	0,00	0.00	250 m <sup>2</sup> (t) Equip. gen
	<b>ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES</b>	<b>3.776,69</b>	<b>23.49</b>	
	EE.LL-ZZ.VV 1	3.148,62	19.58	
	EE.LL-ZZ.VV 2	628,07	3.91	
	<b>COMUNICACIONES</b> (Vías urbanas y circ. no monitorizada)	<b>1.668,18</b>	<b>10.37</b>	
	Viaro rodado	804,22	5.00	
	Espacios peatonales - Aceras	863,96	5.37	
<b>TOTAL USO Y DOMINIO PÚBLICO</b> (Excluidos Sistemas Generales)		<b>10.245,77</b>	<b>63.72</b>	
<b>SISTEMAS GENERALES</b>				
	<b>COMUNICACIONES</b>	<b>602,47</b>	<b>3.75</b>	
<b>TOTAL SISTEMAS GENERALES</b>		<b>602,47</b>	<b>3.75</b>	
	<b>TOTAL AE 29 SAN ANDRES BERRI</b>	<b>16.079,51</b>	<b>100</b>	

### 8.3.2. Parcelas privadas resultantes y asignación de edificabilidades

<i>Parcela</i>		<i>Superficie de Parcela</i>	<i>Ocupación máxima planta</i>	<i>Edificabilidad máxima</i>	<i>Perfil máximo (s/rasante)</i>	<i>Altura máxima</i>
SZ-R.1	Residencial Vivienda Libre	2.636,78 m <sup>2</sup>	Según PO. 03. Ordenación General. Alineaciones y Rasantes	12.200 m <sup>2</sup> (de los cuales 12.000 m <sup>2</sup> v. libre y 200 m <sup>2</sup> uso comercial)  Además se cederán 250m <sup>2</sup> de uso equipamiento genérico el PB	PB + 7+A y PB+8+A.  Según PO. 03. Ordenación General. Alineaciones y Rasantes	30,35 m en perfil PB+7+A.  33,40 m en perfil PB+8+A.
SZ-R.2	Residencial Vivienda Protegida (VPO y VPT)	2.594,50 m <sup>2</sup>	Según PO. 03. Ordenación General. Alineaciones y Rasantes	11.800 m <sup>2</sup> (de los cuales 6.000 m <sup>2</sup> VPO, 5.500 m <sup>2</sup> VPT y 300 m <sup>2</sup> uso comercial)	PB + 5+A, PB+6+A y PB+7+A.  Según PO. 03. Ordenación General. Alineaciones y Rasantes	24,25 m en perfil PB+5+A.  27,30 m en perfil PB+6+A.  30,35 m en perfil PB+7+A.
<b>Total</b>		<b>5.231,28 m<sup>2</sup></b>		<b>24.000 m<sup>2</sup></b>		

#### **8.4. Justificación del cumplimiento del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos**

En cumplimiento del artículo 6 "Estándares mínimos para reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado de actuaciones integradas y de dotación por incremento de edificabilidad.

EN SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO DE USO PREDOMINANTEMENTE RESIDENCIAL

##### **a) Para Zonas Verdes y Espacios Libres**

S/ Decreto: Sup. EE.LL.+ZZ.VV. >15% Sup. Total del Área -SS.GG.

15% Sup. Total del Área -SS.GG.=0,15 (16.079,40-776,64)= **2.295,41 m2**

Sup. EE.LL. + ZZ.VV. ordenadas en el PEOU= **3.775,55 m2** > 2.295,41 m2= **Cumple**

##### **b) Para otras dotaciones públicas locales**

S/ Decreto: **5 m2(s) por cada 25 m2 (t)** sobre rasante de edificabilidad urbanística.

O bien **5 m2(t) por cada 25 m2 (t)** sobre rasante de edificabilidad urbanística, totalmente libre de costes de edificación y urbanización.

El incremento de la edificabilidad urbanística en este caso es de 24.000 m2

Por tanto, la cesión debería de concretarse en 5 m2 (suelo o techo) x 24.000 m2(t) entre 25 m2 (t) = **4.800 m2 (suelo o techo)**

- Sup. de suelo en parcelas de equipamiento genérico:
    - Sup. Parcela SL-1= 3.052,28 m2(s)
    - Sup. Parcela SL-2= 1.755,00 m2(s)
- Total: **4.807,28 m2(s)** > 4.800 m2(s) **cumple**

Además, en la parcela SZ-R.1 se cederán 250 m2(t) de uso equipamiento genérico en planta baja.

**c) Para aparcamiento de vehículos**

S/ Decreto: 0,35 plazas de aparcamiento por cada 25 m<sup>2</sup> de superficie de techo sobre rasante de uso residencial, en parcelas de titularidad privada.

El PEOU otorga una edificabilidad residencial sobre rasante de 23.500 m<sup>2</sup>(t) (12.000 m<sup>2</sup> VL+11.500 m<sup>2</sup> VPO y VPT).

Esto supone:  $(23.500 \text{ m}^2/25 \text{ m}^2) \times 0,35 = 329$  plazas de aparcamiento

Y este PEOU determina que, en el caso de la materialización del número máximo de viviendas permitidas en el plan, la sub zona SZ-R.1 debe construir 242 plazas y la sub zona SZ-R.2 debe construir 243 plazas, lo que hace un total de **485 plazas de aparcamiento > 329 pl. Cumple.**

**d) Para vegetación**

S/ Decreto: Plantación o conservación de un árbol por cada nueva vivienda en suelo de uso residencial o por cada 100 m<sup>2</sup> de construcción.

El PEOU ordena una superficie construida máxima de 23.500 m<sup>2</sup> y un número de viviendas máximo de 240.

En cualquier caso, el número de árboles plantados o conservados deberá ser de 240, y será el proyecto de urbanización quien lo defina.

## **8.5. Descripción de la infraestructura proyectada**

### **Red de saneamiento**

El saneamiento dispondrá de un sistema separativo en todo el sector estando recogido en la parte grafiada y formada por una red de saneamiento de aguas pluviales y de aguas fecales.

Los diámetros materiales y elementos de las redes serán resueltos y definidos por el Proyecto de Urbanización de acuerdo con las condiciones mínimas de calidad de las Infraestructuras y servicios de la normativa vigente.

#### *Red de Aguas Pluviales*

Las aguas pluviales se recogerán y derivarán a través de sus correspondientes ramales y conducciones, hasta acometer en dos puntos al río. Se prevé un paso por debajo de Araba Etorbidea para la acometida situada al Sur del ámbito.

Los nuevos colectores serán de 315 cms. de diámetro en el inicio de los ramales, hasta 500 cms. de diámetro en sus tramos finales.

Se preverán pozos en todos los puntos en que se produzcan cambios de dirección o pendiente y en cualquier caso a 50 mts. de distancia como máximo.

#### *Red de Aguas Fecales*

La red de saneamiento de fecales verterá en dos puntos distintos en los pozos de conexión existentes que discurre paralelo a Araba Etorbidea.

Las condiciones de vertido de cada parcela a la red general dispondrán de una arqueta de inspección y control. Las redes, dispondrán de un diámetro mínimo de 350 mm y de una pendiente mínima no inferior a 0,5%.

### **Red de suministro de energía eléctrica y alumbrado**

Se prevé que Iberdrola permita la conexión para el suministro de energía eléctrica, en el Centro de Seccionamiento existente en la calle Dr. Bañez. A partir de ahí se llevará una línea de media tensión hasta el nuevo Centro de Transformación que deberá de instalarse en la zona señalada en el plano PO.05.4 ESQUEMA DE REDES. ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO, de este PEOU.

La energía se distribuirá posteriormente mediante un trazado en forma de "T"

Se utilizarán las siguientes referencias para el cálculo de las potencias unitarias demandadas: oficinas y servicios: 60 W/m<sup>2</sup> techo construido.

La potencia final del C.T. se calculará aplicando los coeficientes de simultaneidad fijados en la correspondiente instrucción reglamentaria.

La red se proyectará de acuerdo a las normas de las compañías suministradoras y dispondrá de arquetas y canalizaciones a base de tubos de P.V.C., discurriendo preferentemente a un mínimo de 0,80 m de profundidad por los viales.

La red de alumbrado público será independiente de la de energía, y su trazado queda reflejado en la documentación gráfica. Esta discurrirá enterrada cumpliendo el Reglamento Electrotécnico de Baja

Tensión.

Tal como se aprecia en los planos, se ha previsto una red de alumbrado mediante luminarias montadas sobre báculos independientes, que garanticen un nivel de iluminación mínimo de referencia en todas las vías rodadas del sector de 15 lux. y espacios libres de 8 lux como mínimo.

El Proyecto o Proyectos de Urbanización establecerán la red y distribución definitiva, la clase de material auxiliar y las conducciones necesarias para el correcto funcionamiento de la instalación, todo ello de acuerdo con las condiciones mínimas de calidad de las infraestructuras y servicios de la normativa vigente. Se prevé una calidad alta para las luminarias que se instalarán en la nueva plaza y espacios libres peatonales.

### **Red de abastecimiento de agua, hidrantes y riego**

Las acometidas del abastecimiento de agua del Área se llevarán a cabo directamente desde la red general municipal, teniendo en cuenta que se sitúa en el perímetro del nuevo ámbito a desarrollar.

Desde distintos puntos de conexión la red general de distribución del Área discurrirá bajo los viarios, formando un circuito con las debidas llaves de corte, según trazado descrito en la parte grafiada.

La red será resuelta en tubería de fundición y se dimensionará para un caudal mínimo de 1 litro/seg/Ha de caudal continuo, conectándose a ella directamente los hidrantes.

### **Red de telefonía y comunicaciones**

Se ejecutarán dos conexiones con las líneas existentes de Euskaltel y Telefónica.

Las líneas se prolongarán con un trazado en "T", que a través de las arquetas correspondientes conformarán los distintos puntos de acometida. Estas líneas discurrirán enterradas, conforme al trazado reflejado en la documentación gráfica.

La red se diseñará bajo las instrucciones de las compañías, y dispondrá de arquetas de paso y distribución y canalización enterrada a base de 6 tubos de cloruro de polivinilo rígido de 110 (PVC).

### **Red de gas**

La red de gas se alimentará desde la red de baja existente en la zona.

La red discurrirá en canalización enterrada a una profundidad mínima de 80 cm. Se ejecutará bajo tubo de acero, protegido con recubrimiento a base de polietileno extruido.

Los planos PII.05.1 al PII.04.5 reflejan las soluciones previstas a modo de esquema para las diferentes redes.

### **Sistemas de drenaje sostenible**

La ordenación del Plan Especial, tal y como se puede observar en su plano de imagen, propone que las parcelas de equipamiento genérico SL1 y SL2, sean mayoritariamente zonas verdes, y por tanto su

acabado sea lo suficientemente permeable para atenuar enormemente la escorrentía. El proyecto de urbanización deberá tener esto en cuenta y contemplará una superficie de zona verde suficiente para aumentar la permeabilidad y drenaje de las aguas.

Es evidente que la situación futura, con la ordenación planificada y sus zonas verdes, mejora enormemente la situación original o previa, en la que todo el ámbito tenía una pavimentación dura y no permeable, con la existencia de la parcela industrial de Polmetasa, el vial público, y la plazoleta interior.

## **8.6. Justificación del cumplimiento de la normativa de rango superior**

Se recoge a continuación una síntesis explicativa del cumplimiento de las principales determinaciones normativas de rango superior que la ordenación pormenorizada tiene que tener en cuenta:

- Orden. estructural: Se mantienen las determinaciones de la ordenación estructural establecidas en el PGOU vigente en relación al A.E. 29 SAN ANDRÉS BERRI, singularmente la delimitación del ámbito, la edificabilidad máxima, los usos, etc.
- Orden. pormenorizada: El presente PEOU define todas las determinaciones de la ordenación urbanística pormenorizada recogidas en el artículo 56.1 de la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo del País Vasco.
- Retiros al río: Las edificaciones ordenadas por el presente PEOU se sitúan a una distancia muy superior a los 10 m. de retiro que establece el Plan Territorial de ordenación de ríos y arroyos de la CAPV.
- Inundabilidad: El presente PEOU respeta las determinaciones establecidas en el Plan Hidrológico en relación a los suelos ya urbanizados situados en zona de policía inundable (art. 40.4). Las parcelas proyectadas quedan fuera de las zonas inundables.
- Estándares Urban.: Justificado su cumplimiento en el punto 8.4 de esta Memoria.
- Edif. máx. y mín.: La edificabilidad urbanística residencial atribuida a esta área es de 24.000 m<sup>2</sup>, que divididos por los 15.260,05 m<sup>2</sup> correspondientes a la superficie del ámbito una vez descontado el sistema general de comunicaciones, nos da un índice de edificabilidad de 1,5727. Este índice de edificabilidad se encuentra como debe ser, entre los índices 0,40 y 2,30 establecidos por la Ley 2/2006 en el artículo 77.4 de la CAPV, como edificabilidad mínima y máxima para el suelo urbano no consolidado.
- Aparcamientos: Justificado su cumplimiento en el punto 8.4 de esta Memoria.
- Vegetación: Justificado su cumplimiento en el punto 8.4 de esta Memoria.

- **Accesibilidad:** El presente Plan Especial cumple con la normativa vigente en materia de accesibilidad, fundamentalmente la Ley 20/1997 sobre Promoción de Accesibilidad del Gobierno Vasco (BOPV nº 264, de 4 de diciembre de 1997) y el Decreto 68/2000 de Normas Técnicas sobre condiciones de accesibilidad en los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación (BOPV de 12 de junio de 2000), en todos aquellos aspectos objeto de diseño por parte del presente documento y en los instrumentos de desarrollo del mismo. El Anexo 1 de la presente Memoria justifica dicho cumplimiento.

## 9. INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

El artículo 31 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, establece que los documentos urbanísticos sometidos a evaluación ambiental estratégica, deberán incluir un informe de sostenibilidad ambiental que deberá motivar la ordenación adoptada desde el principio del desarrollo sostenible, entre otros aspectos.

### 9.1. Incorporación de las determinaciones del Informe Ambiental Estratégico

La Resolución de 18 de septiembre de 2019, del Director de Administración Ambiental, formula el informe ambiental estratégico del Plan Especial de Ordenación Urbana A.E. 29.- San Andrés Berri, en Mondragón.

De acuerdo con los términos establecidos en el documento ambiental estratégico y en el informe ambiental estratégico y teniendo en cuenta el resultado de las consultas realizadas y de conformidad con los criterios establecidos en el anexo V, se concluye que el Plan Especial de Ordenación Urbana del ámbito A.E. 29 San Andrés Berri, en Mondragón, **no tiene efectos adversos significativos sobre el medio ambiente.**

Las medidas protectoras y correctoras se ejecutarán de acuerdo con la normativa vigente, de acuerdo con lo establecido en el Informe Ambiental Estratégico y, en lo que no se oponga a lo anterior, de acuerdo con lo recogido en el Documento Ambiental Estratégico y en los planes que ordenan el ámbito. Las medidas protectoras y/o correctoras recogidas en el Informe Ambiental Estratégico, se incluyen en el apartado 9.2 y las recogidas en el Documento Ambiental Estratégico en el apartado 9.3.

Entre las determinaciones que debe adoptar el Plan destaca que teniendo en cuenta que el nuevo uso que se le va a dar al suelo es el residencial, se deberá iniciar un nuevo procedimiento de **declaración de la calidad del suelo** para este nuevo uso – para lo cual se deberán evaluar las superaciones de los valores VIE-B uso urbano (en lugar de los VIE-B uso industrial) y la afección remanente detectada en el agua subterránea, quedando el Plan condicionado a la declaración de la calidad del suelo para uso residencial, con anterioridad a su aprobación definitiva.

A este respecto cabe señalar que, tal como se indica en el apartado 6.3 de la presente Memoria, el procedimiento para la declaración de la calidad del suelo para uso residencial se inició con anterioridad a la redacción del presente PEOU, ya que el ámbito contaba con un PEOU anterior que llegó a ser aprobado definitivamente.

Asimismo, el Informe Ambiental Estratégico establecía que el Plan deberá aclarar la discrepancia, manifestada en el informe de la Agencia Vasca del Agua, respecto a la inundabilidad por avenida de 500 años de periodo de retorno de gran parte del ámbito, descrita por el Estudio Hidráulico elaborado por Artaza Ingeniería, con objeto de discernir el alcance de las limitaciones de los nuevos usos residenciales previstos en el ámbito del plan.

En relación a esta cuestión hay que decir que el **Estudio Hidráulico** realizado, y que consta como anexo de este PEOU, demuestra que la actuación proyectada sitúa toda la urbanización futura por encima de cota no inundable para la avenida de 500 años (incluidos los locales comerciales y los accesos a los garajes) y no agrava la inundabilidad ni el riesgo preexistente en el entorno.

Se cumple de esta forma con el Decreto 449/2013 de 19 de noviembre por el que se aprueba definitivamente la modificación del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV (Vertientes Cantábrica y Mediterránea), y en concreto el punto E.2.5 "Régimen específico de suelo y actuaciones en las áreas inundables por las avenidas de 100 a 500 años de periodo de

retorno" donde se establece lo siguiente:

*"Para el resto de aprovechamientos se podrá permitir el desarrollo urbanístico y/o la ejecución de infraestructuras de comunicación u otras infraestructuras, debiendo situarse a cota no inundable para la avenida de 500 años, salvo que exista imposibilidad material debidamente justificada, en cuyo caso se podrán adoptar medidas correctoras aisladas que permitan actuar sobre el riesgo. La finalidad de dichas medidas correctoras será la minimización de los daños a las personas y bienes y la anulación de la vulnerabilidad de las construcciones existentes, para lo que podrán plantearse mejoras estructurales en las edificaciones, en los accesos y en el viario".*

Y decimos que se cumple con el punto E.2.5. del PTS de Ordenación de Ríos y Arroyos, porque en este caso no ha existido imposibilidad material para situar la urbanización a cota no inundable para la avenida de 500 años, y la actuación del AE 29 San Andrés Berri sitúa toda su urbanización por encima de esta (incluidos los locales comerciales y los accesos a los garajes), de tal manera que no existe motivo alguno para llevar a cabo *"medidas correctoras aisladas que permitan actuar sobre el riesgo"*. Y por tanto, no está justificado y carece de sentido imponer a esta actuación condiciones como la de garantizar la estanqueidad de garajes subterráneos y sótanos, o disponer de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de la avenida de 500 años. Tal y como ha sido corroborado por URA en el informe emitido con motivo de la tramitación urbanística del Plan Especial.

Respecto a la contaminación acústica, el Plan asegurará el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación en esta área acústica, no pudiendo ejecutarse futuros desarrollos urbanísticos en áreas donde se incumplan los objetivos de calidad acústica en el ambiente exterior, sin perjuicio de lo estipulado en los artículos 43 y 45 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

A este respecto el **Estudio de Impacto Acústico** del presente PEOU justifica el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en todas las alternativas consideradas. Por otro lado, la alternativa finalmente desarrollada por el PEOU resulta más favorable en relación al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica.

Por otra parte, en lo referente a las medidas a aplicar en la ejecución de los proyectos de desarrollo del Plan, esto es, en los proyectos de urbanización y edificación, éstas guardarán relación con el manual de buenas prácticas en obras, gestión de tierras y sobrantes, producción y gestión de residuos, control de suelos excavados, protección de las aguas, de la calidad del aire y de la calidad acústica.

## **9.2. Medidas protectoras y/o correctoras del plan (Informe Ambiental Estratégico)**

Entre otras, las medidas protectoras y correctoras para la ejecución de las obras de los proyectos de urbanización y edificación, derivadas del Plan, serán:

- Manual de buenas prácticas

Manual de buenas prácticas para su utilización por el personal de obra. Contendrá como mínimo aspectos relacionados con periodos de trabajo, maquinaria, desvíos provisionales, evitar vertidos a los mismos, la minimización de producción del polvo y ruido, minimizar las afecciones negativas sobre el sosiego público, la gestión de residuos, etc.

- Producción y gestión de residuos:

Los diferentes residuos generados durante las obras y campaña de limpieza, se gestionarán de acuerdo con lo previsto en la Ley 22/2011, de 28 de julio, de residuos y suelos contaminados y normativas específicas.

Además, en cuanto al reciclaje de residuos de construcción y demolición, con el fin de impulsar una edificación y construcción más eficiente en el uso de los recursos a lo largo de todo su ciclo de vida y, en especial, en el aprovechamiento de los residuos al final del mismo, debe fomentarse, por este orden: la prevención, reutilización, reciclado y otras formas de valorización, de los residuos de construcción y demolición, y, en su caso, que los destinados a operaciones de eliminación reciban un tratamiento adecuado, debiendo asegurarse la conformidad de la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición del proyecto de obras con la normativa, en esta materia.

Los recipientes o envases conteniendo residuos peligrosos, cumplirán las normas de seguridad establecidas en el artículo 13 del Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el Reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, básica de residuos tóxicos y peligrosos, y permanecerán cerrados hasta su entrega a gestor autorizado, evitando cualquier pérdida de contenido por derrame o evaporación.

La gestión de los aceites usados se realizará de acuerdo con el Real Decreto 679/2006, de 2 de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados y con el Decreto 259/1988, de 29 de setiembre, por el que se regula la gestión del aceite usado en el ámbito de la CAPV.

- Gestión de tierras y sobrantes: Los sobrantes de excavación generados en el proyecto se llevarán a depósito de sobrantes autorizado y su gestión se ajustará a la legislación vigente.
- Control de los suelos excavados: los movimientos de tierra que deban ejecutarse exigirán la previa aprobación, por parte de este Órgano, de un plan de excavación selectiva, de conformidad con la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo. Los materiales excavados deberán cumplir con las condiciones y los requisitos señalados en dicha aprobación.
- Protección de la calidad del aire y de la calidad acústica:

Se asegurará el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica que sean de aplicación en este área acústica, no pudiendo concederse ninguna licencia de construcción de edificaciones destinadas a viviendas, usos hospitalarios, educativos o culturales, si, en el momento de concesión de la licencia, se incumplen dichos objetivos de calidad acústica en el exterior, salvo que se esté en alguno de los casos exceptuados en el artículo 43 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

En consecuencia, si fuera el caso, deberán adoptarse, con anterioridad a la concesión de la licencia de edificación, las medidas técnica y económicamente proporcionadas, encaminadas a proteger, en primera instancia, el ambiente exterior, así como, en todo caso, orientadas a cumplir con los objetivos de calidad acústica en el interior de la edificación, en función del tipo de recinto (estancias o dormitorios) y de los periodos de día, tarde y noche; estos aislamientos de fachada deberán quedar específicamente justificados en el proyecto de edificación.

Así, el Ayuntamiento de Mondragón deberá realizar un informe justificativo del cumplimiento de los objetivos de calidad para el espacio interior, previa a la concesión de la correspondiente licencia de primera ocupación o habitabilidad, para lo que podrá solicitar una campaña de mediciones de aislamiento acústico de la fachada exterior; estas mediciones deberán hacerse bajo la norma UNE-EN ISO 140-5: 1999: Medición del aislamiento acústico en los edificios y de

los elementos de construcción. Parte 5: Mediciones in situ del aislamiento acústico a ruido aéreo de elementos de fachadas.

Por otro lado, de acuerdo con lo previsto en el artículo 22 del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, la maquinaria utilizada en la fase de obras debe ajustarse a las prescripciones establecidas en la legislación vigente referente a emisiones sonoras de maquinaria de uso al aire libre, y en particular, cuando les sea de aplicación, a lo establecido en el Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre (modificado por el Real Decreto 52412006, de 28 de abril), y en las normas complementarias.

Así mismo, se respetará un horario de trabajo diurno y los viales utilizados por los camiones para entrar o salir de la obra, deberán mantenerse limpios, utilizando agua a presión o barredoras mecánicas.

Además, de conformidad con el objeto y finalidad de la Ley 2112013, de 9 de diciembre y en consonancia con el IV Programa Marco Ambiental 2020, el Plan deberá promover la integración de consideraciones ambientales, en particular para impulsar el desarrollo sostenible, mediante:

- La arquitectura sostenible

Con objeto de potenciar el ahorro y la eficiencia energética de los edificios y el impulso de las energías renovables. Para ello, deberán considerarse en el proyecto de edificación, en la medida de lo posible, las recomendaciones de la Guía de edificación de viviendas siguiente: Guía de Edificación y Rehabilitación Sostenible para la Vivienda en la Comunidad Autónoma del País Vasco. Gobierno Vasco. 3a edición. Diciembre 2015.

La etiqueta de calificación de la sostenibilidad ambiental del proyecto final, de la Guía, permitirá distinguir el mayor o menor número de medidas y submedidas medioambientales sostenibles incorporadas.

En este caso, dichas medidas deberán incidir en los siguientes aspectos:

- Reducción del consumo de materias primas no renovables.
- Reducción del consumo de energía y/o generación de energía a partir de fuentes no renovables.
- Reducción del consumo de agua potable y generación de aguas grises.
- Reducción de las emisiones de gases, polvo, de calor y lumínicas.
- Reducción de las emisiones de gases de efecto invernadero y lumínicas.
- Mejora de la calidad del aire interior, del confort y de la salud.
- Reducción en la generación de residuos sólidos.

- Ajardinamiento

En las actuaciones de ajardinamiento se potenciarán las actuaciones encaminadas a fomentar la biodiversidad autóctona, primando criterios de sostenibilidad durante su puesta en práctica, de manera que se reduzca el riesgo de introducción de especies invasoras. Con tal fin, se

utilizarán las recomendaciones y medidas contenidas en la publicación "Manual para el diseño de jardines y zonas verdes sostenibles", elaborado por el Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda Gobierno Vasco.

### **9.3. Medidas protectoras, correctoras y compensatorias para reducir los efectos negativos en el medio ambiente (Documento Ambiental Estratégico)**

Se reproducen a continuación las medidas preventivas, correctoras y compensatorias, recogidas en el Documento Ambiental Estratégico redactado para someter el PEOU al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

#### **9.3.1. Medidas generales para la fase previa de desarrollo del PEOU**

Se enumeran a continuación una serie de medidas de carácter general, aplicables a la ejecución del proyecto de urbanización, entendiéndose que el Plan Especial, prevé y establece los cimientos para un desarrollo urbano en el contexto del ámbito de estudio.

Las actuaciones propuestas deben ser ambiciosas y posibilitar acciones que, respondiendo a los objetivos ambientales señalados en el proyecto, contribuyan a alcanzar una elevada protección del entorno.

Durante la fase de ejecución será necesario habilitar un punto limpio para el correcto almacenamiento de residuos generados y estará habilitado sobre un sistema que garantice la seguridad frente a vertidos o escapes accidentales.

Se delimitará previo inicio a las obras, la zona destinada a acoger los elementos auxiliares a la obra: casetas, aseos, punto limpio, zona de acopios temporales, señalizaciones, vallado, aparcamiento, zona de parque de maquinaria, zona de lavado de canaletas de hormigoneras, zona de lavado de ruedas y puntos de acceso.

Siempre que sea posible se procurará que el balance de tierras sea neutro, es decir, que no haya excedentes significativos que deban depositarse fuera del ámbito ni necesidades importantes de materiales de préstamo del exterior. Para ello, se preverá el balance de tierras con un criterio de neutralidad sobre los aportes y los excedentes.

Se evitará la dispersión de especies vegetales exóticas invasoras en los movimientos de tierras, para lo que se adoptará un código específico de buenas prácticas.

Se tendrá en cuenta lo previsto en el artículo 10.2 de la *Ley 1/2005, de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo*, sobre la obligación de informar al ayuntamiento correspondiente y al órgano ambiental autonómico en caso de detección de indicios de contaminación de un suelo, fundamentalmente durante los trabajos de excavación.

Si al efectuarse movimientos de tierras se detectasen materiales arqueológicos o yacimientos desconocidos, se actuará de acuerdo con lo estipulado en el artículo 48 de la Ley de Patrimonio Cultural Vasco.

El proyecto se ajustará a lo establecido en el *Real Decreto 105/2008, de 1 de febrero, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición* y en el *Decreto 112/2012, de 26 de junio, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición*.

Se deberá contar con un Plan de Obra en el que se detallen las fases y la sincronización entre las distintas actuaciones. Se elaborará de manera que transcurra el menor tiempo posible entre las excavaciones y la restauración de la zona afectada.

Se deberá implantar un Manual de Buenas Prácticas en Obra para su utilización, instruyendo al personal de la obra con relación a la misma. Dicho manual prestará especial atención a aspectos tales como los movimientos de maquinaria y de tierras, producción de polvo y ruido y su evitación y corrección, vertidos accidentales y gestión de residuos.

Se mantendrán condiciones óptimas de limpieza en las zonas de obras y una vez finalizadas, se llevará a cabo una campaña exhaustiva de limpieza con retirada de restos de obra y desmantelado de todas instalaciones temporales. Los materiales resultantes serán retirados y gestionados conforme a su naturaleza.

### **9.3.2. Medidas sobre el movimiento de tierras**

Con carácter previo al inicio de las obras, se realizará una delimitación precisa en cartografía de detalle de los espacios ocupados por las obras, planos que se habrán de incorporar al Proyecto de Urbanización. Dichas zonas deberán ser acondicionadas por el Contratista con objeto de minimizar los impactos ambientales derivados de las distintas actividades que se pretendan desarrollar. Tanto la delimitación como las características de estas áreas de instalación del contratista deberán ser aprobadas por la Dirección de Obra.

Cada una de las zonas de obra se jalonará durante el replanteo de las diferentes fases de la obra con objeto de minimizar las afecciones ambientales, realizándose una señalización que delimite de forma precisa el área de afección máxima respecto de cualquier actuación, elemento o instalación perteneciente a la obra.

Con el inicio de los movimientos de tierra en cada tajo, se retirará y acopiará de forma diferenciada la tierra vegetal con objeto de facilitar las labores de restauración y de los espacios afectados.

El criterio a seguir debe ser que el balance de tierras sea neutro, es decir, que no haya excedentes significativos que deban depositarse fuera del ámbito ni necesidades importantes de materiales de préstamo del exterior. Este aspecto no será alcanzable en este caso, no obstante, el movimiento de tierras debe ser el mínimo posible, utilizando los excedentes en la propia obra.

Los accesos de obra, el parque de maquinaria, las áreas de almacenamiento temporal de materiales de obra, de acopios temporales de tierra vegetal, de materiales de préstamo y de residuos generados en la obra se ejecutarán, en su conjunto, sobre la base de criterios de mínima afección ambiental.

### **9.3.3. Medidas para la gestión de residuos**

De manera general, en atención a los principios jerárquicos sobre gestión de residuos, prevalecerá el siguiente orden de prioridad para su gestión:

1. Prevención
2. Preparación para la reutilización
3. Reciclado
4. Otro tipo de valorización, incluida la valorización energética
5. Eliminación

Los residuos únicamente podrán destinarse a eliminación si previamente queda debidamente justificado que su valorización no resulta técnica, económica o medioambientalmente viable.

Todos los residuos generados tanto en la fase de ejecución como en la implantación de la urbanización final, deberán ser gestionados adecuadamente de acuerdo a su tipología.

### **Residuos de construcción y demolición (RCD´s)**

La gestión de los Residuos de Construcción y Demolición (RCD) se ajustará a las directrices establecidas en el Decreto 112/2012, de 26 de junio, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición:

El proyecto básico y de ejecución deberá contener un estudio de gestión de residuos de construcción y demolición, que tendrá el contenido mínimo señalado en el Anexo I del citado Decreto:

- a) Una estimación de la cantidad, expresada en toneladas y en metros cúbicos, de los residuos y materiales de construcción y demolición que se generarán en la obra, codificados con arreglo a la lista europea de residuos publicada por Orden MAM/304/2002, de 8 de febrero, por la que se publican las operaciones de valorización y eliminación de residuos y la lista europea de residuos, o norma que la sustituya.
- b) Las medidas para la prevención de residuos en la obra objeto del proyecto.
- c) Las operaciones de valorización o eliminación a que se destinarán los residuos que se generarán en la obra.
- d) Las medidas para la separación de los residuos en obra.
- e) La descripción de las instalaciones previstas para el almacenamiento, manejo, separación y, en su caso, otras operaciones de gestión de los residuos de construcción y demolición dentro de la obra. Así mismo se presentará plano de su emplazamiento dentro de la obra, los criterios utilizados para justificar dicho emplazamiento y las condiciones que deben satisfacerse obligatoriamente en caso de que se pretenda modificar su emplazamiento durante el transcurso de la obra. Cualquier modificación tanto de dichas instalaciones como de su emplazamiento requerirá autorización expresa de la dirección facultativa de la obra.
- f) Las prescripciones del pliego de prescripciones técnicas particulares del proyecto, en relación con el almacenamiento, manejo, separación y, en su caso, otras operaciones de gestión de los residuos de construcción y demolición dentro de la obra.
- g) Una valoración del coste previsto de la gestión de los residuos de construcción y demolición que formará parte del presupuesto del proyecto en un capítulo independiente.
- h) Un inventario de los residuos peligrosos que se generarán.

Se deberá disponer de la documentación que acredite que los residuos de construcción y demolición producidos han sido gestionados en los términos recogidos en este Decreto y, en particular, en el estudio de gestión de residuos. La documentación correspondiente a cada año natural deberá mantenerse durante los cinco años siguientes.

Se deberá constituir, en los términos previstos en el Decreto 112/2012, la fianza que asegure el cumplimiento de los requisitos establecidos en relación con los residuos de construcción y demolición de la obra.

Se presentará ante el Ayuntamiento el informe final de la gestión de residuos y materiales de construcción y demolición con el contenido y alcance que se señala en el artículo 6 y en el Anexo III del Decreto.

## Gestión de otro tipo de residuos

- **Residuos Inertes (RI):** Este tipo de residuos se gestionarán acorde al Decreto 49/2009, de 24 de febrero, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero y la ejecución de los rellenos.
- **Depósito de residuos en vertedero:** Se tendrán en cuenta las determinaciones del Decreto 49/2009, de 24 de febrero, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero y la ejecución de los rellenos. El Decreto tiene por objeto establecer el régimen jurídico aplicable a las actividades de eliminación de residuos mediante depósito en vertedero en el ámbito de la CAPV, regulando las clases de vertederos, los criterios y procedimientos relativos a la admisión de residuos en los mismos, la regulación para su correcta instalación, gestión y explotación, así como los procedimientos de clausura y mantenimiento post-clausura.

Deberá darse prioridad a la Minimización, siguiendo por la Reutilización o el Reciclaje y optando como última opción por el Vertido en instalación autorizada y adecuada a la tipología del residuo o entrega a gestor autorizado.

### 9.3.4. Medidas para la protección de la vegetación, los hábitats y la fauna

La parte urbanizada se sitúa en una zona actualmente artificializada. Sin embargo, el tránsito de la maquinaria y los asentamientos de las instalaciones podrán provocar una compactación del terreno no deseada, por lo que para recuperar las condiciones iniciales se realizará una labor de subsolado o desfonde en aquellas zonas que lo requieran.

En el caso de que las excavaciones afecten a las raíces de algún árbol, se dejarán cortes limpios, aplicando un producto fitosanitario que favorezca la cicatrización y evite el ataque de plagas.

Se regarán las plantas según sea necesario a fin de evitar la acumulación de polvo sobre la vegetación.

Se llevarán a cabo acciones que dificulten la propagación de plantas invasoras. En este sentido se deberá controlar, en particular, el origen de las tierras utilizadas en las labores de restauración de la cubierta vegetal, utilizando únicamente la tierra vegetal removida y evitando el empleo de tierras procedentes de lugares que puedan contar con semillas de Cortadela selloana, Buddleja davidii o Fallopia japonica. En caso de detectar ejemplares de estas u otras especies invasoras se procederá a su eliminación, evitando la propagación de semillas.

El acopio de materiales de obra, tierras y demás elementos auxiliares (tales como las casetas, punto limpio, etc.) se situarán siempre lejos del margen del río Deba).

### 9.3.5. Medidas para la protección de la vegetación, los hábitats y la fauna

Para la garantía de la protección de las aguas y vertidos accidentales en fase de ejecución, se establecerán las siguientes medidas:

- Prohibición y comunicación a todo el personal participante de la obra, de que las hormigoneras no descarguen el sobrante del hormigón en las zonas de los cauces, cunetas o en zonas que por escorrentía superficial puedan generar problemas de contaminación. Tampoco se permitirá la limpieza del contenido de las cubas utilizando el recurso hídrico fluvial.

- Para tal efecto, en la zona de maquinaria de obra se instalarán plataformas impermeabilizadas para el lavado de la misma, incluso conectadas a balsas de decantación y desengrasadores.
- Se instalarán balsas de decantación temporales y barreras de retención de sedimentos por las que circule el agua de escorrentía.
- Como consecuencia de los cambios de aceite necesarios en la maquinaria de obra, el contratista se convierte en el productor de este tipo de residuos, siéndole aplicable la normativa vigente al respecto. La persona física o jurídica que como titular de industria o actividad genere aceites usados, deberá de cumplir las prescripciones aquí descritas:
  - Queda prohibido todo vertido de aceites en aguas superficiales, interiores, subterráneas y en los sistemas de alcantarillado o evacuación de aguas residuales, así como el depósito o vertido de aceite usado con efectos nocivos sobre el suelo, y el vertido incontrolado de residuos derivados del tratamiento del aceite usado.
  - El almacenamiento de aceites usados y su recogida deberá de atenerse a las normas aplicables al respecto entre las que cabe destacar que no se podrán mezclar aceites usados con policlorobifenilos ni con otros residuos tóxicos y peligrosos.
  - El productor del aceite usado deberá de almacenar los aceites usados que provengan de sus instalaciones en condiciones satisfactorias, evitando las mezclas con agua o con otros residuos no oleaginosos, y disponer de las instalaciones que permitan la conservación de los aceites usados hasta su recogida y gestión y que sean accesibles a los vehículos encargados de efectuar dicha recogida.
  - El productor del aceite usado deberá de entregar los aceites usados a la persona autorizada para la recogida o realizar ellos mismos, con la debida autorización, el transporte hasta el lugar de gestión autorizado.

### **9.3.6. Medidas para las emisiones atmosférica**

Con carácter general las medidas correctoras a efectos de minimizar los efectos del desarrollo previsto sobre la calidad del aire tendrán como objetivo:

- La prevención y corrección de las emisiones atmosféricas.
- Máxima eficiencia energética de los desarrollos urbanísticos.

La ejecución del proyecto de urbanización adoptará, con objeto de potenciar sistemas urbanos eficientes desde el punto de vista energético, medidas referentes a la regulación de:

- Soluciones constructivas eficientes para los edificios proyectados.
- Requerimientos de iluminación de bajo consumo en espacios públicos.
- Exigencia de instalaciones de rendimientos energéticos bajos.
- Potenciación de equipamientos de obtención de energía a partir de energías renovables.

Tanto en los espacios públicos como en los comunes de los nuevos desarrollos previstos se adoptarán sistemas de iluminación de reducido impacto lumínico adecuado al entorno circundante, de manera que se asegure la iluminación de las calles y lugares comunes y minimice la contaminación lumínica ascendente.

Las condiciones técnicas de diseño, ejecución y mantenimiento de las instalaciones de alumbrado exterior se regirán por las prescripciones del *RD 1890/2008, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de eficiencia energética en instalaciones de alumbrado exterior* y sus instrucciones técnicas complementarias EA-01 a EA-07, con la finalidad de limitar la contaminación lumínica.

Ya en fase de ejecución, se adoptarán medidas para limitar las emisiones atmosféricas de partículas y gases.

- Se procederá al riego de la calzada en aquellas áreas transitadas por vehículos de obra y/o maquinaria pesada. Se regará durante los periodos secos o siempre que se considere necesario por las condiciones de trabajo.
- Los acopios de tierras que puedan producirse, deberán humedecerse con la periodicidad suficiente, en función de la humedad atmosférica, temperatura y velocidad del viento, de forma que no se produzca el arrastre de partículas. Si esta medida no fuese suficiente, se cubrirán los acopios mediante mallas o lonas que eviten la emisión de polvo.
- Los camiones de transportes de sobrantes irán cubiertos con lona, y su carga será previamente regada superficialmente.
- Se establecerá un proceso de limpieza periódica de los camiones y maquinaria móvil que evite el arrastre de partículas por las vías de comunicación próximas, evitando así la emisión de polvo en las inmediaciones.
- Se limitará el número de vehículos trabajando en un entorno reducido, para que la carga contaminante no presente valores significativos, estableciéndose los oportunos controles para que la maquinaria cumpla la normativa vigente sobre emisiones gaseosas y esté en una perfecta puesta a punto antes del inicio de las obras.
- Además, se efectuará revisión periódica y ajustada a la reglamentación técnica de inspección de vehículos de cuantos vehículos y maquinaria está presente en obra, con el fin de evitar emisiones contaminantes derivadas de deficiencias en dichos vehículos.

### **9.3.7. Medidas para el impacto acústico**

Durante la ejecución de la obra, la utilización de maquinaria especializada, junto con el aumento del tráfico rodado, produciría un aumento temporal de la presión sonora en el entorno.

Por lo tanto, no puede obviarse que a cada una de las unidades componentes del parque de maquinaria se le exija el cumplimiento de las normas sobre ruidos y vibraciones establecidas en la legislación vigente, como el *Real Decreto 212/2002, de 22 de febrero, por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre* y *Real Decreto 524/2006, de 28 de abril, por el que se modifica el Real Decreto 212/2002*.

Asimismo, la Dirección de Obra deberá dar las órdenes oportunas para que se cumplan los horarios de actividad previstos.

Con respecto a las futuras viviendas, estas son las conclusiones obtenidas del Estudio Acústico realizado para el desarrollo del A.E.29 SAN ANDRÉS BERRI, documento Anejo III a la Memoria de este PEOU:

#### – ANÁLISIS DE RUIDO EXTERIOR

Escenario actual y futuro. Malla de cálculo a 2m de altura y a todas las alturas:

Analizando los modelos predictivos del ruido por los tramos viarios de los enlaces Araba Hiribidea y C/ Alfonso VIII, se observa que, tanto en el escenario actual como a 20 años vista, los niveles de transmisión a la parcela y ámbito del Estudio, como en las diferentes alturas a nivel de fachada del futuro escenario, se identifican las siguientes situaciones a diferenciar, de cara a la toma de decisiones:

#### Fachadas orientadas a C/ Alfonso VIII:

Los niveles de impacto para los periodos día, tarde y noche, tanto a 2m de altura como en las diferentes alturas, no se superan los valores límite, sin embargo, no presentan margen de seguridad amplio para el periodo de día y noche, en relación a la fachada situada en línea del edificio residencial Borda Berri; el resto de las fachadas presentan margen de seguridad amplio, por lo que se recomienda ampliar el aislamiento de los huecos acristalados de la citada fachada más expuesta.

#### Fachadas orientadas a Araba Hiribidea:

Los niveles de impacto para los periodos día, tarde y noche, a 2m de altura y a nivel de fachada, no superan los valores límite, no obstante, no presentan margen de seguridad, por lo que la declaración de conformidad se encuentra comprometida, toda vez que la incertidumbre del modelo se calcula en  $\pm 3$  dB(A), conforme a los datos de entrada, cartografía, condiciones meteorológicas, etc. El resto de fachada orientadas hacia en interior de la urbanización prevista, mantienen margen de seguridad.

Considerando la situación, se recomienda para tener una margen de seguridad y garantizar el cumplimiento de los OCA aplicables en el ambiente interior de las viviendas situadas en las fachadas con orientación a Araba Hiribidea, asignar el grado de aislamiento acústico determinado por el Código Técnico de la Edificación, Documento Básico Contra el Ruido, DB-HR, en la escala comprendida entre 60 - 65 dB(A), correspondiente a un aislamiento acústico a ruido de tráfico de al menos 32 dB(A) para zonas de dormitorio y 30 dB(A) en estancias.

#### – ANALISIS CUMPLIMIENTO DB-HR

Del nivel de impacto obtenido a nivel de fachadas y en las diferentes alturas, de acuerdo con lo expuesto en el Código Técnico de la Edificación, Documento Básico Contra el Ruido, DB-HR, el aislamiento acústico a ruido aéreo mínimo de las fachadas se debe dimensionar en función del nivel de exposición.

Considerando que el impacto en las fachadas de todos los edificios se sitúa en  $L_d \leq 60$  dB(A), el aislamiento acústico deberá ser 30 dB(A), para dormitorios y estancias, salvo en la situación con orientación a Araba Hiribidea, en el que se ha determinado incrementar el rango de aislamiento de los mismos en 32 dB(A) para dormitorios, en la siguiente tabla obtenida del DB-HR, se realiza la marcación referida.

**Tabla 2.1** Valores de *aislamiento acústico a ruido aéreo*,  $D_{2m,nT,ATr}$ , en dBA, entre un *recinto protegido* y el exterior, en función del índice de ruido día,  $L_d$ .

$L_d$ dBA	Uso del edificio			
	Residencial y hospitalario		Cultural, sanitario <sup>(1)</sup> , docente y administrativo	
	Dormitorios	Estancias	Estancias	Aulas
$L_d \leq 60$	30	30	30	30
$60 < L_d \leq 65$	32	30	32	30
$65 < L_d \leq 70$	37	32	37	32
$70 < L_d \leq 75$	42	37	42	37
$L_d > 75$	47	42	47	42

<sup>(1)</sup> En edificios de uso no hospitalario, es decir, edificios de asistencia sanitaria de carácter ambulatorio, como despachos médicos, consultas, áreas destinadas al diagnóstico y tratamiento, etc.



Aislamiento acústico a ruido aéreo de fachadas con carácter general



Aislamiento acústico a ruido aéreo de fachadas en Araba Hiribidea y orientado a Borda Berri

#### 9.4. Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del Plan Especial

Se reproducen a continuación las medidas previstas para el seguimiento ambiental del Plan Especial, recogidas en el Documento Ambiental Estratégico redactado para someter el PEOU al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

El Plan de Vigilancia Ambiental tiene por objeto asegurar que la aprobación de la propuesta de actuación del plan especial no da lugar a impactos significativos distintos de los previstos y asumidos. Por otra parte, también pretende verificar la puesta en marcha y la eficacia de las medidas correctoras, preventivas y compensatorias propuestas en el capítulo anterior con el fin de mitigar dichos impactos.

El plan de vigilancia seguidamente propuesto incide sobre las fases de desarrollo material del plan especial, que es donde se generarán la mayor parte de los impactos derivados de la actuación urbanística. El plan especial se concibe por tanto, a efectos de impacto ambiental, en todo su recorrido previsto, desde su fase puramente urbanística hasta la ejecución de la urbanización para la que establece el marco normativo.

##### 9.4.1. Objetivos del programa de supervisión

El Programa de Supervisión complementa las medidas preventivas y correctoras. Los objetivos del Programa de Supervisión son:

- Controlar la aplicación y evolución de las medidas preventivas y correctoras adaptadas, y si éstas no son las correctas, aplicar medidas adicionales.
- Detectar durante el desarrollo de la fase de implantación del plan, la aparición de aquellos impactos imprevisibles o de difícil evaluación en el momento de redacción del estudio, y que ocasionalmente podrían requerir la adopción de nuevas medidas.
- Contrastar la metodología empleada para la redacción del Estudio, a través del análisis del grado de ajuste entre el impacto que teóricamente generará la actuación, de acuerdo con lo

expuesto en la memoria, y el real, producido durante la ejecución de las obras o bien en la fase de aplicación del Plan Especial. Esto constituye una fuente de información importante para actualizar o modificar los postulados previos de identificación y corrección de impactos de cara a mejorar futuros informes.

#### **9.4.2. Controles sobre los objetivos del Plan Especial**

La aplicación de los objetivos incluidos en el Plan Especial, implicará un seguimiento posterior de distintos factores o parámetros ambientales para cada uno de los elementos que integran el plan. Las principales variables del medio que pueden verse alteradas durante el desarrollo del planeamiento y que deberán ser objeto de seguimiento son:

- Efectos derivados de la ejecución de la urbanización que culmine el encaje urbanístico diseñado por el Plan, en sus efectos constructivos y de explotación.
- Efectos sobre la calidad del aire, las aguas, los residuos y los suelos.

El seguimiento se efectuará básicamente mediante la realización de estudios e inspecciones de campo para asegurar que se cumplen los términos medioambientales y las condiciones aplicadas al Plan, así como para promover reacciones oportunas a desarrollos no esperados con implicaciones ambientales. Por ello, se recomienda que la vigilancia se lleve a cabo por un equipo de asesores expertos que efectúen el seguimiento de los trabajos. Los resultados de este seguimiento deberán recogerse en informes periódicos que permitan su posterior revisión y valoración global, así como la obtención de conclusiones.

Durante el periodo de obras correspondientes al desarrollo de los objetivos del Plan Especial, se efectuará un estricto seguimiento y un control constante de la evolución de los trabajos, con el objetivo de garantizar unos criterios de calidad ambiental, evitando así alteraciones de magnitud superior a las estrictamente necesarias.

Este seguimiento, a parte de las medidas propuestas en cada uno de los apartados que se presentan a continuación, se ejercerá a partir de las siguientes medidas globales:

- Con anterioridad al inicio de los trabajos, se incorporarán las medidas preventivas y correctoras propuestas en el presente documento de Evaluación Ambiental Estratégica al Pliego de Prescripciones Particulares de las Obras.
- Se estará en posesión de todos los permisos y autorizaciones necesarias para el inicio de las obras y otorgados por las administraciones competentes.
- Se comprobará que la superficie de actuación no excede de la proyectada.
- Se llevará un control sobre los siguientes aspectos constructivos:
  - ✓ Superficie construida
  - ✓ Accesos
  - ✓ Nuevos viales
  - ✓ Servidumbres
- Control sobre la correspondencia de los objetivos ambientales del Plan Especial con otros planes, comprobando la generación de sinergias y efectos acumulativos ambientales adversos en el municipio de Arrasate.

- Control sobre la inducción de actividades incluidas o no en las previsiones del Plan Especial, comprobando si se producen impactos no previstos.

#### **9.4.3. Asesoría ambiental durante la ejecución del Plan Especial**

El Plan Especial y su planeamiento de desarrollo contarán preferiblemente, con la participación de un equipo ambiental especializado, cuyo objeto será verificar su correcta aplicación, controlando la adopción de medidas de corrección, protección y restauración ambiental que se han descrito anteriormente.

#### **9.4.4. Descripción de las actividades de seguimiento en fases previas a la ejecución del Plan Especial**

Los controles y evaluación se centrarán principalmente en los aspectos que se recogen en los siguientes apartados:

- **Control de autorizaciones**

Antes del inicio de las obras, se comprobará la emisión de las correspondientes notificaciones de comienzo de obra y petición de los permisos necesarios.

Se tendrán en cuenta las consideraciones que provengan de los distintos organismos notificados y se documentará la relación de autorizaciones que garanticen la correcta ejecución del Plan.

- **Control de replanteo**

Una vez realizado el replanteo del trazado sobre el terreno, se llevará a cabo una revisión in situ del mismo al objeto de garantizar que no se generan impactos evitables y se definirá una franja de ocupación mínima.

Se comprobará el jalonamiento o vallado de la superficie de las obras, caminos e instalaciones auxiliares.

- **Control de las instalaciones auxiliares de obra**

Se comprobará la correcta instalación de las casetas y aseos de la obra, el acondicionamiento de la zona de acopios y maquinaria y la instalación de la zona de recogida y gestión de residuos.

#### **9.4.5. Descripción de las actividades de seguimiento en fases previas del Plan Especial**

- **Ocupación y usos del suelo**

Las medidas de seguimiento en este aspecto se proponen con el objetivo de valorar el grado de transformación propuesta por el Plan, para así mantener la calidad urbana.

Se fijarán los siguientes indicadores de control:

- Registro de la evolución de la distribución de los usos reales del suelo en el ámbito, para observar/controlar la evolución del suelo y su ocupación.
- Los criterios de edificación y ocupación establecidos por el plan.
- La limitación, en la medida de lo posible, de la ocupación de suelos en las distintas fases de obras y de la superficie afectada por éstas.
- Seguimiento y control de las actuaciones del planeamiento que puedan incidir sobre la integridad urbanística colindante.

• ***Asesoría ambiental durante la ejecución del Plan Especial***

Se recomienda que la ejecución del plan especial cuente con una asesoría ambiental al objeto de verificar su correcta aplicación, controlando la adopción de medidas de corrección, protección y restauración ambiental que se han descrito.

• ***Controles sobre los objetivos del Plan Especial***

Se deberán realizar los siguientes controles respecto al cumplimiento de los objetivos del proyecto:

- Comprobación de que la superficie de actuación no excede de la proyectada.
- Control sobre los siguientes aspectos constructivos:
  - ✓ Superficie de actuación
  - ✓ Generación y gestión de residuos
  - ✓ Afecciones a la vegetación y los hábitats
  - ✓ Afecciones al medio hídrico
  - ✓ Accesos y Servidumbres
  - ✓ Afección acústica
  - ✓ Ubicación de las zonas de acopios y elementos auxiliares de obra
- Control sobre la inducción de actividades incluidas o no en las previsiones del proyecto de urbanización, comprobando si se producen impactos no previstos.

• ***Controles de la calidad de la obra***

Se realizará un seguimiento sobre la ejecución de las obras para comprobar que se llevan a cabo con el mayor cuidado posible.

Se pondrá especial atención a la ejecución del movimiento de tierras en las proximidades del río Deba. Esta ejecución contará con la supervisión ambiental expresa de los trabajos, observándose la correcta realización de los mismos, las afecciones que se puedan generar sobre el medio fluvial y los hábitats que contiene, así como la generación y correcta gestión de residuos.

Se controlará que se mantienen limpias las zonas de actuación y que se utilizan las áreas previstas para la recogida de residuos y el acopio de materiales.

Se comprobará que no se aparca maquinaria fuera de las zonas previstas y que no se transita fuera de las pistas de obra.

Se tomarán las medidas oportunas en cada caso y se procederá a la limpieza o restauración de las zonas afectadas.

- ***Manual de Buenas Prácticas Ambientales***

Se elaborará un manual de buenas prácticas ambientales. Este incluirá todas las medidas tomadas por la Dirección de Obra y el Responsable Técnico de Medio Ambiente para evitar impactos derivados de la gestión de las obras.

Entre otras determinaciones incluirá:

- Prácticas de control de residuos generados. Se mencionarán explícitamente las referentes a control de aceites usados, latas, envolturas de materiales de construcción, etc.
- Actuaciones que estén prohibidas, mencionándose explícitamente la realización de hogueras, el vertido de aceites usados, aguas de limpieza de hormigoneras, escombros y basuras.
- Prácticas de conducción, velocidades máximas y obligatoriedad de circulación por los caminos estipulados en el plan de obras y en el replanteo.
- La realización de un Diario Ambiental de la Obra en el que se anotarán las operaciones ambientales realizadas y el personal responsable de cada una de esas operaciones y de su seguimiento. Corresponde la responsabilidad del Diario al Responsable Técnico de Medio Ambiente.
- Establecimiento de un régimen de sanciones.

- ***Control sobre el movimiento de tierras***

Los movimientos de tierras a realizar serán llevados a cabo por personas instruidas en la importancia medioambiental de esta tarea, de tal manera que se evitarán por todos los medios los vertidos de escombros en las parcelas cercanas.

Se comprobará la adecuada realización de las operaciones de limpieza y mantenimiento de vehículos y maquinaria en obra.

Durante la fase de obras se asegurará una accesibilidad adecuada a las parcelas colindantes a las afectadas por las obras.

Se vigilará el correcto estado y mantenimiento de la tierra vegetal hasta su utilización final. La tierra utilizada sobre todo en la adecuación de los espacios libres del plan, será controlada su procedencia a fin de evitar la aparición de especies exóticas.

Se controlará la altura de los acopios, de manera que no superen los dos metros.

Asimismo, se supervisará el estado del material, para detectar posibles compactaciones o contaminación por vertido accidental o mezcla con otros materiales.

Se controlarán durante la obra todos aquellos movimientos de tierras que se realicen al objeto de minimizar la activación de procesos de deslizamiento, incluyendo el control de procesos erosivos incipientes tales como el desarrollo de cárcavas o arroyadas, analizando sus causas y adoptando las medidas oportunas para evitar su progreso.

Se llevará un control del balance de tierras propuesto en el proyecto constructivo, de manera que se garantice que estas actuaciones se ajustan a lo establecido en el mismo.

Se llevará un control sobre la idoneidad y el correcto funcionamiento de la zona de acopios temporales de tierra vegetal y tierras de excavación.

• ***Control sobre las afecciones a las aguas***

Los trabajos que potencialmente más afección vayan a generar al cauce, contarán con una previsión del cronograma de obra, para que se ejecute preferentemente en época de estiaje, cuando el caudal sea menor.

Se supervisará la correcta protección del río mediante señalización y balizamiento, en caso de que fuera necesario y se valorará la posibilidad de instalar barreras para la prevención del arrastre de material al cauce, a lo largo del tramo susceptible de ser afectado.

Una vez acabado los trabajos, se supervisarán las labores de reposición y reparación de las zonas afectadas.

En cuanto a las zonas de afección al río, se controlará la adopción de las medidas definidas, garantizando que:

- La ejecución de los distintos trabajos y la adecuación de zonas verdes y espacios libres se realizan con las máximas garantías técnicas para reducir al mínimo el riesgo de vertido.
- Las actuaciones de obra y los accesos temporales no interrumpen la dinámica fluvial.
- Los acopios e instalaciones de obra se localizan en todo momento fuera del ámbito de influencia del curso fluvial.
- No se producen vertidos a cauce público.
- Las lechadas de hormigón no fluyen por el terreno y que en ningún caso entran en contacto con las aguas superficiales.
- Se restauran todas las áreas afectadas por la obra.
- Se conservan las capas de tierra vegetal junto con su vegetación de interés para su posterior replante en la restauración de la obra.

Se controlará visualmente la calidad del agua y su turbidez, y la no existencia de vertidos de escorrentía cargados de sólidos o de acumulaciones de aceites y grasas en la superficie de las aguas, especialmente después de fuertes lluvias. Se procederá a la retirada inmediata de lodos y material residual acumulado fuera de los lugares previstos.

Por último, se tendrán en cuenta las consideraciones que hiciera, en su caso, la Declaración de Calidad del Suelo.

- **Control sobre la generación y gestión de residuos**

Se establecerán las instrucciones necesarias para el control y seguimiento de las diversas actividades susceptibles de producir residuos de todo tipo durante la fase de ejecución y los procedimientos para su gestión.

Se controlarán los volúmenes retirados y la cantidad de residuos generados, llevando un seguimiento y documentación de los documentos de aceptación de los gestores autorizados y las cartas de seguimiento.

Se llevará un control de la correcta gestión de los residuos peligrosos y del cumplimiento de la legislación vigente.

Se realizará el control periódico del estado del punto de recogida de residuos o Punto Limpio.

- **Control de la contaminación atmosférica**

Para el seguimiento de las emisiones atmosféricas, producidas en su mayor parte por el paso de maquinaria y trabajos de excavación, se realizarán visitas periódicas a todas las zonas donde se localicen las fuentes emisoras.

En esas visitas se observará si se cumplen las medidas como:

- Limpieza de las superficies donde potencialmente puede haber una cantidad superior de polvo y que puede interactuar con las operaciones.
- Velocidad reducida de los camiones por las pistas y accesos.
- Vigilancia de las operaciones de carga, descarga y transporte del material.
- Comprobar que se cubre el material transportado con lonas o plásticos.
- Comprobar que se cubre y confina el material almacenado para evitar el arrastre por acción erosiva del viento y la lluvia.
- Comprobar que se limpia el exceso de barro y material de las llantas y neumáticos de los vehículos antes de la salida del recinto de la obra.

Toda maquinaria y vehículos utilizados en la obra tendrán la ficha de inspección técnica de vehículos (ITV) actualizada.

Se procederá al riego periódico de las zonas por las que estén transitando camiones o maquinaria de obra, que serán más frecuentes en la estación más cálida y seca o en días de fuerte viento.

- **Control de la contaminación acústica**

Durante en desarrollo de las obras, se controlará especialmente las posibles afecciones sonoras provocadas a las edificaciones aisladas del entorno del trazado.

También se establecerá un control y limitación del número de máquinas trabajando en lugares puntuales.

Se limitará la velocidad media del tráfico de obra (30 km/h para vehículos pesados y 40 km/h para ligeros) durante el acceso a zonas próximas a áreas urbanas.

También se respetará un horario de trabajo diurno para todas aquellas actividades de obra que puedan causar impactos acústicos apreciables.

#### **9.4.6. Control documental del Plan de Vigilancia Ambiental**

- Archivo de medios materiales: Toda la documentación relativa a los medios materiales que se utilicen en el Plan Especial deberá ser recopilada sistemáticamente en un Archivo específico.
- Registro de Seguimiento Ambiental: Se confeccionará un documento donde se registrará toda la información sobre observaciones efectuadas, incidencias producidas, acciones emprendidas y nivel de cumplimiento de las medidas protectoras, correctoras y compensatorias.
- Informes-resumen periódicos: Un resumen de las observaciones efectuadas, de los resultados obtenidos y de las conclusiones y recomendaciones emitidas, etc., por la Asesoría Ambiental en el marco de este Plan Especial deberán ser entregados mensualmente durante la fase de obras y trimestral durante la fase de funcionamiento.
- Informe anual de Medidas Correctoras: Con el fin de reflejar la evaluación de la eficacia de las medidas correctoras y su grado de implantación, se elaborará un Informe Anual de Implantación de Medidas Correctoras.

El informe incluirá una propuesta de nuevas medidas correctoras en el caso de que se haya constatado la producción de alguno de estos supuestos:

- Que se haya comprobado la insuficiencia de las medidas correctoras ya implantadas.
- Que se hayan detectado nuevos impactos ambientales no previstos.
- Que los avances tecnológicos producidos hasta la fecha permitan la aplicación de procedimientos de corrección más eficaces.

Los resultados de los diferentes análisis e informes que constituyen el Plan de Vigilancia Ambiental quedarán debidamente registrados en un informe final. Siempre que se detecte cualquier afección al medio no prevista, de carácter negativo y que precise una actuación para ser evitada o corregida, se emitirán informe con carácter urgente aportando toda la información necesaria para actuar en consecuencia.

### **9.5. Otros aspectos considerados**

#### **Uso eficiente de los recursos**

El uso eficiente de los recursos, entre ellos, el suelo ya artificializado, constituye un principio básico de sostenibilidad, con lo que el presente PEOU responde a un criterio de sostenibilidad en la línea de lo propugnado por las Directrices de Ordenación del Territorio de la CAPV, actualmente en Revisión.

El presente PEOU actúa sobre un ámbito de suelo ya urbanizado que ha venido acogiendo usos industriales desde hace décadas y para el que el PGOU de Arrasate establece un nuevo uso residencial. El PEOU ordena una importante densidad edificatoria, buscando hacer compatible un uso más intensivo y eficiente del suelo ya antropizado, con la obtención de una dotación de espacios públicos destinados a vialidad rodada, peatonal, espacios libres, etc., que facilite su integración en la trama urbana colindante.

## **Capacidad suficiente de abastecimiento de agua y saneamiento**

El artículo 31 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, establece que el informe de sostenibilidad deberá incluir un informe de la administración hidráulica sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico, cuando sea preceptivo según su normativa sectorial.

El presente Plan cuenta con un informe justificativo de la suficiencia de ambas redes, firmado por las entidades gestoras de las mismas, es decir, Consorcio de Aguas de Gipuzkoa y Departamento de obras, servicios, mantenimiento y barrios del Ayuntamiento de Arrasate, tal y como se recoge en el punto 6.2 de esta memoria.

## **Afección a carreteras**

El artículo 31 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, establece que el informe de sostenibilidad deberá incluir un informe de la administración competente en materia de carreteras y demás infraestructuras preexistentes acerca de la afección previsible de las previsiones contenidas en el plan. Este informe analizará el impacto de la actuación urbanística en su capacidad de servicio.

El presente PEOU no tiene incidencia alguna en relación a la red foral de carreteras, ya que los viales colindantes son viales urbanos de competencia municipal. Por otro lado, la ordenación realizada por el presente PEOU no introduce aspectos que supongan una diferencia sustancial en relación al funcionamiento viario, respecto a lo recogido por anteriores planeamientos en este ámbito y por el PGOU de Arrasate.

## 10.SOSTENIBILIDAD SOCIAL

### 10.1. Impacto en función del género

#### Marco normativo

La Ley 4/2005, de 18 de febrero para la igualdad de mujeres y hombres del País Vasco, establece las siguientes determinaciones:

- Artículo 19.1: Antes de acometer la elaboración de una norma o acto administrativo, el órgano administrativo que lo promueva ha de evaluar el impacto potencial de la propuesta en la situación de las mujeres y en los hombres como colectivo. Para ello, ha de analizar si la actividad proyectada en la norma o acto administrativo puede tener repercusiones positivas o adversas en el objetivo global de eliminar las desigualdades entre mujeres y hombres y promover su igualdad.
- Artículo 22: El proyecto de norma o disposición habrá de ir acompañado de una memoria que explique detalladamente los trámites realizados en relación con los artículos 19 a 21 de esta ley y los resultados de la misma.

La Resolución 40/2012, de 21 de agosto, de la Directora de la Secretaria del Gobierno y de Relaciones con el Parlamento, aprueba las Directrices sobre la realización de la evaluación previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres.

#### Consideraciones sobre la naturaleza y contenido del presente expediente en relación con la evaluación previa del impacto de género

El presente expediente urbanístico tiene por objeto establecer la ordenación pormenorizada del A.E. 29 San Andrés Berri para posibilitar el desarrollo residencial previsto en el PGOU de Arrasate. Este ámbito se encuentra actualmente vacante tras la demolición de la empresa Polmetasa que estaba implantada en el mismo hasta su traslado a las instalaciones actuales de Uribarri Etorbidea.

El presente PEOU no introduce nuevos usos no previstos en el PGOU, sino que se remita a regular en detalle la implantación en el ámbito del uso residencial característico, junto con otros usos complementarios compatibles con el mismo. En relación a los usos, no se plantea ningún uso urbanístico que pueda generar cualquier tipo de desigualdad entre mujeres y hombres, atendiendo a la naturaleza y características de las actividades propias de los usos permitidos.

De esta manera, el impacto en materia de género se circunscribe al diseño de la ordenación en lo que se refiere a los espacios públicos.

La ordenación propuesta en el presente PEOU y, especialmente, de los espacios públicos resultantes de la misma se ha realizado desde una perspectiva integradora, promoviendo la igualdad de mujeres y hombres y buscando la seguridad y la no discriminación de las personas discapacitadas.

Los principales aspectos tenidos en cuenta son los siguientes:

- Completar e interconectar los itinerarios peatonales: mediante la incorporación de un nuevo eje peatonal en sentido este-oeste entre Alfonso VIII kalea y Araba Etorbidea y otro eje nortes-

sur para conectar con el actual barrio de San Andrés.

- Diseño de aceras con condiciones adecuadas de accesibilidad, iluminación y seguridad.
- Generación de nuevos espacios públicos que permiten aportar calidad urbana al ámbito y concentrar la vida ciudadana, tanto de este ámbito como del actual barrio de San Andrés.
- Generación de nuevas zonas verdes e introducción de arbolado que mejora la calidad ambiental del entorno y, especialmente de las zonas verdes y espacios públicos.

## **Conclusiones**

El presente Plan Especial se encuentra dentro del supuesto a) de las excepciones establecidas en el punto 2 de la Directriz Primera del documento de Directrices aprobado por la Resolución 40/2012, en relación a la necesidad de incluir el Informe de Impacto en Función del Género, conforme al procedimiento de elaboración y aprobación recogido en dicha Directriz.

*a) Aquellos que carezcan de relevancia desde el punto de vista del género, porque su incidencia en la situación de mujeres y hombres sea nula o mínima, entre los cuales se incluirán en todo caso los proyectos que no afecten a los derechos e intereses legítimos de los ciudadanos o ciudadanas.*

Del contenido de las determinaciones de este documento, ampliamente descrito y justificado en esta Memoria, se puede claramente concluir que no tiene incidencia alguna en lo que respecta a la situación de hombres y mujeres. De acuerdo con lo indicado, podemos concluir que el presente expediente no precisa la elaboración del informe de impacto en función del género, conforme al procedimiento de elaboración y aprobación recogido en las Directrices aprobadas.

## **10.2. Evaluación del impacto respecto a la normalización del uso del euskera**

Según lo establecido en el artículo 7.7 de la Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi, en el procedimiento de aprobación de proyectos o planes que pudieran afectar a la situación sociolingüística de los municipios, se evaluará su posible impacto respecto a la normalización del uso del euskera, y se propondrán las medidas derivadas de esa evaluación que se estimen pertinentes.

Analizada esta cuestión no se ha identificado que el presente PEOU tenga impacto alguno en la normalización del uso del euskera, por lo que no se plantea ningún tipo de medida derivada.

## **10.3. Participación ciudadana**

La Ley 2/2006 del suelo y urbanismo del País Vasco, establece en su artículo 8 el principio de participación ciudadana, que es extensible a la ordenación urbanística en general. La Ley 3/2007 de 22 de marzo, para la igualdad efectiva entre hombres y mujeres, recoge en su artículo 31.3. que las Administraciones públicas tendrán en cuenta el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.

El artículo 84.4 de la Ley 2/2006 establece que 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.

La Ley 2/2006 establece en su artículo 108 el programa de participación ciudadana para el planeamiento general. La única mención que se hace en relación a la participación ciudadana en el planeamiento pormenorizado es la recogida en el artículo 68, en el que se establece que los planes parciales incluirán dentro de la memoria informativa y justificativa, entre otros aspectos, el análisis de las alegaciones, sugerencias y reclamaciones formuladas a título de participación ciudadana.

Si bien el artículo citado establece que dicho programa deberá configurarse "según las características del municipio", el sentido común lleva a pensar que dicho programa deberá adaptarse también a las "características del documento", teniendo en cuenta los objetivos y alcance del mismo. En este sentido, hay que resaltar el limitado alcance territorial del presente documento.

Al objeto de facilitar la comprensión del documento para cualquier persona interesada, se incluye un Resumen Ejecutivo (Doc. F) de carácter no técnico del Plan Especial, según lo recogido en el artículo 32 del Decreto 105/2008, de 3 de junio.

Igualmente, al objeto de favorecer la comprensión del alcance del presente plan, se ha realizado un plano que refleja la "imagen final orientativa" (PO.08) que podría tener el ámbito urbanístico objeto del presente documento con el desarrollo completo de las previsiones recogidas en el presente PEOU.

Estos materiales cumplen la función de favorecer la comunicación y divulgación de la regulación propuesta para poder entender el objetivo del documento desde una perspectiva no técnica. Se trata, por lo tanto, de "material divulgativo", según lo establecido en el artículo 108 c) de la Ley 2/2006.

El resumen ejecutivo con el plano de imagen final orientativa, contribuirán a facilitar la comprensión del documento y la presentación de las alegaciones que se estimen oportunas durante el preceptivo periodo de información pública del documento tras su aprobación inicial.

Cabe señalar que el presente documento ha sido sometido a un proceso de información pública con carácter previo al preceptivo tras la aprobación inicial, en el marco del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, mediante su publicación en la web del Departamento de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda del Gobierno Vasco, por un plazo de 45 días hábiles.

Durante el periodo de exposición pública tras la aprobación inicial, los ciudadanos tuvieron la oportunidad de alegar al plan urbanístico, y se recibieron en el Ayuntamiento dos alegaciones de las cuales se estimó parcialmente una de ellas. Concretamente la alegación de la vecina del edificio Bordaberri que pedía que la urbanización colindante con su vivienda en planta baja, respetase un ámbito de 3 m como mínimo de zona verde para garantizar la intimidad de la vivienda.

Esta petición ha sido estimada, aunque no modifica la zonificación pormenorizada del PEOU. Se trata de un detalle de diseño de la urbanización pública que deberá enmarcarse en el diseño del conjunto de urbanización del ámbito, por lo que la reflexión será trasladada y analizada en el momento de la tramitación del proyecto de urbanización. Se ha modificado el plano PO.08 "Ordenación orientativa" donde se dibuja orientativamente la solución que garantiza la intimidad de la vivienda en planta baja.

mayo 2020 maiatza

Por parte del Equipo Redactor



Luis Anduaga  
Arquitecto



María Rodríguez  
Arquitecto



Marco Seguro  
Geógrafo



## **ANEXO 1: JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD**

<b>ACCESIBILIDAD EN EL ENTORNO URBANO</b>	F.ACC/URB.A.II
---	----------------

<p><b>AMBITO DE APLICACIÓN:</b> El diseño de planos y la redacción de determinaciones de los instrumentos de planeamiento, y la redacción y ejecución de proyectos de urbanización, así como el diseño, características y colocación de mobiliario urbano.</p> <p><b>ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN:</b> Se considerarán como tales; La pavimentación, abastecimiento y distribución de aguas, saneamiento y alcantarillado, distribución de energía eléctrica, gas, telefonía y telemática, alumbrado público, jardinería y aquellas otras que materialicen las indicaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico.</p>	
---	---

APARTADO	NORMATIVA. Decreto 68/2000 de 11 de Abril. <b>Anejo II</b>	PROYECTO
<b>ITINERARIOS PEATONALES</b> (Anejo II. Art.3.2)  Públicos y Privados de uso comunitario	<p><b>ANCHO</b> Min. General                      Si densidad. <math>d \leq 12 \text{ viv/ha}</math></p> <p><b>PENDIENTE</b> Longitudinal                      Transversal</p> <p><b>ALTURA</b> Libre de paso</p> <p><b>BORDILLO</b> acera Altura máxima.</p> <p>Excepcionalmente, cuando en la construcción de itinerarios peatonales aparezcan contradicciones con la normativa urbanística o sectorial concurrente en el área o sean de difícil materialización por razones topográficas, será preciso justificar la solución en un informe de los Servicios Municipales, previo a la concesión de licencia.</p>	<p><math>A \geq 2,00\text{m}</math></p> <p><math>P = \max 0,5\%</math>  <math>P = 1,5\%</math>  <math>h = 2,20\text{m}</math>  <math>h = 12\text{cm}</math></p>
<b>PAVIMENTO</b> (Anejo II, Art.3.3.)	<p><b>Pavimentos Duros.</b> Antideslizante y sin resaltos.</p> <p><b>Pavimentos Blandos.</b> Suficientemente compactados, que impidan deslizamientos y hundimientos.</p> <p><b>Rejas y registros</b> de los itinerarios y pasos peatonales, enrasados con el pavimento circundante de material antideslizante aún en mojado, serán de cuadrícula de apertura <math>\leq 1,0 \times 1,0 \text{cm}</math>, si invade el ancho mínimo del itinerario peatonal y sino de <math>2,5 \times 2,5 \text{cm}</math>.</p> <p><b>Alcorques.</b> Serán elementos enrasados al pavimento y no deformables. De ser enrejados cumplirán con lo anteriormente dispuesto para Rejas y registros.</p> <p><b>SEÑALIZACIÓN</b> Anejo IV: De Desniveles, Depresiones y Cambios de Cota, mediante <b>Franjas Señalizadoras</b>, Perpendiculares al sentido de marcha, de Anchura <math>\geq 1\text{m}</math> y con Pavimento de textura y color diferentes.</p>	<p><input checked="" type="checkbox"/></p> <p><input checked="" type="checkbox"/></p> <p>Rejilla = <math>1,0 \times 1,0 \text{cm}</math></p>
<b>VADOS DE VEHÍCULOS</b> (Anejo II, Art.3.4)	<p>El itinerario peatonal que atraviesen no debe verse afectado por pendientes superiores a las definidas para los itinerarios peatonales.</p> <p>Cuando lo anteriormente expuesto no pueda darse, al menos 150 cm de acera respetarán dichas pendientes. Si la acera fuese de 150cm, se deberá rebajar el bordillo.</p>	
<b>PASO DE PEATONES</b> (Anejo II, Art.3.5)	<p><b>VADO PEATONAL.</b> Planos inclinados:</p> <p>ANCHO mínimo a cota de calzada = Paso peatonales</p> <p>PENDIENTE Longitudinal <math>P \leq 8\%</math>                      Transversal <math>P \leq 1,5\%</math></p> <p><b>ACERA</b> a respetar de anchura <math>A \geq 150 \text{cm}</math></p> <p>En aceras estrechas rebajar la acera en todo el ancho del paso peatonal con planos inclinados que respeten las pendientes fijadas</p> <p><b>ISLETA</b></p> <p style="padding-left: 40px;">ANCHO <math>A</math> nivel de calzada.  <math>A \geq 2\text{m}</math>. en viales con doble sentido y tres o más carriles:</p> <p><b>SEÑALIZACIÓN</b> Anejo IV: El pavimento en las isletas y en el ancho del vado peatonal ampliado en un metro en todo su perímetro será igual a la <b>franja señalizadora</b>, materializado a través de baldosas u otro tipo de material con protuberancias o tetones de 25mm de <math>\varnothing</math>, 6mm de altura y 67mm de separación entre centros, antideslizantes y contrastadas en color.</p>	<p><math>A = 4\text{m}</math>  <math>P \leq 8\%</math>  <math>P \leq 1,5\%</math>  <math>A = 3,00\text{m}</math></p> <p><math>A =</math></p>
<b>PARQUES, JARDINES, PLAZAS</b> (Anejo II, Art.3.6)	<p><b>ANCHO</b> (CAMINOS y SENDAS) <math>A \geq 2,00 \text{m}</math></p> <p><b>DESNIVELES</b> Mediante Itinerario Peatonal</p> <p><b>DESNIVELES <math>\geq 0,40\text{m}</math></b> Elementos continuos de protección</p>	<p><math>A \geq 2,00\text{m}</math>  <math>A = 2\text{m}</math> <math>P &lt; 6\%</math></p>
<b>ESCALERAS</b> (Anejo II, Art.3.7)	<p>DIRECTRIZ recta</p> <p>Directriz caracol o abanico, si huella mínima <math>\geq 35 \text{cm}</math></p>	<p>Directriz =</p>

	<p><b>ANCHO</b> <math>A \geq 200</math> cm  <b>HUELLA</b> <math>h \geq 35</math> cm  <b>CONTRAHUELLA</b> <math>t \leq 15</math> cm                  Prohibido sin contrahuellas  <b>Nº PELDAÑOS</b> mínimo -máximo <math>3 \leq N^{\circ} \leq 12</math>                  Extremo libre escalón resalto <math>h \geq 3</math> cm  <b>DESCANSILLO. FONDO</b> <math>B \geq 150</math> cm  <b>PASAMANOS</b>                  Para cualquier ancho Obligatorio a ambos lados                  Para ancho <math>\geq 240</math> cm Además, intermedio                  uno a <math>H = 100 \pm 5</math> cm                  otro a <math>H = 70 \pm 5</math> cm                  Prolongación en los extremos <math>L = 45</math> cm  <b>ALTURA LIBRE</b> bajo escalera <math>H \geq 220</math> cm                  Intrados del tramo inferior Cerrarlo hasta 220cm  <b>PAVIMENTO</b> Antideslizante  <b>BANDAS</b> en borde peldaño <math>A = 5-10</math>cm, antideslizantes y de textura y color diferentes</p>	<p><math>A =</math>  <math>h =</math>  <math>t =</math>  <math>N^{\circ} =</math>  <math>h =</math>  <math>B =</math>  <math>H =</math>  <math>H =</math>  <math>L =</math>  <math>H \geq</math></p>
	<p><b>SEÑALIZACIÓN</b> Anejo IV: Se dispondrá señalización táctil en los accesos y mediante franja señalizadora en los itinerarios peatonales. Se dispondrán placas de orientación en los pasamanos de los edificios públicos de interés general y vestíbulos con varias opciones</p>	
<p><b>RAMPAS</b>                  (Anejo II, Art.3.8)</p>	<p><b>ACCESOS</b> <math>\varnothing \geq 180</math>cm  <b>PENDIENTE</b>                  Longitudinal <math>P \leq 8</math> %                  Transversal <math>P \leq 1,5</math> %  <b>ANCHURA</b> <math>A \geq 200</math> cm  <b>BORDILLO LATERAL</b> <math>H \geq 5</math> cm  <b>LONGITUD</b> máxima sin rellano <math>L \leq 10</math>m  <b>RELLANO INTERMEDIO. Fondo</b> <math>B \geq 200</math> cm  <b>PASAMANOS:</b>                  Para cualquier ancho Obligatorio a ambos lados                  uno a <math>H = 100 \pm 5</math> cm                  otro a <math>H = 70 \pm 5</math> cm                  Prolongación en los extremos <math>L = 45</math> cm  <b>PAVIMENTO</b> Antideslizante</p>	<p><math>\varnothing =</math>  <math>P =</math>  <math>P =</math>  <math>A =</math>  <math>H =</math>  <math>L =</math>  <math>B =</math>  <math>H =</math>  <math>H =</math>  <math>L =</math></p>
<p><b>ESCAL. MECANICAS, TAPICES RODANTES Y ASCENSORES</b>                  (Anejo II, Art.3.9)</p>	<p>Cuando se instalen en los espacios públicos este tipo de elementos se estará a lo dispuesto en esta ficha en cuanto a accesibilidad y señalización y en cuanto a construcción ficha referente al Anejo III.</p>	
<p><b>APARCAMIENTOS</b>                  (Anejo II, Art.3.11)</p>	<p><b>RESERVA</b> 1 cada 40 plazas o fracción                  Recorrido peatonal entre dos reservas <math>\leq 250</math>m                  Situación junto a accesos y cerca itinerarios peatonales                  Si reserva próxima a paso peatones. Espacio libre <math>A \geq 200</math> cm  <b>ANCHO de plaza</b> <math>A \geq 360</math> cm  <b>LARGO de plaza</b> <math>L \geq 600</math> cm                  En BATERÍA, si no es posible <math>L = 600</math>cm se admite <math>L=500</math>cm.                  En LINEA si no es posible <math>A = 360</math>m se admite la del resto de vehículos manteniendo el largo establecido debiendo ser las reservadas colindantes al paso peatonal.  <b>SEÑALIZACIÓN:</b> Mediante símbolo internacional de accesibilidad en el plano vertical y horizontal y prohibición de aparcar al resto de vehículos.</p>	<p><math>N^{\circ}</math> de plazas <math>\leq 18</math>  <math>R \leq 250</math>m  <math>A \geq 200</math> cm  <math>A \geq 360</math> cm  <math>L \geq 600</math> cm                  Tipo = línea/batería</p>
<p><b>ASEOS PÚBLICOS</b>                  (Anejo II, Art.3.12)</p>	<p><b>RESERVA</b> Si se instalan aislados Accesibles Minusválidos                  Si hay agrupación 1 por sexo por /10 o fracción.  <b>DISTRIBUIDOR ASEOS</b> <math>\varnothing \geq 180</math>cm  <b>PUERTAS,</b> De distribuidor y cabina adaptada. <math>A \geq 90</math>cm                  Zócalo protector en ambas caras de la hoja <math>A \geq 30</math>cm  <b>BATERÍA URINARIOS:</b> Al menos uno a <math>h = 45</math> cm, sin pedestal</p>	<p><math>N^{\circ}</math> Baños =  <math>N^{\circ}</math> reservas=  <math>\varnothing =</math>  <math>A =</math>  <math>N^{\circ} =</math> <math>h =</math></p>

	<p><b>CABINA INODORO ADAPTADA</b>  <b>ESPACIO LIBRE</b> <math>\varnothing \geq 150\text{cm}</math>, recomen. <math>\varnothing \geq 180\text{cm}</math>  <b>LAVABO</b>, contará al menos con uno a <math>h = 80\text{cm}</math>  <b>INODORO</b></p> <p>Separación de exterior a pared <math>h = 45-50\text{cm}</math>  <math>d \geq 70\text{cm}</math>                  Espacio libre lateral <math>a \geq 80\text{cm}</math>                  Barras laterales <math>h = 80 \pm 5\text{cm}</math>  <math>L = 80-90\text{cm}</math>  <math>d = 30-35\text{cm}</math></p> <p>Distancia barras al eje inodoro                  Antideslizante en seco y mojado</p> <p><b>PAVIMENTO</b>  <b>SUMIDEROS</b> Enrasados. Rejillas de ranuras <math>r \geq 1,0\text{cm} \times 1,0\text{cm}</math>  <b>ACCESORIOS</b> Espejos borde inferior a <math>h \leq 90\text{cm}</math>                  Perchas, toalleros, etc <math>h = 90-120\text{cm}</math>  <math>h = 40\text{cm}</math></p> <p><b>ALARMA</b> Tipo cordón o similar a <math>h = 40\text{cm}</math>  <b>SEÑALIZACIÓN:</b> Mediante símbolo internacional de accesibilidad colocado en la puerta de la cabina del inodoro.</p>	<p><math>\varnothing =</math>  <math>h =</math>  <math>h =</math>  <math>e =</math>  <math>a =</math>  <math>h =</math>  <math>L =</math>  <math>d =</math>  <input type="checkbox"/>  <math>r =</math>  <math>h =</math>  <input type="checkbox"/>  <input type="checkbox"/></p>
<p><b>MOBILIARIO URBANO</b>                  (Anejo II, Art.4)</p>	<p>Se entiende como tales, al conjunto de objetos a colocar en los espacios exteriores superpuestos a los elementos de urbanización; Semáforos, Señales, Paneles Informativos, Carteles, Cabinas telefónicas, Fuentes públicas, Servicios Higiénicos, Papeleras, Marquesinas, Asientos y otros de análoga naturaleza.</p> <p><b>NORMAS GENERALES</b>                  Se dispondrán de forma que no interfieran la accesibilidad                  Se diseñarán y ubicarán de forma que puedan ser utilizados por personas con dificultad en la accesibilidad.                  En las aceras se colocaran en el borde exterior, sin invadir los 200cm de itinerario peatonal o 150cm en densidades de 12viv/ha, ni invadir vados y pasos peatonales.                  Se dispondrán alineados longitudinalmente en el itinerario peatonal</p> <p><b>Elementos salientes de fachada</b> fijos o móviles que interfieran un itinerario peatonal, Marquesinas, etc <math>h \geq 220\text{cm}</math>                  Elemento fijo o móvil a <math>h &lt; 220\text{cm}</math>, se prolongará hasta el suelo.  <b>Elementos Trasparentes</b> 2 Bandas de <math>a = 20\text{cm}</math>, colocadas una a <math>h = 90\text{cm}</math> otra a <math>h = 150\text{cm}</math></p>	<p><math>h =</math>  <input type="checkbox"/></p>
<p><b>SEMAFOROS</b>                  (Anejo II, Art.4.2.2.1)</p>	<p>Contarán con señal acústica, con emisores orientados hacia el otro lado de la calzada, recomendable emisor de activación a distancia por el discapacitado.  <math>h = 90-120\text{cm}</math></p> <p><b>Semáforos manuales</b>, pulsador <math>h = 90-120\text{cm}</math></p>	<p><input type="checkbox"/></p>
<p><b>TELEFONOS</b>                  (Anejo II, Art.4.2.2.2)</p>	<p><b>RESERVA</b> Si se instalan aislados Accesibles Minusválidos                  Si hay agrupación 1 /10 o fracción.                  En los Locutorios Un teléfono adaptado                  (a personas con problemas de comunicación)</p> <p><b>Cabinas y Locutorios</b> Cumplirán parámetros accesibilidad en los edificios</p> <p><b>TELEFONO ACCESIBLE</b>                  Acceso frontal a su uso, espacio libre <math>\varnothing \geq 180\text{cm}</math>                  Aparatos, diales, monederos y tarjeteros <math>h = 90\text{cm}</math>                  Repisa <math>h = 80\text{cm}</math> Bajo libre <math>h = 70\text{cm}</math>                  Baterías Teléfonos Laterales primero y último hasta el suelo</p>	<p>Nº reservas =  <math>\varnothing =</math>  <math>h =</math>  <input type="checkbox"/></p>
<p><b>MAQUINAS EXPENDEDORAS</b>                  (Anejo II, Art.4.2.2.4)</p>	<p>Incorporarán sistema Braille, altorrelieve y macrocaracteres                  Diales y Monederos <math>h = 90\text{cm}</math>                  Recogida de billetes o productos <math>h = 70\text{cm}</math></p>	<p><input type="checkbox"/></p>
<p><b>CONTEDORES, PAPELER., BUZON, o análogos</b>                  (Anejo II, Art.4.2.2.5)</p>	<p><b>BOCAS CONTENEDORES</b> <math>h = 90\text{cm}</math>                  Fuera del itinerario peatonal</p>	<p><math>h = 90\text{cm}</math>  <input type="checkbox"/></p>
<p><b>FUENTES y BEBEDE.</b>                  (Anejo II, Art.4.2.2.6)</p>	<p>Aproximación a cota                  Rejillas antideslizantes en seco y mojado <math>\geq 2,5\text{cm} \times 2,5\text{cm}</math>                  Si el accionamiento es manual <math>h \leq 90\text{cm}</math></p>	<p><input type="checkbox"/></p>
<p><b>BANCOS</b>                  (Anejo II, Art.4.2.2.7)</p>	<p>Asiento con respaldo y reposabrazos <math>h = 40-50\text{cm}</math>                  Reposabrazos <math>h = 20-25\text{cm}</math>                  Distancia máxima entre varios bancos <math>d = 50\text{m}</math>                  Complementariamente a los anteriores y ajustándose a las condiciones ergonómicas para sentarse y levantarse se podrán utilizar otros.</p>	<p><input type="checkbox"/> <math>h = 40\text{cm}</math>  <input type="checkbox"/> <math>h = 25\text{cm}</math>  <math>d = 50\text{m}</math></p>
<p><b>BOLARDOS</b>                  (Anejo II, Art.4.2.2.8)</p>	<p>Los Bolardos o Mojones serán visibles por color y volumen, no susceptibles de enganches.</p>	
<p><b>P. INFORMACION</b>                  (Anejo II,</p>	<p>Sistemas de Información Interactivo (Anejo IV)                  Acceso con espacio libre <math>\varnothing \geq 180\text{cm}</math>                  Teclado, ligeramente inclinado <math>h = 90-120\text{cm}</math></p>	<p><math>\varnothing =</math>  <input type="checkbox"/></p>

Art.4.2.2.9)	Pantalla entre 30-40° inclinación h = 100-140cm	<input type="checkbox"/>
<b>PARADA AUTOBUS MARQUESINA</b> (Anejo II, Art.4.2.2.10)	En zona de espera y andén un lateral de ancho libre 180cm Si tiene asientos h = 40-50cm Si tiene elementos transparentes: 2 Bandas señal Colocadas a = 20cm, una a h = 90cm otra a h = 150cm Parada por plataforma desde la acera, tendrá mismo pavimento que esta y podrá tener bordillo a 20cm.	A = <input type="checkbox"/>
<b>MOSTARDORES y VENTANILLAS</b> (Anejo II, Art.4.2.2.11)	Altura máxima h ≤ 110cm Dispondrá de un tramo de mostrador de: L = 120cm h = 80cm F = 50cm h = 70cm con hueco libre inferior de	h = <input type="checkbox"/>
<b>ELEMENTOS PROVISIONALES. Protección y Señalización</b> (Anejo II, Art.4.3)	La protección será mediante vallas estables y continuas que no tengan cantos vivos, no sean autodeslizantes y resistan al vuelco. <b>Prohibido la sustitución de vallas por mallas, cuerdas, cables o similares</b> Distancia del vallado a zanjas, acopios, etc d ≥ 50cm <b>Luces Rojas</b> , deberán tener los elementos de protección y permanecerán encendidas en horarios de iluminación insuficiente. <b>Itinerario peatonal garantizado</b> Si la acera fuese menor de 150cm a ≥ 150cm a = Acera Elementos de andamiaje arriostando a h ≤ 220m, deberán ser señalizados y protegidos adecuadamente hasta el suelo en longitudinal al itinerario.	d = a =
<b>OBSERVACIONES</b>		

julio 2020 uztaila

Por parte del Equipo Redactor



Luis Anduaga  
Arquitecto



María Rodríguez  
Arquitecto



Marco Seguro  
Geógrafo



## ANEXO 2: ESTUDIO HIDRÁULICO



ESTUDIO HIDRAULICO DEL AMBITO DE  
LA UNIDAD DE EJECUCION  
AE 29- SAN ANDRES BERRI DE ARRASATE

**“ESTUDIO HIDRÁULICO DEL ÁMBITO DE LA UNIDAD DE  
EJECUCIÓN AE 29- SAN ANDRÉS BERRI DE ARRASATE”**

**INDICE**

**DOCUMENTO Nº 1 MEMORIA**

**ANEJO 1 RESULTADOS DEL CÁLCULO HIDRÁULICO**

**DOCUMENTO Nº 2 PLANOS**

MEMORIA

MEMORIA

## DOCUMENTO N°1- MEMORIA

### INDICE DEL DOCUMENTO

1.- ANTECEDENTES .....	2
2.- OBJETO DEL ESTUDIO.....	6
3.- CARACTERISTICAS DEL RÍO DEBA EN EL ÁMBITO DEL ESTUDIO .....	8
4.- CARACTERÍSTICAS DE LAS MÁRGENES .....	9
5.- CÁLCULOS HIDRÁULICOS .....	10
6.- CONCLUSIONES .....	12
7.- DOCUMENTOS DEL ESTUDIO .....	14

## 1.- ANTECEDENTES

La empresa Neinor es propietaria de los terrenos de la Unidad de Ejecución 29 San Andrés Berri de Suelo Urbano Residencial del Municipio de Arrasate y está iniciando la gestión urbanística de estos terrenos con la redacción de un Plan Especial.

Parte de los terrenos están situados a menos de 100 metros del cauce del río Deba y es necesario solicitar a la Agencia Vasca del Agua (URA) autorización para la realización de las obras de urbanización y edificación, por lo que la empresa ha encargado a Ingeniería Artaza la redacción de este Estudio Hidráulico para su inclusión en el Plan Especial.

En el ámbito de la UE-29 se contempla la construcción de 220 viviendas y zonas de equipamiento y actividades terciaria, así como la urbanización de todo el ámbito. Está situado en la margen izquierda del río Deba entre las calles Alfonso VIII al oeste y Araba al este.

Parte de los terrenos están situados en el Área con Riesgo Potencial Significativo de Inundación del Grupo III (ARPSI ES017-GIP-DEB 09) del municipio de Arrasate. En el Plan de Gestión del Riesgo de Inundación 2015-2021, se incluye en el apartado *de Primeros Desbordamientos para T=100 años, Punto 3: río Deba (MI) naves industriales y huertas junto a la avenida Álava*, aunque este punto está situado aguas arriba del ámbito del Estudio y no afecta a su inundabilidad. En el Plan no se incluye ninguna actuación que afecte a los terrenos de este ámbito.

Parte de los terrenos de la Unidad son inundables para T= 500 años, debido principalmente a la sobreelevación producida por la cobertura y la pasarela existentes aguas abajo y el puente sobre el río Deba situado en el ámbito del Estudio.

NEINOR HOMES presentó en la Dirección Ambiental del Gobierno Vasco la Evaluación Ambiental Simplificada del Plan Especial de Ordenación Urbana del Ámbito AE 29 "San Andrés Berri en Arrasate", que incluía el Estudio Hidráulico redactado por Ingeniería Artaza en el mes de mayo del año 2018.

El Estudio Hidráulico incluido en el documento de Evaluación Ambiental, ha sido analizado por la Dirección de Planificación y Obras Agencia Vasca del Agua-URA, que emitió un Informe en abril de 2019. En relación al Riesgo de Inundabilidad se indica:

1.- Se recuerda que antes de la aprobación provisional del Plan Especial se deberá presentar el Estudio Hidráulico en esta Agencia [inundabilidad@uragentzia.eus](mailto:inundabilidad@uragentzia.eus) para su validación y visto bueno. El citado estudio deberá incluir el modelo HEC-RAS, los archivos de GEO-HEC, los shapes de T10, T100, T500 y la memoria del mismo.

2.- Si bien con la información disponible del Estudio Hidráulico incorporado en el Plan Especial el ámbito queda fuera de la zona inundable, debe utilizarse la situación actual como referencia a la hora de cumplir las limitaciones a los usos del suelo en las áreas inundables. En concreto, los artículos 40 y 41 del Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental, así como las determinaciones del apartado E.2 del Plan Territorial Sectorial (PTS) de Ordenación de Ríos y Arroyos de la CAPV.

3.- Por otra parte, tal y como establece el artículo 41 del Plan Hidrológico, dado que parte de las actuaciones propuestas en el ámbito se sitúan fuera de la zona de policía del DPH corresponde a las administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo autorizar los distintos usos y actividades propuestos en el AE 29 “San Andrés Berri”, así como velar por el cumplimiento de las limitaciones establecidas en el artículo 40 en esta zona inundable exterior a la zona de policía.

Teniendo en cuenta el Informe de URA se ha corregido el Estudio Hidráulico del año 2018, en los puntos:

A.- En el plano 2.1 Planta Inundabilidad del estado actual, tomado del Estudio Hidráulico de la Agencia Vasca del Agua realizado el año 2013, se ha representado la línea de 100 metros desde la margen derecha del río Deba, que marca el límite exterior de la zona de policía del DPH, a partir del cual la autorización de las actuaciones propuestas no corresponden a URA, sino - de acuerdo con el artículo 41 de la Normativa del Plan Hidrológico vigente - a las administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo.

Que en este caso son Dirección de Administración Ambiental del Gobierno Vasco y el Ayuntamiento de Arrasate, que van a gestionar y aprobar el Plan Especial.

B.- En el art 40.4 Limitaciones a los usos en la zona de policía inundable de la Normativa del PH. Se indica que las solicitudes de autorización en la zona de policía inundable, fuera de la zona de flujo preferente, en un suelo que a fecha de 9 de junio de 2013 se encontrase en situación básica de suelo urbanizado, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 12 del texto refundido de la Ley de Suelo, entonces vigente, se podrá exigir un estudio hidráulico de detalle que defina y justifique las medidas correctoras necesarias para hacer factible la actuación, las cuales deberán ser en todo caso ambientalmente asumibles y no agravar la inundabilidad y el riesgo preexistente en el entorno. Con carácter general, en esta zona no podrán ser autorizados:

- a) Nuevos usos residenciales que se dispongan a una cota alcanzable por la avenida de periodo de retorno de 500 años.
- b) Garajes subterráneos y sótanos, salvo que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno y dispongan de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida.
- c) Las acampadas en ningún caso.
- d) Las infraestructuras públicas esenciales en las que deba asegurarse su accesibilidad en situación de emergencia por graves inundaciones, tales como centros escolares o sanitarios, residencias geriátricas o de personas con discapacidad, parques de bomberos, instalaciones de los servicios de Protección Civil.
- e) Rellenos que modifiquen la rasante actual del terreno y supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe.
- f) Acopios de materiales o residuos de todo tipo.

En el Plan Especial de la Unidad de Ejecución 29 San Andrés Berri de Suelo Urbano Residencial del Municipio de Arrasate, se contempla la construcción de 220 viviendas en varios bloques, con uso comercial en planta baja (500 m<sup>2</sup>) y una parcela de equipamiento genérico de 250 m<sup>2</sup>.

Además este Plan Especial está situado en un suelo que a fecha de 9 de junio de 2013 se encontraba en situación básica de suelo urbanizado, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 12 del texto refundido de la Ley de Suelo, ya que existían instalaciones industriales, cuyas edificaciones han sido demolidas recientemente.

En relación a la ordenación del Estudio Hidráulico inicial, se ha modificado la ordenación, zonificación pormenorizada, alineaciones y rasantes. Se ha suprimido el vial transversal que unía Araba Etorbidea y Alfonso VII Kalea, que se sustituye por un sistema local y espacios libres. Esta modificación se ha realizado a instancias del Ayuntamiento de Arrasate.

## 2.- OBJETO DEL ESTUDIO

El objeto del Estudio es la realización de los cálculos hidráulicos precisos para comprobar que la actuación prevista cumple los requerimientos de la normativa sectorial vigente, que son el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, el Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental 2015-2021 (RD 1/2016 por el que se aprueba su revisión) y el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV (2013) y la Ley de Aguas.

En el Estudio se incluye el cálculo, con el programa HEC-RAS, del Estado Actual redactado por URA el año 2013, con el que se obtiene:

- Nivel de las avenidas de 100 y 500 años de período de retorno.
- Zona de flujo preferente.

Posteriormente se analiza el modelo incluyendo la Actuación Proyectada (urbanización y edificación), para comprobar que:

- Las actividades proyectadas no invaden la zona de flujo preferente.
- No agraven el riesgo de inundabilidad existente en el entorno y que su cota es inferior a la de la avenida T500.

En relación al Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los ríos y arroyos de la CAPV, se deberá cumplir las determinaciones del apartado:

E.2.5.- Régimen específico del suelo y actuaciones en las áreas inundables por las avenidas de 100 a 500 años de periodo de retorno.

- Para el resto de aprovechamientos se podrá permitir el desarrollo urbanístico y/o la ejecución de infraestructuras de comunicación u otras infraestructuras, debiendo situarse a cota no inundable para la avenida de 500 años, salvo que exista imposibilidad material debidamente justificada, en cuyo caso se podrán adoptar medidas correctoras aisladas que permitan actuar sobre el riesgo. La finalidad de dichas medidas correctoras será la minimización de los daños a las personas y bienes y la anulación de la vulnerabilidad de las construcciones existentes, para lo que podrán plantearse mejoras estructurales en las edificaciones, en los accesos y en el viario.
- Para la justificación de los proyectos de medidas correctoras se podrá exigir un estudio hidráulico y ambiental detallado que defina y justifique medidas correctoras necesarias para hacer factible la actuación así como las mejoras introducidas para la disminución de daños o la anulación de la vulnerabilidad. Se contemplarán, así mismo, las determinaciones generales enumeradas en el epígrafe E.2.2.

En cualquier caso, estas medidas deberán ser ambientalmente asumibles y no agravar la inundabilidad y el riesgo preexistente en el entorno.

También se comprobará que se cumplen los retiros de edificación y urbanización y el contenido de las previsiones del componente medioambiental.

### 3.- CARACTERÍSTICAS DEL RÍO DEBA EN EL ÁMBITO DEL ESTUDIO

El tramo de río estudiado tiene unas características muy similares en todo el tramo, está situado dentro del núcleo urbano de Arrasate, con usos residenciales en la margen izquierda y de actividades económicas (preferentemente industriales) en la derecha.

Hacia aguas abajo, a 120 metros hay una cobertura y a 65 una pasarela, que sí tienen capacidad hidráulica para el caudal de la avenida T-100, pero no para la de T-500 y que causan una sobrelevación en la lámina de agua que causa la inundabilidad de la calle Araba y de los terrenos de la Unidad, situados al otro lado de este vial urbano. Hacia aguas arriba, otro puente causa inundabilidad (con el caudal de T-100) en la margen izquierda aunque fuera de la Unidad, aunque la Zona de Flujo Preferente, está situada dentro del cauce principal en todo este tramo de río.

Los terrenos de la Unidad AE-29, anteriormente fueron ocupados por instalaciones industriales, aunque en el Plan General de Ordenación Urbana del año 2016, se modificó su clasificación de Suelo de Actividades Económicas a Residencial.

#### 4.- CARACTERÍSTICAS DE LAS MÁRGENES

Las características de la margen izquierda en esta zona son de acuerdo con el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma:

- **Componente Urbanística:**  
Es una margen en un ámbito desarrollado.
  
- **Componente Hidráulica:**  
La superficie de la cuenca en el punto de estudio está comprendida entre  $50 \text{ Km}^2 < S < 100 \text{ Km}^2$ , luego de acuerdo con el PTS es del tipo II.
  
- **Componente Medioambiental:**  
De acuerdo con el PTS, la margen objeto del estudio no tiene interés naturalístico preferente.

Con estas componentes, los retiros indicados en el PTS son:

- Retiro mínimo de edificación = 14 m (por no existir una línea de encauzamiento definida)
- Retiro mínimo de urbanización, de acuerdo con la Ley de Aguas se toma como retiro mínimo de urbanización 5 m.

Estos retiros de urbanización (5m) y edificación (14 m) se deben medir desde el límite del Dominio Público Hidráulico que corresponde aproximadamente con la parte superior del talud de ribera.

## 5.- CÁLCULOS HIDRÁULICOS

Para la redacción de este Estudio Hidráulico se ha partido del modelo hidráulico HAC-RAS de este tramo del río redactado por la Agencia Vasca del Agua (Uragentzia), que servirá de base a los cálculos a realizar con las modificaciones propuestas en la margen izquierda de urbanización y edificación.

La agencia Vasca del Agua redactó el año 2013 un Estudio Hidráulico del río Deba que incluye las manchas de inundación para los períodos de retorno de 10,100 y 500 años, la cota de las láminas de agua y la línea de flujo preferente. Estos resultados están reflejados en el plano nº2 Estudio Hidráulico URA.

Con los datos de planta y alzado de la urbanización y edificación proyectada en la Unidad de Ejecución U.E.-16 se han dibujado los planos de planta y perfiles de la actuación propuesta que se han incluido en el programa de cálculo obteniéndose unos niveles de la lámina de agua que se incluye en la tabla adjunta comparándolos con el estado inicial.

Para modelizar la actuación proyectada se han introducido en los perfiles del modelo 3832,927; 3843,282; 3900,984 y 3958,209 del modelo HEC-RAS de URA las actuaciones de edificación y urbanización previstas.

No se han modificado ninguno de los parámetros de cálculo del modelo, números de Manning, coeficientes de contracción y expansión y condiciones de contorno.

Y se obtiene mediante el programa HEC RAS y la geometría del estado proyectado para los períodos de retorno de 100 y 500 años, la cota de la lámina de agua y la planta de las zonas inundables.

Comprobando que la actuación prevista en terreno urbano cumpla las siguientes condiciones:

- No sea inundable con la avenida de periodo de retorno de 500 años.
- No invada la zona de flujo preferente.
- Cumpla los retiros de edificación y urbanización del PTS de Márgenes.
- Que con la avenida  $Q_{500}$ , la actuación proyectada no aumente la inundabilidad y peligrosidad del entorno.

## 6.- CONCLUSIONES

### 6.1.- No Inundabilidad

Como resultado de los cálculos hidráulicos realizados se demuestra que, tanto la urbanización como los nuevos edificios residenciales no son inundables por la avenida de período de retorno de 500 años. Como puede verse en los listados del cálculo y en la tabla adjunta, en todos los perfiles la cota de la lámina de agua de la avenida 500 es inferior a la cota más baja de la urbanización.

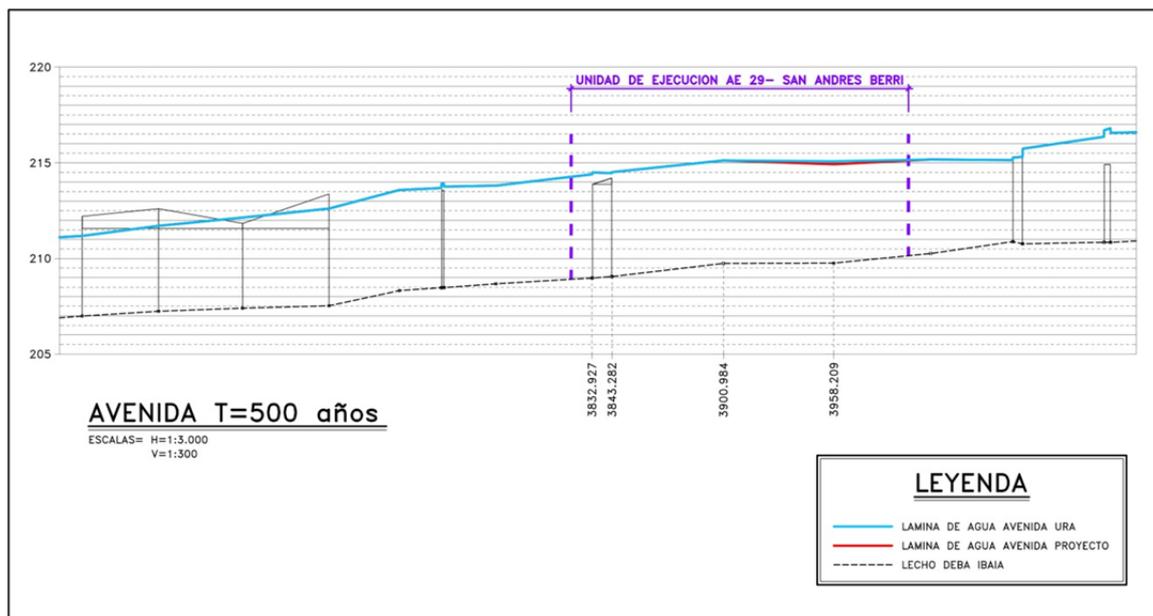
PERFIL	COTA URBANIZACIÓN	COTA LÁMINA AGUA T <sub>500</sub>
3832,927	215,20	214,40
3843,282	215,28	214,51
3900,984	215,55	215,12
3958,209	215,82	215,07

### 6.2.- Zona de flujo preferente

De acuerdo con el artículo 9.2 del RDPH, en la zona de de flujo preferente no podrán ser autorizadas "nuevas edificaciones, cualesquiera que sea su uso". En el Modelo Hidráulico redactado por URA se incluye la obtención de la ZFP, que coincide aproximadamente con la parte superior de la margen izquierda del río, que está muy alejada de los límites de la Unidad de Actuación 29 - San Andrés Berri.

### 6.3.- No agravamiento de la inundabilidad.

Las modificaciones introducidas en los perfiles 3843,282; 3900,984 y 3958,209 del modelo por la actuación prevista, no producen modificaciones del nivel de la lámina en estos perfiles, ni en los situados aguas arriba. Por lo que no se produce un "incremento de forma significativa de la inundabilidad del entorno", "ni se condicionan posibles actuaciones de defensa contra inundaciones".



## 7.- DOCUMENTOS DEL ESTUDIO

DOCUMENTO N° 1 Memoria

Anejo N°1 Resultados del Cálculo Hidráulico

DOCUMENTO N° 2 Planos

Arrasate, febrero de 2020



Fdo: Carlos Ortiz de Zárate  
Ingeniero de Caminos, Canales y Puertos  
Colegiado n° 6.216

ANEJOS  
ERANSKINAK

# ANEJO N° 1

## RESULTADOS DEL CÁLCULO HIDRÁULICO

### 1.1 Estudio Hidráulico URA

#### 1.1.1 Listados

T= 500 AÑOS

T= 100 AÑOS

T= 10 AÑOS

#### 1.1.2 Perfiles Transversales

T= 500 AÑOS

T= 100 AÑOS

T= 10 AÑOS

#### 1.1.3 Perfil Longitudinal

T= 500 AÑOS

### 1.2 Actuación Prevista

#### 1.2.1 Listados

T= 500 AÑOS

T= 100 AÑOS

T= 10 AÑOS

#### 1.2.2 Perfiles Transversales

T= 500 AÑOS

T= 100 AÑOS

T= 10 AÑOS

#### 1.2.3 Perfil Longitudinal

T= 500 AÑOS

## 1.1 Estudio Hidráulico URA

### 1.1.1 Listados

T=500 AÑOS

HEC-RAS Plan: T500 River: DEBA Reach: DEBA-17 Profile: T500

Reach	River Sta	Profile	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)	Froude # Chl	Max Chl Dpth (m)
DEBA-17	4154.366	T500	173.00	211.12	216.71		216.94	0.001110	2.37	143.17	131.20	0.34	5.59
DEBA-17	4101.71	T500	173.00	210.84	216.56	214.32	216.85	0.001624	2.58	119.13	168.32	0.41	5.72
DEBA-17	4099.895		Mult Open										
DEBA-17	4098.143	T500	173.00	210.85	216.36		216.70	0.001488	2.71	105.58	176.90	0.40	5.51
DEBA-17	4056.143	T500	173.00	210.76	215.74	214.31	216.49	0.003534	3.84	48.51	84.93	0.57	4.97
DEBA-17	4053.430		Mult Open										
DEBA-17	4050.871	T500	173.00	210.88	215.14		216.06	0.004026	4.24	40.76	26.32	0.66	4.27
DEBA-17	4008.418	T500	173.00	210.26	215.17	213.73	215.75	0.002835	3.37	53.36	34.98	0.53	4.91
DEBA-17	3958.209	T500	173.00	209.76	215.08		215.58	0.002896	3.16	58.57	75.71	0.49	5.32
DEBA-17	3900.984	T500	173.00	209.74	215.12		215.42	0.001163	2.43	87.90	146.72	0.35	5.38
DEBA-17	3843.282	T500	173.00	209.06	214.51	212.75	215.20	0.003197	3.68	51.09	48.33	0.52	5.46
DEBA-17	3838.326		Mult Open										
DEBA-17	3832.927	T500	173.00	208.98	214.40		214.91	0.001710	3.17	59.22	40.25	0.44	5.42
DEBA-17	3783.126	T500	173.00	208.68	213.81	212.42	214.66	0.006506	4.08	42.72	10.74	0.60	5.13
DEBA-17	3756.325	T500	173.00	208.48	213.76	212.08	214.43	0.004199	3.67	54.24	43.03	0.53	5.28

T= 100 AÑOS

HEC-RAS Plan: T233\_100 River: DEBA Reach: DEBA-17 Profile: T100

Reach	River Sta	Profile	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)	Froude # Chl	Max Chl Dpth (m)
DEBA-17	4154.366	T100	99.00	211.12	214.97		215.29	0.002247	2.55	45.85	30.21	0.45	3.85
DEBA-17	4101.71	T100	99.00	210.84	214.82	213.39	215.18	0.001785	2.64	39.13	36.71	0.45	3.98
DEBA-17	4099.895		Bridge										
DEBA-17	4098.143	T100	99.00	210.85	214.61		214.96	0.001784	2.63	37.65	14.15	0.45	3.76
DEBA-17	4056.143	T100	99.00	210.76	214.25	213.25	214.79	0.004127	3.27	30.25	18.19	0.59	3.48
DEBA-17	4053.430		Mult Open										
DEBA-17	4050.871	T100	99.00	210.88	213.58		214.35	0.006263	3.88	25.54	14.83	0.77	2.71
DEBA-17	4008.418	T100	99.00	210.26	213.43		214.00	0.005660	3.32	29.83	16.13	0.68	3.17
DEBA-17	3958.209	T100	99.00	209.76	213.20		213.72	0.004994	3.20	30.94	11.50	0.62	3.44
DEBA-17	3900.984	T100	99.00	209.74	213.17		213.46	0.002299	2.41	41.42	15.49	0.46	3.42
DEBA-17	3843.282	T100	99.00	209.06	212.59	211.71	213.18	0.005214	3.41	29.28	9.84	0.62	3.53
DEBA-17	3838.326		Bridge										
DEBA-17	3832.927	T100	99.00	208.98	212.65		213.03	0.002177	2.73	36.48	16.54	0.47	3.68
DEBA-17	3783.126	T100	99.00	208.68	212.04		212.75	0.007669	3.72	26.59	8.73	0.68	3.37
DEBA-17	3756.325	T100	99.00	208.48	211.91	211.04	212.51	0.006323	3.43	28.86	9.30	0.62	3.44

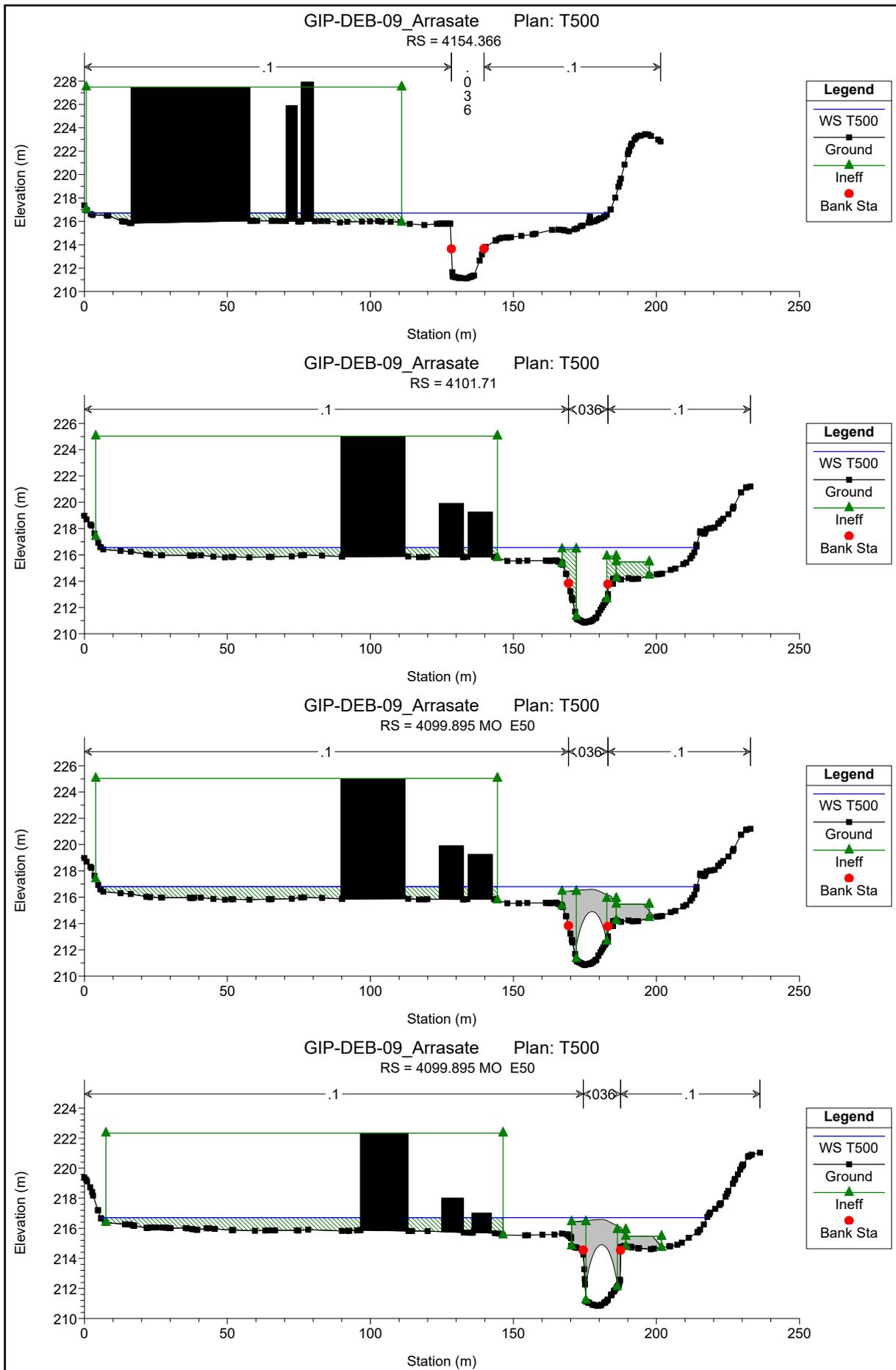
T = 10 AÑOS

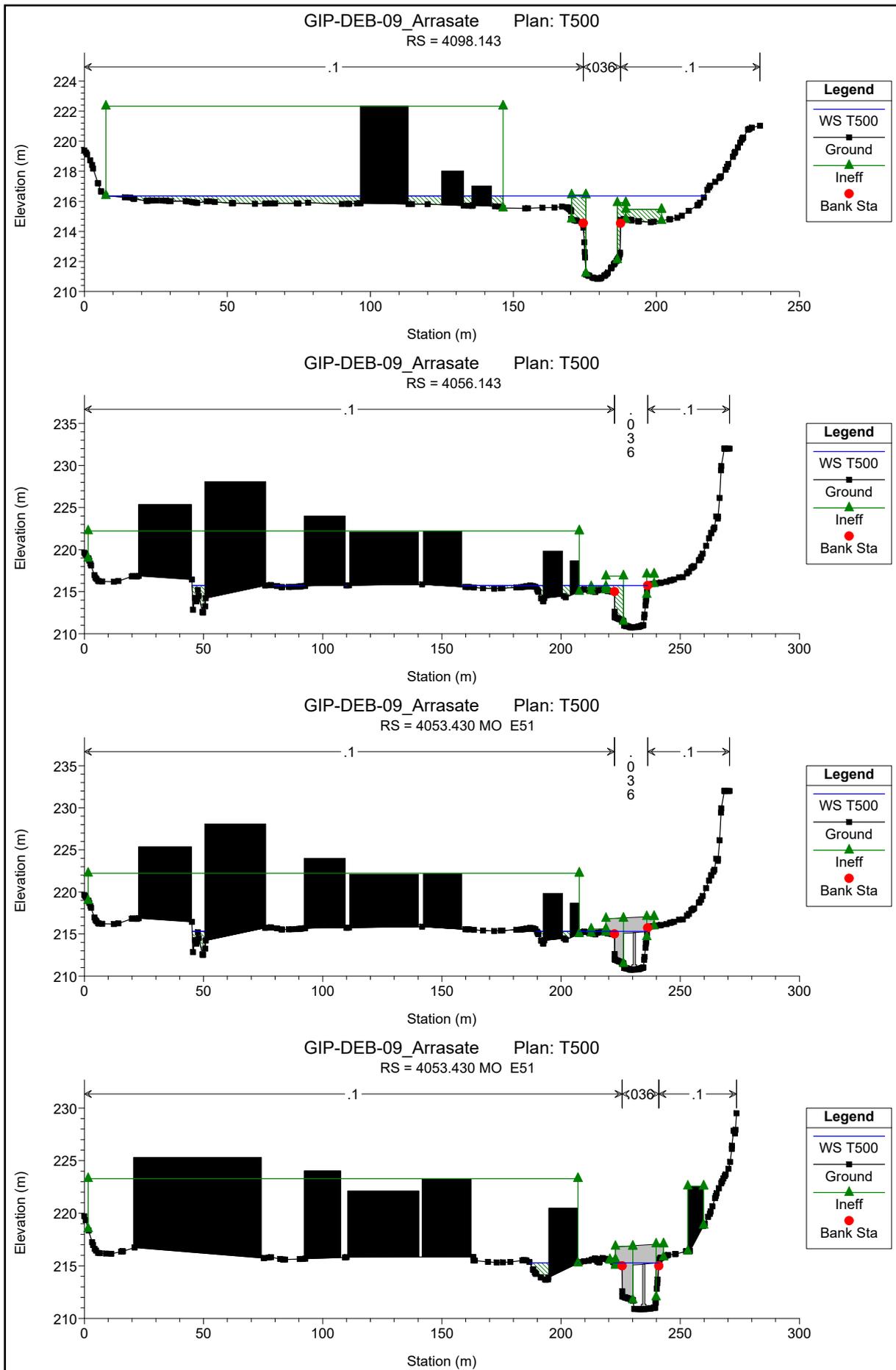
HEC-RAS Plan: T233\_100 River: DEBA Reach: DEBA-17 Profile: T10

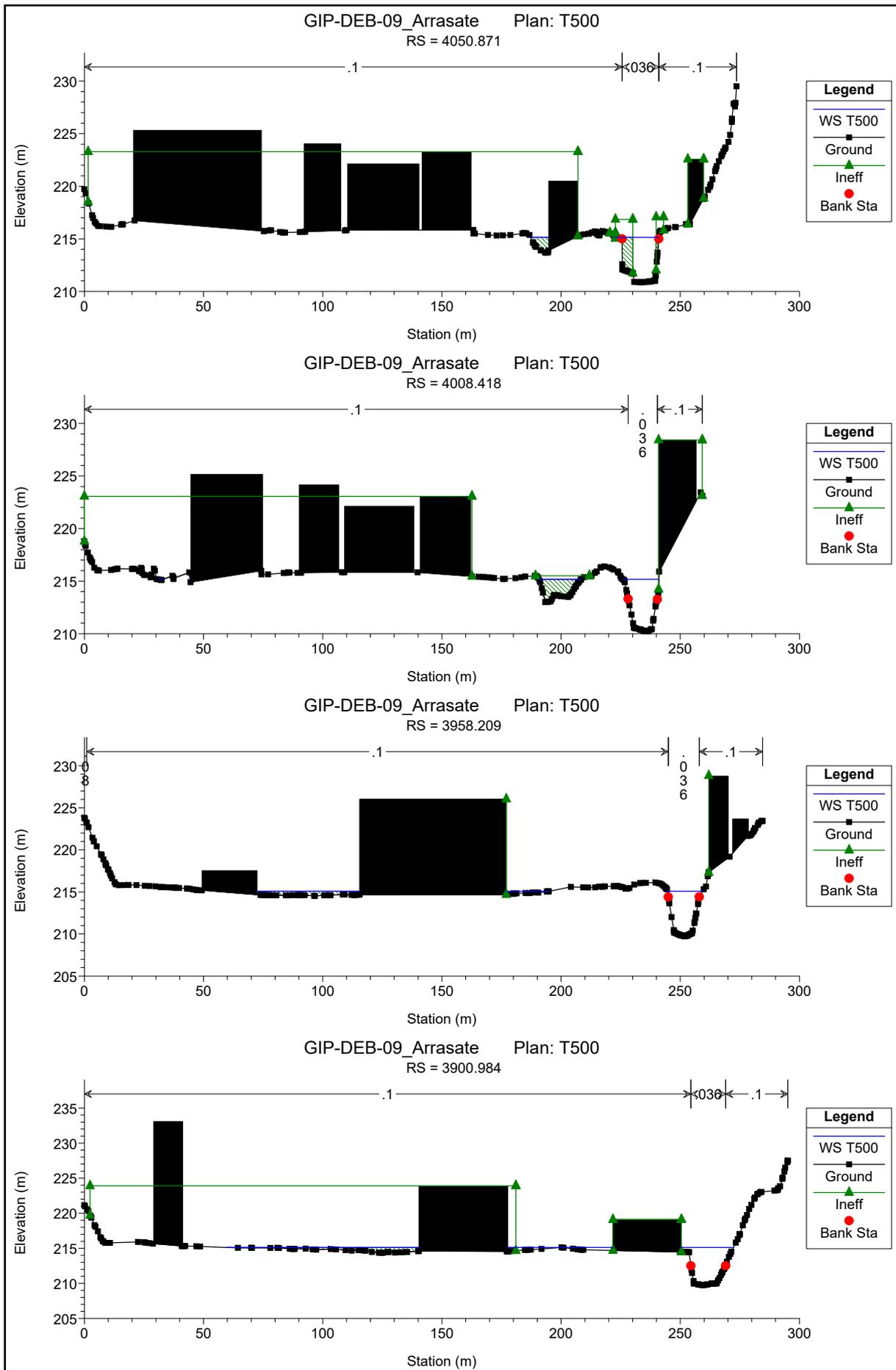
Reach	River Sta	Profile	Q Total (m3/s)	Min Ch El (m)	W.S. Elev (m)	Crit W.S. (m)	E.G. Elev (m)	E.G. Slope (m/m)	Vel Chnl (m/s)	Flow Area (m2)	Top Width (m)	Froude # Chl	Max Chl Dpth (m)
DEBA-17	4154.366	T10	43.00	211.12	213.33		213.58	0.003801	2.21	19.42	10.88	0.53	2.21
DEBA-17	4101.71	T10	43.00	210.84	213.16	212.49	213.41	0.002906	2.19	19.59	13.09	0.52	2.32
DEBA-17	4099.895		Bridge										
DEBA-17	4098.143	T10	43.00	210.85	213.15		213.36	0.002122	1.98	21.67	12.54	0.45	2.31
DEBA-17	4056.143	T10	43.00	210.76	212.91	212.24	213.21	0.003833	2.41	17.84	13.74	0.55	2.15
DEBA-17	4053.430		Mult Open										
DEBA-17	4050.871	T10	43.00	210.88	212.42		212.89	0.008407	3.03	14.18	14.36	0.80	1.54
DEBA-17	4008.418	T10	43.00	210.26	212.11		212.53	0.007634	2.88	14.95	10.03	0.75	1.85
DEBA-17	3958.209	T10	43.00	209.76	211.82		212.18	0.005718	2.63	16.33	9.80	0.65	2.07
DEBA-17	3900.984	T10	43.00	209.74	211.60		211.86	0.004456	2.25	19.11	12.83	0.59	1.86
DEBA-17	3843.282	T10	43.00	209.06	211.13	210.68	211.51	0.006483	2.75	15.62	8.88	0.66	2.07
DEBA-17	3838.326		Bridge										
DEBA-17	3832.927	T10	43.00	208.98	211.17		211.38	0.002614	2.06	20.83	12.45	0.47	2.19
DEBA-17	3783.126	T10	43.00	208.68	210.72		211.13	0.007022	2.83	15.21	8.43	0.67	2.04
DEBA-17	3756.325	T10	43.00	208.48	210.58	210.05	210.92	0.005798	2.58	16.64	9.06	0.61	2.11

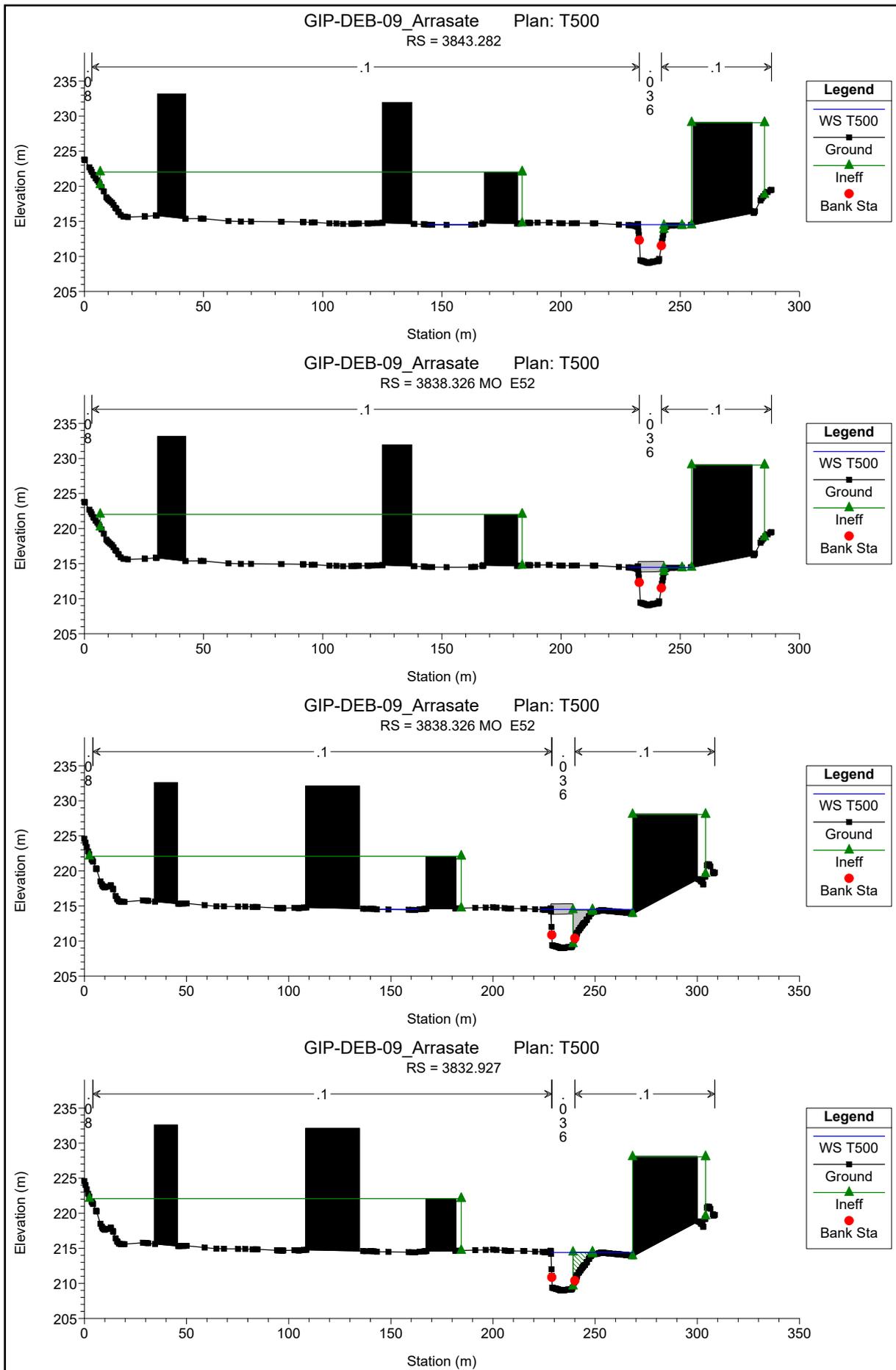
### 1.1.2 Perfiles Transversales

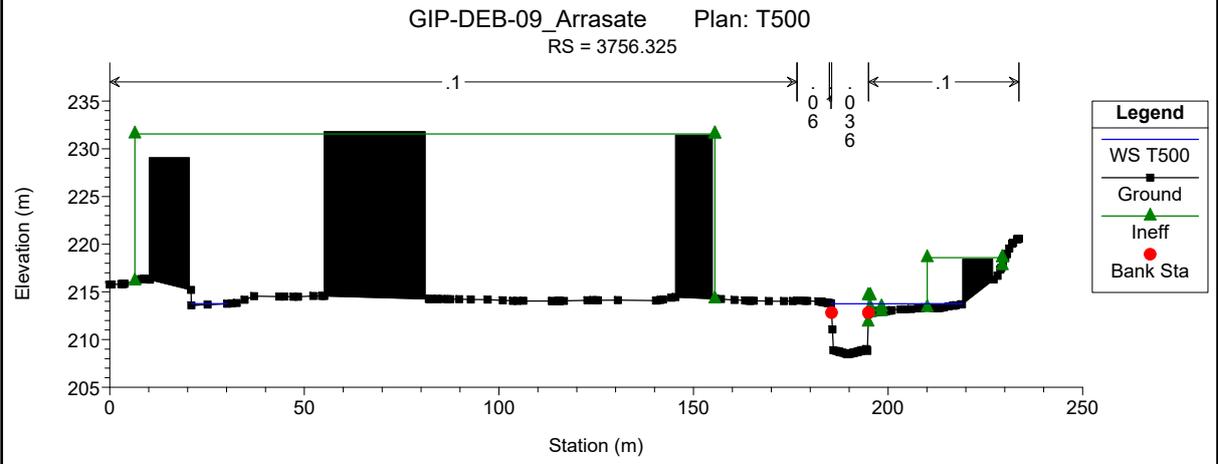
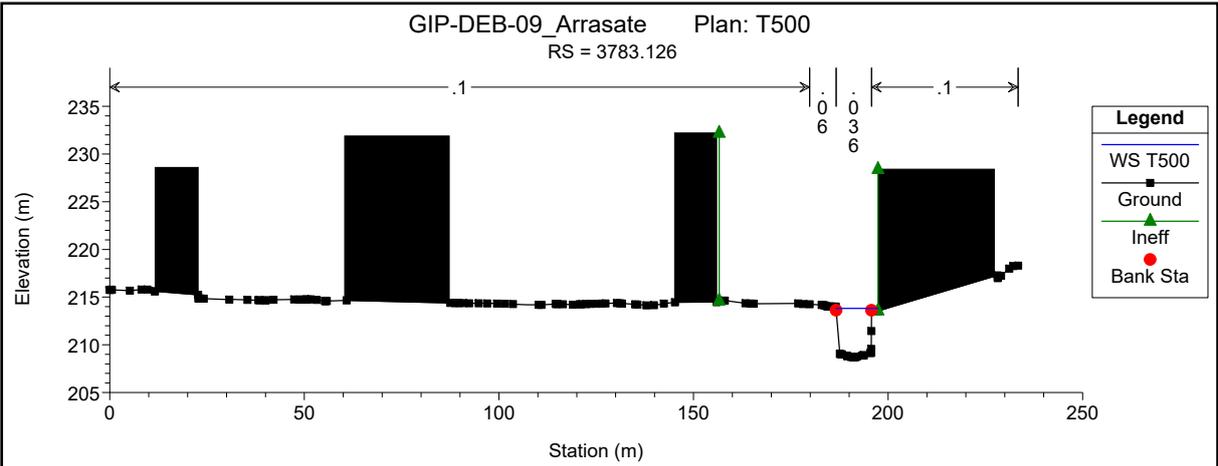
T = 500 AÑOS



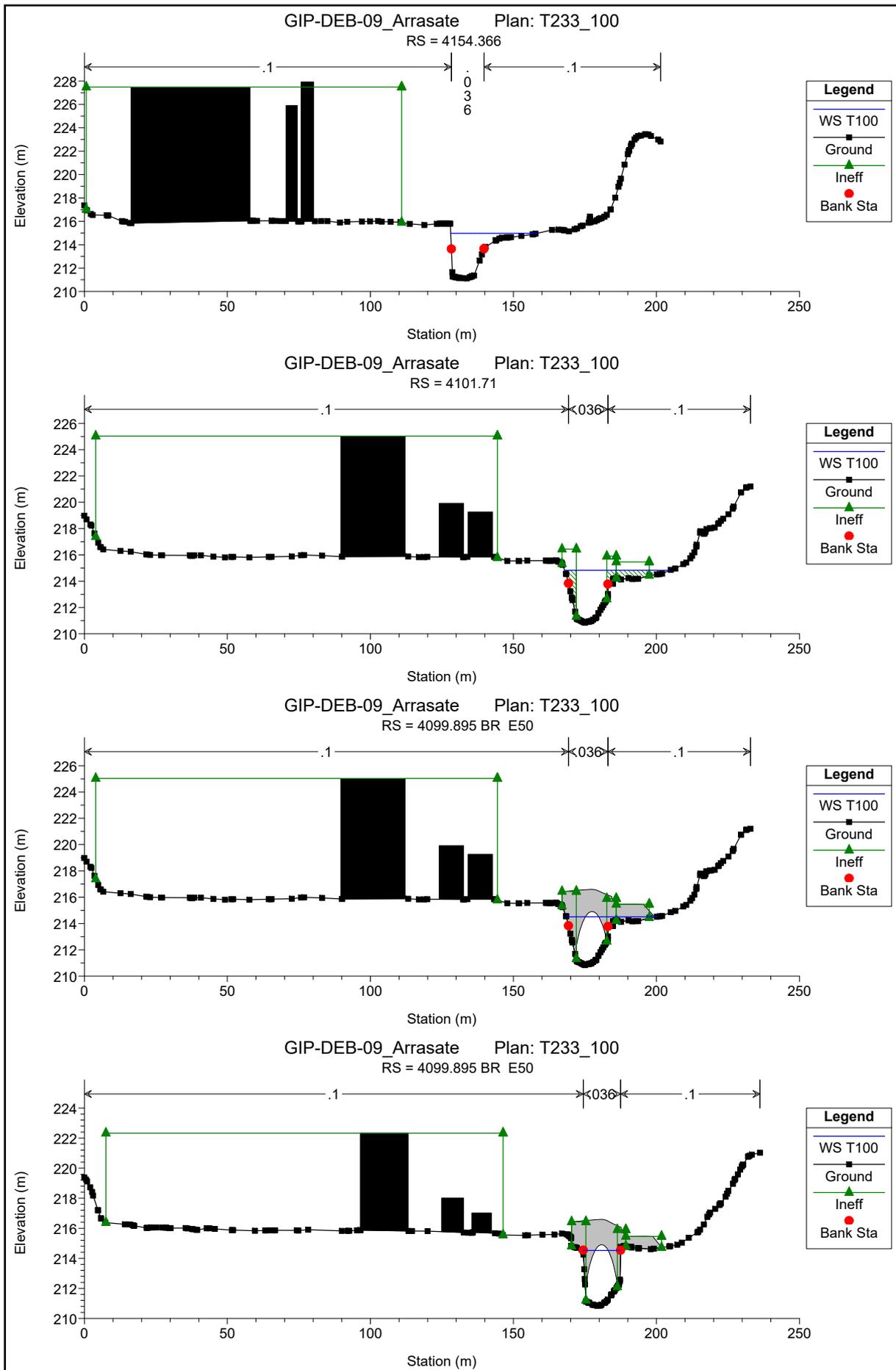


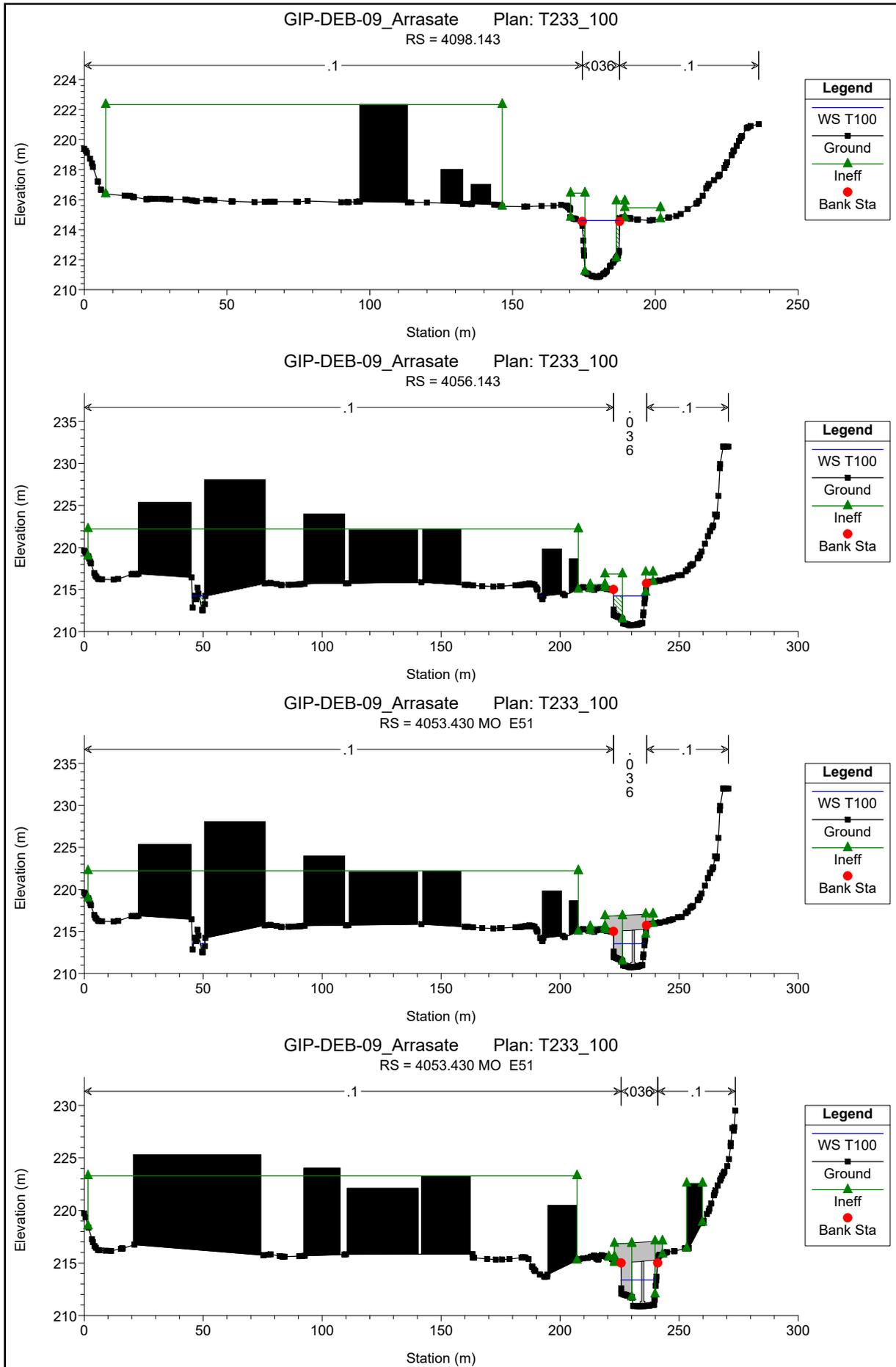


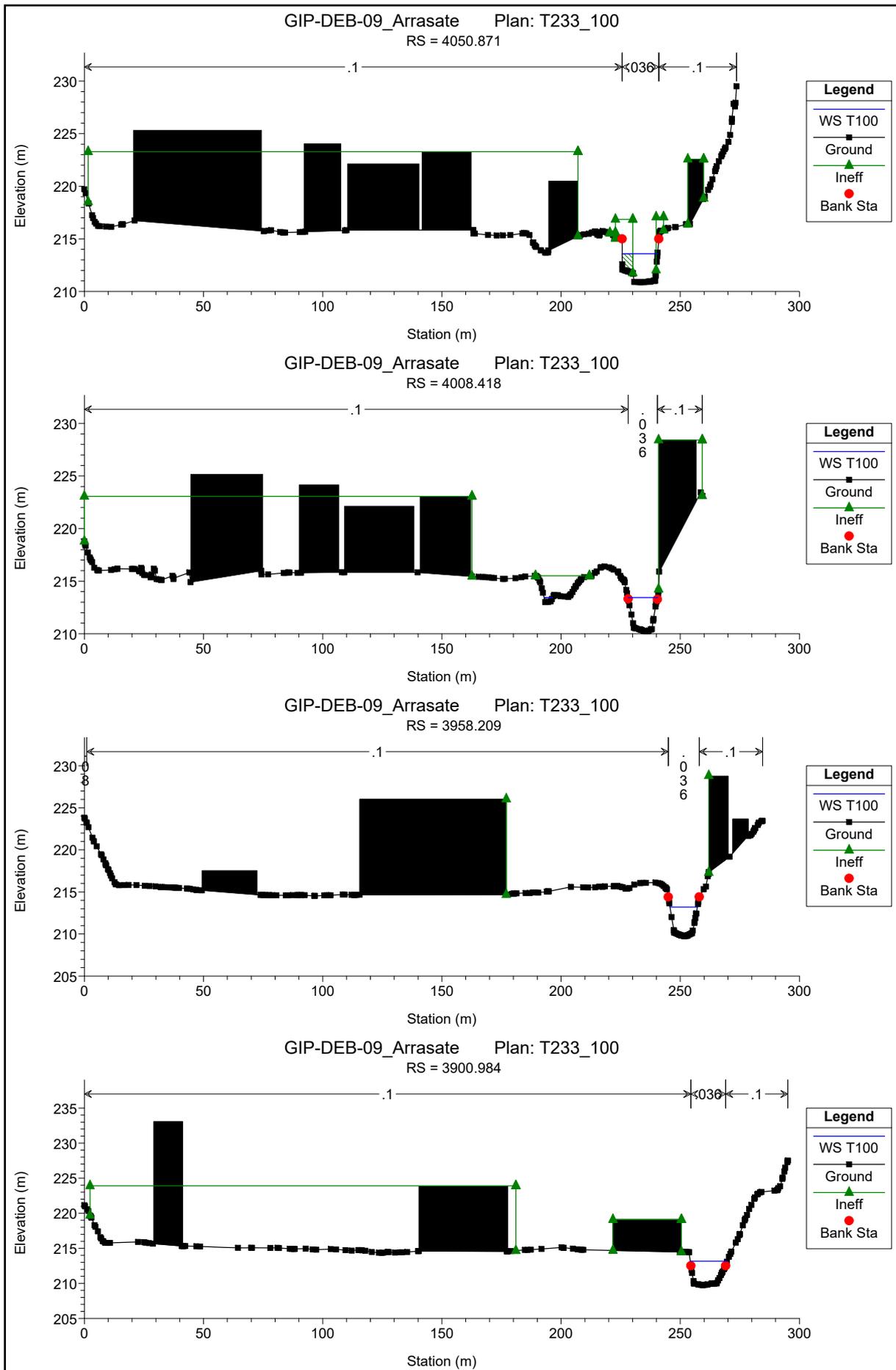


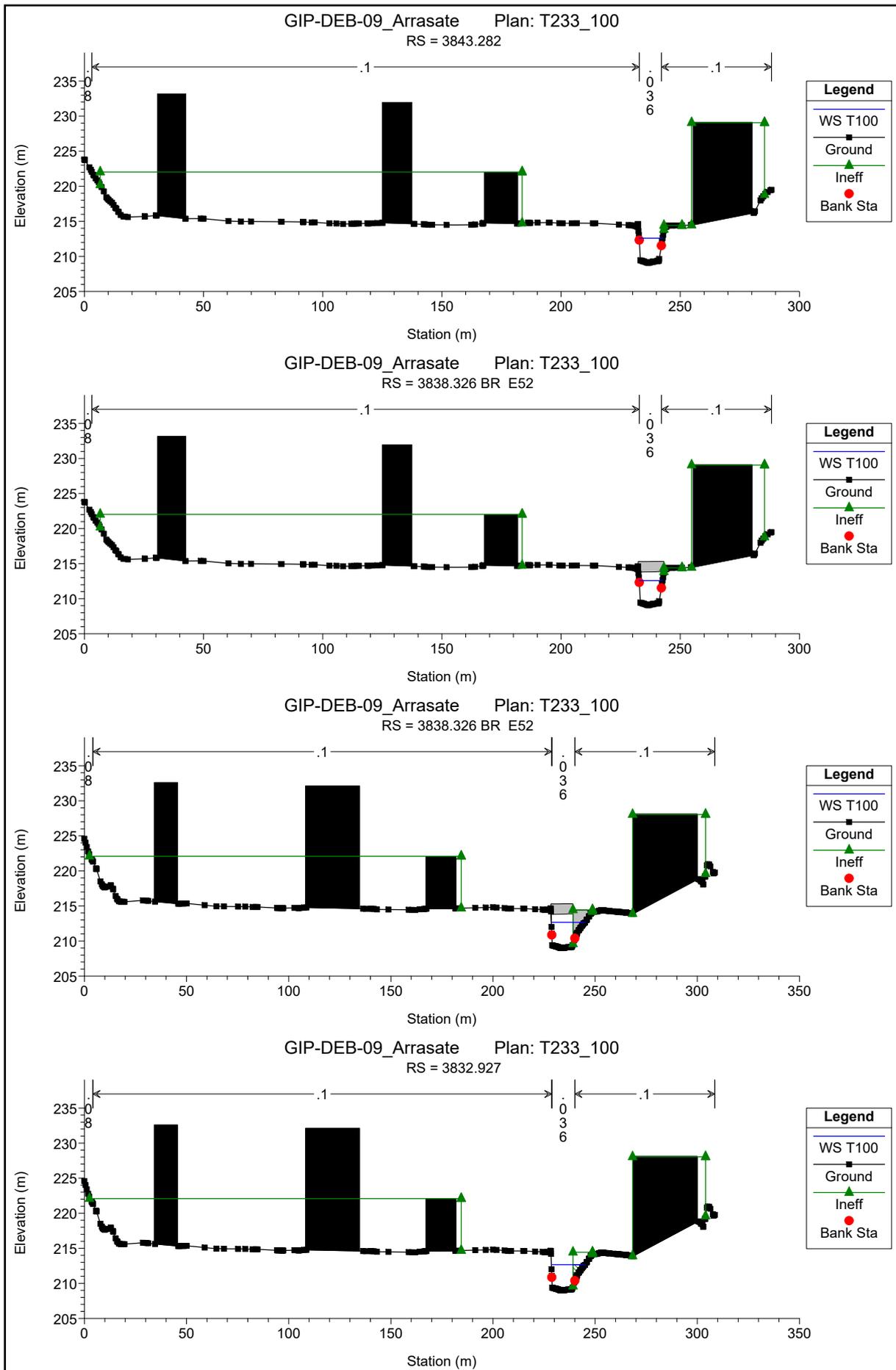


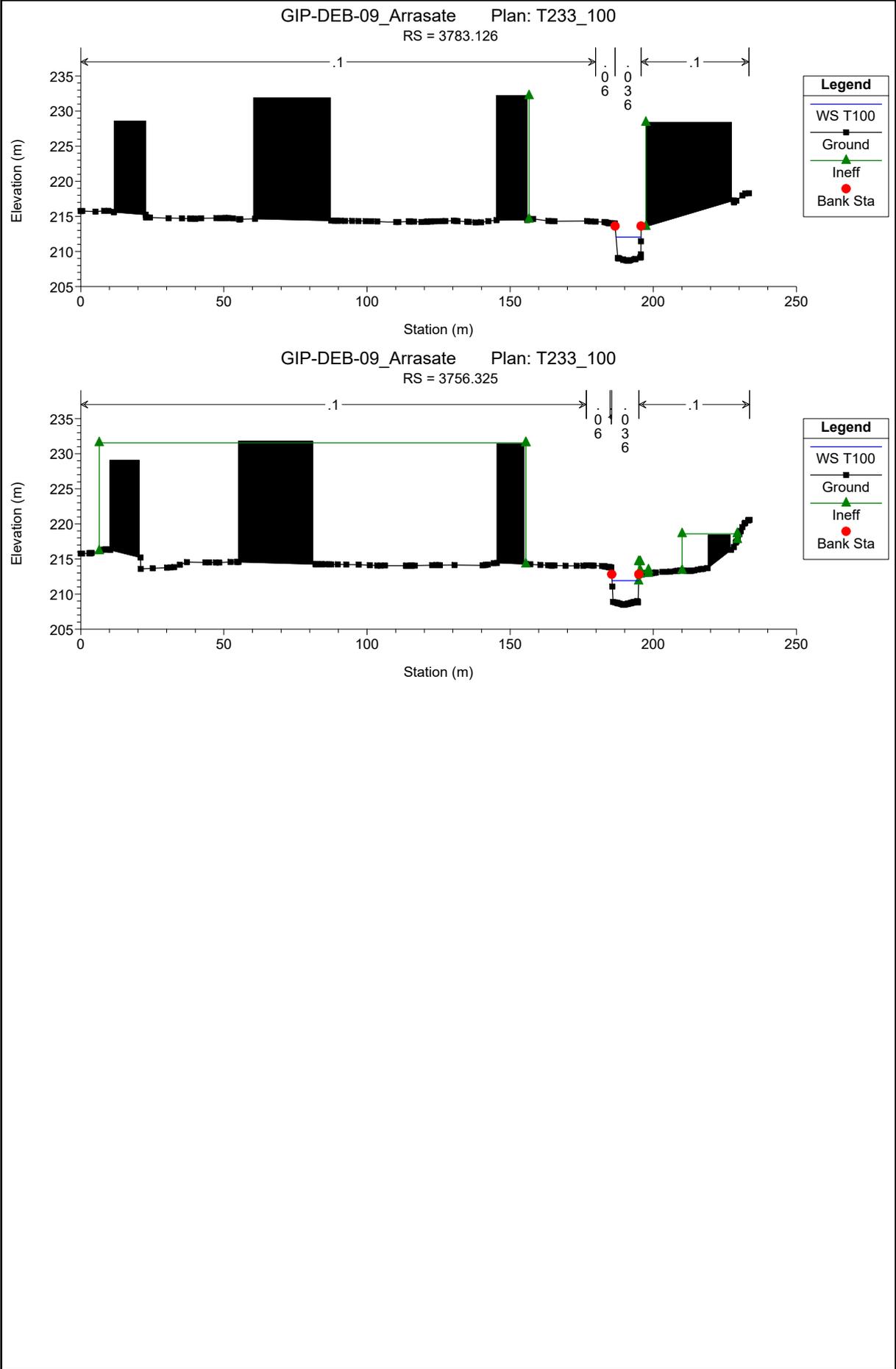
T= 100 AÑOS



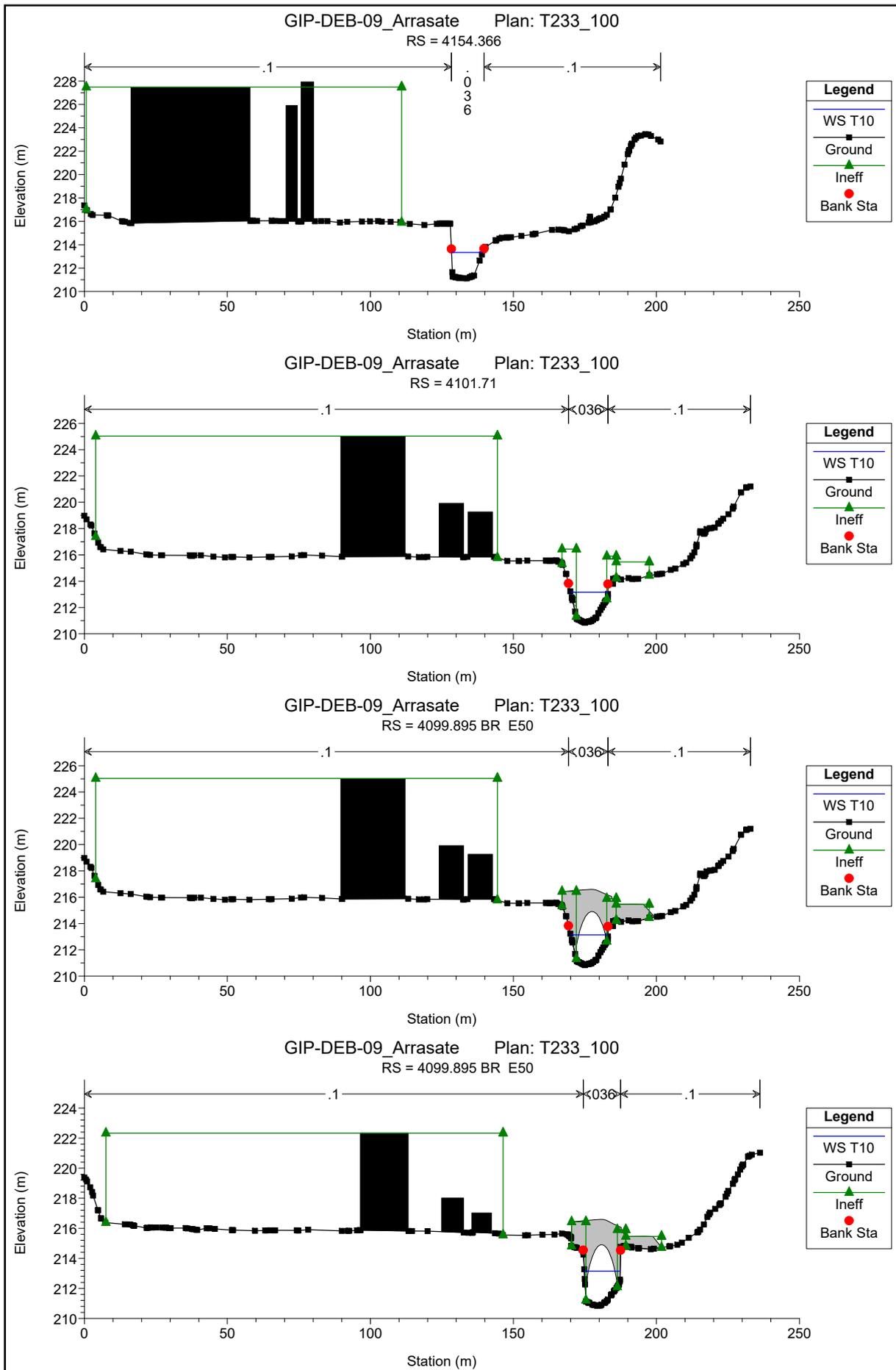


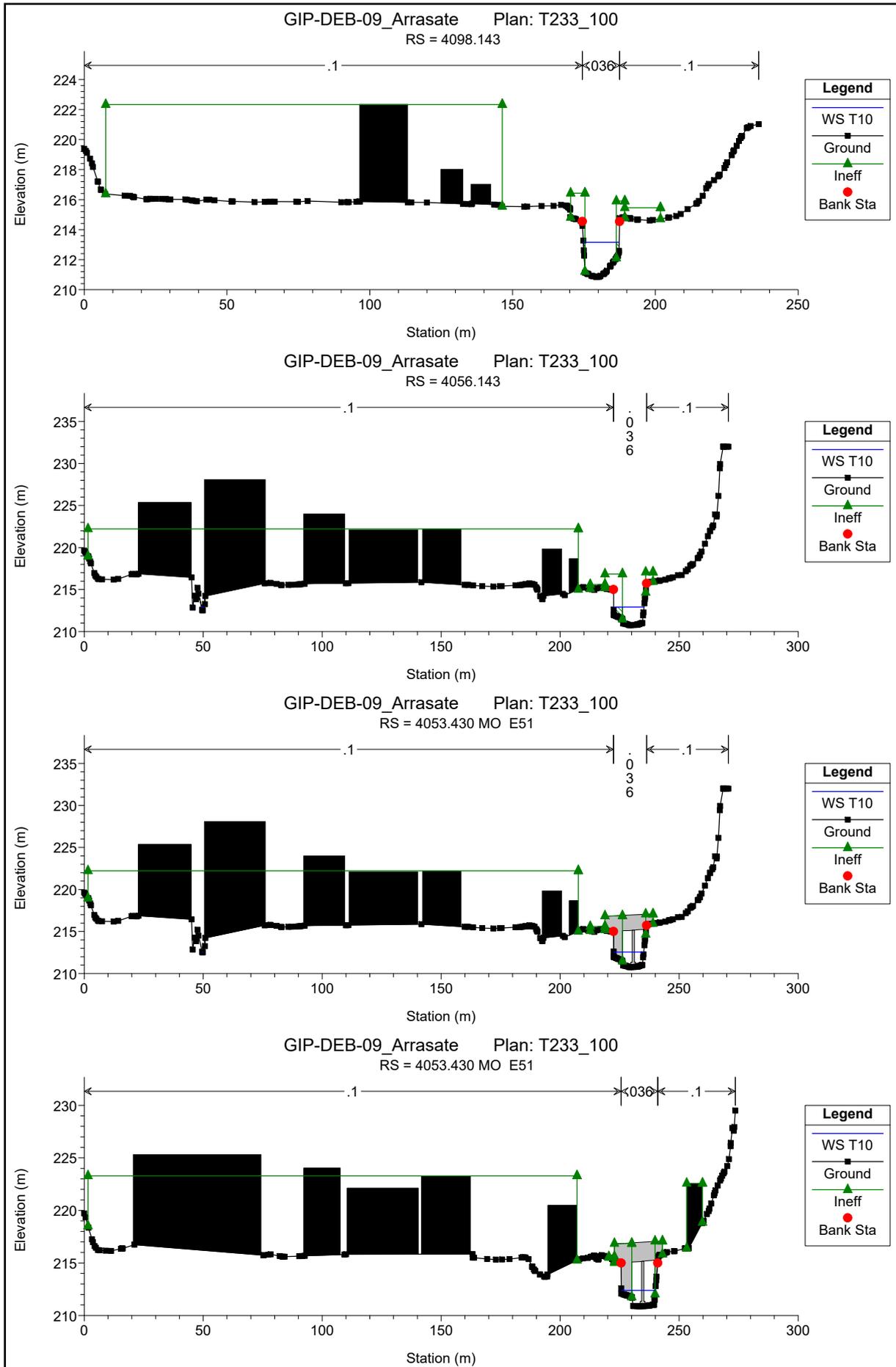


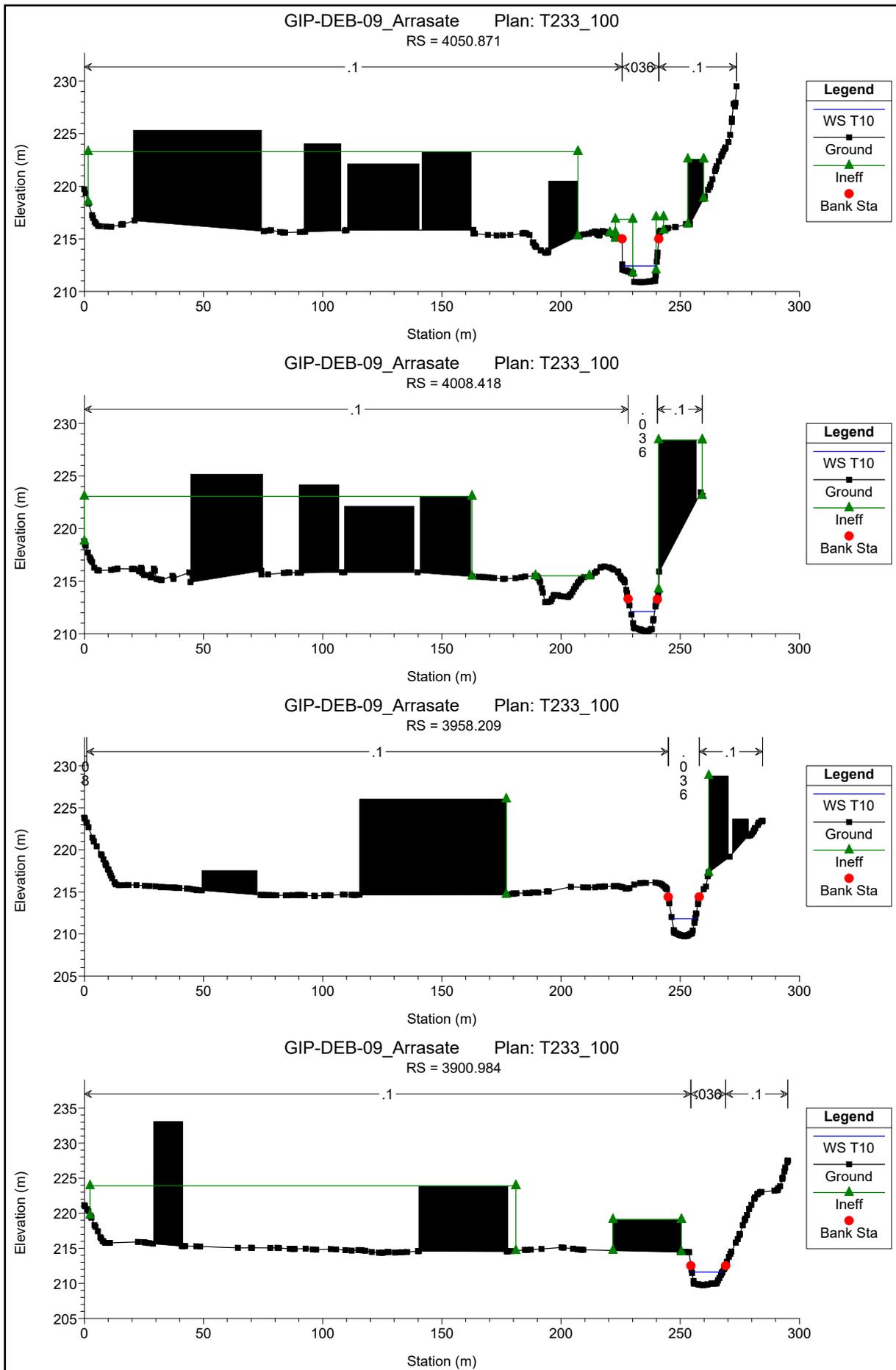


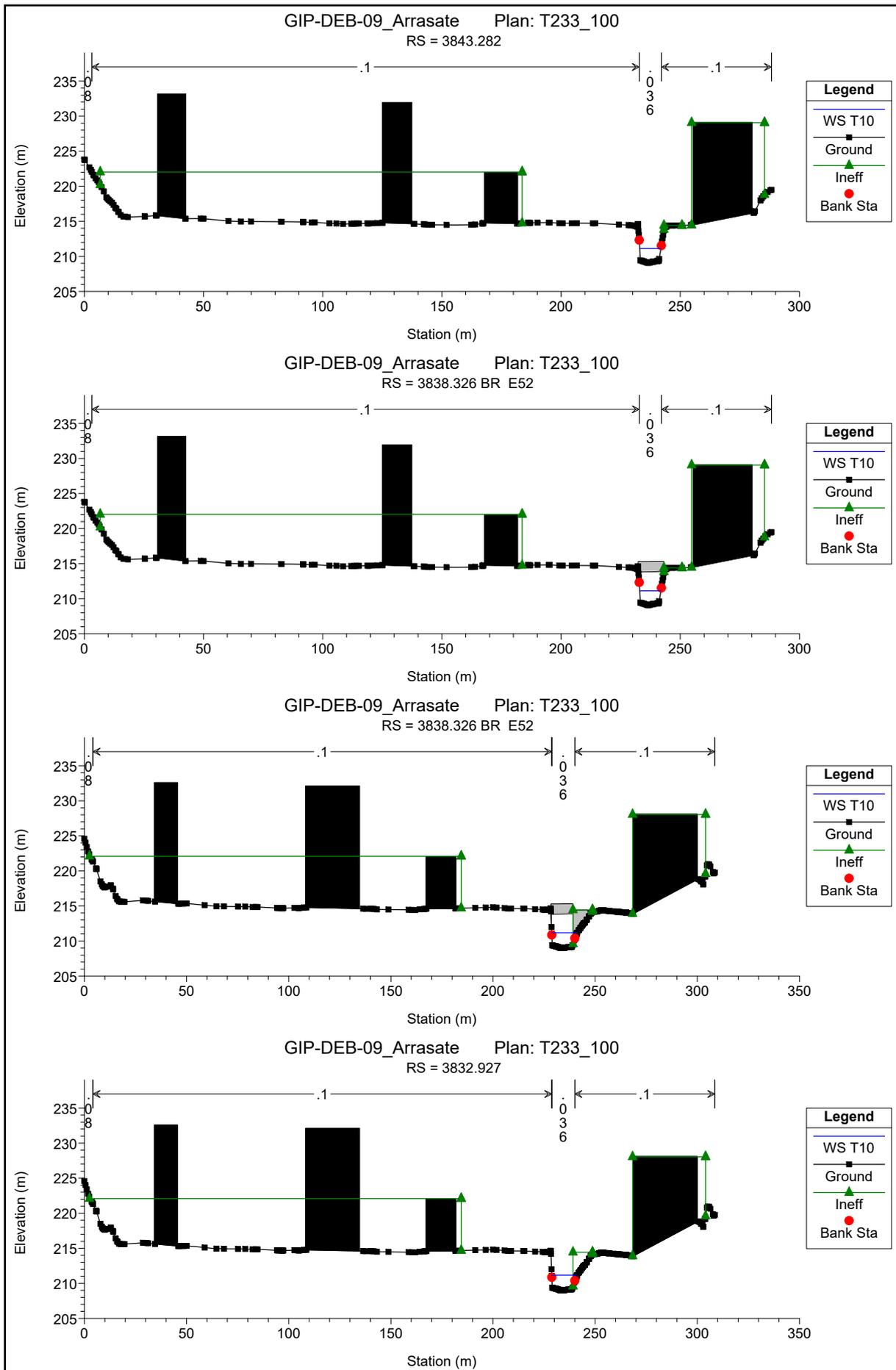


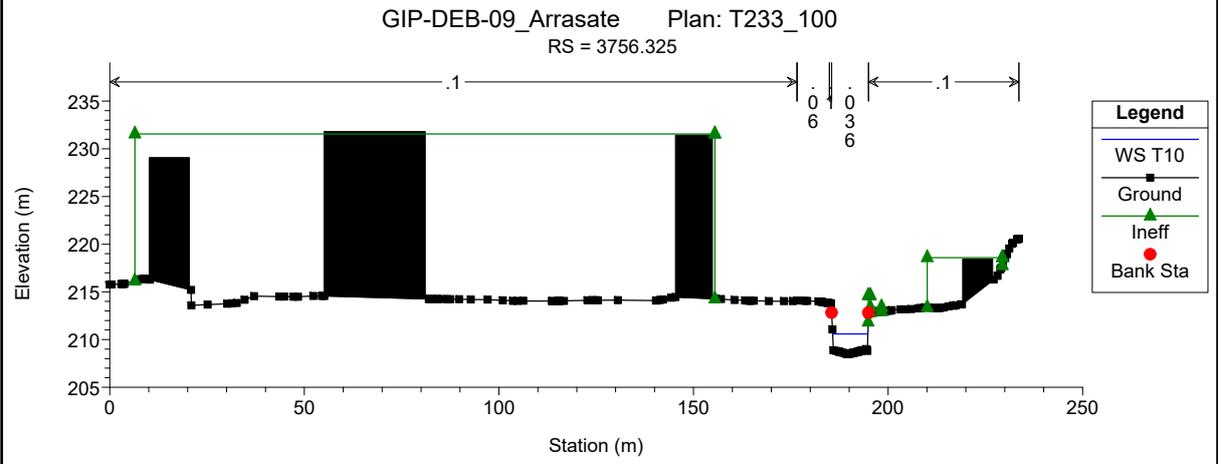
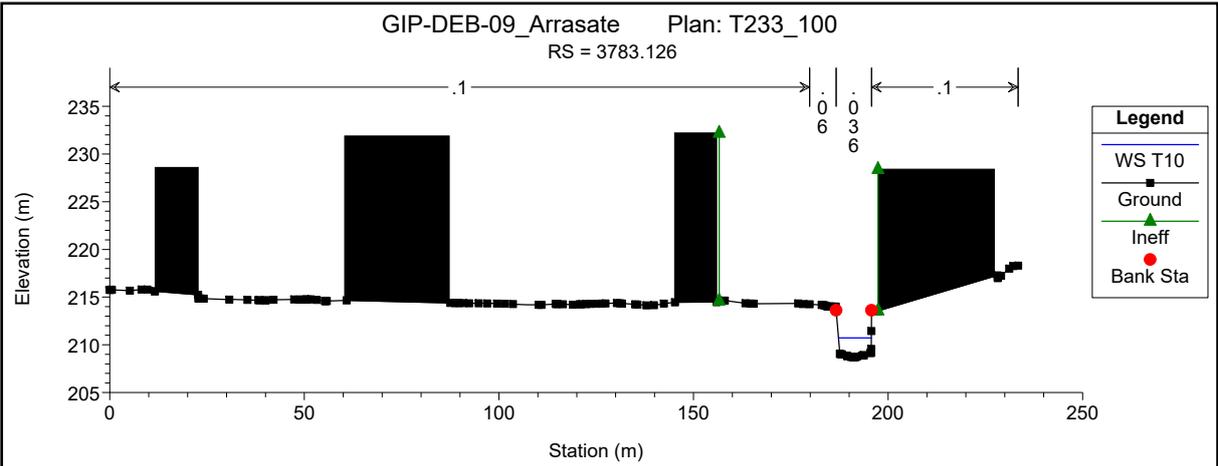
T = 10 AÑOS









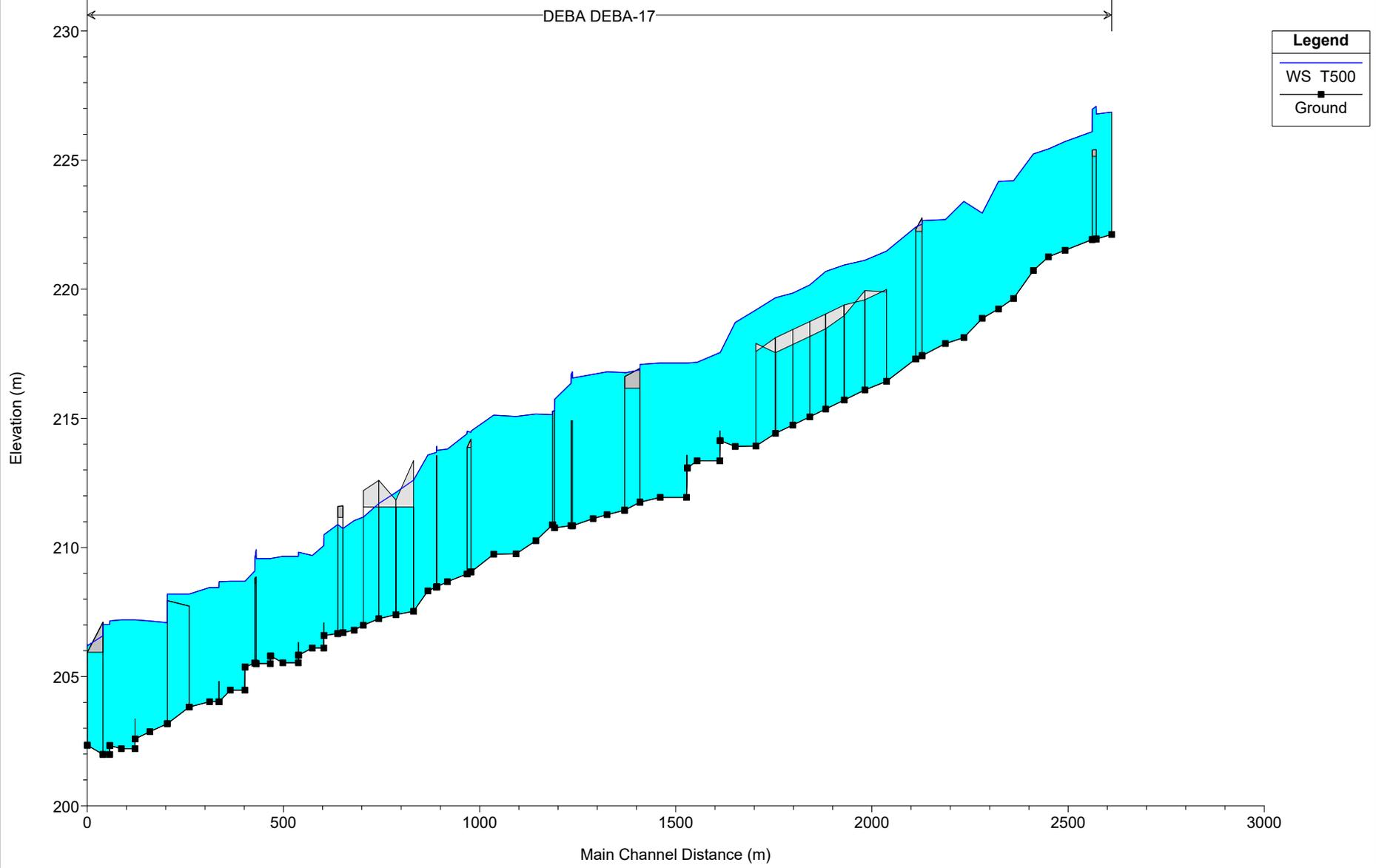


### 1.1.3 Perfil Lontitudinal

T=500 AÑOS

GIP-DEB-09\_Arrasate Plan: T500

DEBA DEBA-17



Elevation (m)

Main Channel Distance (m)

Legend	
	WS T500
	Ground

## 1.2 Actuación Prevista

### 1.2.1 Listados

T=500 AÑOS

HEC-RAS Plan: T500 River: DEBA Reach: DEBA-17 Profile: T500

Reach	River Sta	Profile	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)	Froude # Chl	Max Chl Dpth (m)
DEBA-17	4154.366	T500	173.00	211.12	216.71		216.94	0.001110	2.37	143.12	131.20	0.34	5.59
DEBA-17	4101.71	T500	173.00	210.84	216.56	214.32	216.85	0.001626	2.58	119.06	168.32	0.41	5.72
DEBA-17	4099.895		Mult Open										
DEBA-17	4098.143	T500	173.00	210.85	216.36		216.70	0.001485	2.71	105.69	177.01	0.40	5.51
DEBA-17	4056.143	T500	173.00	210.76	215.74	214.31	216.49	0.003528	3.84	48.56	85.09	0.57	4.97
DEBA-17	4053.430		Mult Open										
DEBA-17	4050.871	T500	173.00	210.88	215.14		216.06	0.004020	4.24	40.78	26.33	0.66	4.27
DEBA-17	4008.418	T500	173.00	210.26	215.17	213.73	215.75	0.002831	3.37	53.38	35.06	0.53	4.91
DEBA-17	3958.209	T500	173.00	209.76	215.07		215.59	0.002926	3.18	55.02	14.74	0.50	5.32
DEBA-17	3900.984	T500	173.00	209.74	215.12		215.42	0.001174	2.44	83.49	48.07	0.36	5.38
DEBA-17	3843.282	T500	173.00	209.06	214.51	212.75	215.20	0.003192	3.67	51.17	29.78	0.52	5.46
DEBA-17	3838.326		Mult Open										
DEBA-17	3832.927	T500	173.00	208.98	214.40		214.91	0.001710	3.17	59.22	40.25	0.44	5.42
DEBA-17	3783.126	T500	173.00	208.68	213.81	212.42	214.66	0.006506	4.08	42.72	10.74	0.60	5.13
DEBA-17	3756.325	T500	173.00	208.48	213.76	212.08	214.43	0.004199	3.67	54.24	43.03	0.53	5.28

T= 100 AÑOS

HEC-RAS Plan: T233\_100 River: DEBA Reach: DEBA-17 Profile: T100

Reach	River Sta	Profile	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)	Froude # Chl	Max Chl Dpth (m)
DEBA-17	4154.366	T100	99.00	211.12	214.96		215.28	0.002280	2.56	45.45	29.97	0.45	3.84
DEBA-17	4101.71	T100	99.00	210.84	214.81	213.39	215.17	0.001810	2.66	38.87	36.53	0.45	3.97
DEBA-17	4099.895		Mult Open										
DEBA-17	4098.143	T100	99.00	210.85	214.61		214.96	0.001786	2.63	37.64	14.06	0.45	3.76
DEBA-17	4056.143	T100	99.00	210.76	214.24	213.25	214.79	0.004130	3.27	30.24	18.18	0.59	3.48
DEBA-17	4053.430		Mult Open										
DEBA-17	4050.871	T100	99.00	210.88	213.58		214.35	0.006273	3.88	25.53	14.83	0.77	2.71
DEBA-17	4008.418	T100	99.00	210.26	213.43		213.99	0.005675	3.32	29.81	16.12	0.68	3.17
DEBA-17	3958.209	T100	99.00	209.76	213.19		213.71	0.005009	3.20	30.91	11.50	0.62	3.44
DEBA-17	3900.984	T100	99.00	209.74	213.16		213.46	0.002309	2.41	41.37	15.49	0.46	3.42
DEBA-17	3843.282	T100	99.00	209.06	212.58	211.71	213.18	0.005249	3.42	29.22	9.84	0.62	3.53
DEBA-17	3838.326		Mult Open										
DEBA-17	3832.927	T100	99.00	208.98	212.65		213.03	0.002180	2.73	36.46	16.53	0.47	3.68
DEBA-17	3783.126	T100	99.00	208.68	212.04		212.75	0.007688	3.73	26.57	8.73	0.68	3.37
DEBA-17	3756.325	T100	99.00	208.48	211.91	211.05	212.51	0.006345	3.43	28.83	9.30	0.62	3.43

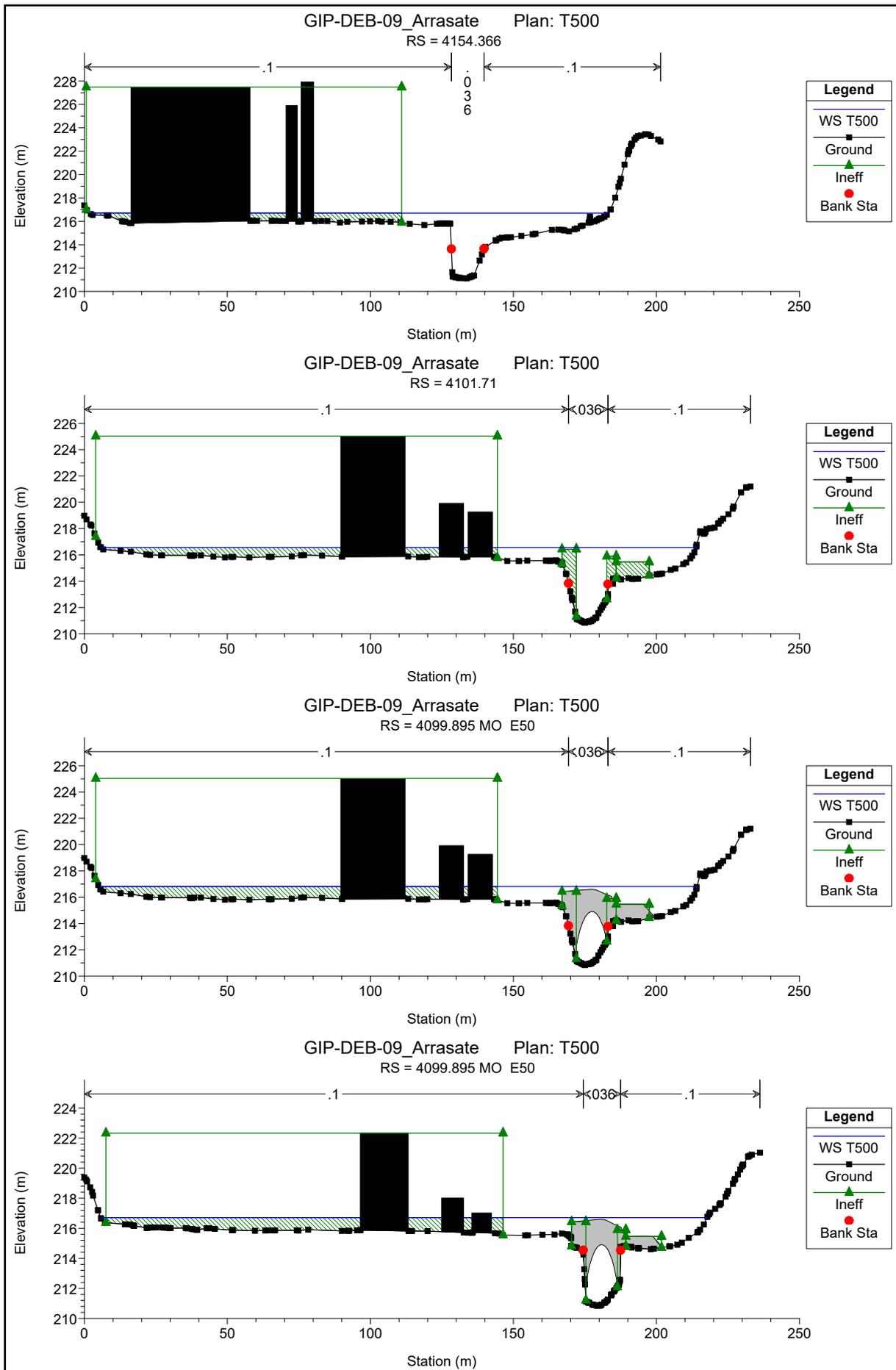
T = 10 AÑOS

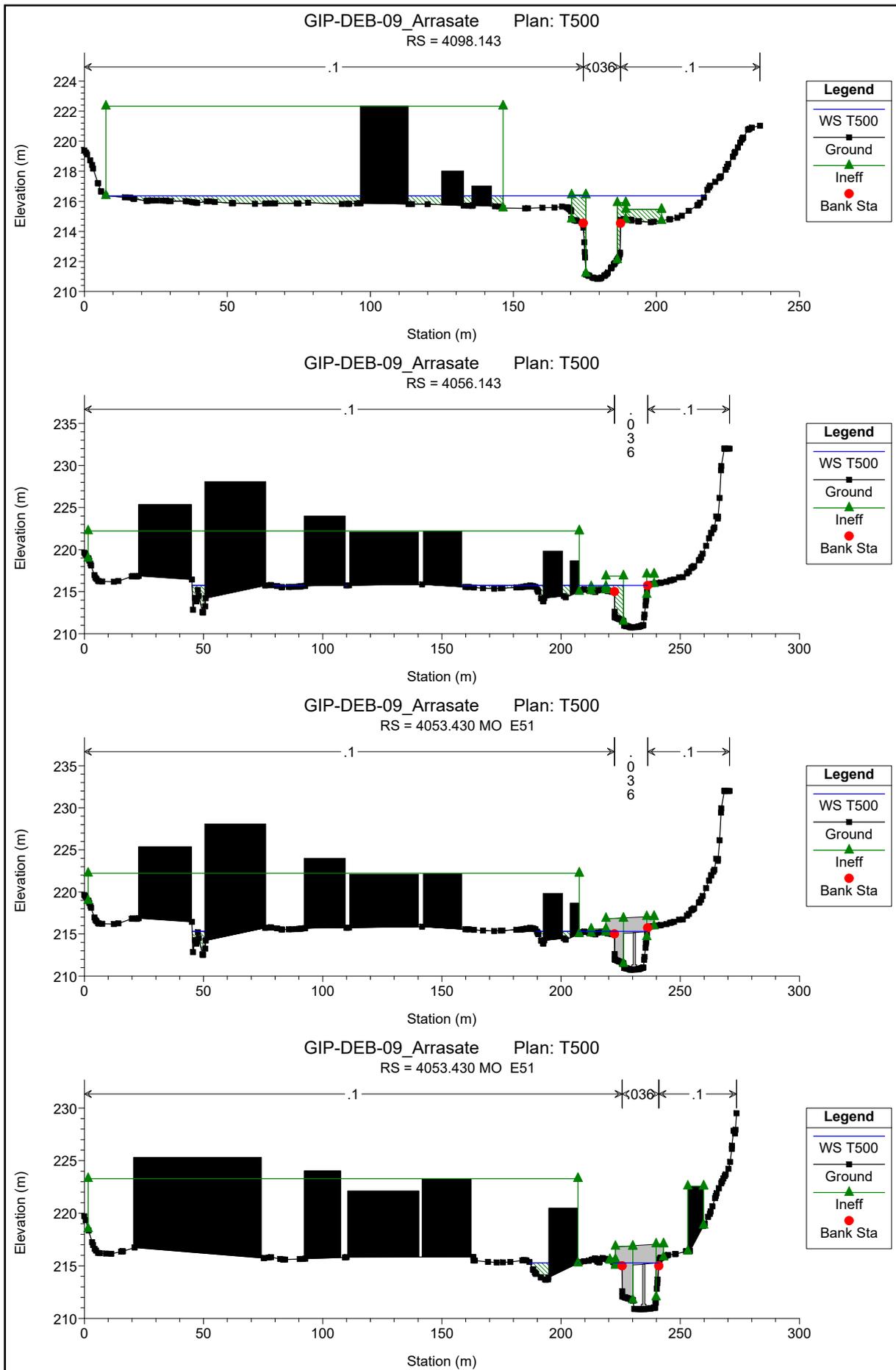
HEC-RAS Plan: T233\_100 River: DEBA Reach: DEBA-17 Profile: T10

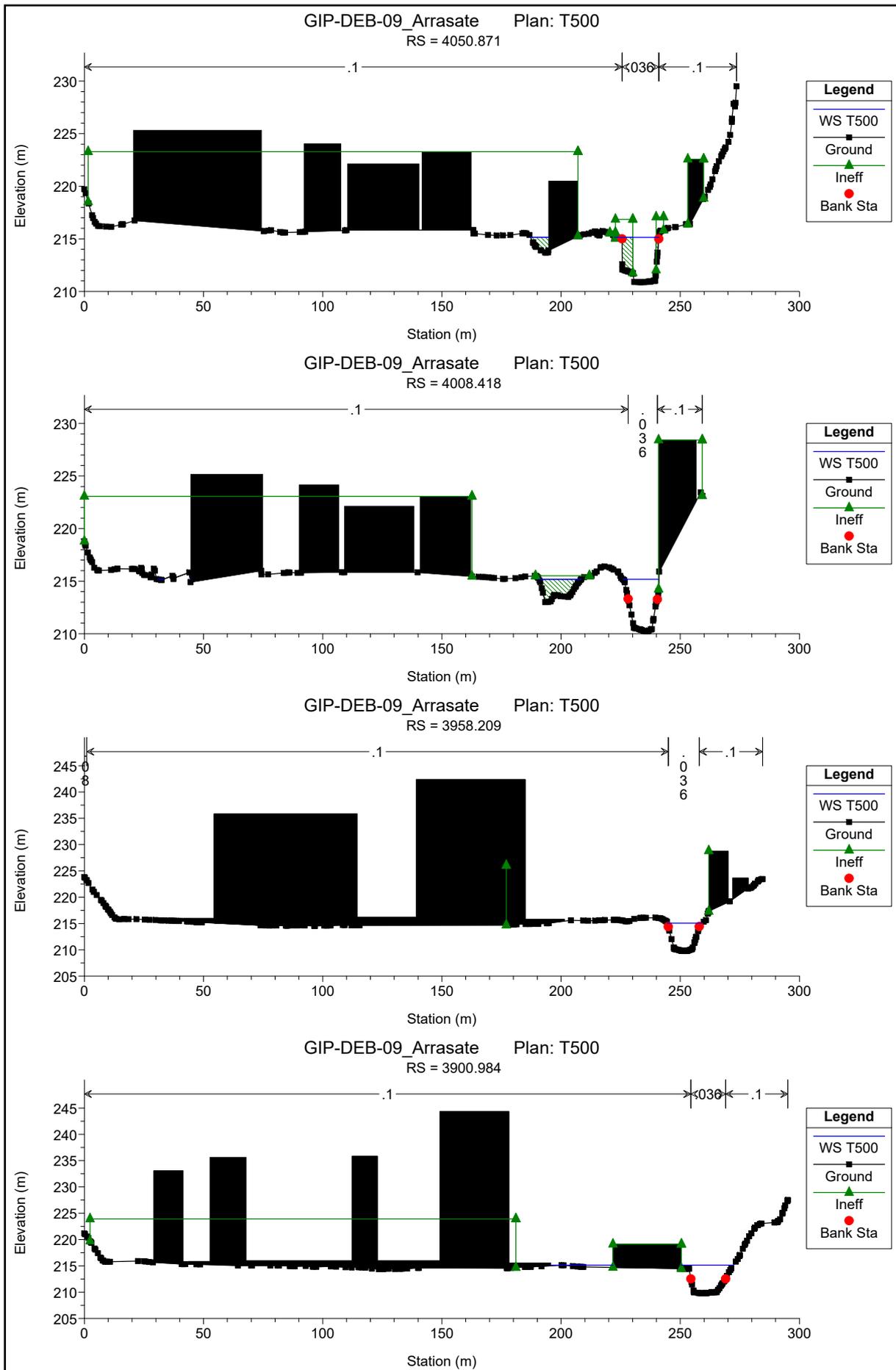
Reach	River Sta	Profile	Q Total (m3/s)	Min Ch El (m)	W.S. Elev (m)	Crit W.S. (m)	E.G. Elev (m)	E.G. Slope (m/m)	Vel Chnl (m/s)	Flow Area (m2)	Top Width (m)	Froude # Chl	Max Chl Dpth (m)
DEBA-17	4154.366	T10	43.00	211.12	213.33		213.58	0.003806	2.22	19.41	10.88	0.53	2.21
DEBA-17	4101.71	T10	43.00	210.84	213.16	212.49	213.41	0.002912	2.20	19.58	13.09	0.52	2.32
DEBA-17	4099.895		Mult Open										
DEBA-17	4098.143	T10	43.00	210.85	213.15		213.36	0.002123	1.98	21.67	12.54	0.45	2.31
DEBA-17	4056.143	T10	43.00	210.76	212.91	212.24	213.21	0.003835	2.41	17.83	13.73	0.55	2.15
DEBA-17	4053.430		Mult Open										
DEBA-17	4050.871	T10	43.00	210.88	212.42		212.89	0.008408	3.03	14.18	14.36	0.80	1.54
DEBA-17	4008.418	T10	43.00	210.26	212.11		212.53	0.007638	2.88	14.95	10.03	0.75	1.85
DEBA-17	3958.209	T10	43.00	209.76	211.82		212.18	0.005725	2.63	16.33	9.79	0.65	2.07
DEBA-17	3900.984	T10	43.00	209.74	211.60		211.86	0.004469	2.25	19.10	12.83	0.59	1.86
DEBA-17	3843.282	T10	43.00	209.06	211.12	210.68	211.51	0.006542	2.76	15.57	8.87	0.67	2.07
DEBA-17	3838.326		Mult Open										
DEBA-17	3832.927	T10	43.00	208.98	211.17		211.38	0.002615	2.07	20.83	12.45	0.47	2.19
DEBA-17	3783.126	T10	43.00	208.68	210.72		211.13	0.007027	2.83	15.21	8.43	0.67	2.04
DEBA-17	3756.325	T10	43.00	208.48	210.58	210.06	210.92	0.005805	2.58	16.64	9.06	0.61	2.11

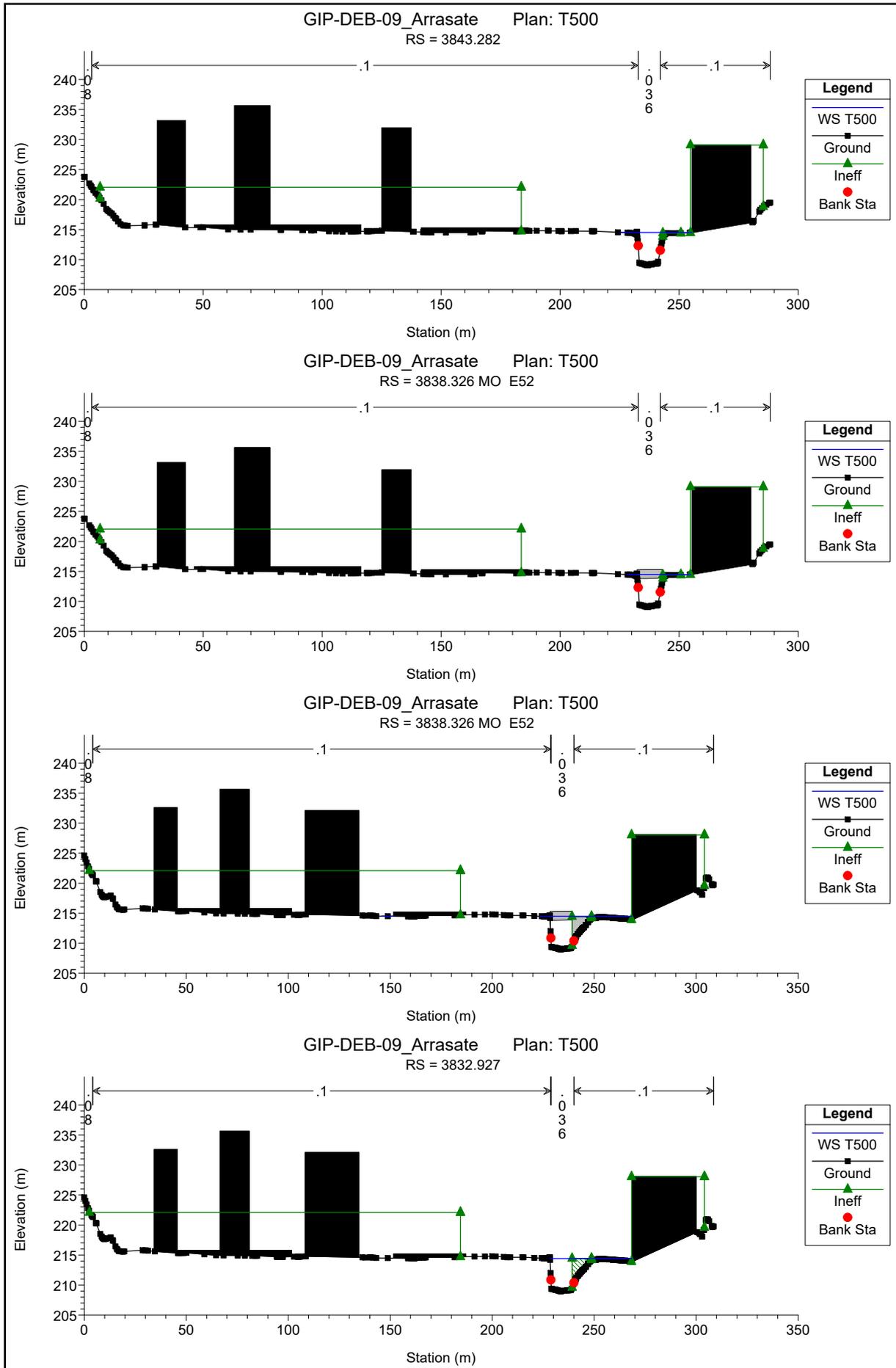
## 1.2.2 Perfiles Transversales

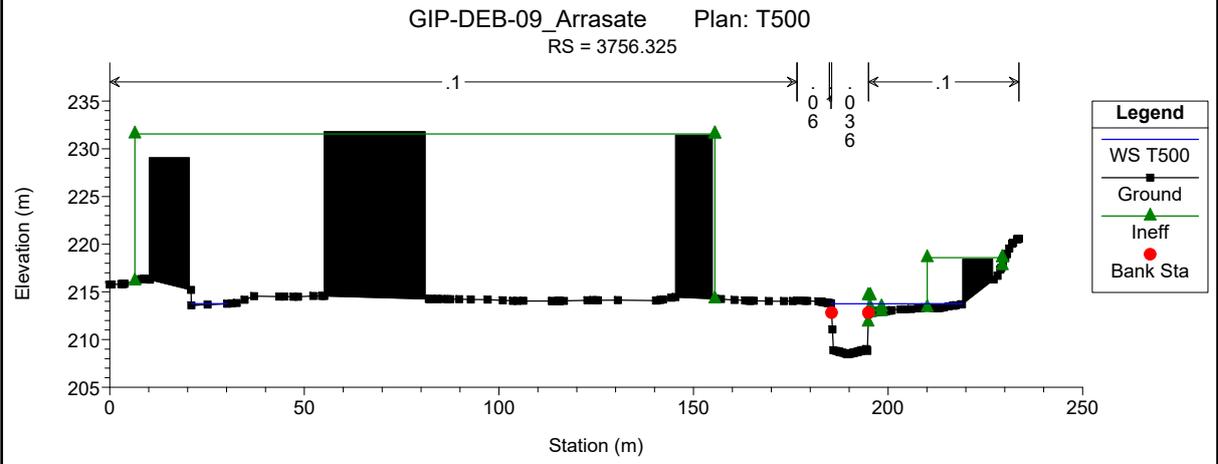
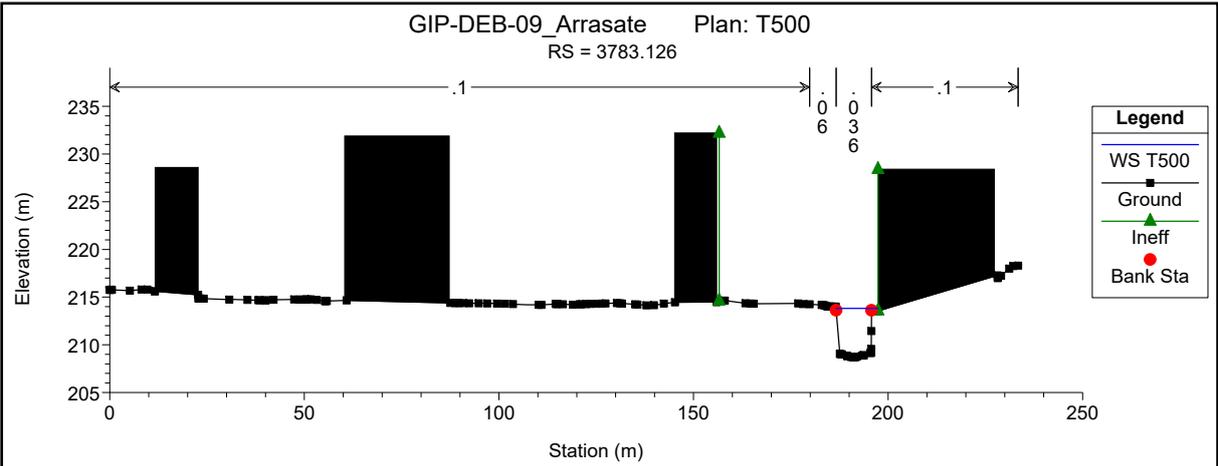
T=500 AÑOS



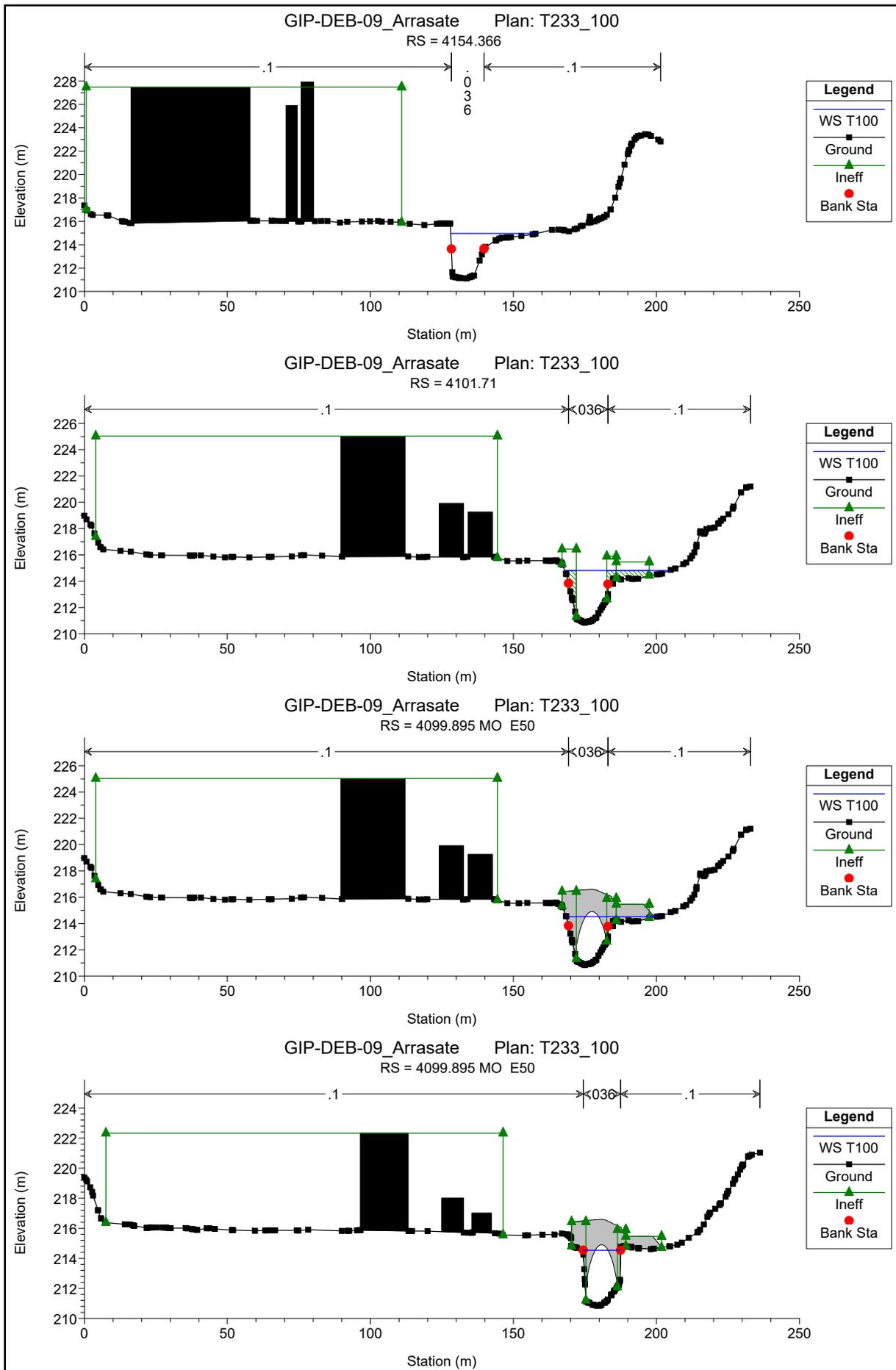


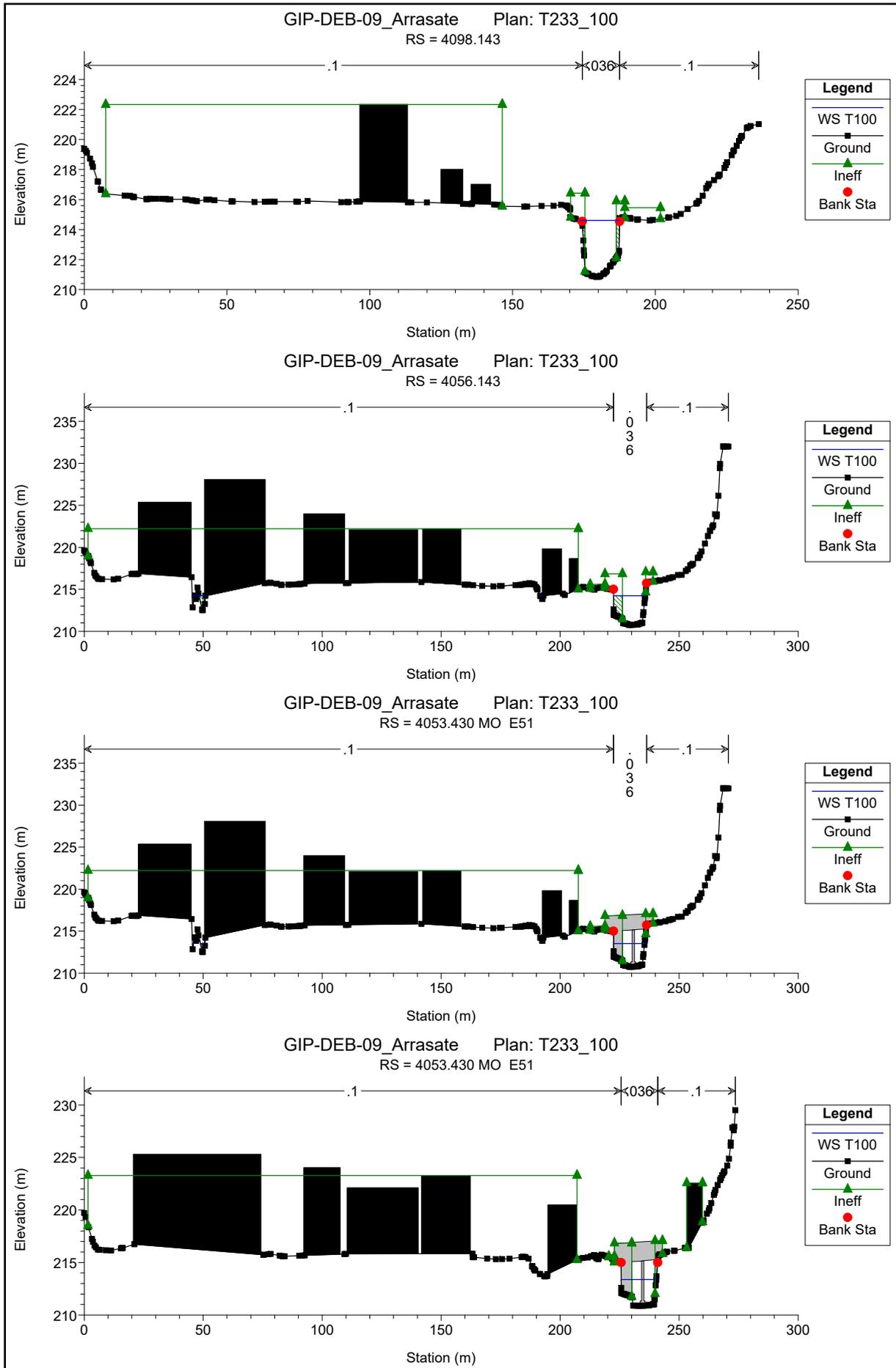


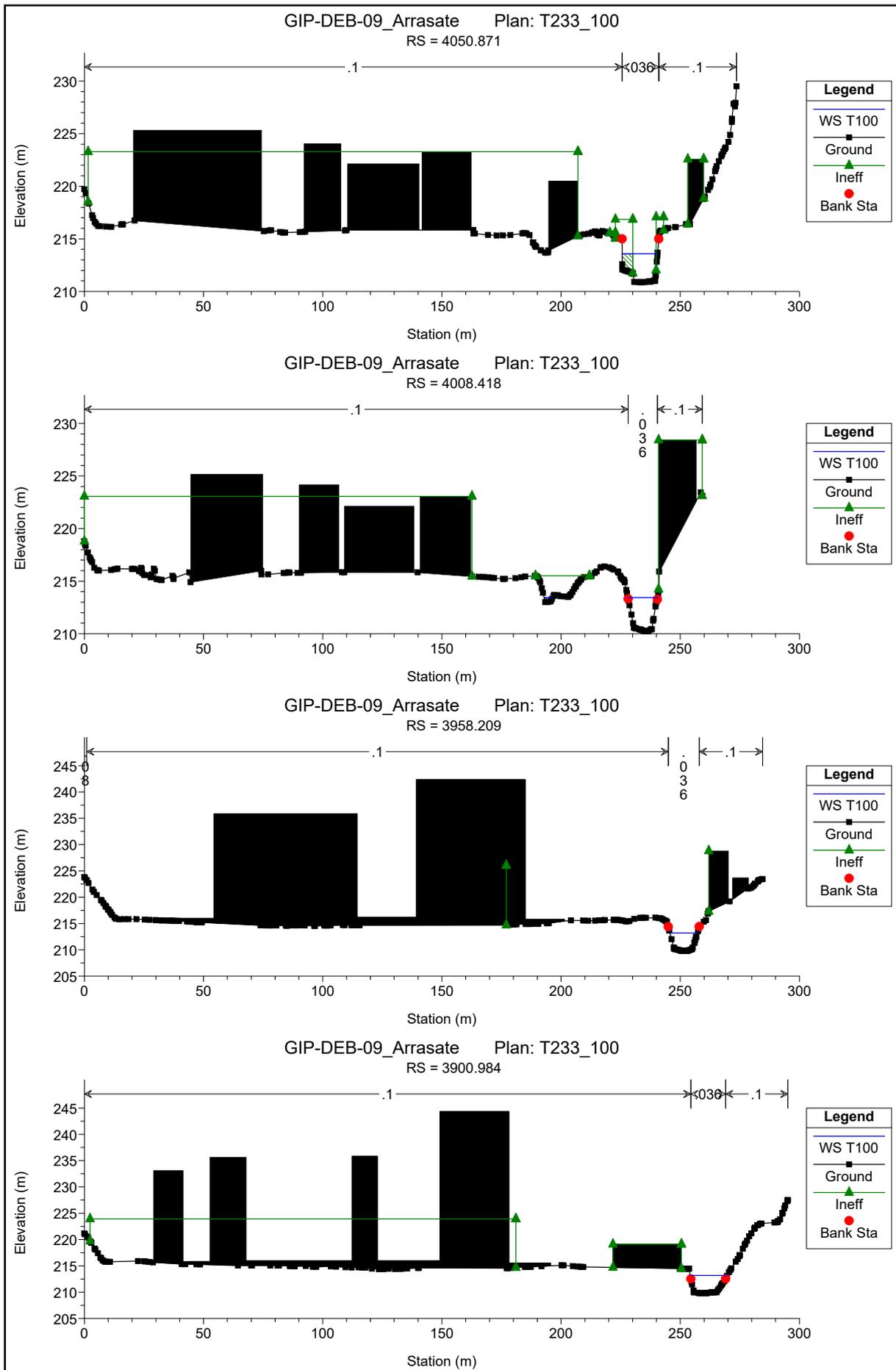


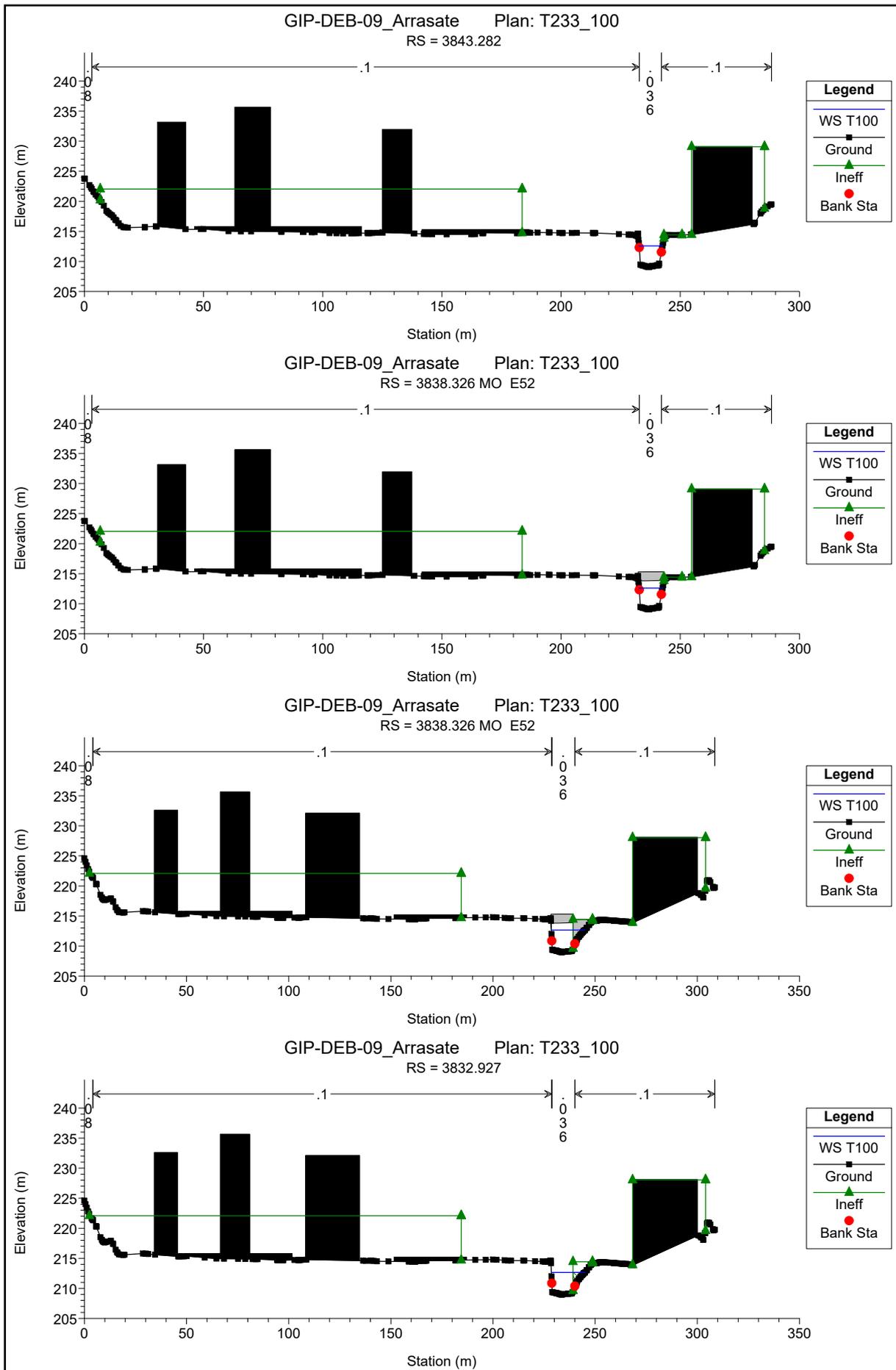


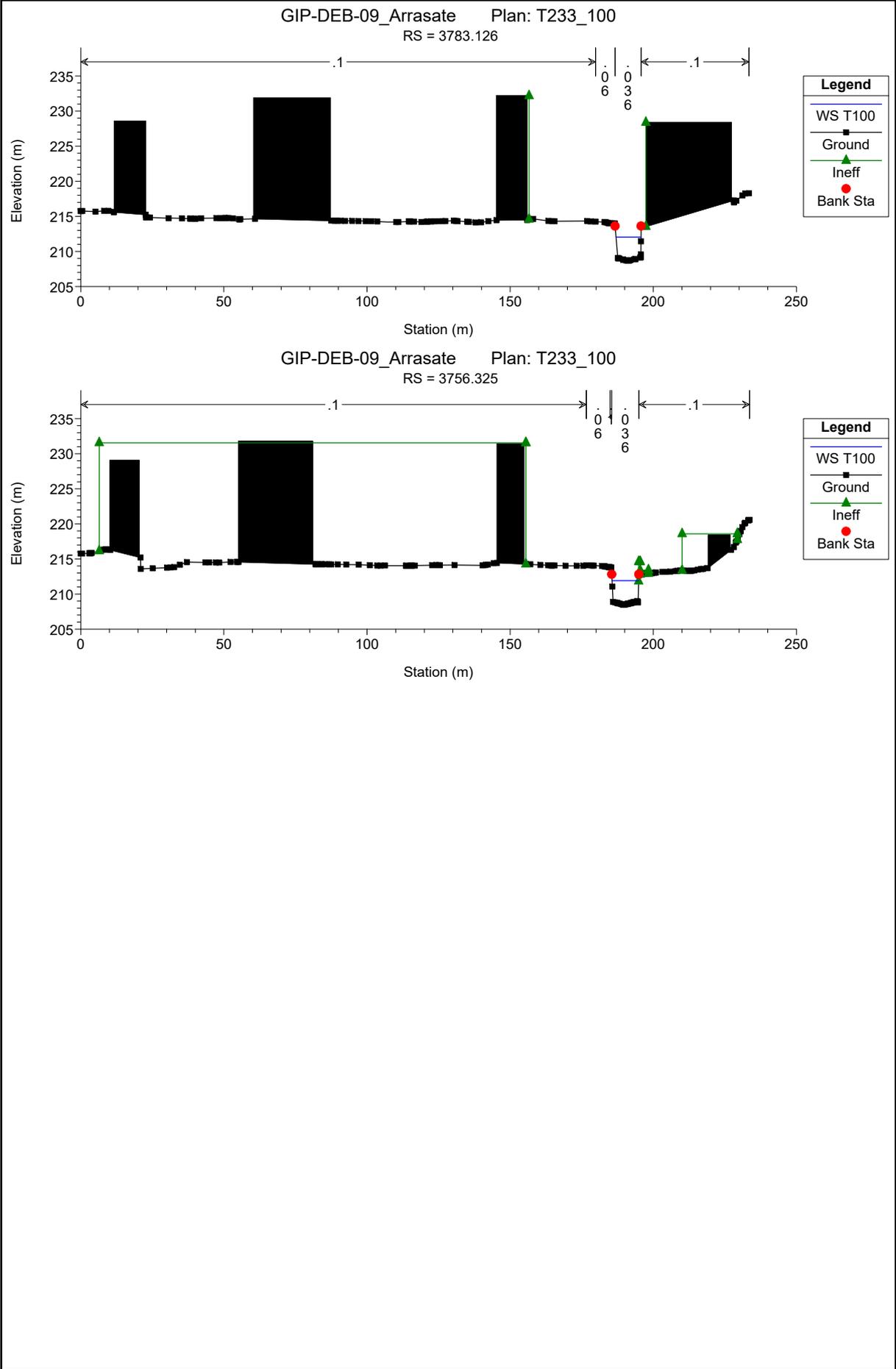
T= 100 AÑOS



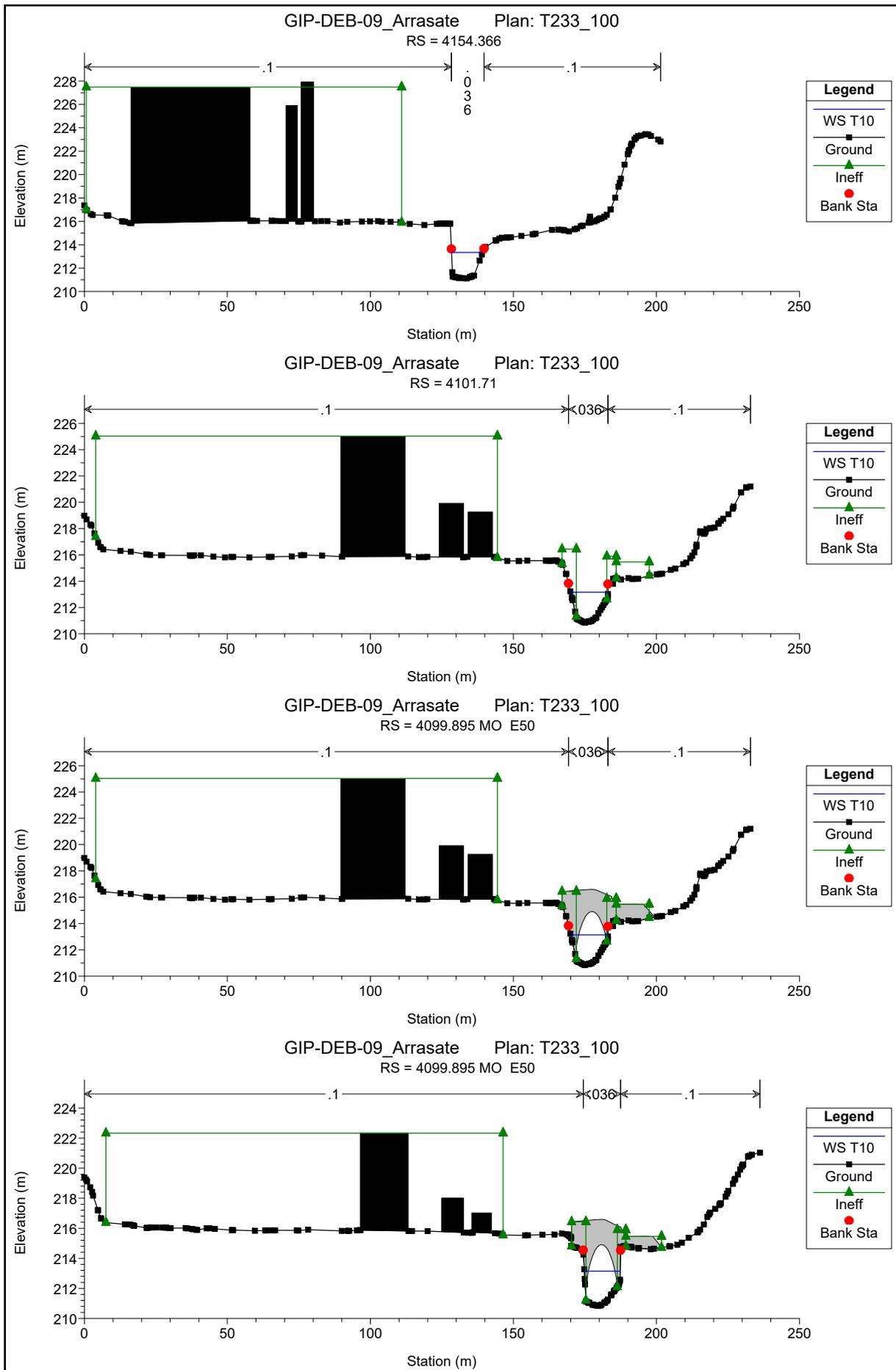


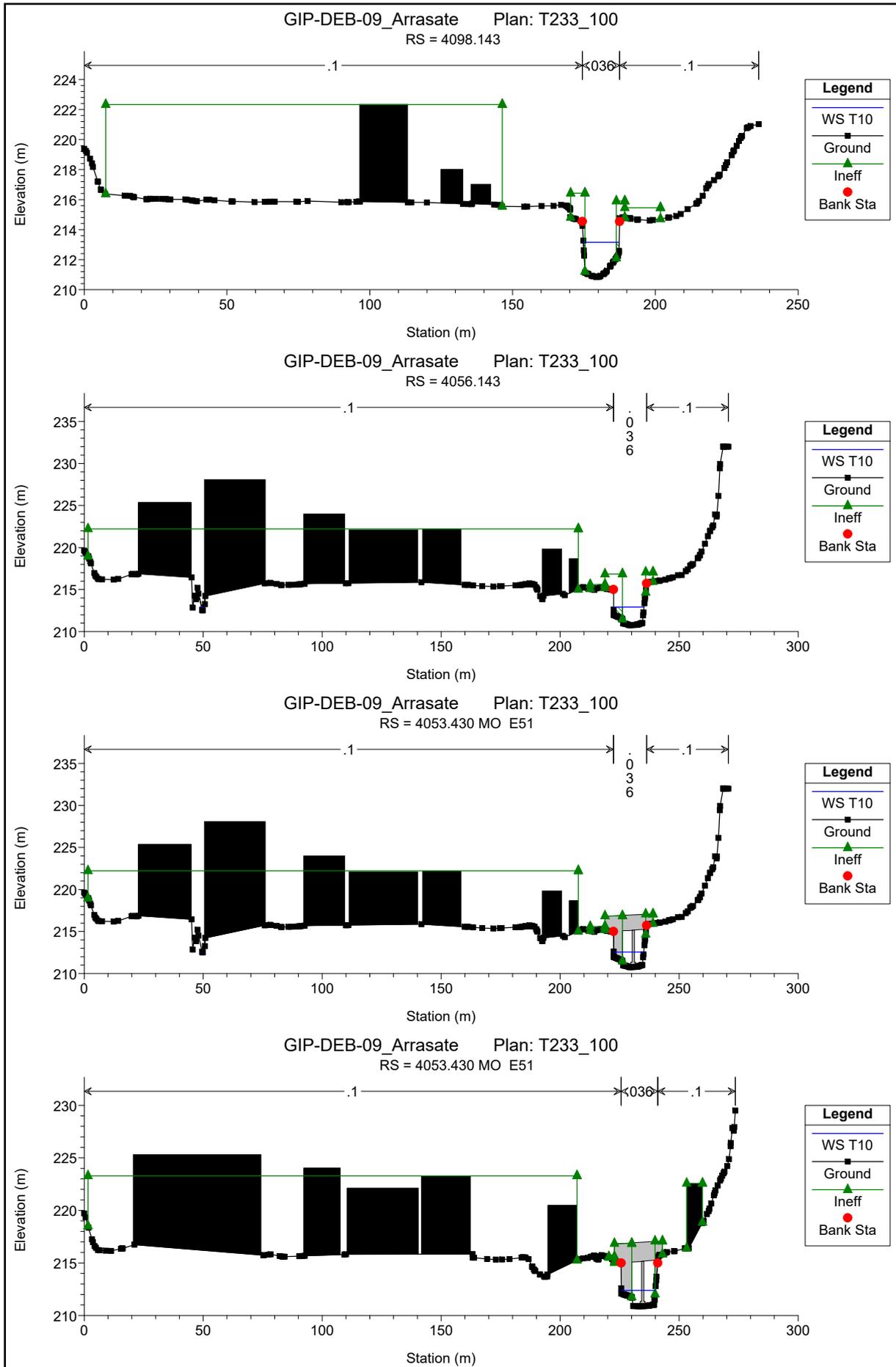


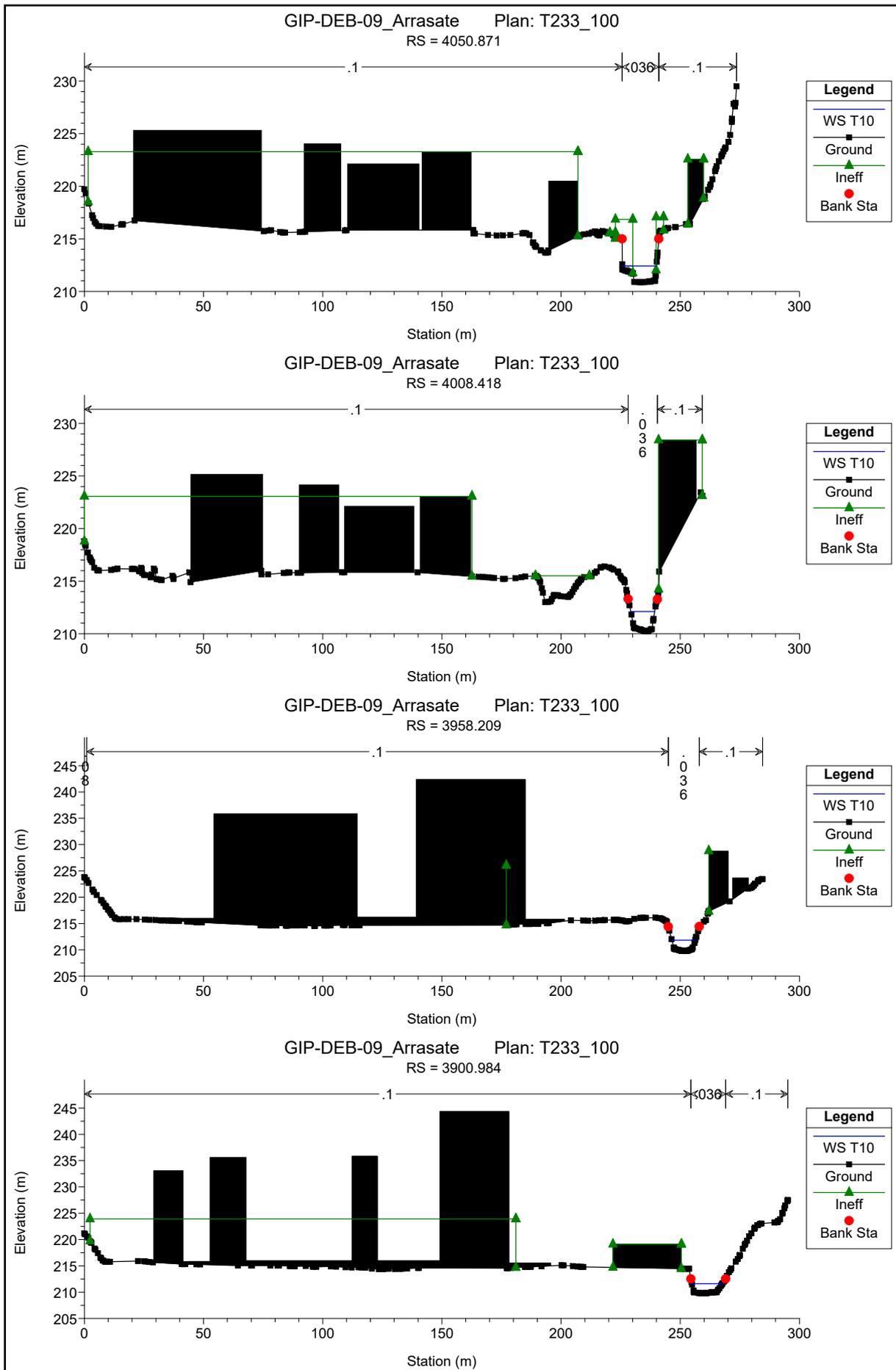


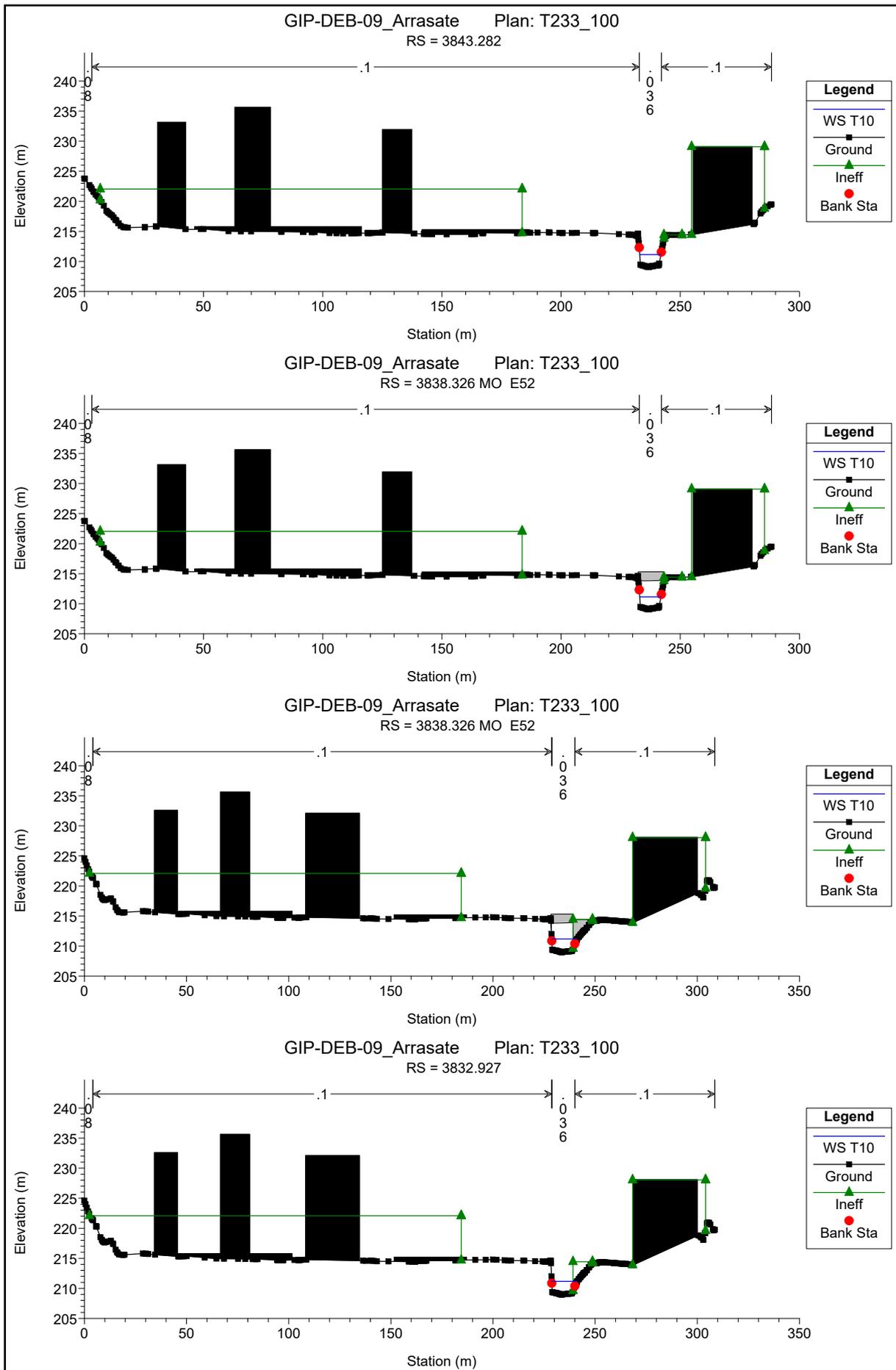


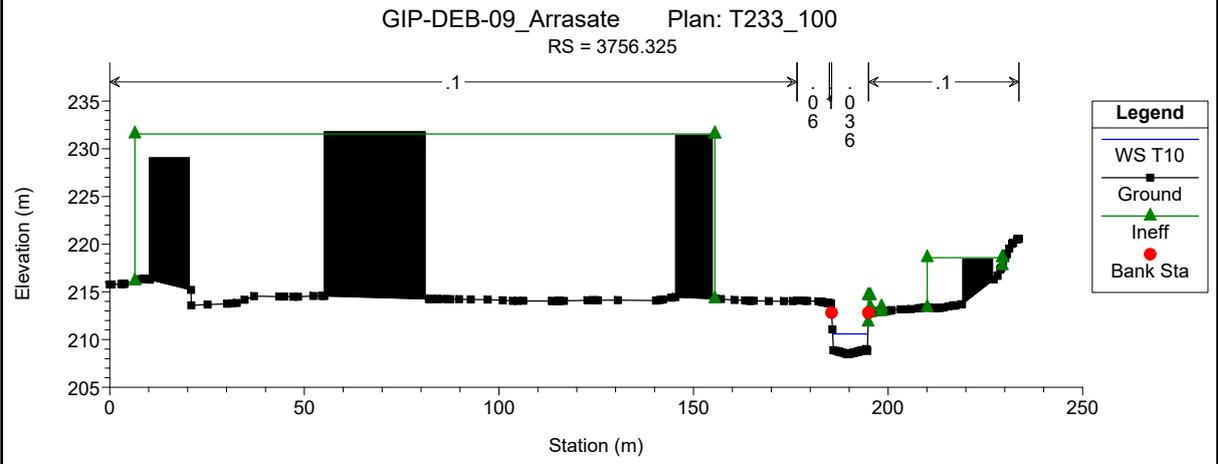
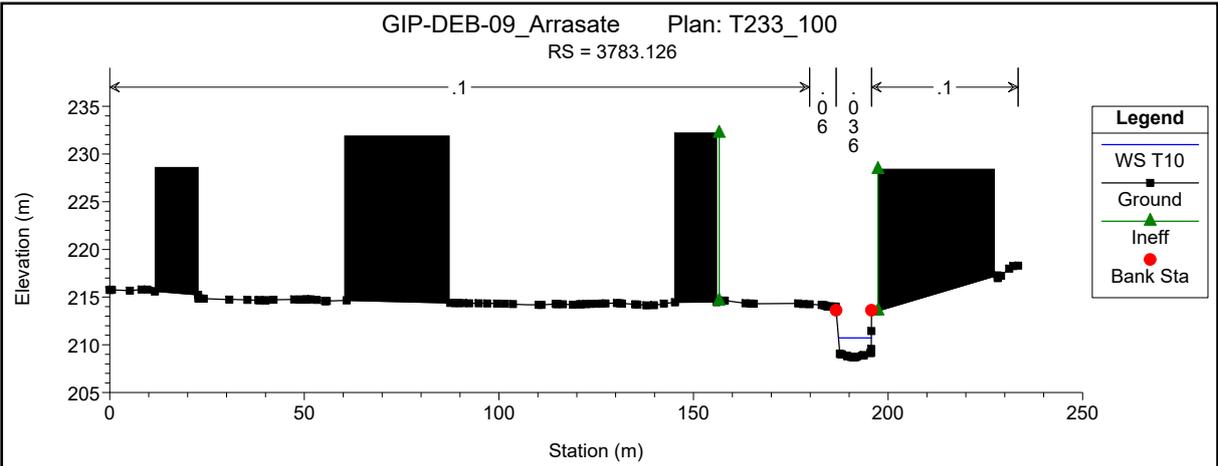
T = 10 AÑOS









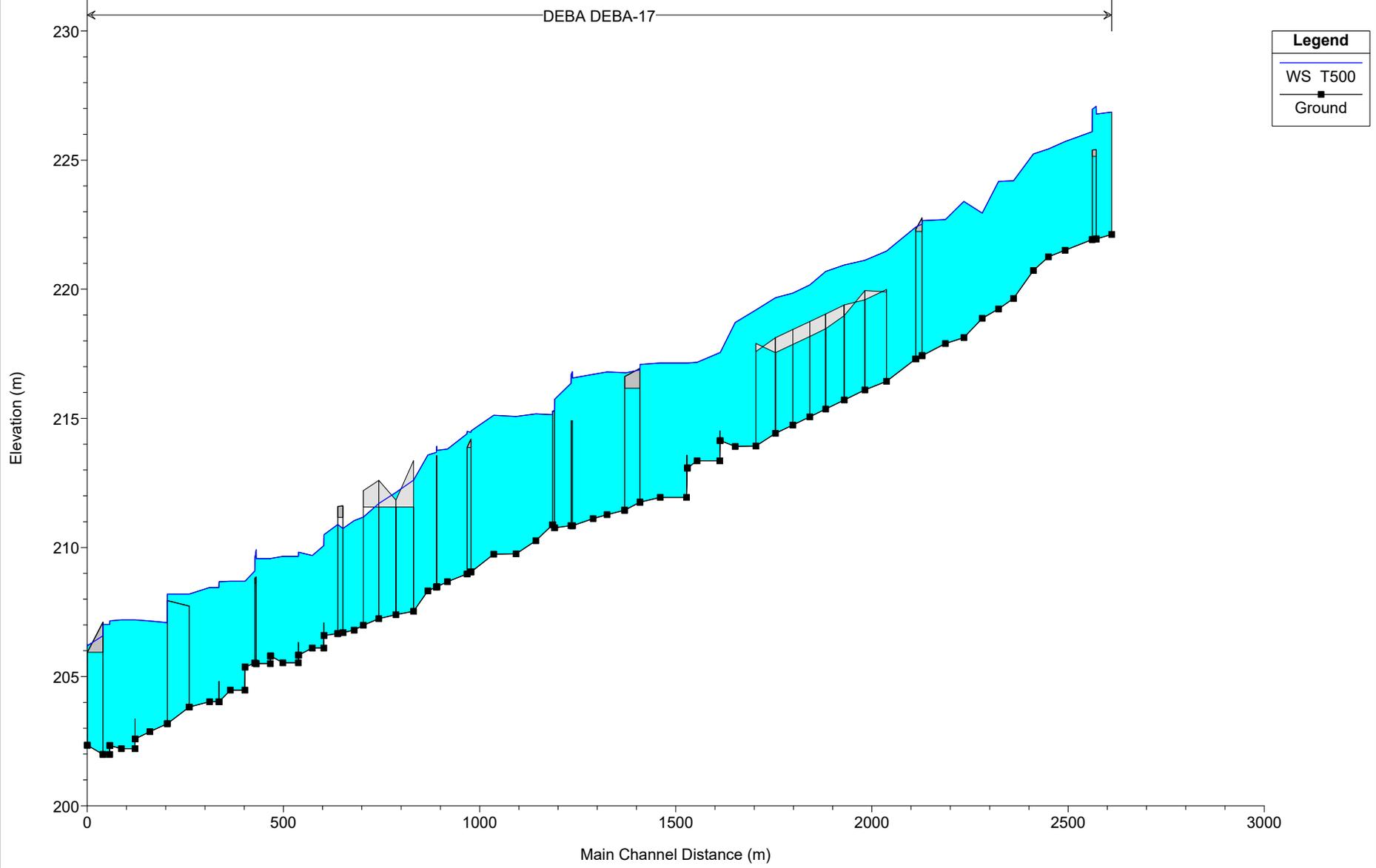


### 1.2.3 Perfil Longitudinal

T=500 AÑOS

GIP-DEB-09\_Arrasate Plan: T500

DEBA DEBA-17



Elevation (m)

Main Channel Distance (m)

Legend	
	WS T500
	Ground

PLANOS  
PLANOAK

**“ESTUDIO HIDRAULICO DEL ÁMBITO DE LA UNIDAD  
DE EJECUCIÓN AE 29- SAN ANDRÉS BERRI DE ARRASATE”**

**INDICE DE PLANOS**

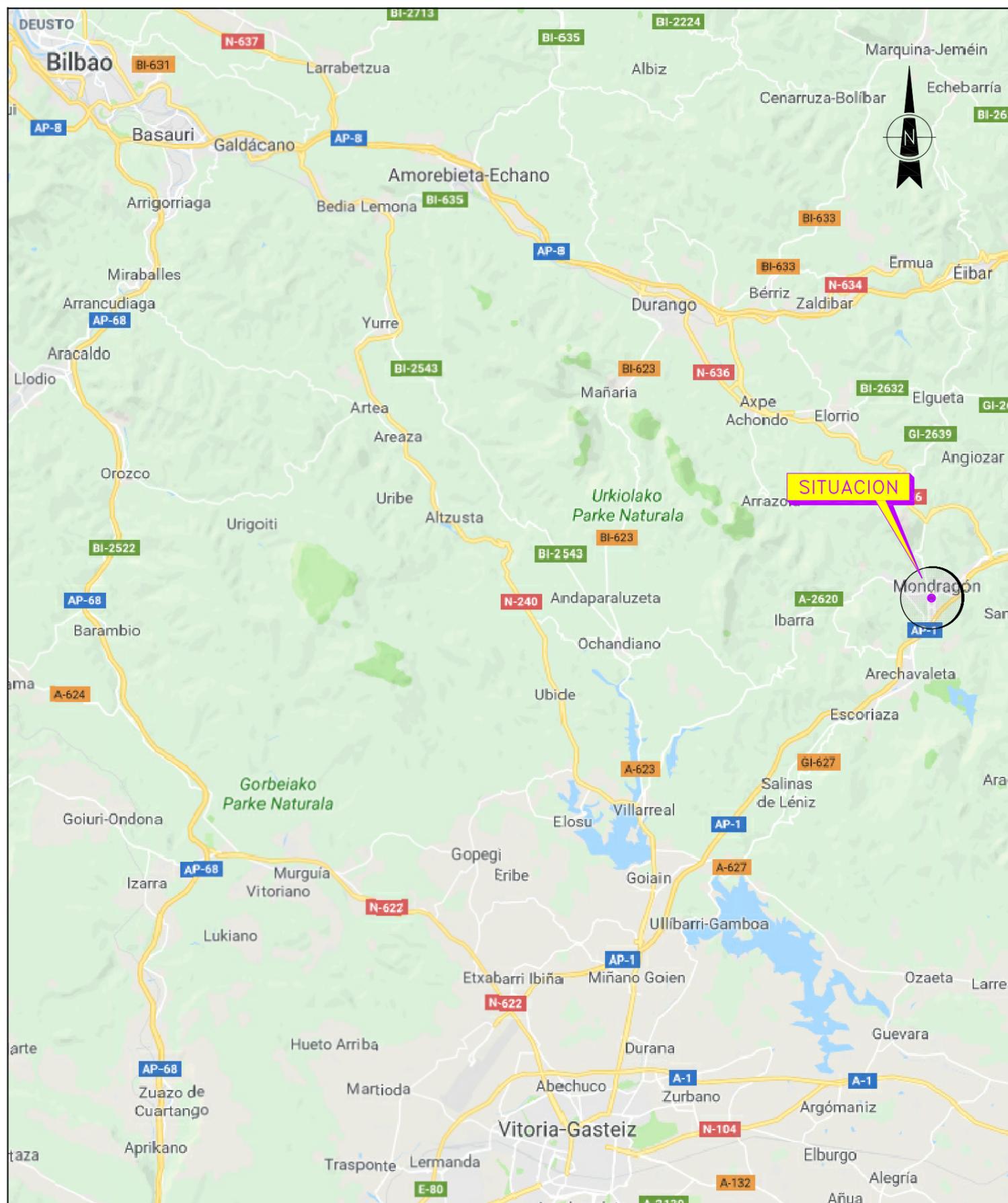
Plano N° 1 Situación y Emplazamiento

Plano N° 2 Estudio Hidráulico URA

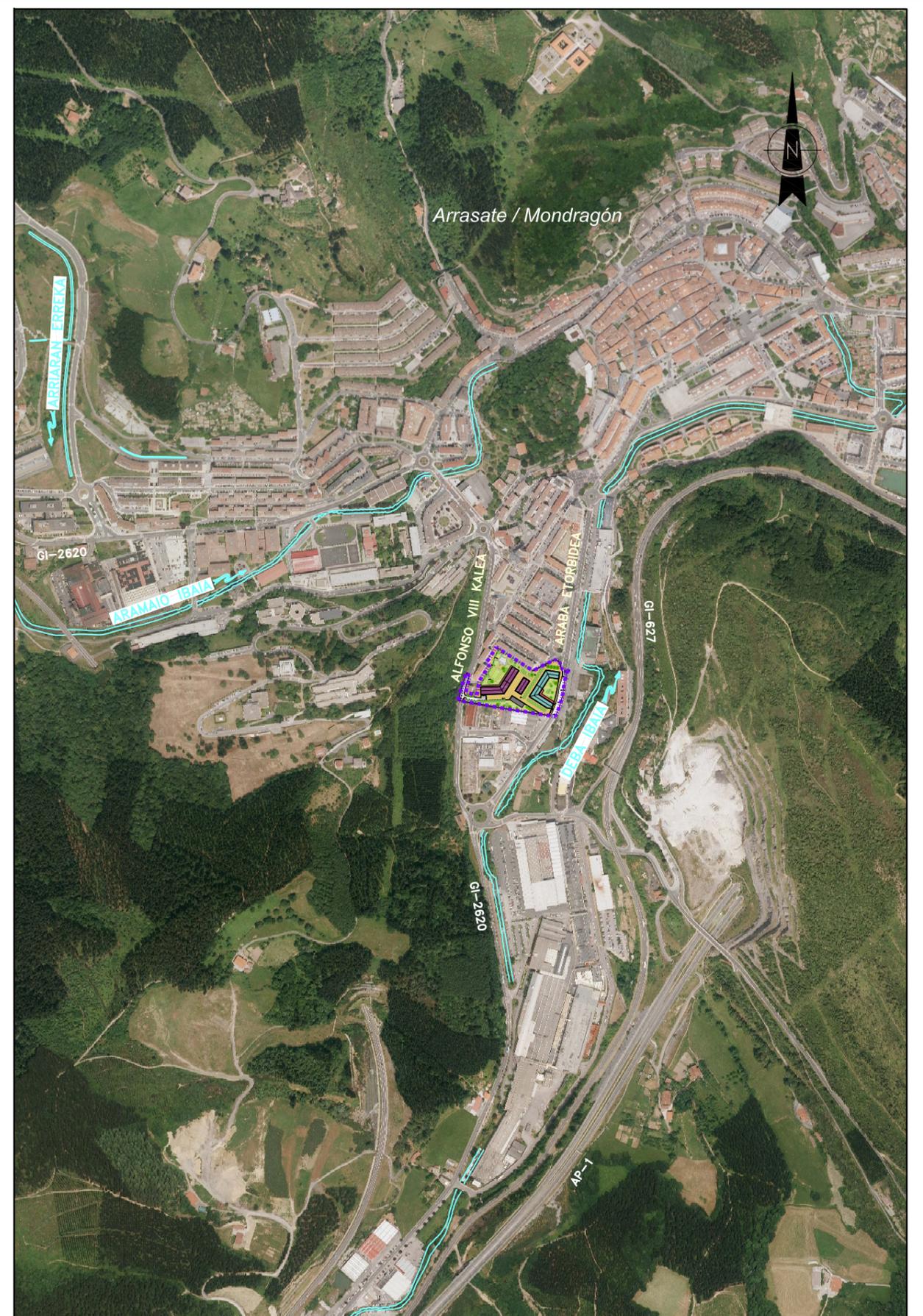
- 2.1 Planta Inundabilidad
- 2.2 Perfiles Transversales

Plano N° 3 Actuación Prevista

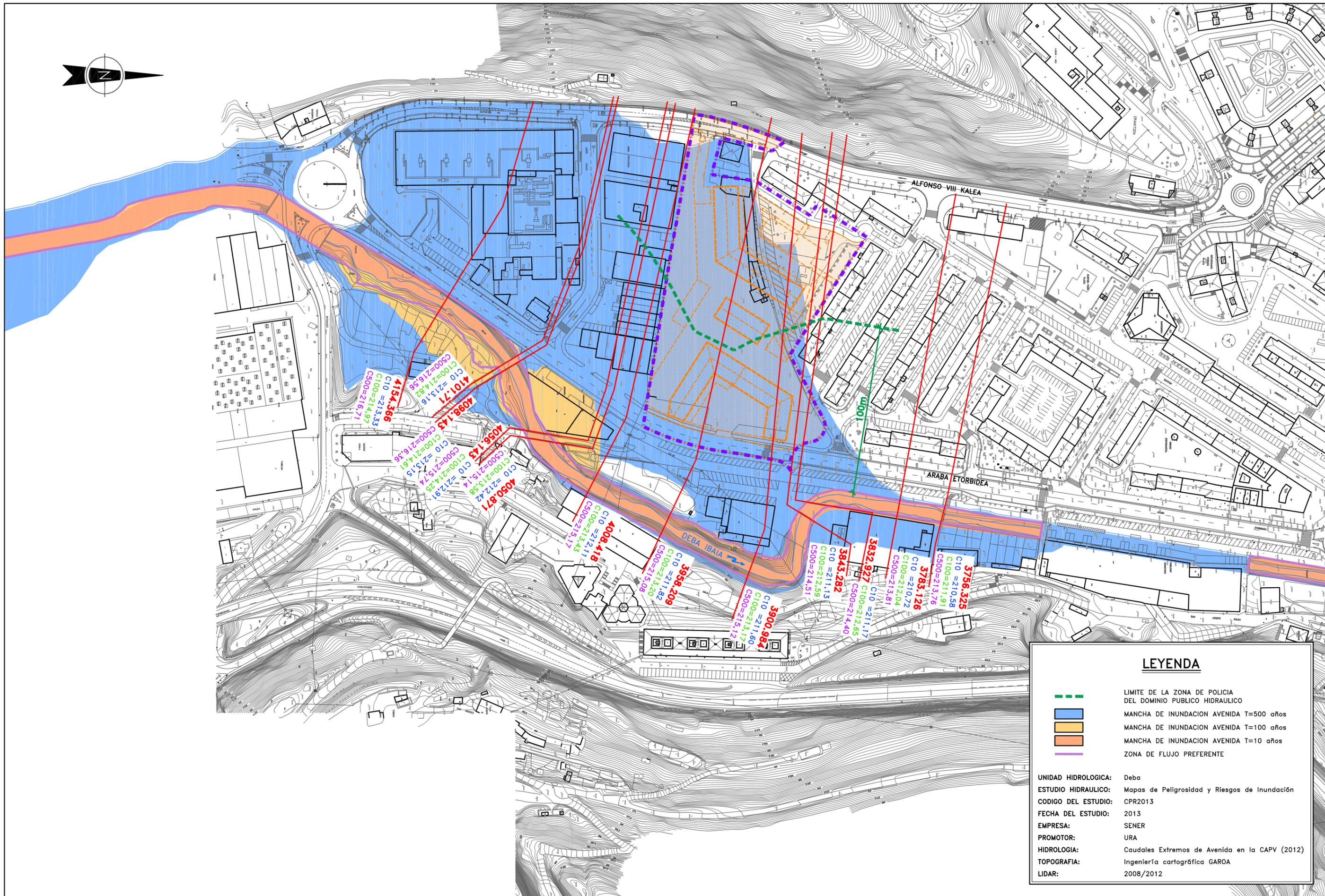
- 3.1 Planta
- 3.2 Planta Inundabilidad
- 3.3 Perfiles Transversales



**SITUACION**  
ESCALA= 1:200.000



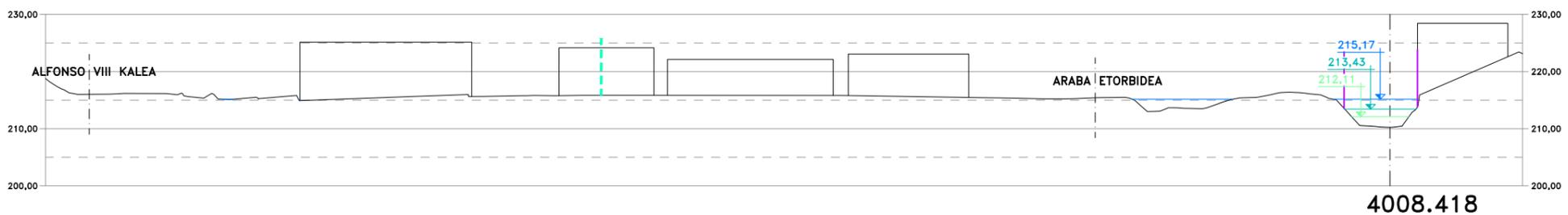
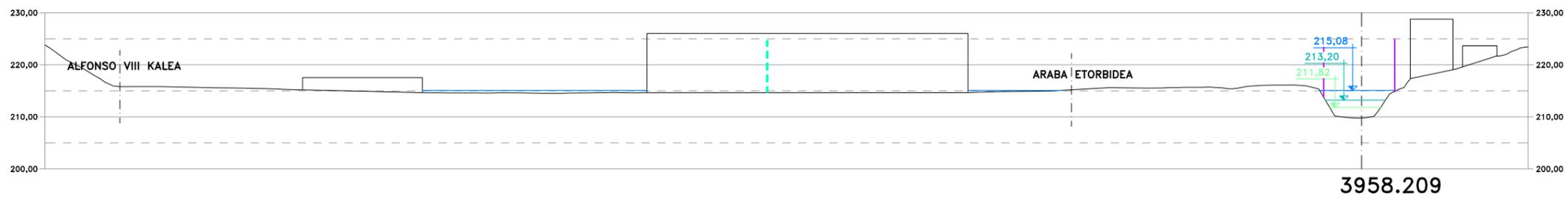
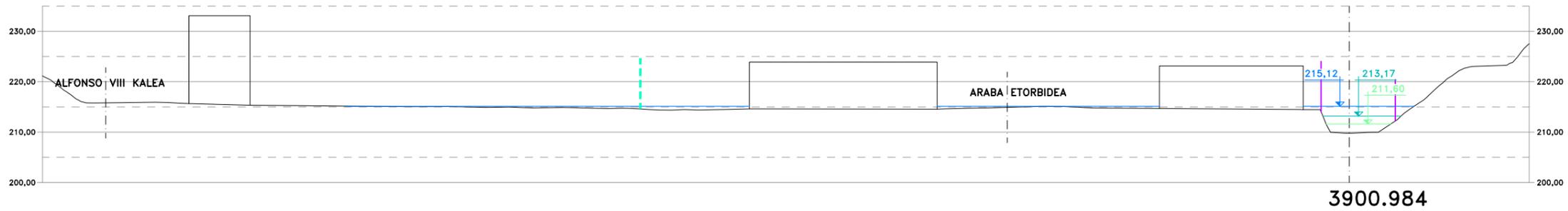
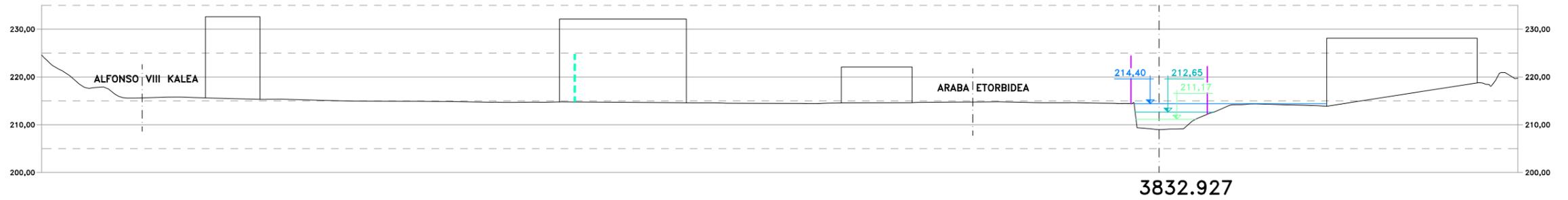
**EMPLAZAMIENTO**  
ESCALA= 1:10.000



**LEYENDA**

- LIMITE DE LA ZONA DE POLICIA DEL DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO
- MANCHA DE INUNDACION AVENIDA T=500 años
- MANCHA DE INUNDACION AVENIDA T=100 años
- MANCHA DE INUNDACION AVENIDA T=10 años
- ZONA DE FLUJO PREFERENTE

UNIDAD HIDROLOGICA: Deba  
 ESTUDIO HIDRAULICO: Mapas de Peligrosidad y Riesgos de Inundación  
 CODIGO DEL ESTUDIO: CPR2013  
 FECHA DEL ESTUDIO: 2013  
 EMPRESA: SENER  
 PROMOTOR: URA  
 HIDROLOGIA: Caudales Extremos de Avenida en la CAPV (2012)  
 TOPOGRAFIA: Ingeniería cartográfica GAROA  
 LIDAR: 2008/2012



**LEYENDA**

- LIMITE DE LA ZONA DE POLICIA DEL DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO
- ↓ 214,40 LAMINA DE AGUA AVENIDA T=500 años
- ↓ 212,65 LAMINA DE AGUA AVENIDA T=100 años
- ↓ 211,17 LAMINA DE AGUA AVENIDA T=10 años
- ZONA DE FLUJO PREFERENTE



**LEYENDA**

- LIMITE DE LA ZONA DE POLICIA DEL DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO
- LIMITE AE 29
- VIVENDAS LIBRES
- VIVENDAS PROTECCION OFICIAL

**Neinor** HOMES

PROIEKTUAREN EGILEA :  
EL AUTOR DEL PROYECTO :  
**INGENIERIA ARTAZA**

BIDE. U. ETA P. INGENIARIA  
INGENIERO DE CAMINOS C. y P.  
CARLOS ORTIZ DE ZARATE PINEDO  
ELKARGOKIDEA ZK. 6.216 N° COLEGIADO

ESKALAK :  
ESCALAS :  
1 : 2.000

ORIGINALAK : **A-3** GRAFIKOA :  
ORIGINALES : GRAFICA :

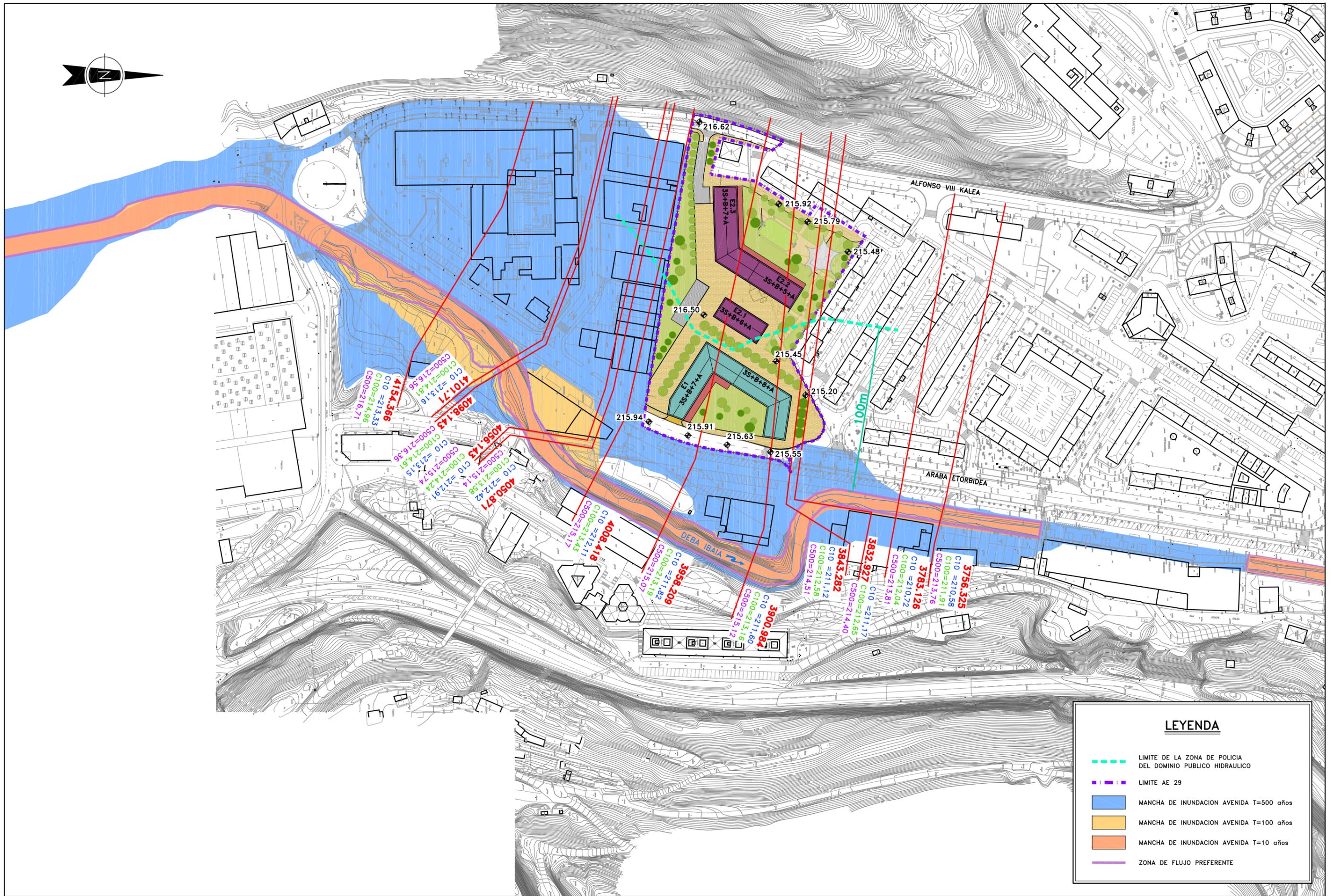
DATA :  
FECHA :  
2020 ko OTSAILA  
FEBRERO - 2020

PROIEKTUAREN IZENBURUA :  
TITULO DEL PROYECTO :  
**ESTUDIO HIDRAULICO DEL AMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCION AE 29- SAN ANDRES BERRI DE ARRASATE**

ORDEZKOA :  
SUSTITUYE A :  
DELAKOAK ORDEZKATUAK :  
SUSTITUIDO POR :

PLANOAREN IZENBURUA :  
TITULO DEL PLANO :  
**ACTUACION PREVISTA: PLANTA**

PLANO ZBK.  
PLANO N° **3.1**  
ORRIA / HOJA  
.....DE.....ARTEAN



**LEYENDA**

- LIMITE DE LA ZONA DE POLICIA DEL DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO
- LIMITE AE 29
- MANCHA DE INUNDACION AVENIDA T=500 años
- MANCHA DE INUNDACION AVENIDA T=100 años
- MANCHA DE INUNDACION AVENIDA T=10 años
- ZONA DE FLUJO PREFERENTE



PROIEKTUAREN EGILEA :  
EL AUTOR DEL PROYECTO :  
**INGENIERIA ARTAZA**

BIDE, U. ETA P. INGENIARIA  
INGENIERO DE CAMINOS C. y P.  
CARLOS ORTIZ DE ZARATE PINEDO  
ELKARGOKIDEA ZK. 6.216 N° COLEGIADO

ESKALAK :  
ESCALAS :  
1 : 2.000



ORIGINALAK : **A-3** GRAFIKOA :  
ORIGINALES : GRAFICA :

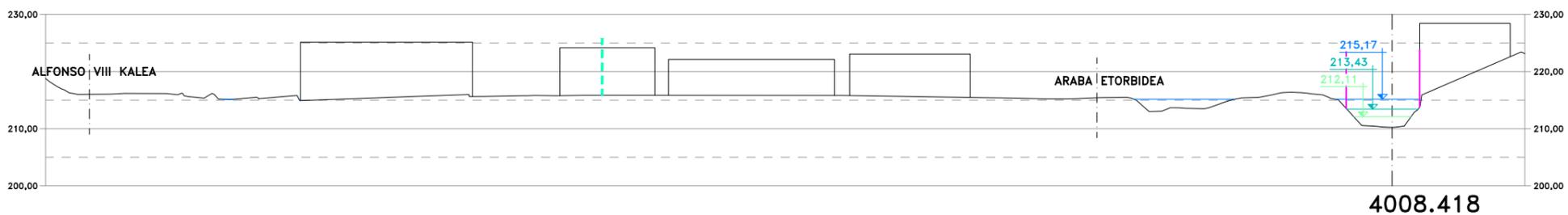
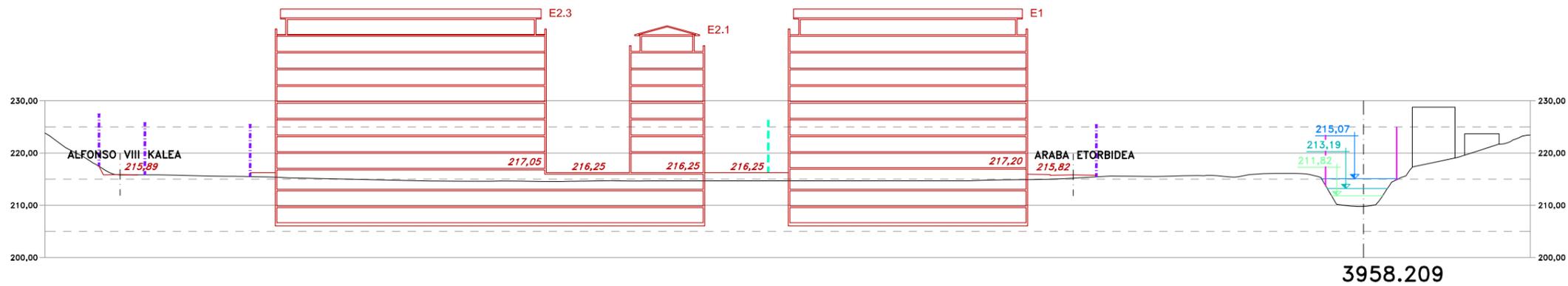
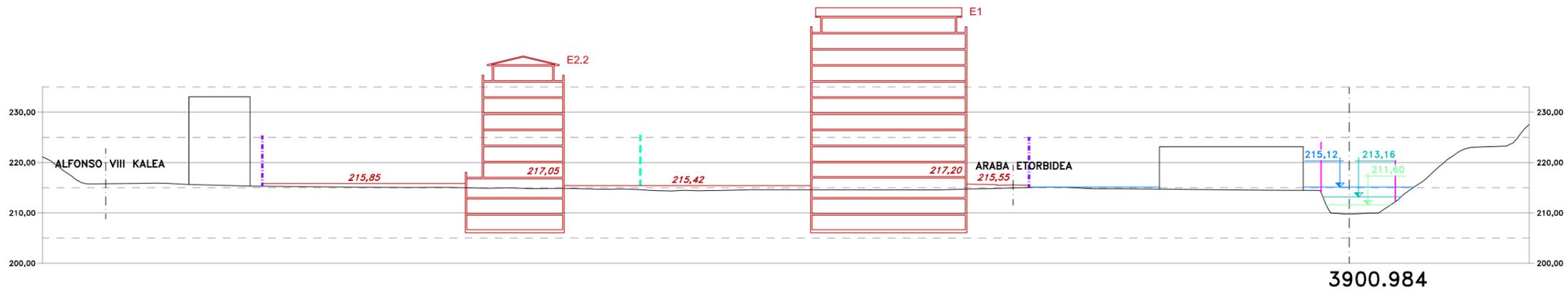
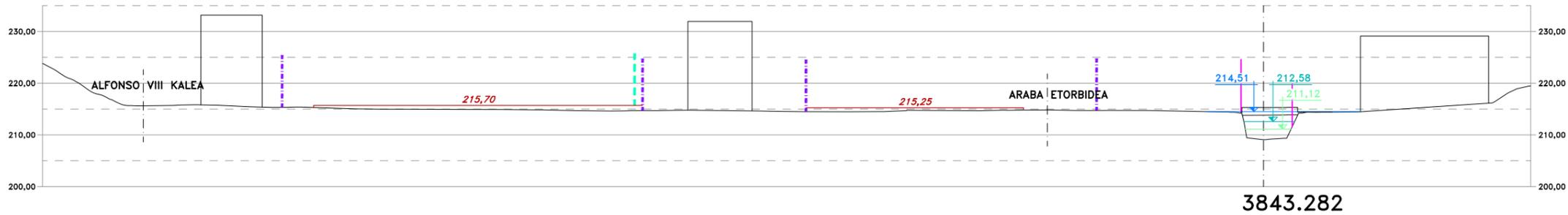
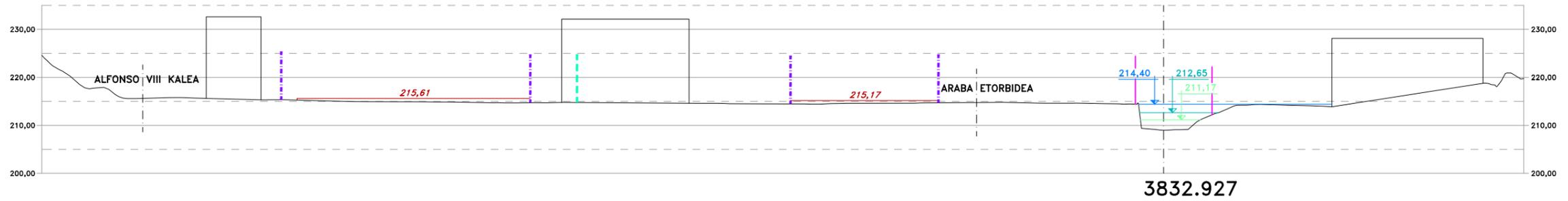
DATA :  
FECHA :  
2020 ko OTSAILA  
FEBRERO - 2020

PROIEKTUAREN IZENBURUA :  
TITULO DEL PROYECTO :  
**ESTUDIO HIDRAULICO DEL AMBITO DE LA UNIDAD DE EJECUCION AE 29- SAN ANDRES BERRI DE ARRASATE**

ORDEZKOA :  
SUSTITUYE A :  
DELAKOAK ORDEZKATUAK :  
SUSTITUIDO POR :

PLANOAREN IZENBURUA :  
TITULO DEL PLANO :  
**ACTUACION PREVISTA: PLANTA INUNDABILIDAD**

PLANO ZBK.  
PLANO N° **3.2**  
ORRIA / HOJA  
.....DE.....ARTEAN



**LEYENDA**

- LIMITE DE LA ZONA DE POLICIA DEL DOMINIO PUBLICO HIDRAULICO
- LIMITE AE 29
- ↓ 214,40 LAMINA DE AGUA AVENIDA T=500 años
- ↓ 212,65 LAMINA DE AGUA AVENIDA T=100 años
- ↓ 211,17 LAMINA DE AGUA AVENIDA T=10 años
- ZONA DE FLUJO PREFERENTE

## ANEXO 3: ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO

25/07/2018

**Evaluación de ruido Medio Ambiental**

**Informe de medidas N° 2018-0007/MB Rev 2**

---

PETICIONARIO: Harri Iparra S.A.

RAZON SOCIAL: Lehendakari Aguirre, 9- 6 48014 - (Bilbao) - Vizcaya

---

OBRA/PROYECTO: AE-29 SAN ANDRES BERRI, Arrasate (Gipuzkoa).

FECHA DEL ESTUDIO: 09/07/2018

FECHA REVISIÓN: 28/10/2019

CONTROL DE CAMBIOS: Se suprime la vía rodada que unía Araba Etorbidea y  
C/ Alfonso VII

---

EL PRESENTE INFORME CONSTA DE:

Nº Total de páginas: 45

**LAECOR S.L.**

C.I.F. B-20685962

Supervisado por el Responsable Técnico:

Andoni Linazasoro

Estudio realizado por: **Alotz Bellido Berasategi**  
Ingeniero Técnico Industrial Colegiado N° 5086

**AVISO DE CONFIDENCIALIDAD:** LAECOR S.L. garantiza la confidencialidad de los datos contenidos en el estudio, quedando prohibida la copia y/o distribución total o parcial del mismo sin la autorización escrita del solicitante.

LAECOR S.L. mantendrá copia en su archivo informático durante un periodo de cinco años.

Este informe no podrá ser reproducido parcialmente sin la autorización de: Harri Iparra S.A.

## ÍNDICE

<b>1. OBJETO DEL ESTUDIO</b>	<b>3</b>
<b>2. ANTECEDENTES</b>	<b>5</b>
<b>3. ZONA DE ACTUACIÓN</b>	<b>9</b>
<b>4. FUTURO DESARROLLO URBANISTICO</b>	<b>11</b>
<b>5. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA // CLASIFICACIÓN DE USO</b>	<b>14</b>
<b>6. NORMATIVA APLICABLE // DOCUMENTACIÓN DE REFERENCIA</b>	<b>17</b>
<b>7. CONSIDERACIONES TÉCNICAS PREVIAS</b>	<b>19</b>
<b>8. FUENTES DE RUIDO</b>	<b>20</b>
<b>9. SIMULACIÓN INFORMÁTICA</b>	<b>22</b>
<b>10. CONCLUSIONES</b>	<b>41</b>

## 1. OBJETO DEL ESTUDIO

El siguiente Estudio tiene como objeto y alcance, realizar un diagnóstico de ruido ambiental en el entorno del Sector AE-29 SAN ANDRES BERRI, Arrasate, Gipuzkoa, mediante procedimiento predictivo, en el cual se está realizando Plan Especial de Ordenación Urbana.

El análisis comprenderá la evaluación de ruido producido por el tráfico de vehículos de los viales C/ Alfonso VIII, Araba Hiribidea, GI-627 y AP1, a su paso por el citado sector de Arrasate, así como el análisis de afección por fuente de Ruido Industrial de la parcela colindante.

### 1.1 DESCRIPCIÓN DEL ESTUDIO

La estructura del presente estudio es la siguiente:

- ❑ Presentación y explicación del tipo de estudio a realizar.
- ❑ Ubicación de las fuentes sonoras y zona de actuación.
- ❑ Zonificación acústica del entorno y Normativa Vigente.
- ❑ Definición de las fuentes de ruido y Normas de cálculo
- ❑ Análisis de impacto sonoro:

Descripción de la metodología a desarrollar para el cálculo de predicción.

Equipamiento técnico

Presentación de resultados

- Mapa de ruido originado por el tráfico de vehículos.
  
- Presentación de los valores obtenidos mediante el cálculo predictivo, determinación de los niveles sonoros esperados en la parcela objeto de este Estudio.
  
- No es objeto de este estudio determinar si el nivel sonoro originado por cada tipo de fuente de ruido cumpla los niveles establecidos por el marco Normativo Vigente.

## 2. ANTECEDENTES

La Entidad Promotora Harri Iparra S.A., nos solicita la realización de un Mapa de Impacto Sonoro del Sector AE-29 SAN ANDRES BERRI, Arrasate, Gipuzkoa, donde se está planificando en el contexto del Plan Especial de Ordenación Urbana, un Futuro Desarrollo Urbanístico que contempla la construcción de un nuevo crecimiento residencial, por lo que se debe analizar el cumplimiento de los Objetivos de Calidad Acústica, conforme establece el DECRETO 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, analizando 3 propuestas alternativas de la pormenorización del sector.

Atendiendo al contenido del Decreto 213/2012, se entiende que el Estudio de Impacto Acústico debe ser desarrollado de forma previa a la aprobación inicial del planeamiento pormenorizado (o de otro instrumento urbanístico que sea de aplicación según el caso) y como parte del trámite urbanístico y ambiental correspondiente.

Conforme dispone en el Capítulo II, Futuros Desarrollos Urbanísticos del que se extrae la aplicación de los siguientes artículos:

### **Artículo 37.– Exigencias para áreas de futuro desarrollo urbanístico.**

Las áreas acústicas para las que se prevea un futuro desarrollo urbanístico, incluidos los cambios de calificación urbanística, deberán incorporar, para la tramitación urbanística y ambiental correspondiente, un Estudio de Impacto Acústico que incluya la elaboración de mapas de ruido y evaluaciones acústicas que permitan prever el impacto acústico global de la zona y que contendrán, como mínimo:

**a) Un análisis de las fuentes sonoras en base a lo descrito en el artículo 38:**

El análisis de las fuentes sonoras a que se refiere el artículo anterior incluirá no sólo las actuales (considerando las condiciones de funcionamiento en un horizonte anual a 20 años), sino también las futuras y, en especial, el nuevo viario urbano planificado, así como la previsión de desarrollo de industrias o actividades que afecten al área.

**b) Estudio de alternativas, en base a lo descrito en el artículo 39:**

El estudio de alternativas de diseño se realizará para el área o áreas (diferentes localizaciones y disposiciones de las diferentes parcelas edificatorias y de la orientación de los usos con respecto a los focos emisores acústicos) como paso previo a la aprobación de la ordenación pormenorizada del planeamiento municipal que sea aplicable. En el supuesto de que existan planes asociados a ese futuro desarrollo se tendrán en cuenta sus previsiones en la redacción del estudio acústico previsto en este artículo.

**c) Definición de medidas en base a lo descrito en el artículo 40.**

1.– La definición de las medidas necesarias para alcanzar los objetivos de calidad acústica de los artículos 31 a 34 y que resulten técnica y económicamente proporcionadas se encaminará a proteger, en primera instancia, el ambiente exterior de las áreas acústicas, de tal forma que se velará por el cumplimiento de los valores objetivo considerando, en las zonas edificadas, el sonido incidente en la totalidad de las fachadas con ventanas de las edificaciones sensibles a todas sus alturas, así como en el ambiente exterior a 2 metros de altura sobre el suelo en las zonas no edificadas. La definición de estas medidas deberá incluir los plazos de su ejecución y el responsable de la misma.

2.– En el caso de no ser posible proteger el ambiente exterior para alcanzar los objetivos de calidad acústica aplicables debido a la desproporción técnica o económica de las medidas a implantar, suficientemente motivada, se desarrollarán medidas adicionales para, en todos los casos, cumplir con los objetivos de calidad acústica en el interior de las edificaciones, sin perjuicio del cumplimiento del artículo 43.

3.– Si como resultado del estudio acústico se derivara la definición justificada de diferentes fases temporales de implantación de las medidas correctoras complementarias para el cumplimiento de los objetivos de calidad, se deberá garantizar, dando respuesta al párrafo anterior, el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el interior de las edificaciones en cada una de las mencionadas fases de implantación.

**d) Artículo 42.– Evaluación de vibraciones en futuro desarrollo urbanístico.**

En aquellos futuros desarrollos urbanísticos, en los que prevea la construcción de edificaciones a menos de 75 metros de un eje ferroviario, en todos los casos el Estudio de Impacto Acústico incluirá una evaluación de los niveles de vibración para la verificación del cumplimiento de los objetivos de calidad acústica de aplicación y para el establecimiento de medidas correctoras en el caso de que sean necesarias.

Nota: No se identifican ejes ferroviarios en las proximidades, por lo que el Artículo no es de aplicación.

### 3. ZONA DE ACTUACIÓN

En el detalle adjunto se presenta la situación actual de la parcela objeto de este Estudio, así como la propuesta de ordenación:





#### **4. FUTURO DESARROLLO URBANÍSTICO**

Analizados los apartados aplicables para Futuros Desarrollos Urbanísticos del Decreto 213/2012, así como consultada la Guía Técnica para la aplicación del citado Decreto, a continuación se determinan los apartados a considerar:

El Artículo N° 36, establece que no podrán ejecutarse desarrollos urbanísticos en áreas donde se incumplan los objetivos de calidad acústica en el ambiente exterior, sin perjuicio de lo estipulado en los artículos 43 y 45.

En este sentido, la verificación del artículo 36 se efectuará a través de los procedimientos de evaluación definidos en el anexo II del Decreto 213/2012, de tal forma que se verifique que se cumplen los Objetivos de Calidad Acústica, en adelante OCA, a 2 metros de altura sobre el terreno y sin la consideración de la puesta en servicio de los focos de ruido asociados al desarrollo, como pueden ser los viales urbanos.

Los resultados de esta modelización predictiva pueden ser condicionantes para declarar la zona apta para el desarrollo y/o para la concesión de licencias de edificación, que en su caso deberán complementar con Estudios que verifiquen los apartados exigidos para Futuro Desarrollo Urbanístico, Artículo N° 37 y siguientes.

En caso de incumplimiento del Artículo 36 existen tres opciones, entre las que se recogen las excepciones detalladas en los artículos 43 y 45:

A) Es posible cumplir este artículo imponiendo medidas correctoras que reduzcan los niveles hasta el cumplimiento de OCA en el exterior a 2m. Las medidas correctoras pueden ser las relacionadas con la modificación de las cotas (en el proyecto de urbanización), la modificación del funcionamiento de focos de ruido (viales en el entorno del desarrollo y modificaciones de uso de suelo o la colocación de pantallas acústicas (para situaciones asociadas a ruido de infraestructuras del transporte).

En todos los casos, estas medidas correctoras deben estar desarrolladas de forma previa a la concesión de las licencias de edificación (es requisito previo). En aquellos casos en los que el futuro desarrollo cuente con urbanización prevista, estas medidas correctoras podrían estar asociadas a dicha previsión de urbanización.

B) Que la zona se encuentre bajo un ámbito de posible declaración de Zona de Protección Acústica Especial en adelante ZPAE (ámbito del territorio para el que se verifica el incumplimiento de los valores objetivo acústico).

Cabe destacar que el organismo competente para declarar ZPAE es el Ayuntamiento y que esta declaración (tal y como detalla el artículo 45) debe incluir: la delimitación del área, la identificación de los focos emisores acústicos y su contribución acústica y un Plan Zonal en los términos descritos en el Artículo 46.

Los supuestos en los que un futuro desarrollo puede declararse ZPAE, son únicamente dos:

- Que la aprobación inicial del planeamiento pormenorizado fuera previa al 1 de Enero de 2013.
- Que se trate de un supuesto de renovación de suelo urbano, que puede interpretarse como cualquier desarrollo efectuado dentro de la categoría de suelo urbano.

C) Presentar y motivar razones excepcionales de interés público para urbanizar una zona en la que se incumplen los OCA en el exterior.

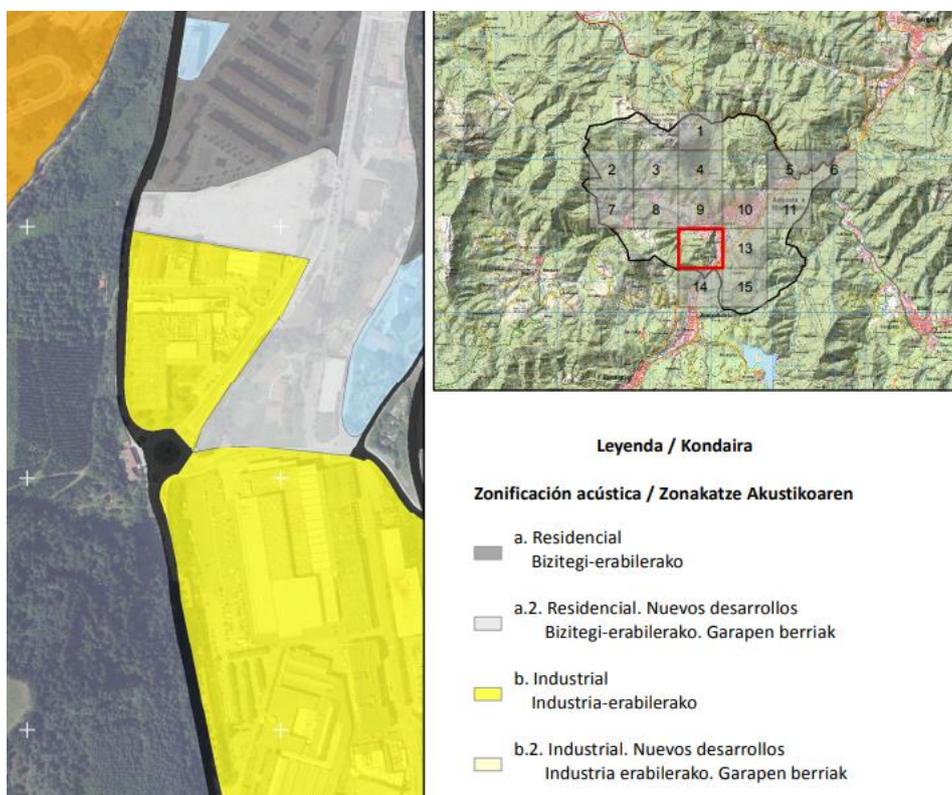
Finalmente, el artículo 36 hace referencia al 43 que es de obligado de cumplimiento en todos los casos de nuevas edificaciones.

Conforme a lo anteriormente expuesto, el Estudio en función de los datos resultantes del diagnóstico, analizará la situación en relación con los apartados anteriormente descritos.

## 5. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA Y OBJETIVOS DE CALIDAD

### 5.1. ZONIFICACIÓN ACÚSTICA

Realizada consulta en el Mapa de Zonificación Acústica del municipio de Arrasate, se determina que el sector cuenta con clasificación a.2. Residencial. Nuevos Desarrollos.



Considerando que la parcela objeto de estudio tendrá uso de suelo residencial, así como atendiendo la literalidad del Decreto 213/2012 en relación a la consideración a Futuros Desarrollos Urbanísticos, conforme al apartado b) del artículo 207 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, el Estudio analizará el cumplimiento de los valores límite asignados a Futuros Desarrollos Urbanísticos para uso de suelo Residencial, 5 dB(A) más restrictivos que para una Área Urbanizada Existente.

**Áreas acústicas de tipo a). Sectores del territorio de uso residencial:**

*Se incluirán tanto los sectores del territorio que se destinan de forma prioritaria a este tipo de uso, espacios edificados y zonas privadas ajardinadas, como las que son complemento de su habitabilidad tales como parques urbanos, jardines, zonas verdes destinadas a estancia, áreas para la práctica de deportes individuales, etc.*

**4.2. OBJETIVOS DE CALIDAD**

Una vez clasificada el área acústica y de acuerdo al punto 2 del Artículo N° 31, los Objetivos de Calidad Acústica de aplicación en el área en el que se vaya a ejecutar el Futuro Desarrollo Urbanístico, deberán ser 5 dB(A) más restrictivos que para una urbanización existente para el ambiente exterior.

En las siguientes tablas se establecen los valores límite de aplicación para el Futuro Desarrollo Urbanístico, tanto para el ambiente exterior como interior:

**OBJETIVOS DE CALIDAD ACÚSTICA**

Tabla A. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables a áreas urbanizadas existentes

Tipo de área acústica	Índices de ruido		
	L <sub>d</sub>	L <sub>e</sub>	L <sub>n</sub>
E	60	60	50
A	65	65	55
D	70	70	65
C	73	73	63
B	75	75	65
F	(1)	(1)	(1)

A tal efecto, los valores de aplicación para el futuro desarrollo urbanístico, una vez aplicada la restricción de 5 dB(A), corresponden a los siguientes:

### OBJETIVOS DE CALIDAD ACUSTICA PARA FUTURO DESARROLLO URBANISTICO

Tipo de área acústica	Índices de ruido		
	L <sub>d</sub>	L <sub>e</sub>	L <sub>n</sub>
E Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	55	55	45
A Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	60	60	50
D Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	65	65	60
C Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	68	68	58
B Ámbitos/Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial.	70	70	60
F Ámbitos/Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructura de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.	(1)	(1)	(1)

Nota: objetivos de calidad acústica aplicables en el exterior están referenciados a una altura de 2 m sobre el nivel del suelo y a todas las alturas de la edificación en el exterior de las fachadas con ventana.

#### b) Ambiente interior

Tabla B. Objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al espacio interior habitable de edificaciones destinadas a viviendas, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales.

Uso del edificio <sup>(2)</sup>	Tipo de Recinto	Índices de ruido		
		L <sub>d</sub>	L <sub>e</sub>	L <sub>n</sub>
Vivienda o uso residencial	Estancias	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30
Hospitalario	Zonas de estancia	45	45	35
	Dormitorios	40	40	30
Educativo o cultural	Aulas	40	40	40
	Salas de lectura	35	35	35

Los objetivos de calidad acústica aplicables en el interior están referenciados a una altura de entre 1.2 m y 1.5 m

## 6. NORMATIVA APLICABLE // DOCUMENTACIÓN DE REFERENCIA

Para el desarrollo del Estudio se ha tenido en cuenta una serie de documentos, tanto de carácter reglamentario, como normas y recomendaciones internacionales para realizar los cálculos de propagación acústica de fuentes de ruido. La documentación de referencia se resume a continuación:

### 6.1. LEGISLACIÓN APLICABLE

#### ☐ Legislación Europea:

- Directiva 2002/49/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de Junio de 2002, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental.

#### ☐ Legislación Estatal:

Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido.

Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 7 de noviembre, del ruido, en lo que hace referencia a la evaluación y gestión del ruido ambiental.

Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

□ Legislación Autonómica:

- DECRETO 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.
- Guía Técnica para la aplicación del Decreto 213/2012 sobre contaminación acústica en la CAPV, con primera versión a fecha de 10/04/2014
- Guía Metodológica para la realización de Mapas de Ruido, Gobierno Vasco.

## 6.2. DODUMENTACIÓN DE REFERENCIA

Recomendación de la comisión de 6 de agosto de 2003 relativa a las orientaciones sobre los métodos de cálculo provisionales revisados para el ruido industrial, procedente de aeronaves, del tráfico rodado y ferroviario y los datos de emisiones correspondientes (2003/613/CE).

“Good Practice Guide for Strategic Noise Mapping and the Production of Associated Data on Noise Exposure. Versión 2, WG-AEN, 2006”.

ISO 9613-2: (Acoustics --- Attenuation of sound propagation Outdoors, Part 2: General Method of calculation).

- Método nacional de cálculo francés (NMPB-Routes-96, SETRA – CERTULCPC – CSTB), mencionado en el (Arrete du 5 mai 1995 relatif au bruit des infrastructures routieres, Journal officiel du 10 may 1995, article 6) y en la norma francesa (XPS 31-133), **método de cálculo para ruido de tráfico rodado.**

## 7. CONSIDERACIONES TÉCNICAS PREVIAS

Previo a la exposición del trabajo técnico realizado, es necesario realizar algunas consideraciones previas para el posible entendimiento del mismo.

Todo el trabajo realizado para la obtención del Mapa de Ruido de la parcela objeto de este Estudio, se ha basado en las definiciones y recomendaciones de la Directiva 2002/49/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de Junio de 2002, sobre Evaluación y Gestión del Ruido Ambiental.

### 7.1. INDICADORES DE RUIDO

El nivel día-tarde-noche  $L_{den}$  en dB(A), que se determina a partir de los niveles de día, tarde y noche se define como:

- **Nivel sonoro equivalente del periodo de día ( $L_d$ ):** Nivel sonoro energético medio durante el horario de día, comprendido entre las 7:00 AM y 7:00 PM, correspondiente a 12 horas.

- **Nivel sonoro equivalente del periodo de tarde ( $L_e$ ):** Nivel sonoro energético medio durante el horario de tarde, comprendido entre las 7:00 PM y 11:00 PM, correspondiente a 4 horas.

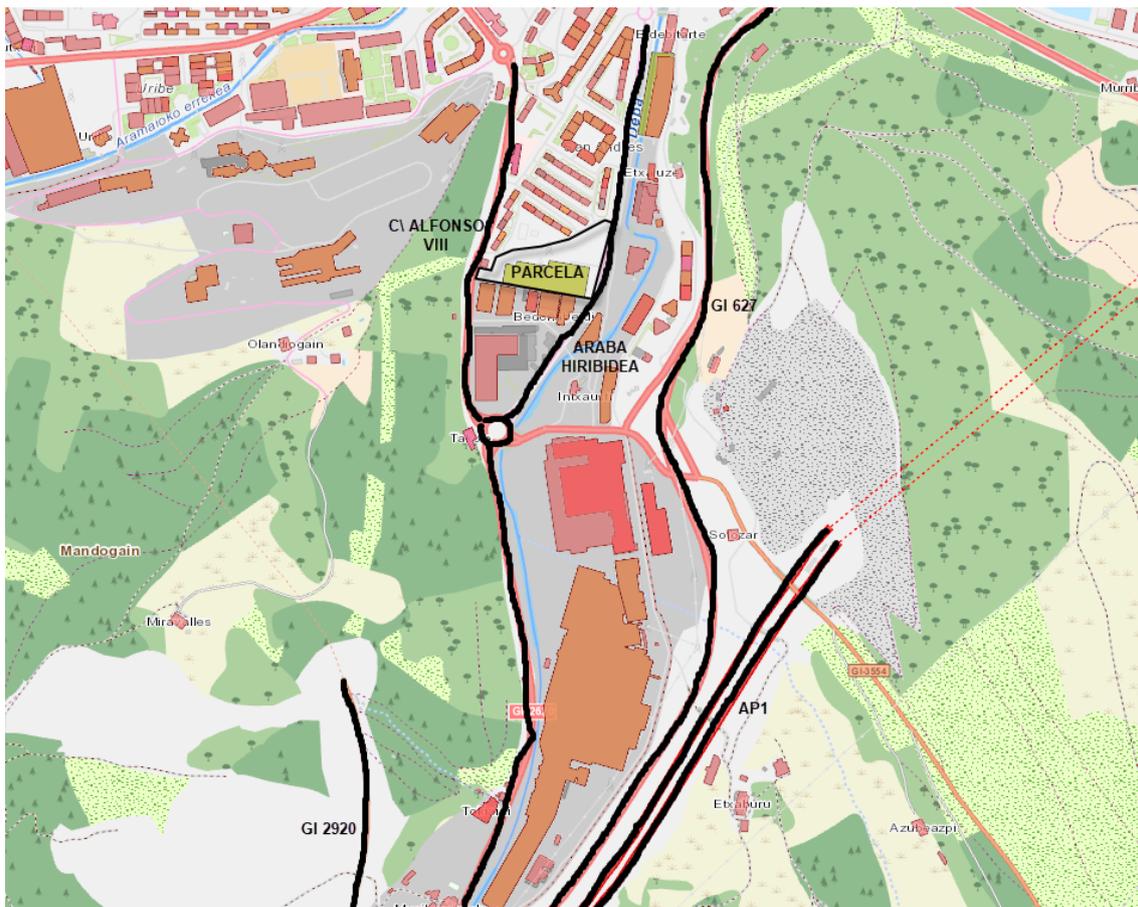
- **Nivel sonoro equivalente del periodo de noche ( $L_n$ ):** Nivel sonoro energético medio durante el horario de noche, comprendido entre las 11:00 PM y 7:00 AM, correspondiente a 8 horas.

## 8. FUENTES DE RUIDO

Las fuentes de ruido identificadas en el entorno de la parcela objeto de este Estudio, corresponde a los siguientes viales:

- Tráfico urbano: Acceso general al municipio a través del polígono industrial, referencia Google Maps "Araba Hiribidea" y Alfonso VIII Kalea.
- Tráfico viario: GI 627, GI 2620 y AP1.

En el siguiente detalle se presenta situación de los ejes viarios referidos:



## 8.1. Tráfico de vehículos

Para el cálculo del nivel de impacto del tráfico de vehículos, se realiza conforme a la norma francesa "XPS 31-133", convenientemente adaptado a lo exigido por la Directiva 2002/49/CE, la Decisión del 22 de agosto de 2003, la Ley del Ruido y su desarrollo y lo establecido en el Pliego de Prescripciones Técnicas, así como por la Guía Metodológica para la Realización de Mapas de Ruido del Gobierno Vasco.

Los métodos de cálculo permiten caracterizar los focos de ruido a través de la obtención de la potencia sonora emitida en base a una serie de características del foco. De esta forma, y tomando como foco el ruido del tráfico, recopilando la información del número de vehículos que circulan por una vía, el número de vehículos pesados, el pavimento y la velocidad de circulación, entre otros aspectos, es posible obtener la potencia acústica emitida por la vía.

El modelo de cálculo recomendado por la Directiva para tráfico de vehículos rodados es el siguiente:

<b>Foco</b>	<b>Emisión</b>	<b>Propagación</b>
Tráfico rodado	Guie de Bruit 1980	Método Francés NMPB/XPS 31-133

## 9. SIMULACIÓN INFORMATICA

Para obtener el Mapa Acústico, se ha utilizado el Software CadnaA versión 2018 MR 1, cuyo programa está reconocido como uno de los más avanzados en su campo.

Para la elaboración del mapa se han tenidos en cuenta la siguiente información del entorno, así como de las fuentes a evaluar.

- Base cartográfica obtenida a través de GeoEuskadi.

### □ Tráfico de vehículos

- Datos de aforo de vehículos remitido por el Departamento de Movilidad e Infraestructuras Viarias de la Diputación de Gipuzkoa, así como mediante conteo "in situ" de los tramos urbanos correspondiente a C/ Alfonso VIII y Araba Hiribidea, con unos IMD 6000 y 1900, respectivamente.
- Velocidad media de circulación y velocidad permitida en el tramo.
- Tipo de circulación (fluida, acelerada, decelerada, pulsada).
- Perfil longitudinal del tramo (ascendente, descendente, llano).

### - Pavimento

- Se definirá por defecto un pavimento convencional poroso, que no incorpore correcciones al método de cálculo
- Si se conoce el tipo de pavimento se indicará la corrección asumida por el técnico para ese pavimento.

- Ramificación del eje viario según los siguientes datos

- Velocidades
- IMH (Intensidad media horaria) por categoría de vehículos
- Pavimento
- Tipo de circulación (fluida, acelerada, decelerada, pulsada)
- Perfil longitudinal del tramo (ascendente, descendente, llano)
- Dirección (sentido único, doble sentido).
- Número de carriles

#### ESCENARIO A 20 AÑOS VISTA

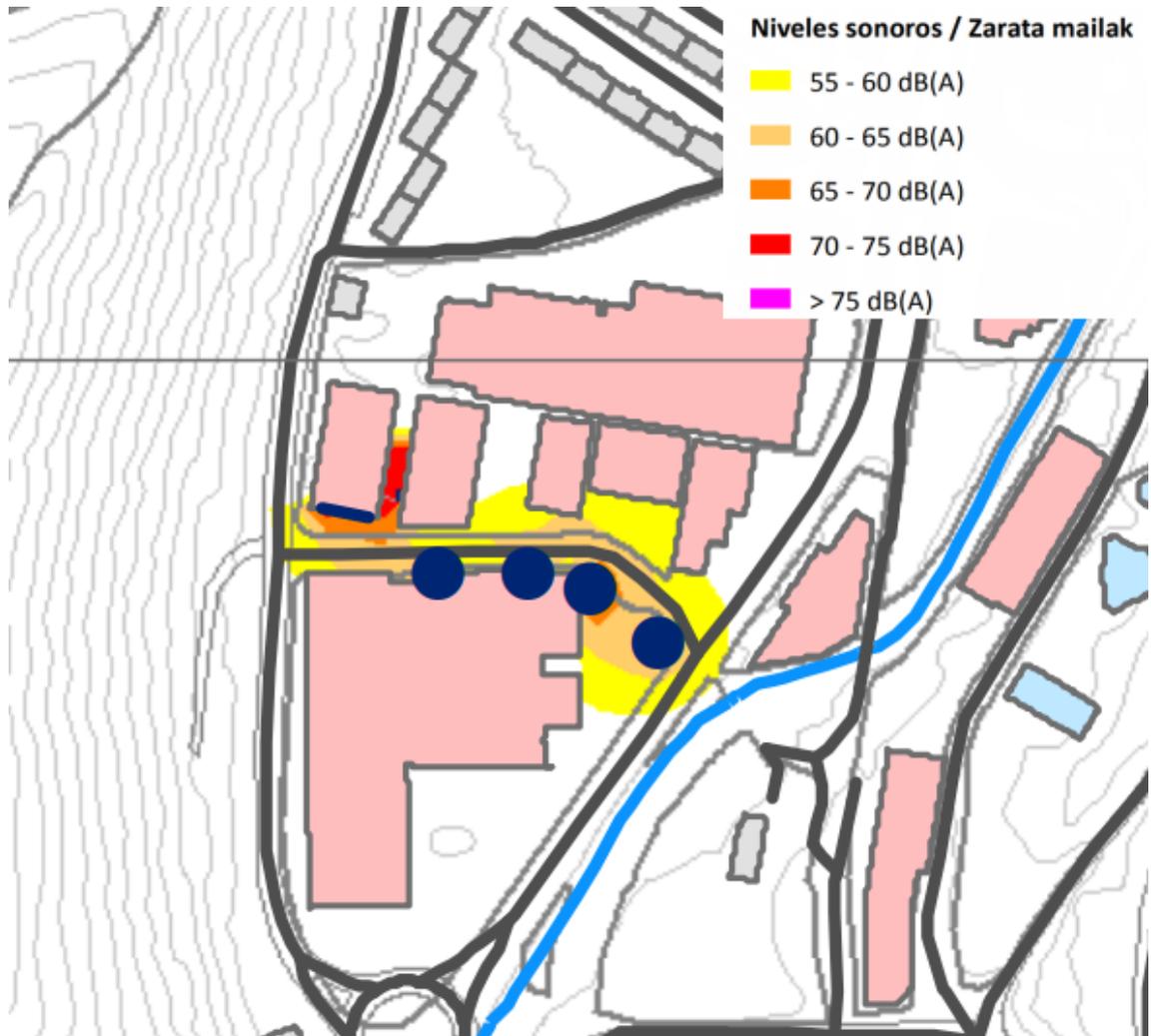
##### A) Tráfico de vehículos

Para el análisis a 20 años vista, no se observan cambios significativos del vial ni del entorno, así mismo el tramo de la carretera urbano corresponde al acceso del municipio, el cual, en su caso en previsión de un aumento en orden a las posibilidades de crecimiento del entorno, se estimará un incremento del aforo actual en 5% para el escenario futuro a 20 años vista.

▣ Ruido Industrial

Fuente de datos: Mapa de Ruido del Ayuntamiento de Arrasate. Realizada consulta, se extraen los siguientes datos:

LDIA: El diagnostico presenta niveles inferiores a 55 dB(A) sobre toda la parcela.

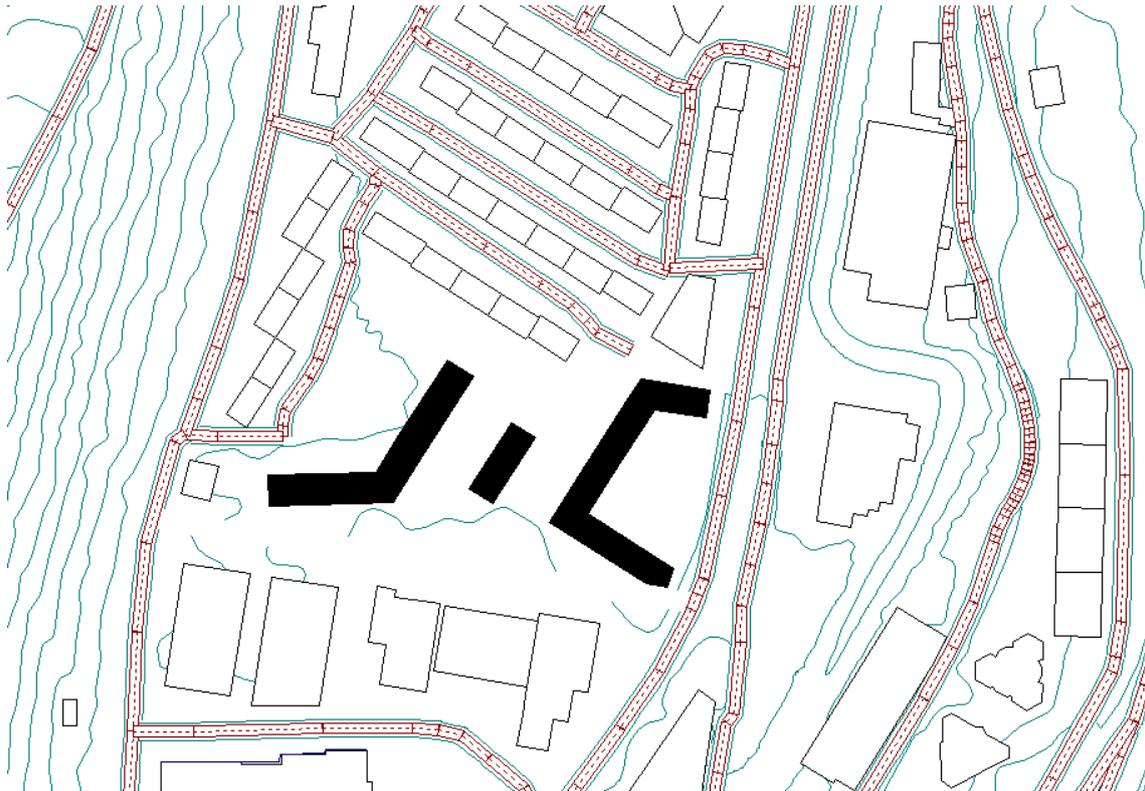


Lnoche: El diagnostico presenta niveles inferiores a 50 dB(A) sobre toda la parcela.



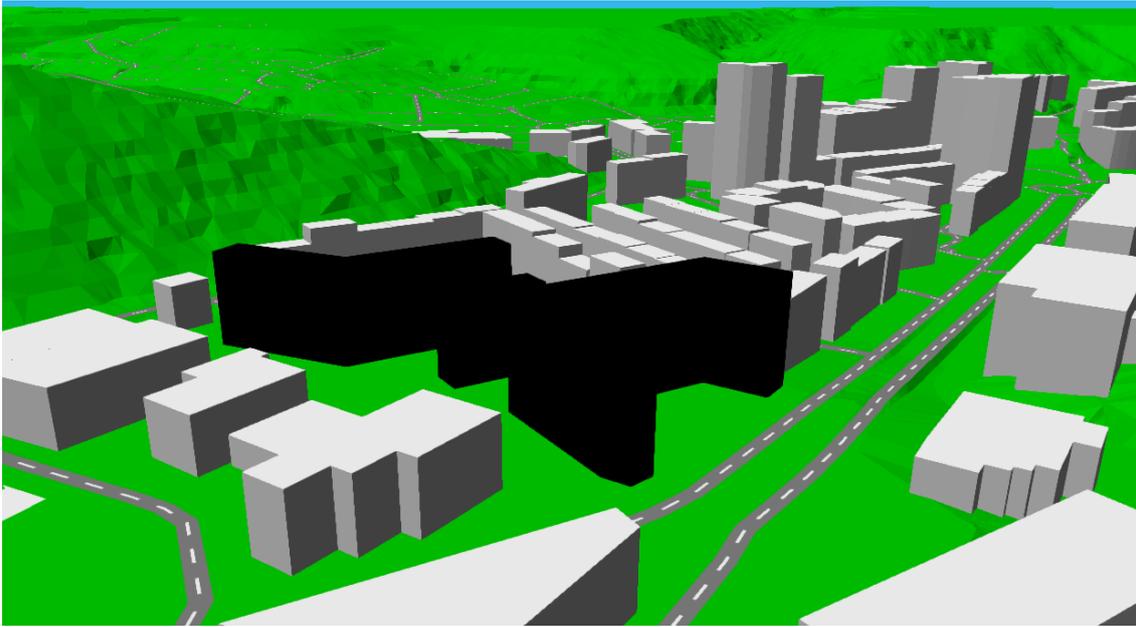
Valoración del Ruido Industrial: Conforme a los datos extraídos y dada que su publicación corresponde al año 2017, el análisis se descarta por su escasa contribución y margen de seguridad respecto de los valores límite en relación a los Objetivos de Calidad Acústica determinados por el Decreto 213/2012 para Futuros Desarrollos Urbanísticos.

## 9.1. MODELIZACIÓN DEL ENTORNO 2D – TRAFICO VEHICULOS



La malla de cálculo se ha situado a 2m de altura con respecto del suelo, de acuerdo a la metodología descrita por el Decreto 213/2012, para la verificación del Artículo N° 36.

## 9.2. MODELIZACIÓN DEL ENTORNO EN 3D – TRAFICO VEHICULOS



### 9.3. RESULTADOS OBTENIDOS

Una vez que se ha implementado toda la información de partida en el modelo de cálculo, éste proporciona, entre otros, los siguientes resultados tanto en forma de datos como de forma gráfica:

- Valores de los niveles sonoros existentes a 2 metros de altura sobre el nivel del suelo en cada uno de los puntos receptores que componen la malla que cubre toda la superficie bajo estudio.
- Curvas isófonas en los rangos establecidos en dB(A) para cada periodo (Ld, Le y Ln).
- La representación gráfica de los mapas correspondientes a cada periodo, se realiza a partir de los siguientes rangos en dB(A) y según la siguiente escala de colores:

	40.0 < ... <= 45.0 dB(A)
	45.0 < ... <= 50.0 dB(A)
	50.0 < ... <= 55.0 dB(A)
	55.0 < ... <= 60.0 dB(A)
	60.0 < ... <= 65.0 dB(A)
	65.0 < ... <= 70.0 dB(A)
	70.0 < ... <= 75.0 dB(A)
	75.0 < ... <= 80.0 dB(A)
	80.0 < ... <= 85.0 dB(A)
	85.0 < ... <= 90.0 dB(A)
	90.0 < ... <= 95.0 dB(A)

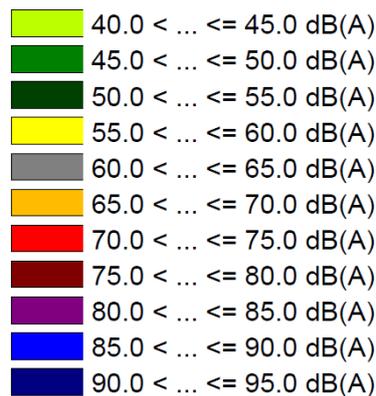
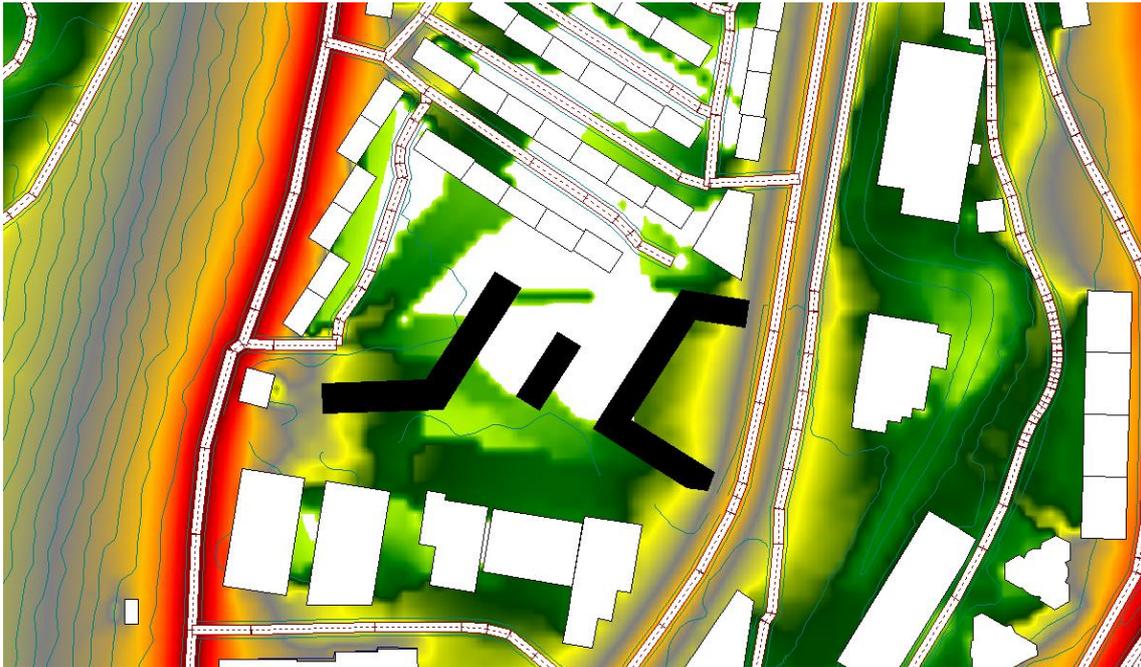
En los siguientes detalles se indican los mapas correspondientes a los siguientes periodos:

- ☐ Día (07:00-19:00).
- ☐ Tarde (19:00-23:00).
- ☐ Noche (23:00-07:00).

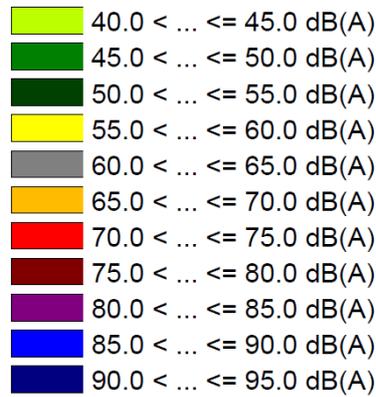
**ESCENARIO ACTUAL**

**9.4. MAPA RUIDO TRAFICO VIARIO // MALLA A 2 METROS**

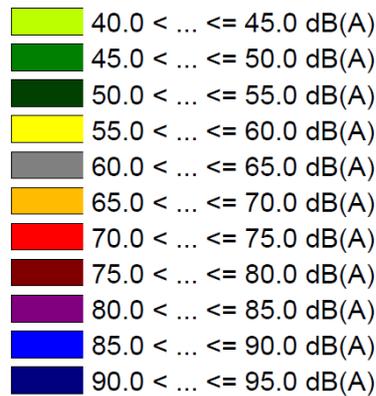
Ld (7:00 – 19:00)



Le (19:00- 23:00)

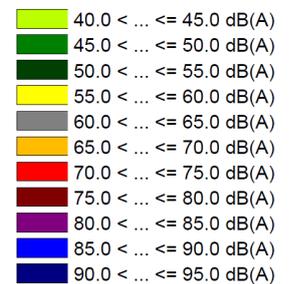
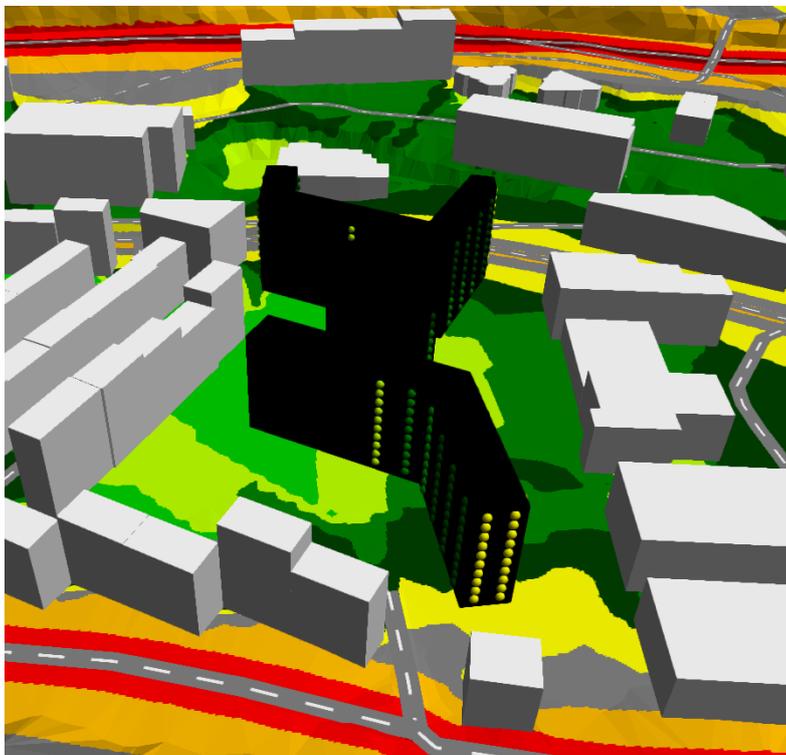
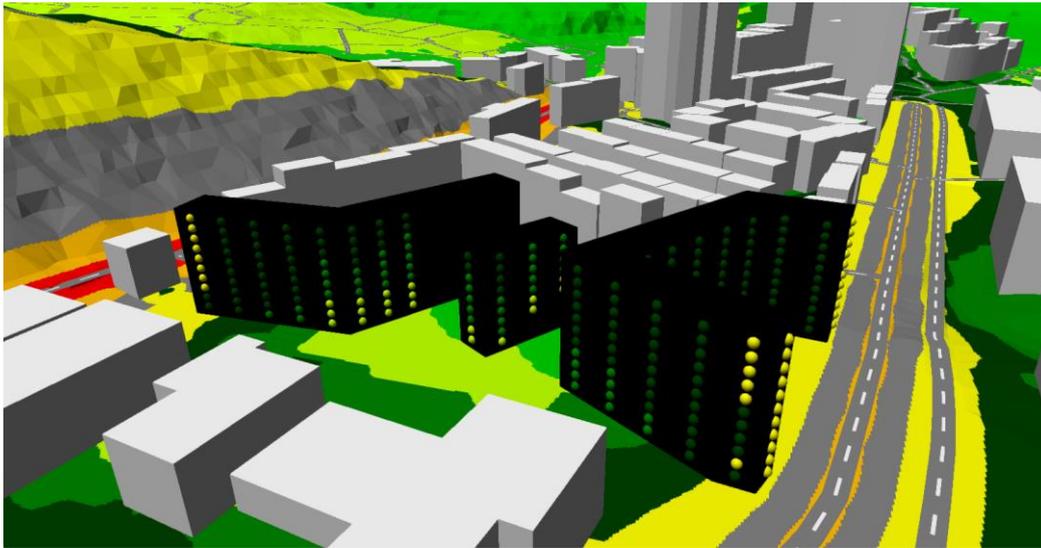


Ln (23:00 – 7:00)

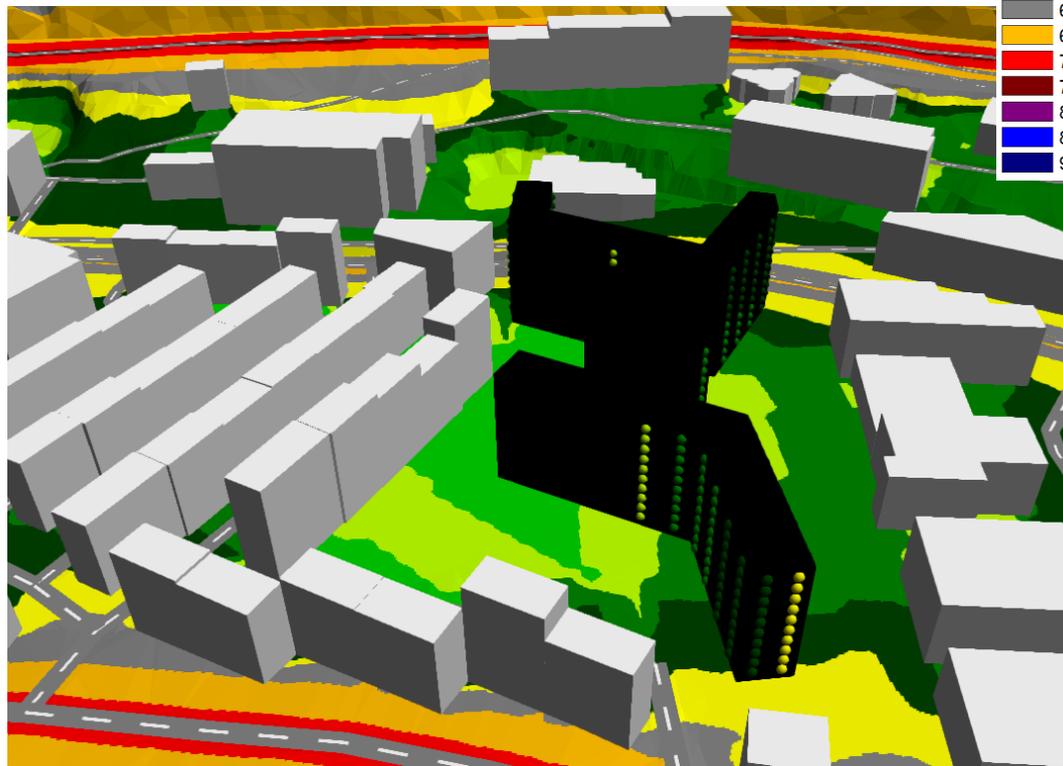
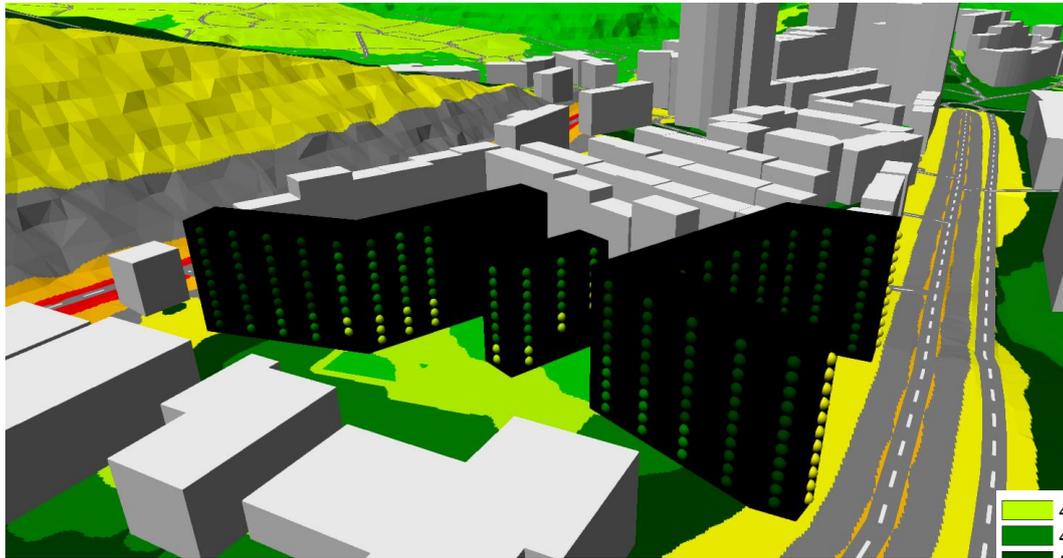


A continuación, se presenta detalle con los niveles de inmisión en fachada de los edificios objeto del Estudio.

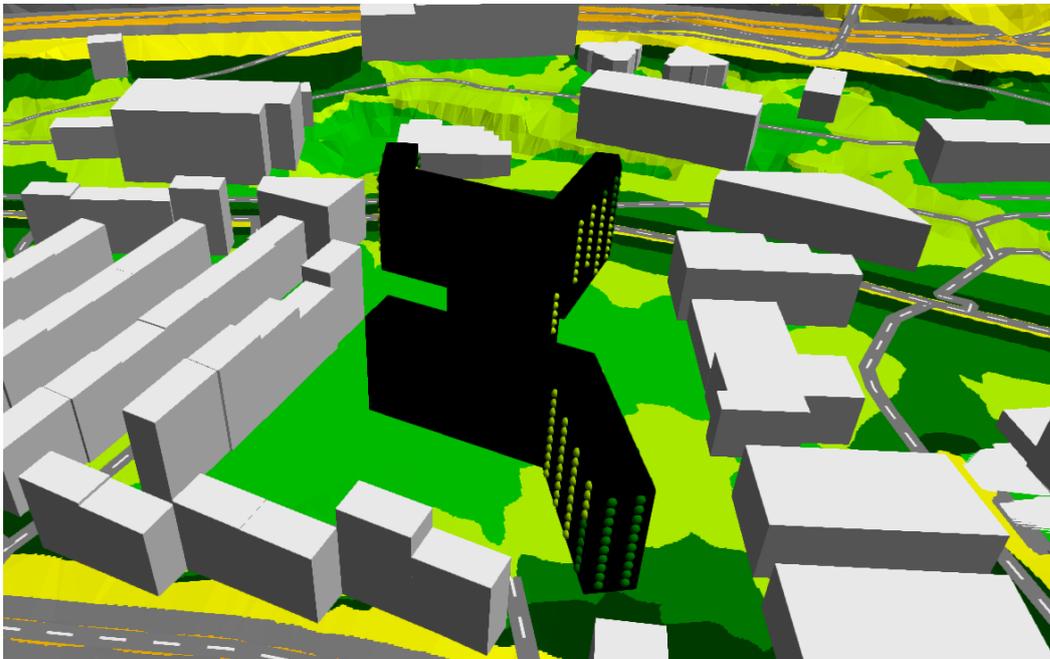
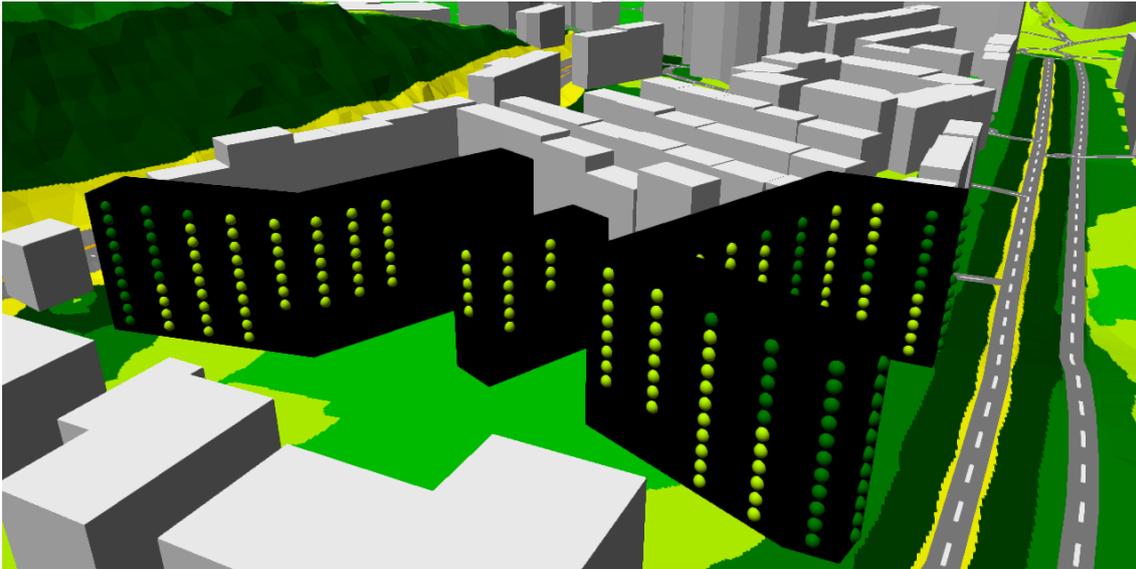
**LDIA**



**LTARDE**



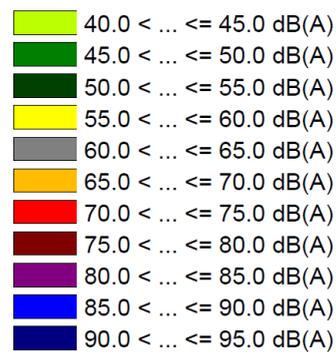
## LNOCHE



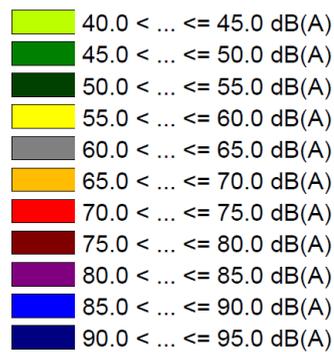
## ESCENARIO FUTURO A 20 AÑOS VISTA

### 9.5. MAPA RUIDO TRAFICO VIARIO // MALLA A 2 METROS

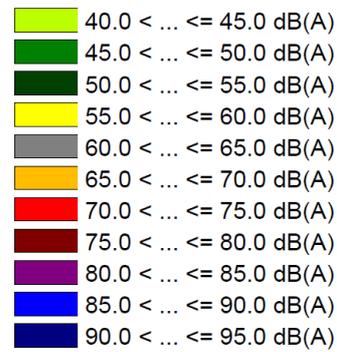
#### LDIA



**LTARDE**

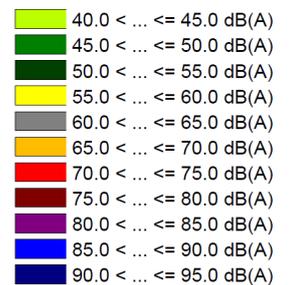
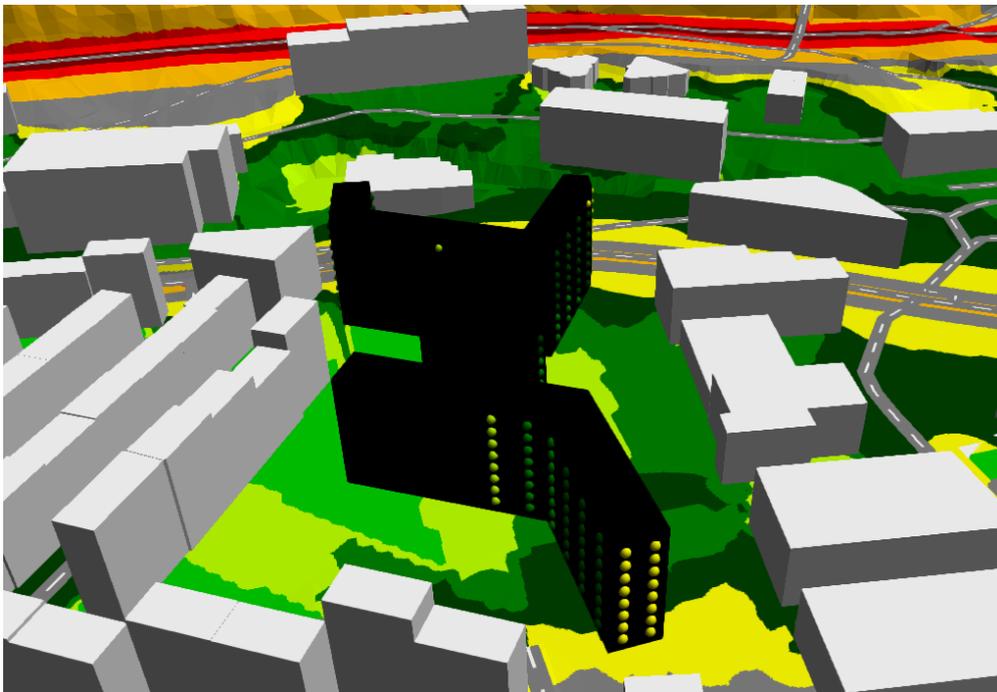
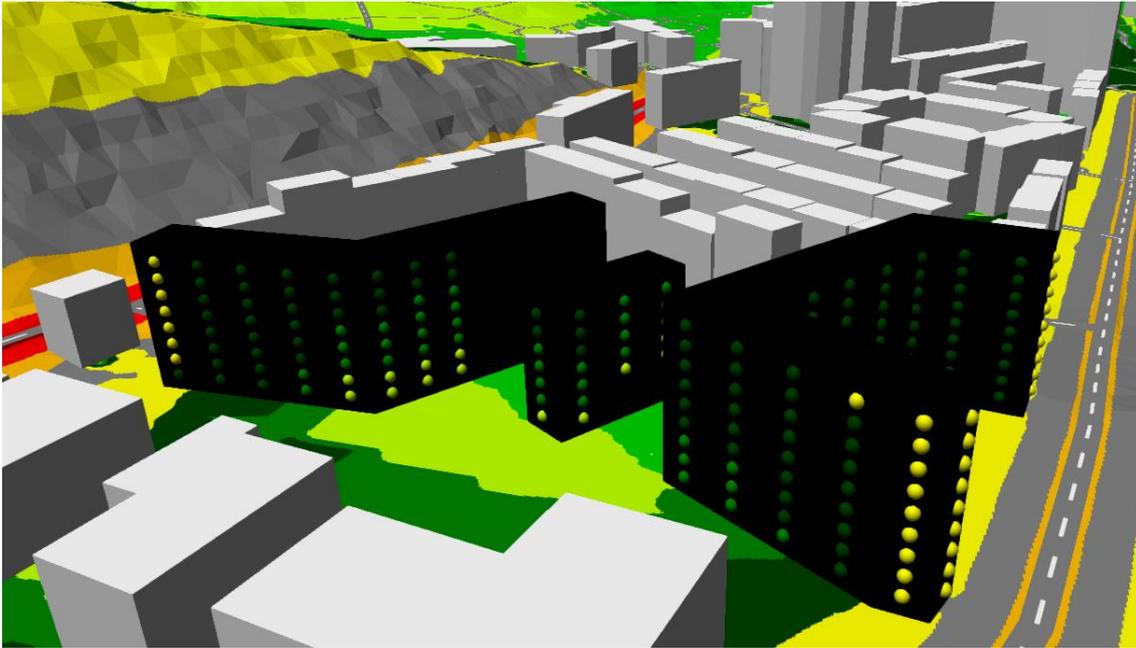


**LNOCHE**

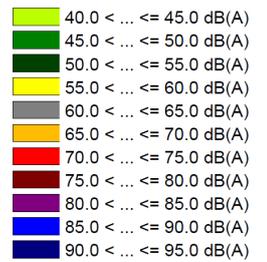
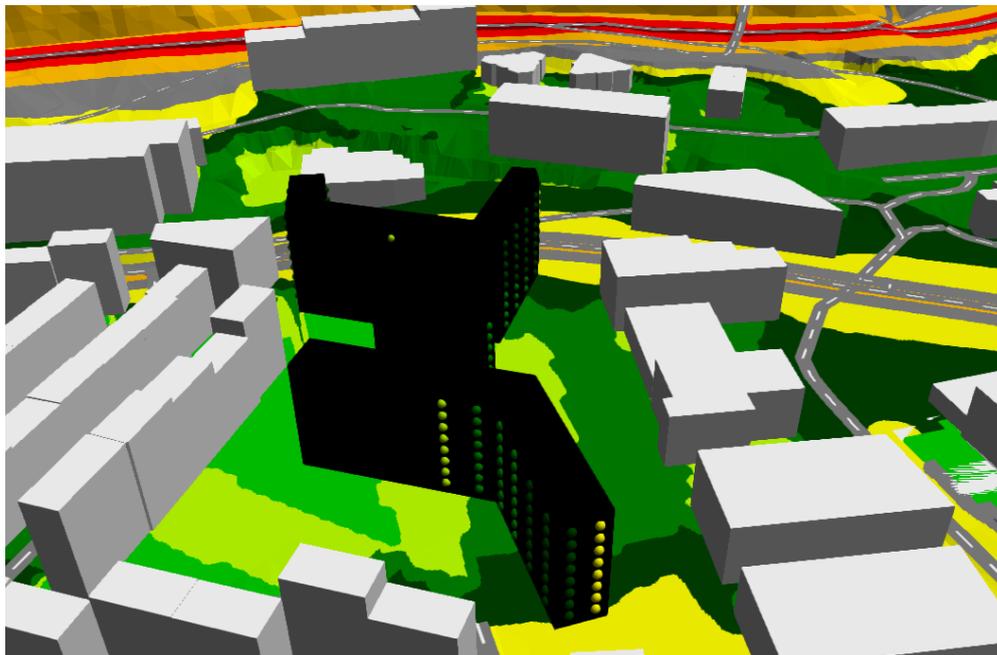
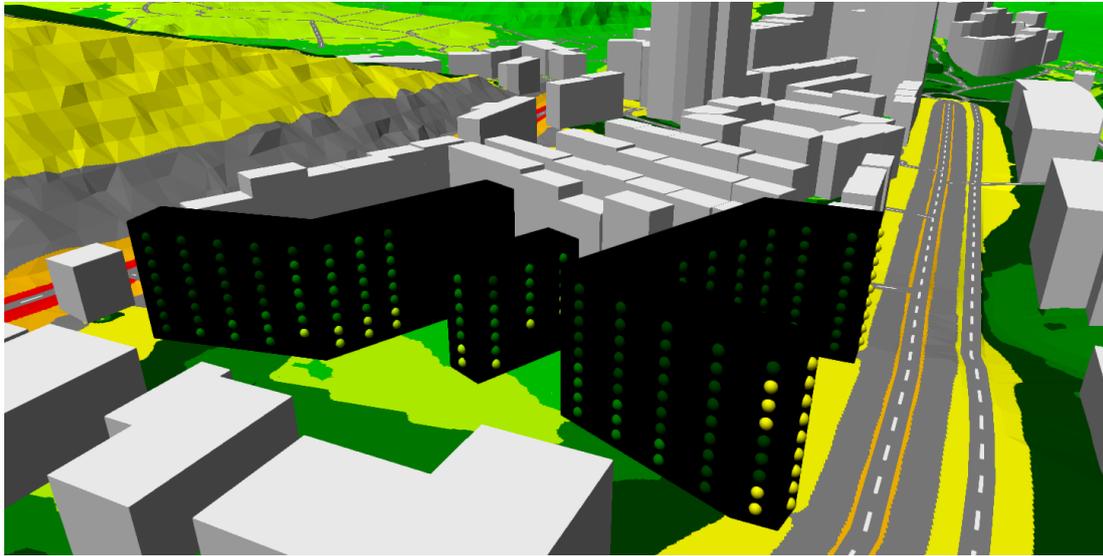


## IMPACTO EN FACHADA

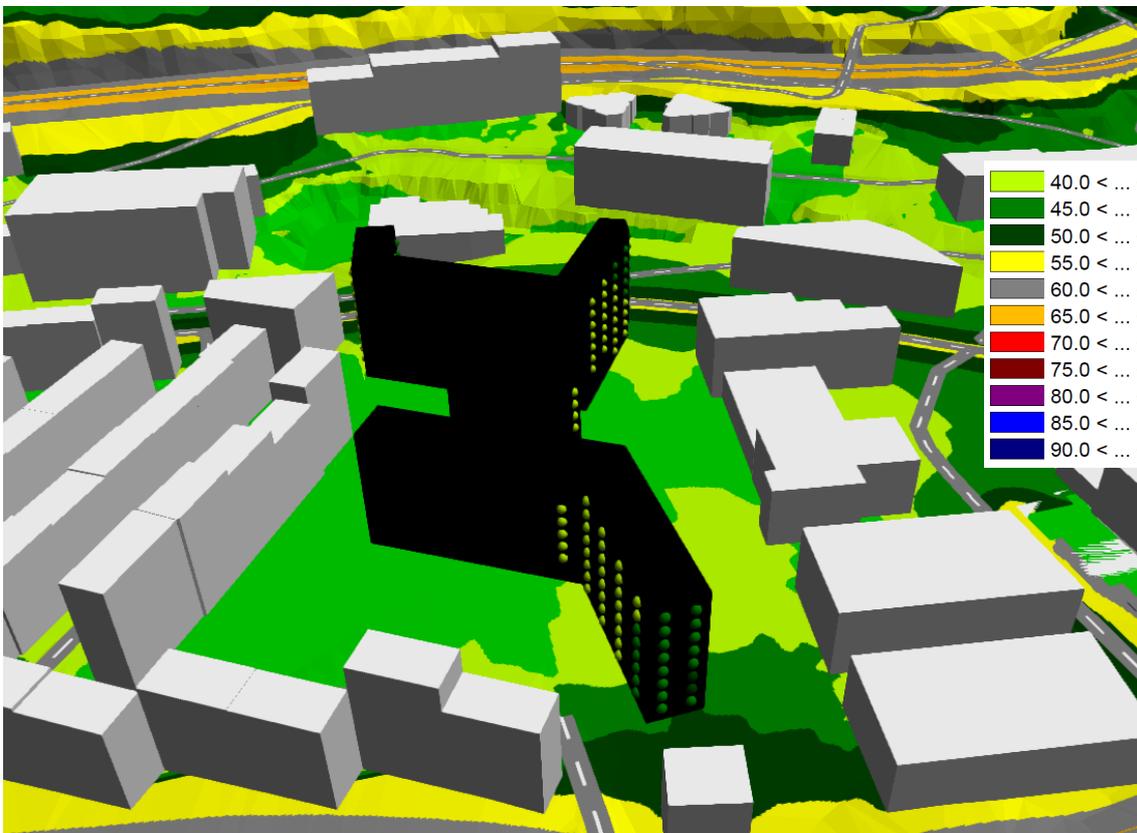
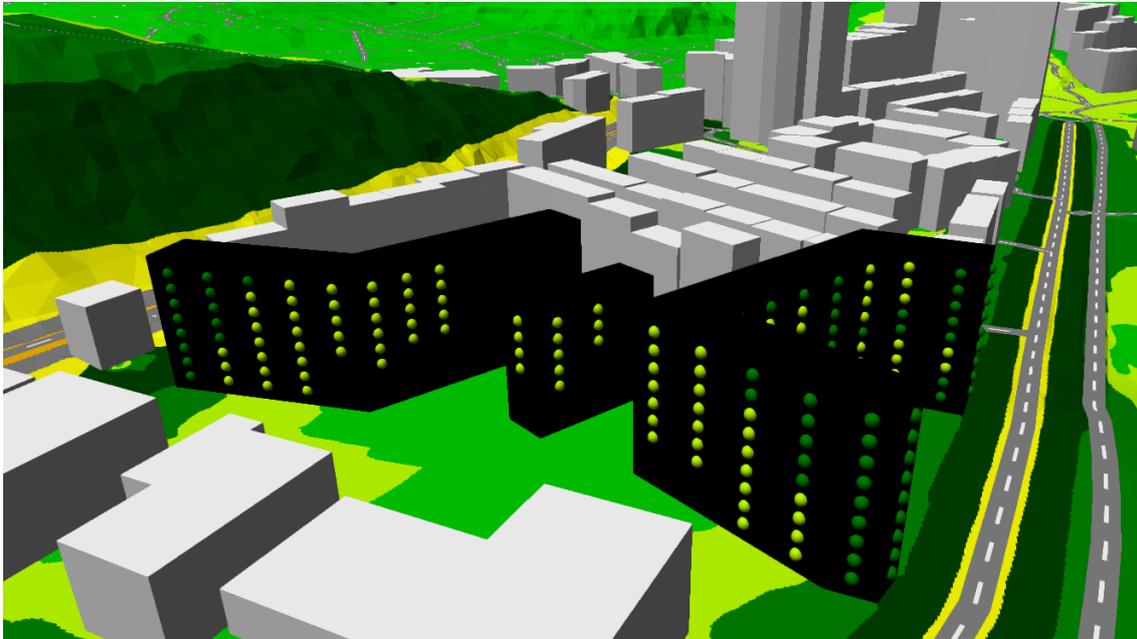
Ld (7:00 – 19:00)



Le (19:00- 23:00)



Ln (23:00 – 7:00)



## 10. CONCLUSIONES

### 10.1. ANALISIS DE RUIDO EXTERIOR // OBJETIVOS DE CALIDAD – OCA

Analizados los datos resultantes de los modelos de predicción acústica realizados para los focos sonoros evaluados en el ambiente exterior, en el ámbito de la parcela, considerando los valores expuestos por el **Decreto 213/2012, Capítulo I** (Objetivos de Calidad Acústica), **Artículo 31, parte 2.** (Valores objetivo de calidad para futuros desarrollos) situación 5 dB(A) más restrictiva, se extraen las siguientes conclusiones:

Escenario actual y futuro:

#### **a) Malla de cálculo a 2m de altura y a todas las alturas:**

Analizando los modelos predictivos del ruido por los tramos viarios de los enlaces Araba Hiribidea y C/ Alfonso VIII, se observa que, tanto en el escenario actual como a 20 años vista, los niveles de transmisión a la parcela y ámbito del Estudio, como en las diferentes alturas a nivel de fachada del futuro escenario, se identifican las siguientes situaciones a diferenciar, de cara a la toma de decisiones:

#### **a) Fachadas orientadas a C/ Alfonso VIII**

Los niveles de impacto para los periodos día, tarde y noche, tanto a 2m de altura como en las diferentes alturas, no se superan los valores límite, sin embargo, no presentan margen de seguridad amplio para el periodo de día y noche, en relación a la fachada situada en línea del edificio residencial Borda Berri; el resto de las fachadas presentan margen de seguridad amplio, por lo que se recomienda ampliar el aislamiento de los huecos acristalados de la citada fachada más expuesta.

b) Fachadas orientadas a Araba Hiribidea

Los niveles de impacto para los periodos día, tarde y noche, a 2m de altura y a nivel de fachada, no superan los valores límite, no obstante, no presentan margen de seguridad, por lo que la declaración de conformidad se encuentra comprometida, toda vez que la incertidumbre del modelo se calcula en  $\pm 3$  dB(A), conforme a los datos de entrada, cartografía, condiciones meteorológicas, etc. El resto de fachada orientadas hacia en interior de la urbanización prevista, mantienen margen de seguridad.

Considerando la situación, se recomienda para tener una margen de seguridad y garantizar el cumplimiento de los OCA aplicables en el ambiente interior de las viviendas situadas en las fachadas con orientación a Araba Hiribidea, asignar el grado de aislamiento acústico determinado por el Código Técnico de la Edificación, Documento Básico Contra el Ruido, DB-HR, en la escala comprendida entre 60 – 65 dB(A), correspondiente a un aislamiento acústico a ruido de tráfico de al menos 32 dB(A) para zonas de dormitorio y 30 dB(A) en estancias.

#### 10.2. ANALISIS CUMPLIMIENTO DB-HR

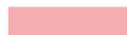
Del nivel de impacto obtenido a nivel de fachadas y en las diferentes alturas, de acuerdo con lo expuesto en el Código Técnico de la Edificación, Documento Básico Contra el Ruido, DB-HR, el aislamiento acústico a ruido aéreo mínimo de las fachadas se debe dimensionar en función del nivel de exposición.

Considerando que el impacto en las fachadas de todos los edificios se sitúa en  $L_d \leq 60$  dB(A), el aislamiento acústico deberá ser 30 dB(A), para dormitorios y estancias, salvo en la situación con orientación a Araba Hiribidea, en el que se ha determinado incrementar el rango de aislamiento de los mismos en 32 dB(A) para dormitorios, en la siguiente tabla obtenida del DB-HR, se realiza la marcación referida.

Tabla 2.1 Valores de *aislamiento acústico a ruido aéreo*,  $D_{2m,nT,Atr}$ , en dBA, entre un *recinto protegido* y el exterior, en función del índice de ruido día,  $L_d$ .

$L_d$ dBA	Uso del edificio			
	Residencial y hospitalario		Cultural, sanitario <sup>(1)</sup> , docente y administrativo	
	Dormitorios	Estancias	Estancias	Aulas
$L_d \leq 60$	30	30	30	30
$60 < L_d \leq 65$	32	30	32	30
$65 < L_d \leq 70$	37	32	37	32
$70 < L_d \leq 75$	42	37	42	37
$L_d > 75$	47	42	47	42

<sup>(1)</sup> En edificios de uso no hospitalario, es decir, edificios de asistencia sanitaria de carácter ambulatorio, como despachos médicos, consultas, áreas destinadas al diagnóstico y tratamiento, etc.



**Aislamiento acústico a ruido aéreo de fachadas con carácter general**



**Aislamiento acústico a ruido aéreo de fachadas en Araba Hiribidea y orientado a Borda Berri**

### 10.3. ANALISIS AMBIENTE INTERIOR // OBJETIVOS DE CALIDAD - OCA

Al objeto de analizar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica (OCA) en los ambientes interiores, considerando los aislamientos acústicos mínimo de 30 dB(A) y 32 dB(A) en Araba Hiribidea y Alfonso VII, se procede a calcular de forma global los niveles de inmisión en el interior, en relación con los niveles de impacto acústico calculados a nivel de fachada:

#### **HORARIO DIURNO:**

- a) Conjunto de fachadas

55 dB(A) emisión – 30 dB(A) aislamiento fachado: < 40 dB(A) permitidos

- b) Fachadas Araba Hiribidea – Alfonso VII

60 dB(A) emisión – 32 dB(A) aislamiento fachado: < 40 dB(A)

#### **HORARIO NOCTURNO:**

- a) Conjunto de fachadas

45 dB(A) emisión – 30 dB(A) aislamiento fachado: < 30 dB(A) permitidos

- b) Fachadas Araba Hiribidea - Alfonso VII

50 dB(A) emisión – 32 dB(A) aislamiento fachado: < 30 dB(A)

A tal efecto, de acuerdo con los valores obtenidos en la simulación acústica a nivel de fachada, aislamiento de fachada y cálculo de inmisión para el interior de los edificios, se determina cumplimiento, tanto para el escenario actual y 20 años vista para el conjunto de edificios.

#### 10.4. OBSERVACIONES

Los resultados presentados en el Estudio de modelización acústica se circunscriben al modelo realizado en base a la Cartografía y curvas de nivel, obtenida desde la página web de Geo Euskadi, detalles de urbanización remitidas por el Equipo Redactor y aforo de vehículos remitido por la Diputación de Gipuzkoa, así como del conteo realizado. Cualquier variable sobre los datos utilizados en el Estudio, implicaran en su caso una revisión del mismo.

**LAECOR S.L.**

C.I.F. B-20685962  
Supervisado por el Responsable Técnico:  
**Andoni Linazasoro**

Estudio realizado por: **Alotz/Bellido Berasategi**  
**Ingeniero Técnico Industrial Colegiado N° 5086**



LKS INGENIERÍA, S.COOP.

**HARRI  
IPARRA  
S.A.U.**



## DOCUMENTO B. PLANOS

Promotor • Sustatzailea

**Harri Iparra, S.A.U.**

Fase • Fasea

**Aprobación definitiva • behin-betiko onespena**

Fecha • Data

**julio 2020 uztaila**

Equipo redactor • Talde egilea

**Luis Anduaga**, arquitecto

**Maria Teresa Rodriguez**, arquitecto

**Marco Seguro**, geógrafo



## Índice general

DOCUMENTO A. MEMORIA

**DOCUMENTO B. PLANOS**

DOCUMENTO C. NORMAS URBANÍSTICAS

DOCUMENTO D. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

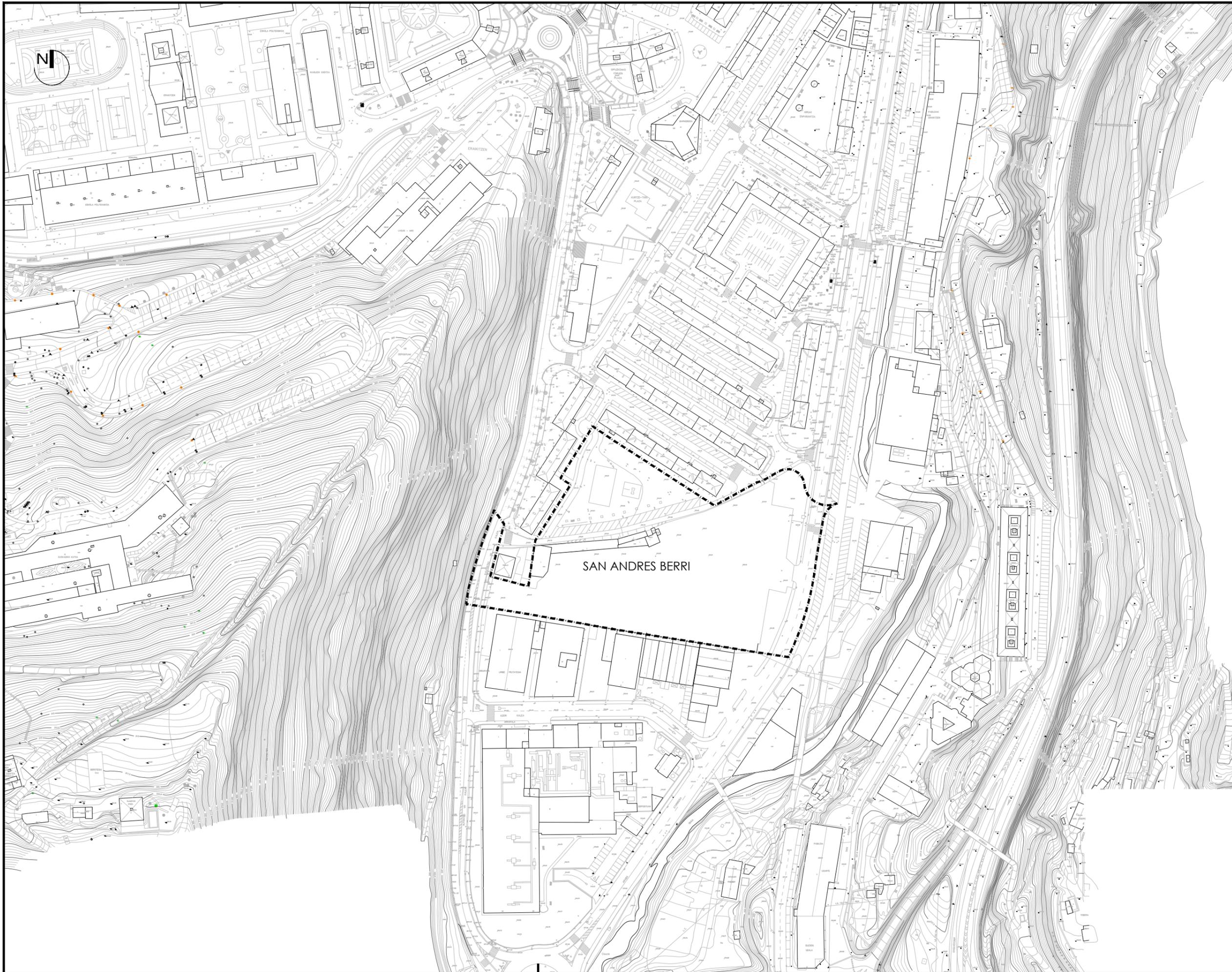
DOCUMENTO E. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

DOCUMENTO F. RESUMEN EJECUTIVO

SITUACIÓN

ARRASATE

proiektua proyecto	A.E.29 SAN ANDRES BERRI
fasa fase	<b>HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA</b>
data fecha	APROBACIÓN DEFINITIVA BEHIN-BETIKO ONESPENA
kolokazio situación	julio 2020 uztaila
suiztasilea nombre	ARRASATE (GIPUZKOA)
plano plano	<b>HARRI IPARRA S.A.U</b>
eskala escala	I. INFORMAZIO PLANOAK I. PLANOS DE INFORMACIÓN
idazle taldea equipo redactor	<b>KOKAPENA SITUACIÓN</b>
	A1: 1/5.000 A3: 1/10.000
	<b>PI.01</b>
	LUIS ANDUAGA Arquiteto
	MARIA TERESA RODRIGUEZ Arquiteto
	MARCO SEGUROLA Geografa
	
	
	
	



SAN ANDRES BERRI

proiektua proyecto	A.E.29 SAN ANDRES BERRI
fasa fase	<b>HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA</b> <b>PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA</b>
data fecha	APROBACIÓN DEFINITIVA BEHIN-BETIKO ONESPENA
kolokazio situación	julio 2020 uztaila
surteak promotor	ARRASATE (GIPUZKOA)
plano plano	<b>HARRI IPARRA S.A.U</b>
eskala escala	I. INFORMAZIO PLANOAK I. PLANOS DE INFORMACIÓN
	<b>EGUNGO EGOERA. KOKALEKUA</b> <b>ESTADO ACTUAL. EMPLAZAMIENTO</b>
	A1: 1/1.000 A3: 1/2.000

**PI.02**

PI02\_ESTADO ACTUAL-EMPLAZAMIENTO.dwg

idazte taldea  
equipo redactor

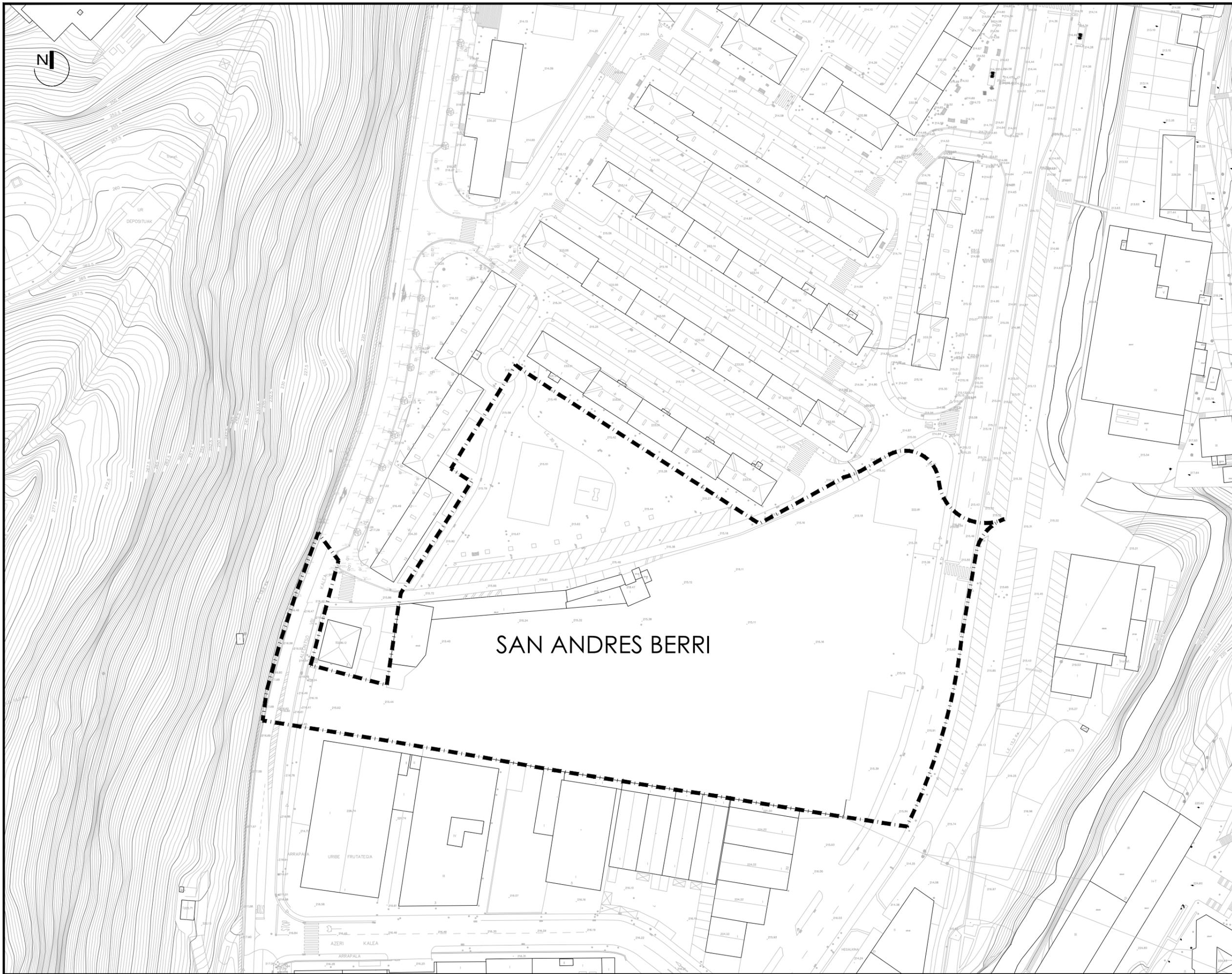
LUIS ANDUAGA  
Arquitecto

MARIA TERESA RODRIGUEZ  
Arquitecto

MARCO SEGUROLA  
Geografa

*Marco Seguro*



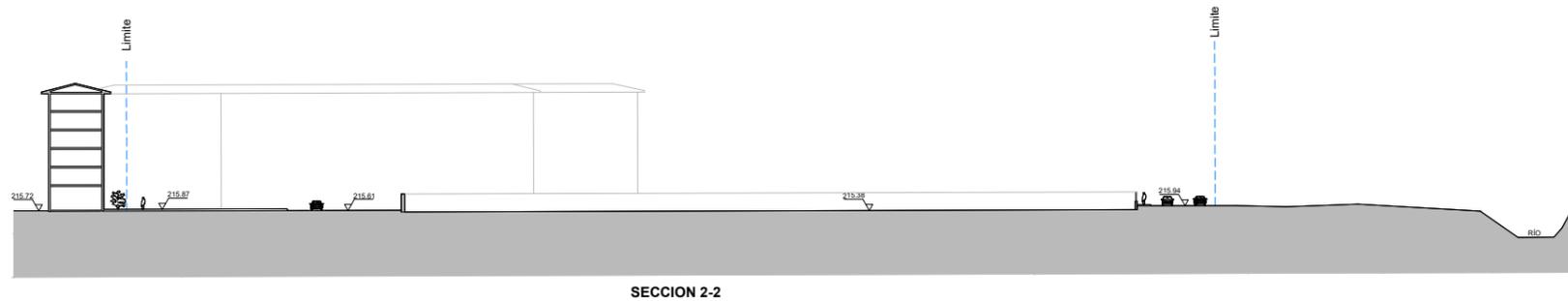
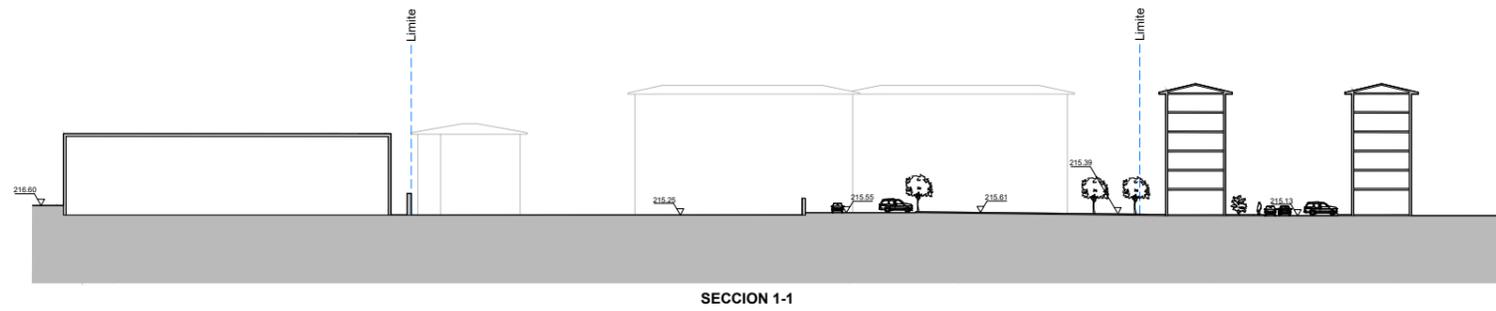
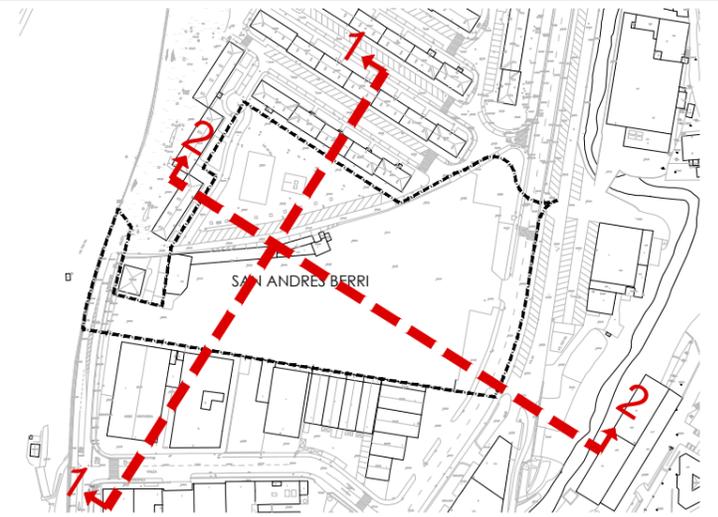


A.E.29 SAN ANDRES BERRI  
**HIRI ANTOLAMENDUKO  
 PLAN BEREZIA**  
**PLAN ESPECIAL DE  
 ORDENACIÓN URBANA**  
 APROBACIÓN DEFINITIVA  
 BEHIN-BETIKO ONESPENA  
 julio 2020 uztaila  
 ARRASATE (GIPUZKOA)  
**HARRI IPARRA S.A.U**  
 I. INFORMAZIO PLANOAK  
 I. PLANOS DE INFORMACIÓN

**EGUNGO EGOERA.  
 TOPOGRAFIKOA**  
**ESTADO ACTUAL.  
 TOPOGRÁFICO**

A1: 1/500  
 A3: 1/1.000  
**PI.03**  
 PI.03\_ESTADO ACTUAL-TOPOGRAFICO.dwg

LUIS ANDUAGA  
 Arquitecto  
 MARÍA TERESA RODRIGUEZ  
 Arquitecto  
 MARCO SEGUROLA  
 Geógrafo  
**LKS**  
 LKS INGENIERIA, S. COOP. - www.lks.es



proiektua proyector	A.E.29 SAN ANDRES BERRI
fasa fase	<b>HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA</b> <b>PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA</b>
data fecha	APROBACIÓN DEFINITIVA BEHIN-BETIKO ONESPENA
data fecha	julio 2020 uztaila
kolokazio situación	ARRASATE (GIPUZKOA)
suertatzaile promotor	<b>HARRI IPARRA S.A.U</b>
plano plano	I. INFORMAZIO PLANOAK I. PLANOS DE INFORMACIÓN
egungo egoera estado actual	<b>EGUNGO EGOERA. EBAKETAK.</b> <b>ESTADO ACTUAL. SECCIONES.</b>
eskala escala	A1: 1/500 A3: 1/1.000
	<b>PI.04</b>

PI.04\_EA\_SECCIONES.dwg

idea  
equipo redactor

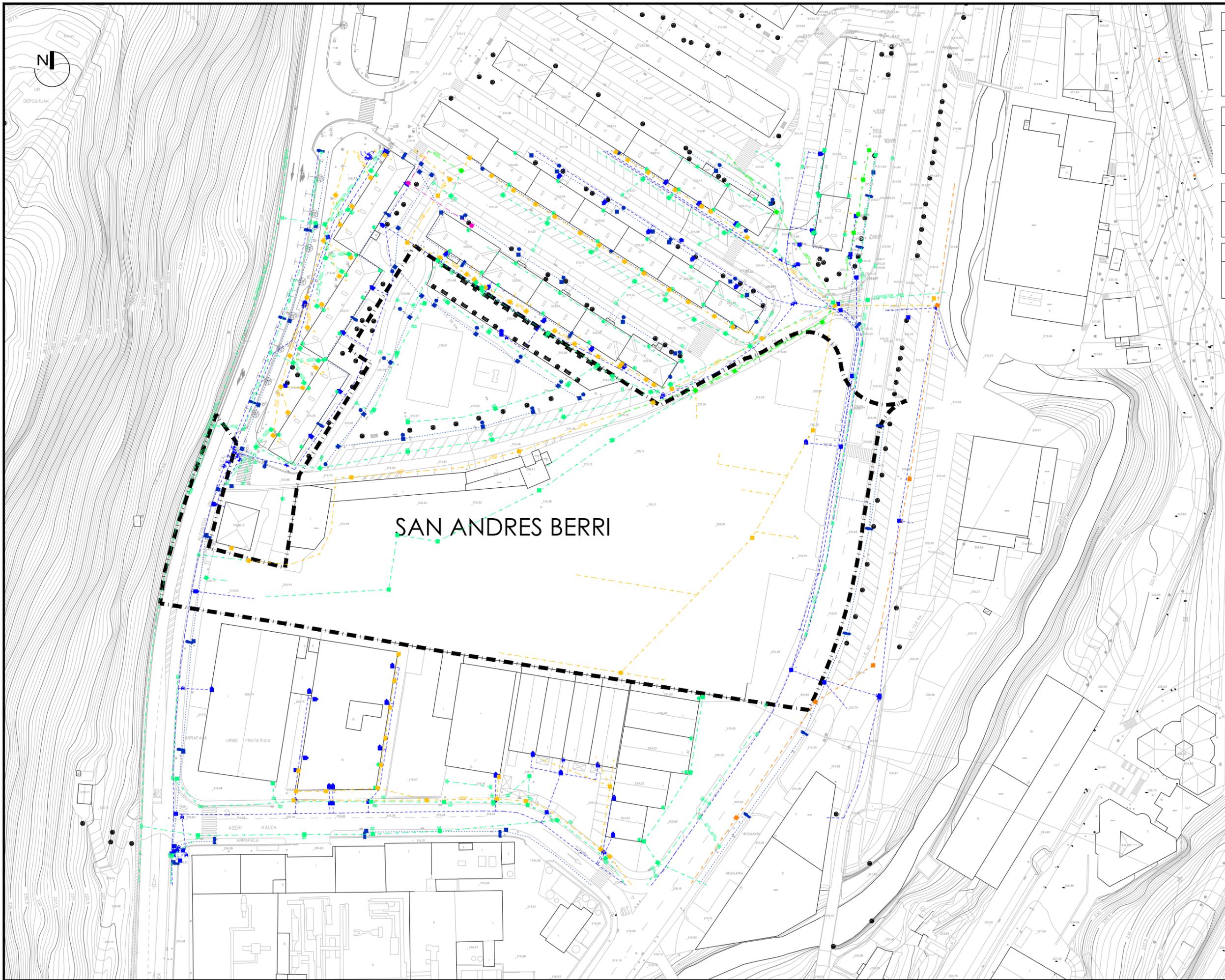
LUIS ANDUAGA  
Arquitecto

MARIA TERESA RODRIGUEZ  
Arquitecto

MARCO SEGUROLA  
Geografo

*[Signature]*

**LKS**



# SAN ANDRES BERRI

Alumbrado existente	Canalización eléctrica
Farola	Farola
Farola	Arqueta
Arqueta	
Abastecimiento agua existente	Tubería
Llave de paso	Arqueta
Arqueta	
Telecomunicaciones existente	Tubería
Arqueta	
Saneamiento existente	Fecales
	Pluviales

proyecto	A.E.29 SAN ANDRES BERRI
proyecto	HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA
proyecto	PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
fase	APROBACIÓN DEFINITIVA BEHIN-BETIKO ONESPENA
fase	APROBACIÓN DEFINITIVA BEHIN-BETIKO ONESPENA
fecha	julio 2020 uztaila
situación	ARRASATE (GIPUZKOA)
promotor	HARRI IPARRA S.A.U
plano	I. INFORMAZIO PLANOAK
plano	I. PLANOS DE INFORMACIÓN

## EGUNGO AZPIEGITURAK INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

escala A1: 1/500  
A3: 1/1.000

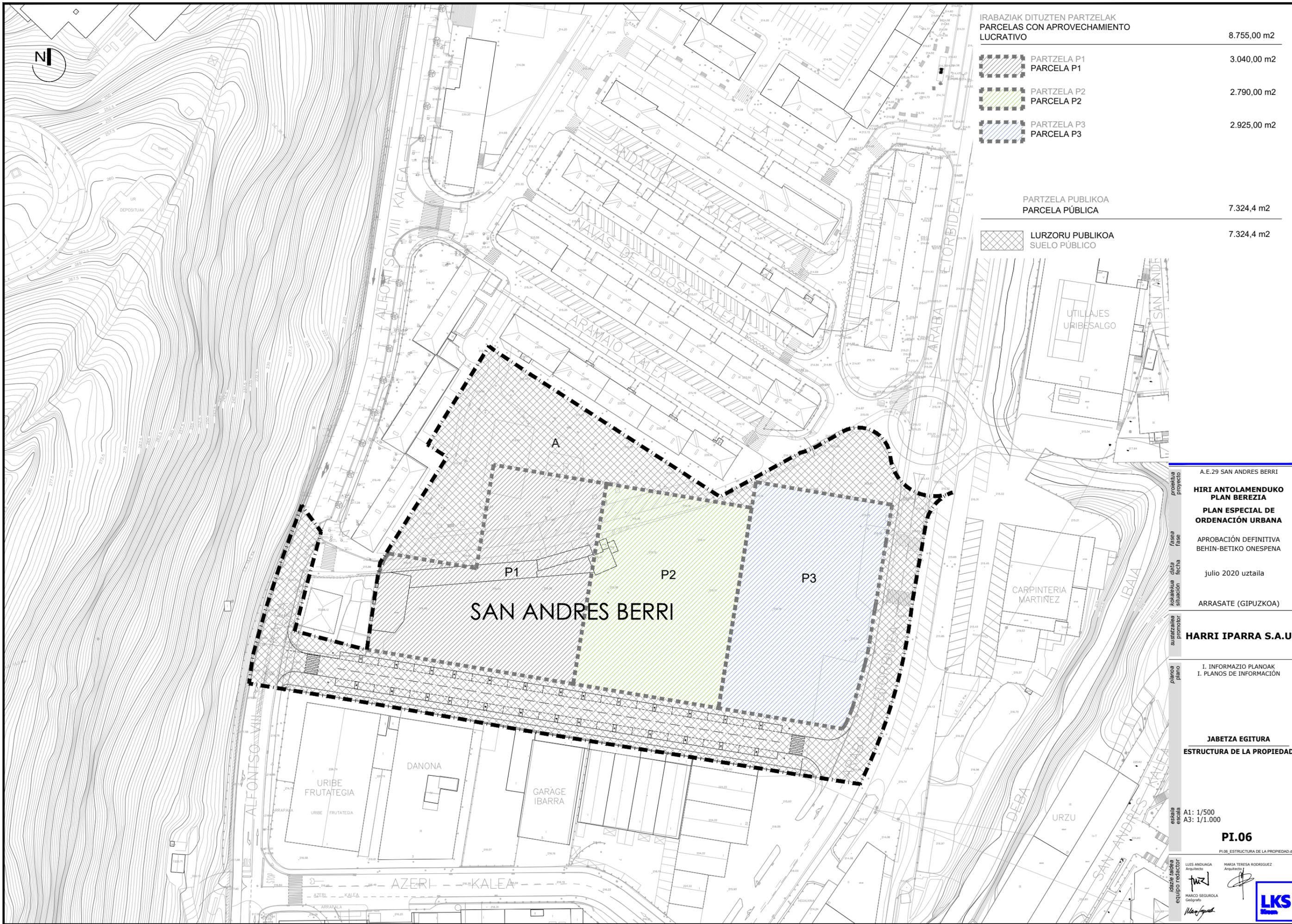
PI.05

LUIS ANDUAGA Arquitecto  
MARIA TERESA RODRIGUEZ Arquitecto

MARCO SEGURA Geografa

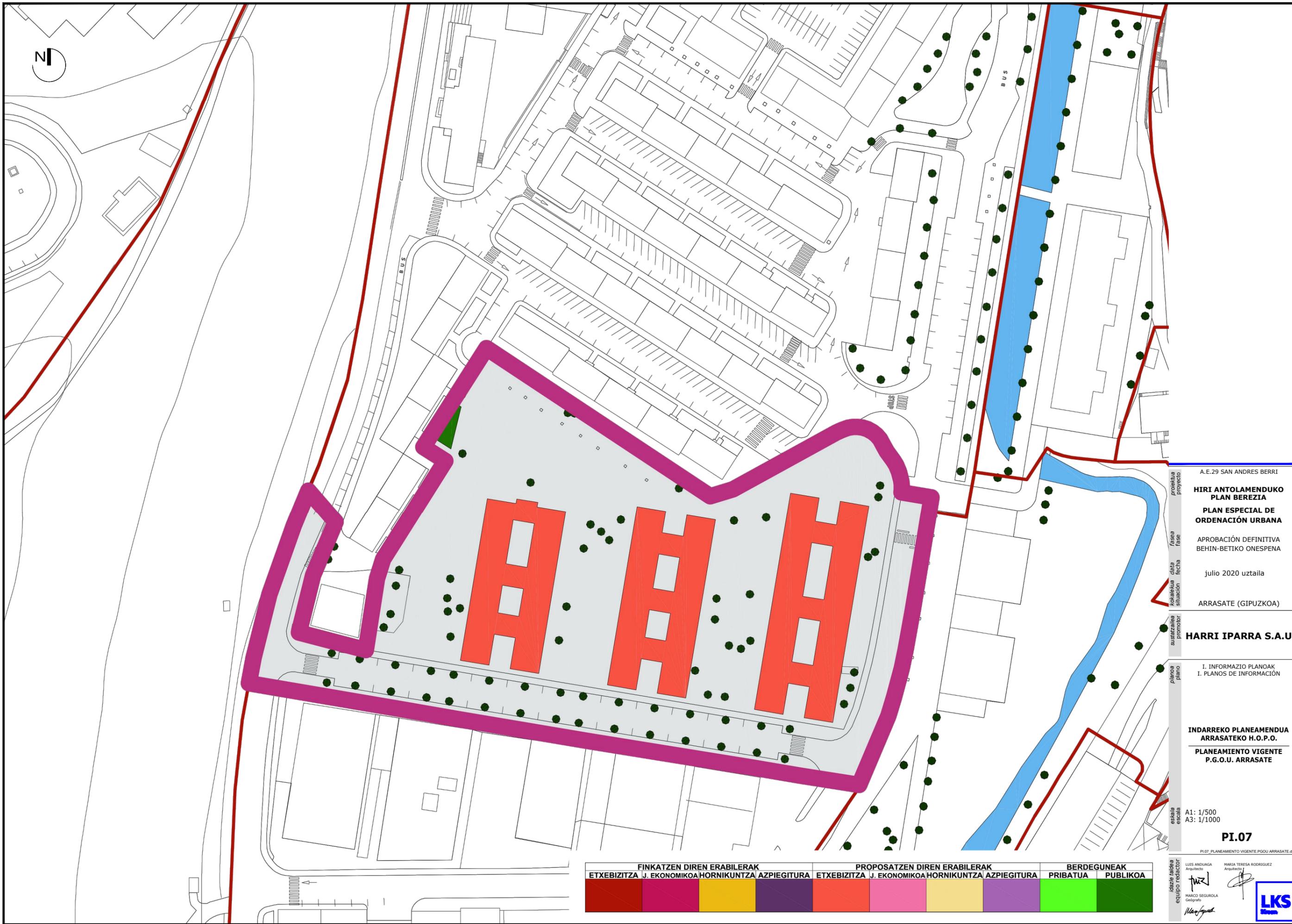
**LKS**

LKS INGENIERIA, S. COOP. - www.lks.es



IRABAZIAK DITUZTEN PARTZELAK PARCELAS CON APROVECHAMIENTO LUCRATIVO	8.755,00 m2
PARTZELA P1 PARTZELA P2 PARTZELA P3	3.040,00 m2 2.790,00 m2 2.925,00 m2
PARTZELA PUBLIKOA PARCELA PÚBLICA	7.324,4 m2
LURZORU PUBLIKOA SUELO PÚBLICO	7.324,4 m2

A.E.29 SAN ANDRES BERRI  
**HIRI ANTOLAMENDUKO  
PLAN BEREZIA**  
**PLAN ESPECIAL DE  
ORDENACIÓN URBANA**  
 APROBACIÓN DEFINITIVA  
 BEHIN-BETIKO ONESPENA  
 julio 2020 uztaila  
 ARRASATE (GIPUZKOA)  
**HARRI IPARRA S.A.U**  
 I. INFORMAZIO PLANOAK  
 I. PLANOS DE INFORMACIÓN  
**JABETZA EGITURA**  
**ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD**  
 escala  
 A1: 1/500  
 A3: 1/1.000  
**PI.06**  
 PI.06\_ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.dwg  
 LUIS ANDUAGA  
 Arquitecto  
 MARÍA TERESA RODRIGUEZ  
 Arquitecta  
 equipo redactor  
 MARCO SEGURA  
 Geógrafo



A.E.29 SAN ANDRES BERRI

**HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA**

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA**

APROBACIÓN DEFINITIVA  
BEHIN-BETIKO ONESPENA

julio 2020 uztaila

ARRASATE (GIPUZKOA)

**HARRI IPARRA S.A.U**

I. INFORMAZIO PLANOAK  
I. PLANOS DE INFORMACIÓN

INDARREKO PLANEAMENDUA  
ARRASATEKO H.O.P.O.

PLANEAMIENTO VIGENTE  
P.G.O.U. ARRASATE

A1: 1/500  
A3: 1/1000

**PI.07**

PI.07\_PLANEAMIENTO VIGENTE.PGOU ARRASATE.dwg

FINKATZEN DIREN ERABILERAK				PROPOSATZEN DIREN ERABILERAK				BERDEGUNEAK	
ETXEBIZITZA	J. EKONOMIKOAK	HORNIKUNTZA	AZPIEGITURA	ETXEBIZITZA	J. EKONOMIKOAK	HORNIKUNTZA	AZPIEGITURA	PRIBATUA	PUBLIKOIA

idea redactor  
equipo redactor

LUIS ANDUAGA  
Arquitecto

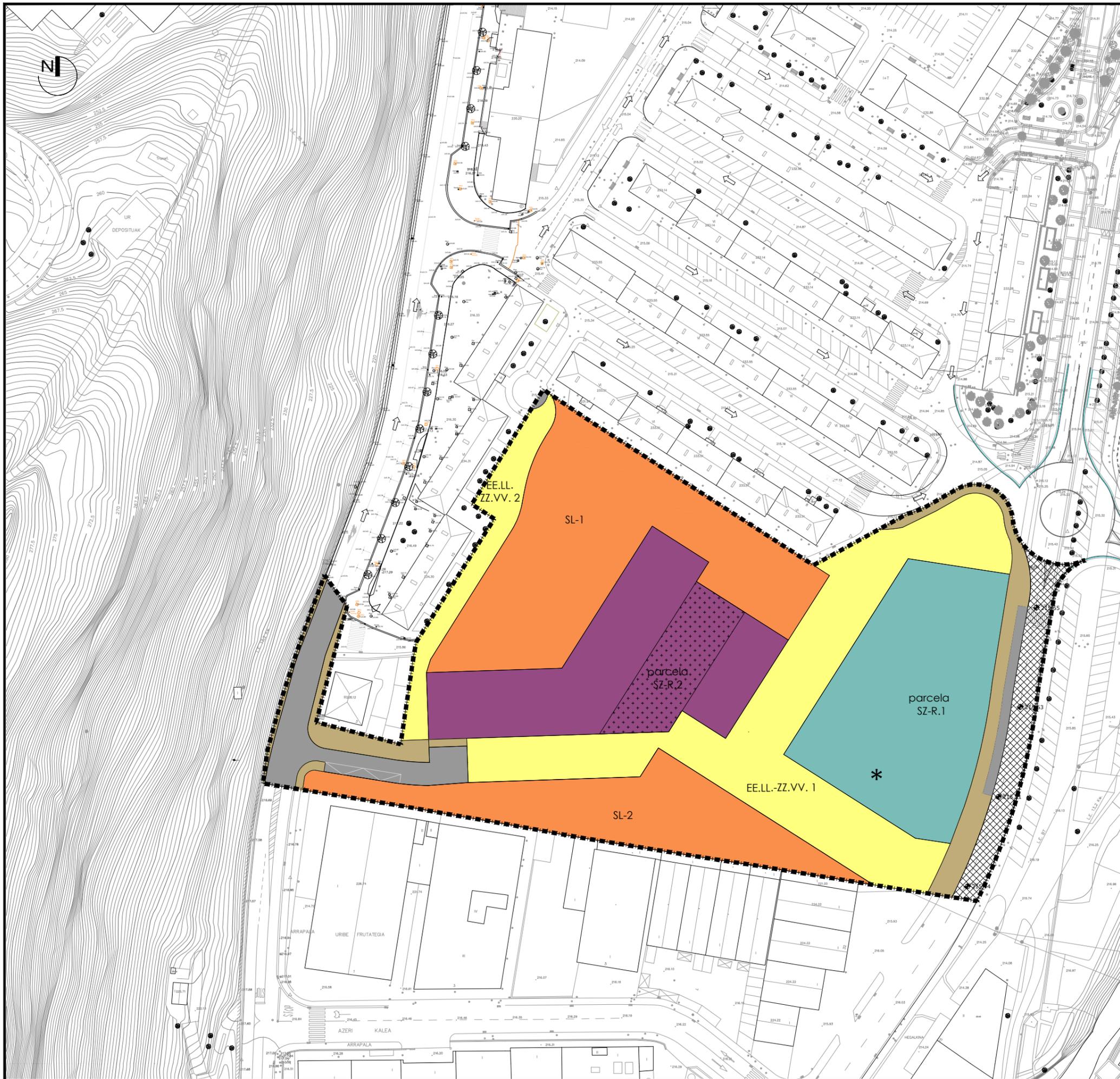
MARIA TERESA RODRIGUEZ  
Arquitecta

MARCO SEGUROLA  
colaborador

*Marco Seguro*



proiektua proyektu	A.E.29 SAN ANDRES BERRI
fasea fase	<b>HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA</b> <b>PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA</b>
kokalekua situación	APROBACIÓN DEFINITIVA BEHIN-BETIKO ONESPENA
sustatzaila promotor	julio 2020 uztaila
planoa plano	ARRASATE (GIPUZKOA)
idazte taldea equipo redactor	<b>HARRI IPARRA S.A.U</b>
	II. ORDENAZIO PLANOAK II. PLANOS DE ORDENACIÓN
	<b>ANTOLAMENDU OROKORRA (Orientagarria)</b>
	<b>ORDENACIÓN GENERAL (Orientativa)</b>
eskala escala	A1: 1/500 A3: 1/1000
	<b>PO.01</b> PO.01. ORDENACION GENERAL.dwg
	LUIS ANDUAGA Arquitecto
	MARIA TERESA RODRIGUEZ Arquitecto
	MARCOS SEGUROLA Geografo



ZONAS DE USO PORMENORIZADO (USOS PRINCIPALES S/P GOU ARRASATE)	Sup. ordenada (m²)	Sup. ordenada (%)	EDIFICABILIDAD
<b>PRIVADAS</b>			
RESIDENCIAL EDIFICACION ABIERTA	2.636,78	16,40	12.200 m²
parcela SZ-R.1	2.636,78	16,40	12.000 m²(t) VL 200 m²(t) Comercial
RESIDENCIAL EDIF. VIVIENDA PROTEGIDA	2.594,50	16,14	11.800 m²
parcela SZ-R.2	2.594,50	16,14	6.000 m²(t) VPO 5.500 m²(t) VPT 300 m²(t) Comercial
<b>TOTAL PRIVADO</b>	<b>5.231,28</b>	<b>32,53</b>	<b>24.000 m²</b>
servidumbre de uso público sobre rasante 631,11m²			
<b>DE USO Y DOMINIO PÚBLICO. Dotaciones de la red de sistemas locales</b>			
EQUIPAMIENTO GENÉRICO	4.800,90	29,86	
parcela SL-1	3.052,28	18,98	1000 m² (t) Equip. gen
parcela SL-2	1.748,62	10,87	1000 m² (t) Equip. gen
parcela SZ-R.1	0,00	0,00	250 m² (t) Equip. gen
ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES	3.776,69	23,49	
EE.LL.-ZZ.VV. 1	3.148,62	19,58	
EE.LL.-ZZ.VV. 2	628,07	3,91	
COMUNICACIONES (Vías urbanas y circ. no monitorizada)	1.668,18	10,37	
Viaro rodado	804,22	5,00	
Espacios peatonales - Aceras	863,96	5,37	
<b>TOTAL USO Y DOMINIO PÚBLICO (Excluidos Sistemas Generales)</b>	<b>10.245,77</b>	<b>63,72</b>	
<b>SISTEMAS GENERALES</b>			
COMUNICACIONES	602,47	3,75	
<b>TOTAL SISTEMAS GENERALES</b>	<b>602,47</b>	<b>3,75</b>	
<b>TOTAL AE 29 SAN ANDRES BERRI</b>	<b>16.079,51</b>	<b>100</b>	

A.E.29 SAN ANDRES BERRI  
**HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA**  
**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA**  
 APROBACIÓN DEFINITIVA BEHIN-BETIKO ONESPENA  
 julio 2020 uztaila  
 ARRASATE (GIPUZKOA)  
**HARRI IPARRA S.A.U**  
 II. ORDENAZIO PLANOAK  
 II. PLANOS DE ORDENACIÓN  
**ZONAKATZE XEHATUA**  
**ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA**  
 A1: 1/500  
 A3: 1/1000  
**PO.02**  
 PO.02\_ZONIFICACION PORMENORIZADA.dwg  
 LUIS ANDUAGA Arquitecto  
 MARÍA TERESA RODRÍGUEZ Arquitecta  
 MARCO SEGUROLA Geógrafo  
 LKS INGENIERÍA, S. COOP. - www.lks.es



**LEYENDA**

- LÍMITE
- LÍMITE PARCELA DOTACIONAL Y ALINEACIÓN MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN (EQUIP. GEN.)
- LÍMITE PARCELA RESIDENCIAL
- ALINEACIÓN MÁXIMA PLANTA BAJA Y PLANTAS ALTAS
- ALINEACIÓN MÁXIMA TERRAZAS EN PLANTA BAJA
- ALINEACIÓN MÁXIMA PLANTA ATICO
- ◆216.00 RASANTE
- ▭P=12% PENDIENTE
- EX IDENTIFICACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

**NOTAS:**

- 1.- La alineación máxima bajo rasante de las parcelas SZ-R.1 y SZ-R.2 coincide con el límite de las parcelas privadas.
- 2.- La planta ático se retronqueará al meno 2 m. de la edificación de fachada de la planta inferior
- 3.- Las rasantes que se establecen para la nueva ordenación, podrán modificarse en el entorno de +1m. en el PAU o Proyecto de Urbanización sin que esto suponga una modificación de este documento.

A.E.29 SAN ANDRÉS BERRI  
**HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA**  
**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA**  
 APROBACIÓN DEFINITIVA BEHIN-BETIKO ONESPENA  
 julio 2020 uztaila  
 ARRASATE (GIPUZKOA)

**HARRI IPARRA S.A.U**  
 II. ORDENAZIO PLANOAK  
 II. PLANOS DE ORDENACIÓN

**ORDENAZIO OROKORRA. LERROKADURAK ETA LURZORU MAILA SESTRA GAINEAN**  
**ORDENACIÓN GENERAL. ALINEACIONES Y RASANTES SOBRE RASANTE**

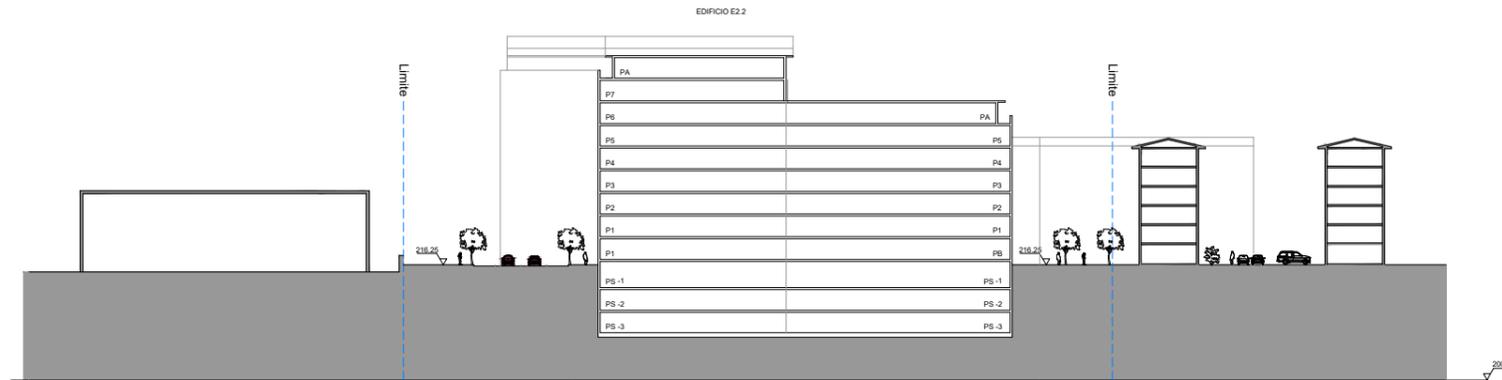
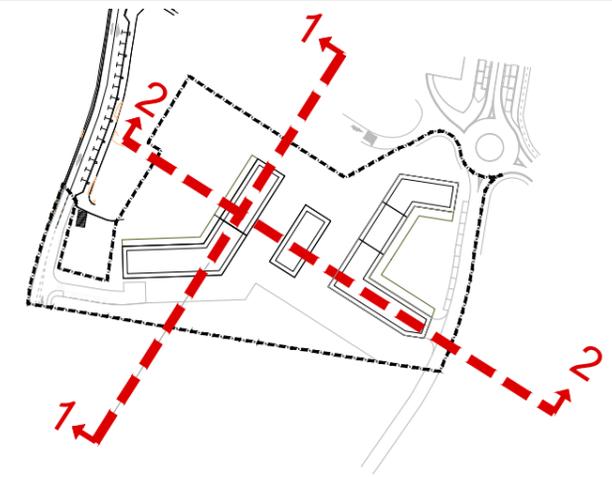
escalea  
 A1: 1/400  
 A3: 1/800

**PO.03**  
 PO.03. ORD GEN. ALINEACIONES Y RASANTES.dwg

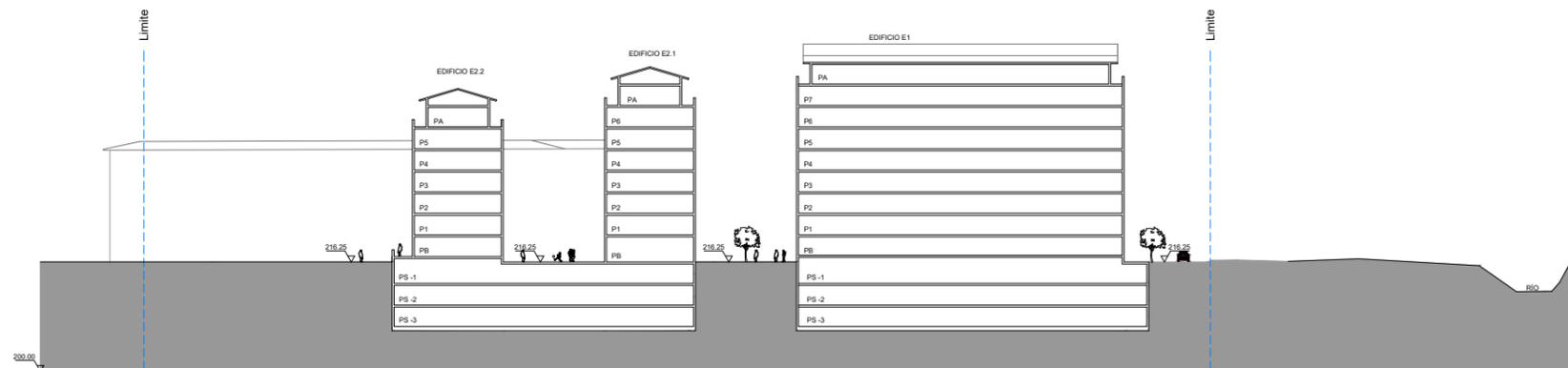
LLUIS ANDUAGA  
 Arquitecto  
 MARCO SEGUROLA  
 Geógrafo

MARÍA TERESA RODRÍGUEZ  
 Arquitecta

**LKS**  
 LKS INGENIERÍA, S. COOP. - www.lks.es



SECCIÓN 1-1



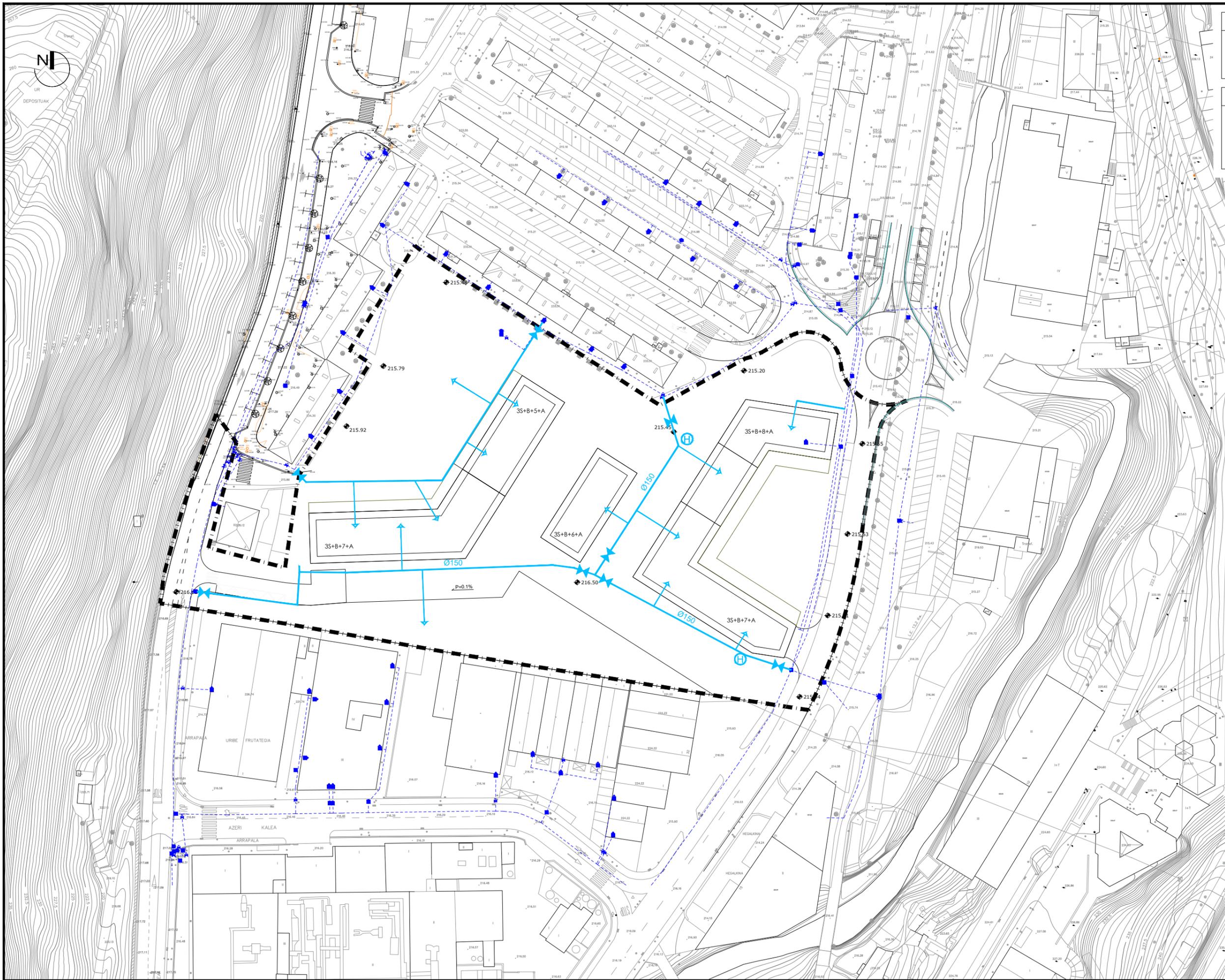
SECCIÓN 2-2

proyecto	A.E.29 SAN ANDRES BERRI
proyecto	<b>HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA</b>
proyecto	<b>PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA</b>
fase	APROBACIÓN DEFINITIVA
fase	BEHIN-BETIKO ONESPENA
fecha	julio 2020 uztaila
situación	ARRASATE (GIPUZKOA)
promotor	<b>HARRI IPARRA S.A.U</b>
plano	II. ORDENAZIO PLANOAK
plano	II. PLANOS DE ORDENACIÓN
ordenación	<b>ORDENAZIO OROKORRA</b>
ordenación	<b>EBAKETAK</b>
ordenación	<b>ORDENACIÓN GENERAL</b>
ordenación	<b>SECCIONES</b>
escala	A1: 1/500
escala	A3: 1/1.000
ordenación	<b>PO.04</b>

NOTA:

Las rasantes que se establecen para la nueva ordenación, podrán modificarse en +-1m en el PAU o Proyecto de Urbanización sin que esto suponga una modificación de este documento.

LUIS ANDUAGA Arquitecto  
 MARÍA TERESA RODRÍGUEZ Arquitecta  
 MARCO SEGUROLA Geógrafo  
  
  
  
**LKS**



Abastecimiento agua existente	
	Tubería
	Llave de paso
	Arqueta
ABASTECIMIENTO DE AGUA PROYECTADA	
	TUBERIA DE F.D.
	ACOMETIDA A VIVIENDAS
	HIDRANTE
	VALVULA DE CORTE

A.E.29 SAN ANDRES BERRI

**HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA**

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA**

APROBACIÓN DEFINITIVA BEHIN-BETIKO ONESPENA

julio 2020 uztaila

ARRASATE (GIPUZKOA)

**HARRI IPARRA S.A.U**

II. ORDENAZIO PLANOAK  
II. PLANOS DE ORDENACIÓN

**SAREN ESKEMA. UR HORNIDURA**

**ESQUEMA DE REDES. ABASTECIMIENTO DE AGUA E HIDRANTES**

A1: 1/500  
A3: 1/1.000

**PO.05.1**

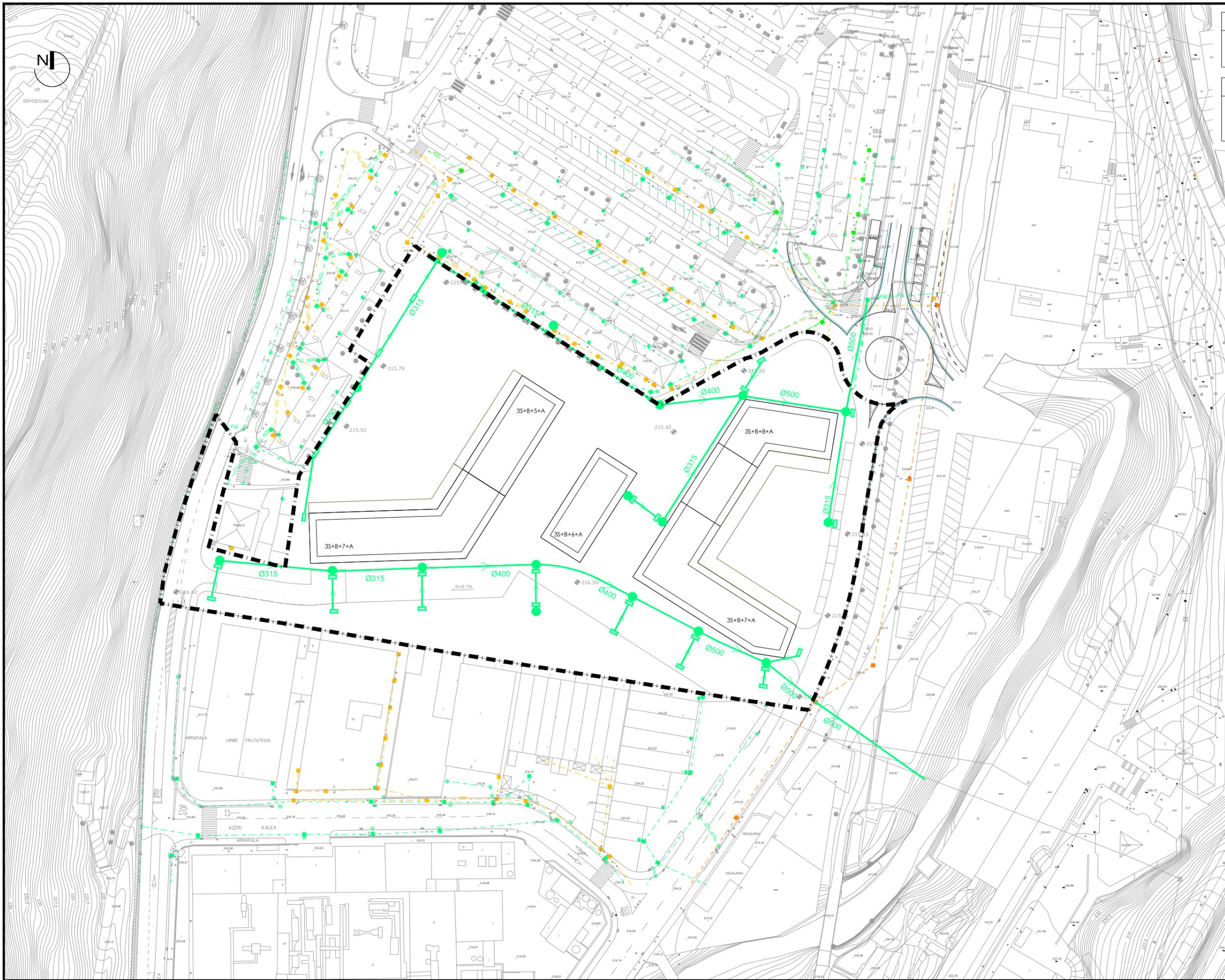
PO.05.1\_ESQ.REDES\_ABASTECIMIENTO.dwg

LUIS ANDUAGA Arquitecto  
MARÍA TERESA RODRIGUEZ Arquitecta

MARCO SEGURA Geógrafo

**LKS**

LKS INGENIERIA, S. COOP. - www.lks.es



Saneamiento existente	
	Fecales
	Pluviales
PLUVIALES PROYECTADA	
	RED PROYECTADA DE PVC
	POZO DE REGISTRO
	SUMIDERO

proyector	A.E.29 SAN ANDRES BERRI
proyector	<b>HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA</b>
proyector	<b>PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA</b>
fase	APROBACIÓN DEFINITIVA BEHIN-BETIKO ONESPENA
fecha	julio 2020 uztaila
situación	ARRASATE (GIPUZKOA)
promotor	<b>HARRI IPARRA S.A.U</b>
plano	II. ORDENAZIO PLANOAK
plano	II. PLANOS DE ORDENACIÓN

**SAREEN ESKEMA. SANEAMENDUA. EURI-URAK**  
**ESQUEMA DE REDES. SANEAMIENTO. PLUVIALES**

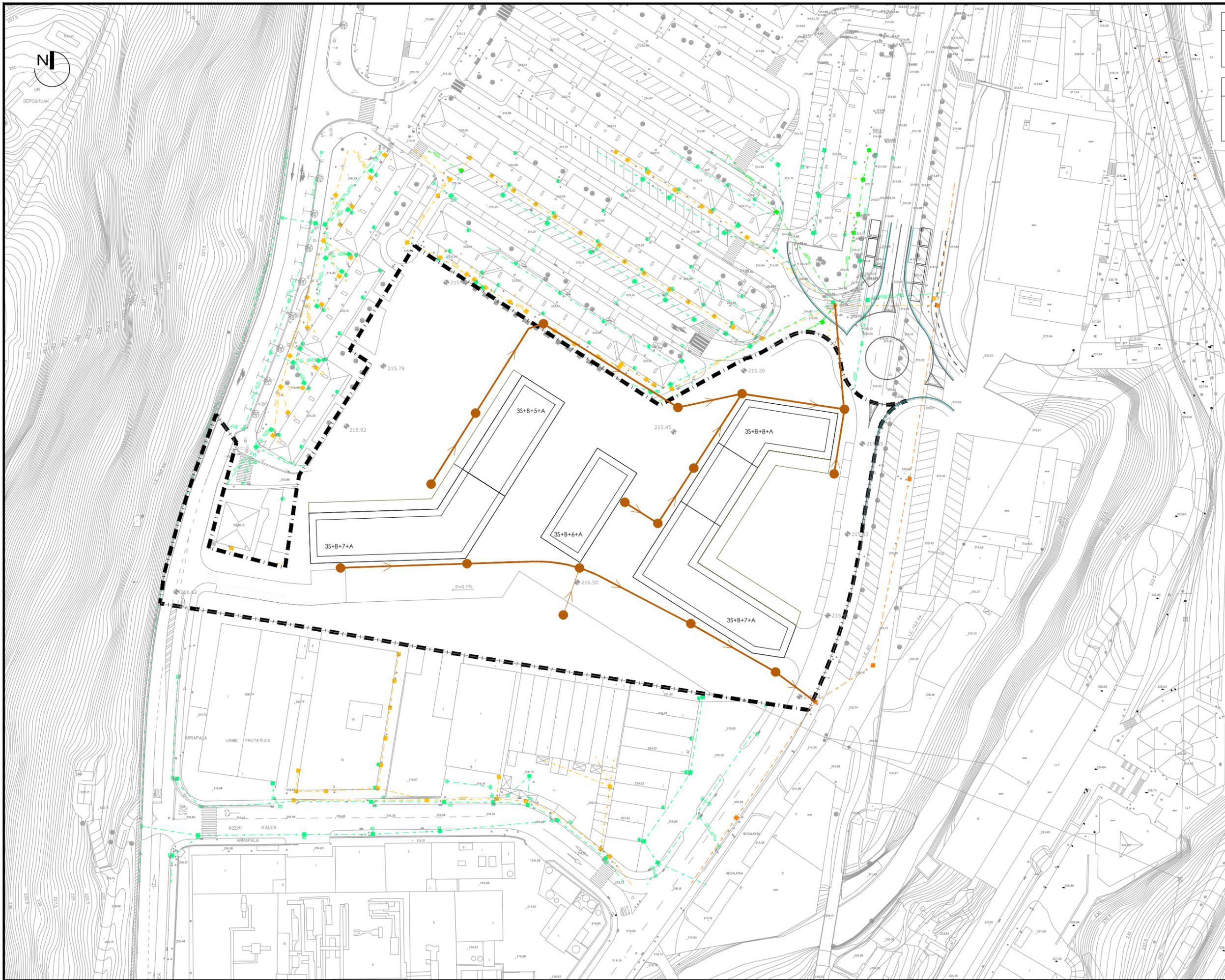
A1: 1/500  
A3: 1/1.000

**PO.05.2**

PO.05.2\_ESQ REDES PLUVIALES.dwg

idazte taldea	LUIS ANDUAGA	MARIA TERESA RODRIGUEZ
equipo redactor	Arquitecto	Arquitecto

**MARCO SEGURA**  
 Geografo



Saneamiento existente	
	Fecales
	Pluviales
LEYENDA RESIDUALES PROYECTADA	
	RED DE PVC Ø315mm
	POZO DE REGISTRO

A.E.29 SAN ANDRES BERRI  
**HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA**  
**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA**  
 APROBACIÓN DEFINITIVA BEHIN-BETIKO ONESPENA  
 julio 2020 uztaila  
 ARRASATE (GIPUZKOA)

**HARRI IPARRA S.A.U**

II. ORDENAZIO PLANOAK  
 II. PLANOS DE ORDENACIÓN

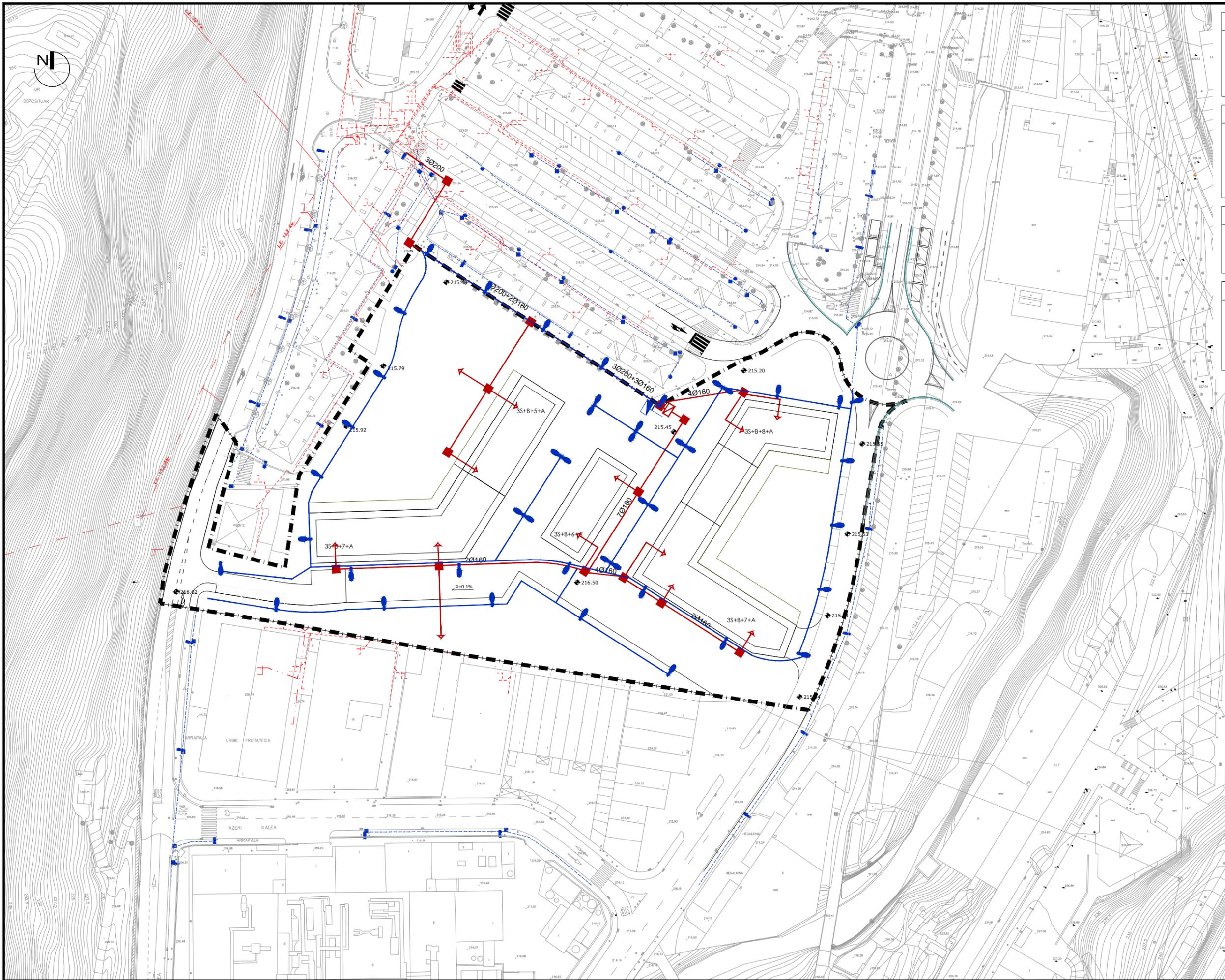
**SAREEN ESKEMA. SANEAMENDUA. UR ZIKINAK**  
**ESQUEMA DE REDES. SANEAMIENTO. RESIDUALES**

A1: 1/500  
 A3: 1/1.000

**PO.05.3**

LUIS ANDUAGA  
 Arquitecto  
 MARIA TERESA RODRIGUEZ  
 Arquitecto  
 MARCO SEGURA  
 Geógrafo



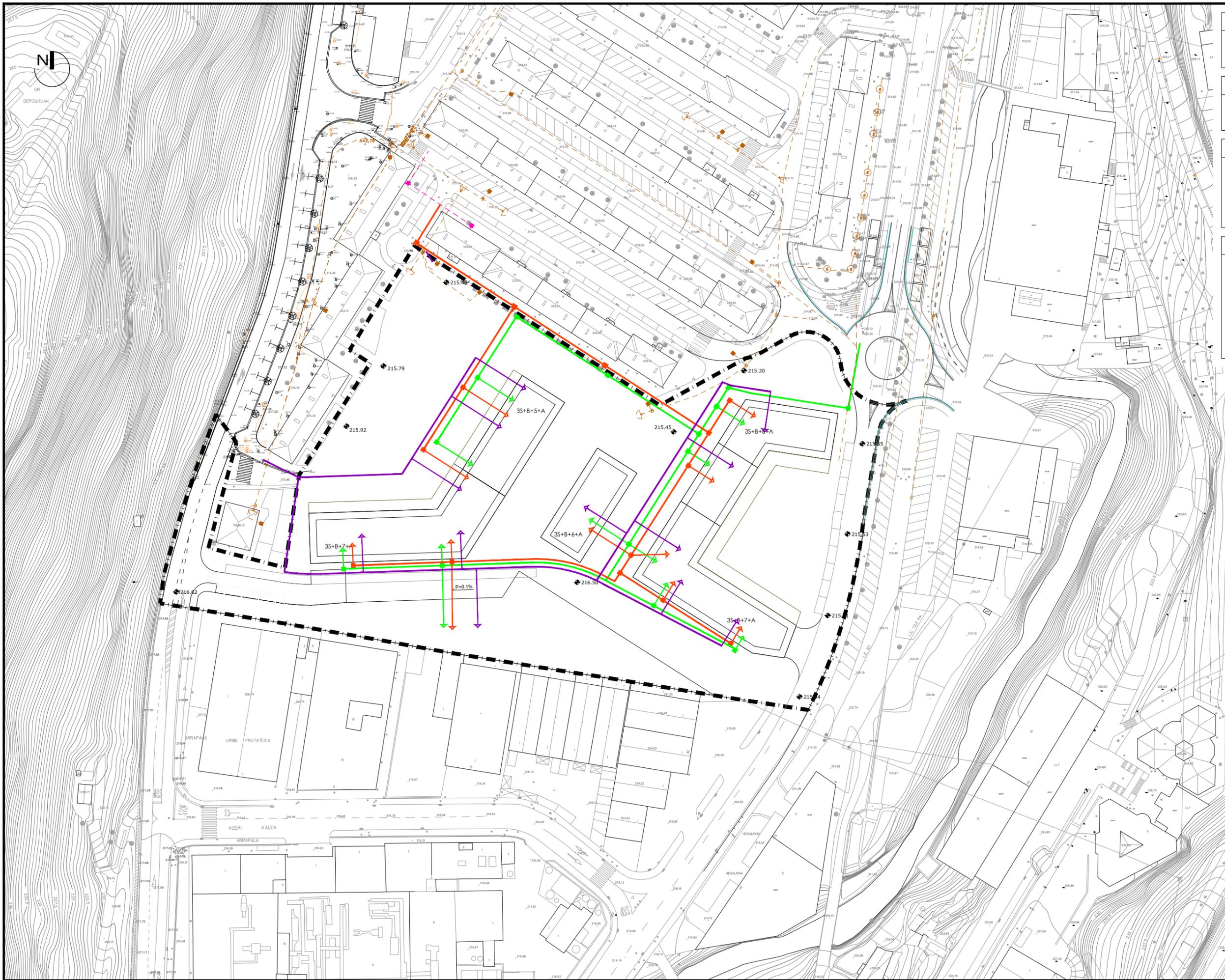


Alumbrado existente	
	Canalización eléctrica
	Farola
	Farola
	Arqueta
Energía existente	
	Canalización alta tensión existente
	Canalización media tensión existente
	Canalización baja tensión existente
ALUMBRADO PROYECTADA	
	CANALIZACIÓN PROYECTADA 2TPC Ø110 + 2TPC Ø125 (TEL. MUN.)
	CUADRO ALUMBRADO
	LUMINARIA
ENERGÍA ELÉCTRICA PROYECTADA	
	CANALIZACIÓN SOTERRADA
	CENTRO TRANSFORMACIÓN
	ARQUETA
	ACOMETIDA 2 TPC Ø160

proyecto	A.E.29 SAN ANDRES BERRI
fase	HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN ESPECIAZ PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
fecha	APROBACIÓN DEFINITIVA BEHIN-BETIKO ONESPENA
data	julio 2020 uztaila
situación	ARRASATE (GIPUZKOA)
promotor	<b>HARRI IPARRA S.A.U</b>
plano	II. ORDENAZIO PLANOAK II. PLANOS DE ORDENACIÓN

**SAREEN ESKEMA.**  
**ENERGIA ELEKTRIKOA ETA**  
**ARGITERI PUBLIKOA**  
**ESQUEMA DE REDES.**  
**ENERGIA ELECTRICA Y**  
**ALUMBRADO PUBLICO**

escala	A1: 1/500 A3: 1/1.000
<b>PO.05.4</b>	
PO.05.4_ESQ.REDES_ENERGIA-ALUMBRADO.dwg	
idazte taldea	LUIS ANDUAGA Arquitecto
equipo redactor	MARÍA TERESA RODRIGUEZ Arquitecto



Gas existente	
---	Tubería
■	Arqueta
Telecomunicaciones existente	
---	Tubería
■	Arqueta
GAS PROYECTADA	
—	CANALIZACION SOTERRADA PROYECTADA GAS Ø90 PE
→	ACOMETIDA
TELECOMUNICACIONES PROYECTADA	
—	CANALIZACION SOTERRADA PROYECTADA TELEFONICA 2 TPC Ø125
→	ACOMETIDA TELEFONICA
—	CANALIZACION SOTERRADA PROYECTADA EUSKALTEL 2 TPC Ø125
→	ACOMETIDA EUSKALTEL
■	ARQUETA

proyector	A.E.29 SAN ANDRES BERRI
proyecto	<b>HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA</b>
fase	<b>PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA</b>
fase	APROBACIÓN DEFINITIVA BEHIN-BETIKO ONESPENA
fecha	julio 2020 uztaila
situación	ARRASATE (GIPUZKOA)
promotor	<b>HARRI IPARRA S.A.U</b>
plano	II. ORDENAZIO PLANOAK
plano	II. PLANOS DE ORDENACIÓN

**SAREEN ESKEMA. TELEKOMUNIKAZIOA ETA GASA**  
**ESQUEMA DE REDES. TELECOMUNICACIONES Y GAS**

A1: 1/500  
A3: 1/1.000

**PO.05.5**  
PO.05.5\_ESQ.REDES\_TELECO-GAS.dwg

idazte taldea  
equipo redactor

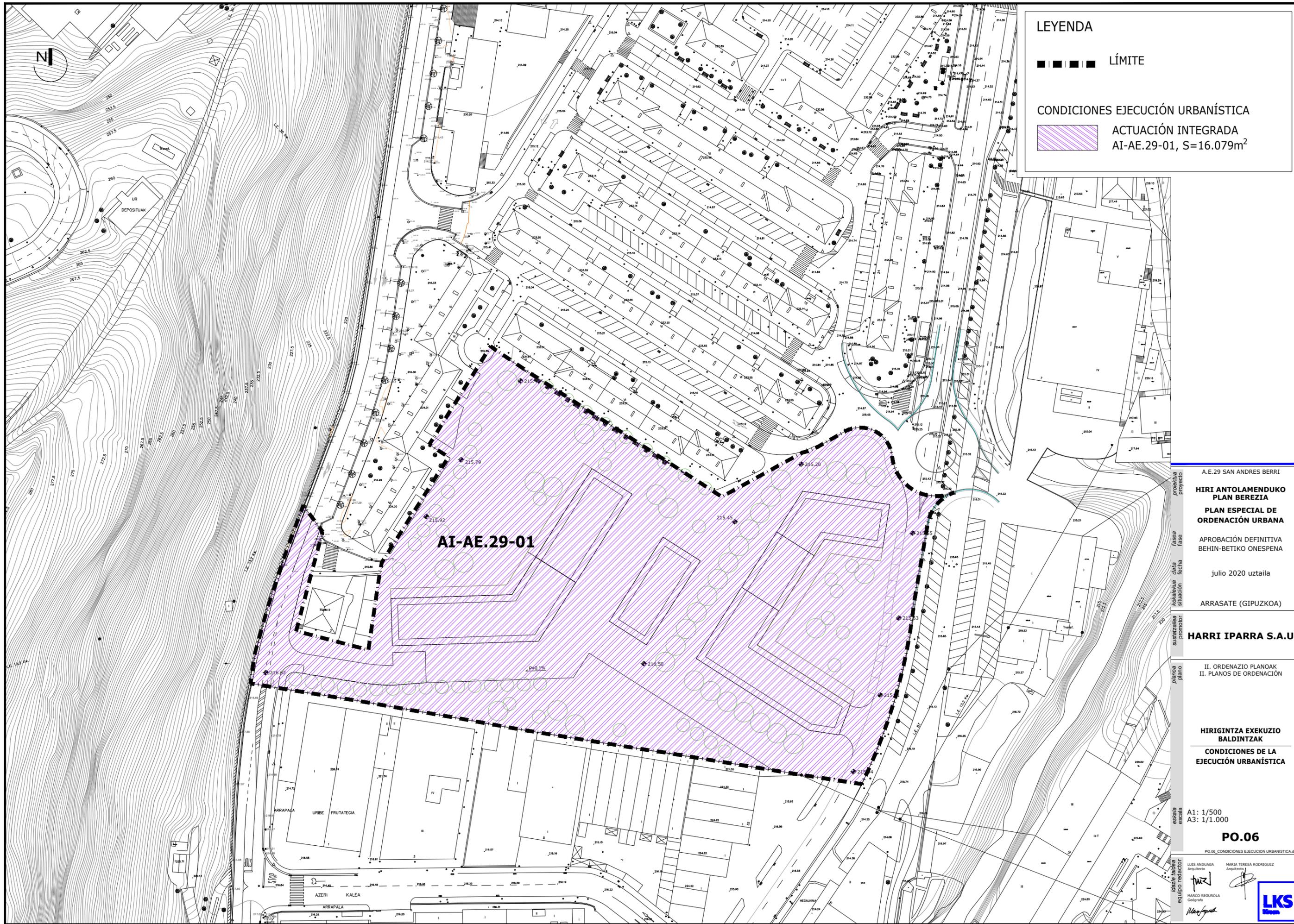
LUIS ANDUAGA  
Arquitecto

MARÍA TERESA RODRIGUEZ  
Arquitecto

MARCO SEGURA  
Geógrafo

**LKS**

LKS INGENIERIA, S. COOP. - www.lks.es



**LEYENDA**

■ ■ ■ ■ ■ LÍMITE

CONDICIONES EJECUCIÓN URBANÍSTICA

ACTUACIÓN INTEGRADA  
AI-AE.29-01, S=16.079m<sup>2</sup>

**AI-AE.29-01**

A.E.29 SAN ANDRÉS BERRI

**HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA**

**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA**

APROBACIÓN DEFINITIVA BEHIN-BETIKO ONESPENA

julio 2020 uztaila

ARRASATE (GIPUZKOA)

**HARRI IPARRA S.A.U**

II. ORDENAZIO PLANOAK  
II. PLANOS DE ORDENACIÓN

**HIRIGINTZA EKEKUZIO BALDINTZAK**

**CONDICIONES DE LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA**

A1: 1/500  
A3: 1/1.000

**PO.06**

PO.06\_CONDICIONES EJECUCIÓN URBANÍSTICA.dwg

LUIS ANDUAGA Arquitecto  
MARÍA TERESA RODRÍGUEZ Arquitecta

MARCO SEGURA Colaborador

**LKS**

LKS INGENIERIA, S. COOP. - www.lks.es

proyecto  
fase  
fecha  
situación  
promotor  
plano



A.E.29 SAN ANDRES BERRI  
**HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA**  
**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA**  
 APROBACIÓN DEFINITIVA BEHIN-BETIKO ONESPENA  
 julio 2020 uztaila  
 ARRASATE (GIPUZKOA)  
**HARRI IPARRA S.A.U**  
 II. ORDENAZIO PLANOAK  
 II. PLANOS DE ORDENACIÓN  
**AZKEN IRUDIAREN ORIENTAGARRI**  
**IMAGEN FINAL ORIENTATIVA**  
 escala  
 A1: 1/500  
 A3: 1/1.000

**PO.08**

LUIS ANDUAGA  
 Arquitecto  
 MARIA TERESA RODRIGUEZ  
 Arquitecta  
 MARCO SEGUROLA  
 Geografo





LKS INGENIERÍA, S.COOP.

**HARRI  
IPARRA  
S.A.U.**



**DOCUMENTO C. NORMAS URBANÍSTICAS  
DOCUMENTO D. DIRECTRICES DE EJECUCIÓN  
DOCUMENTO E. ESTUDIO ECONÓMICO  
DOCUMENTO F.RESUMEN EJECUTIVO**

Promotor • Sustatzailea

**Harri Iparra, S.A.U.**

Fase • Fasea

**aprobación definitiva • behin-betiko onespena**

Fecha • Data

**julio 2020 uztaila**

Equipo redactor • Talde egilea

**Luis Anduaga**, arquitecto

**Maria Teresa Rodriguez**, arquitecto

**Marco Seguro**, geógrafo



# Índice general

DOCUMENTO A. MEMORIA

DOCUMENTO B. PLANOS

**DOCUMENTO C. NORMAS URBANÍSTICAS**

**DOCUMENTO D. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN**

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

**DOCUMENTO F. RESUMEN EJECUTIVO**



# Normativa Urbanística de desarrollo

Plan Especial de Ordenación Urbana

A.E. 29 SAN ANDRES BERRI

Hiri-Antolamenduko Plan Berezia

# Índice • aurkibidea

<b>TÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.....</b>	<b>1</b>
Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación .....	1
Artículo 2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia .....	1
Artículo 3. Documentos constitutivos del Plan Especial y alcance normativo de los mismos .....	1
Artículo 4. Requisitos generales para la ejecución.....	2
<b>TÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN URBANÍSTICO .....</b>	<b>3</b>
<b>Capítulo 1º RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO.....</b>	<b>3</b>
Artículo 5. Definición del régimen de calificación aplicable .....	3
Artículo 6. Categorización del suelo .....	3
Artículo 7. Código de Zonificación.....	3
<b>Capítulo 2º RÉGIMEN DE PLANEAMIENTO PARA EL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL .....</b>	<b>7</b>
Artículo 8. Estudios de Detalle .....	7
Artículo 9. Programa de Actuación Urbanizadora .....	7
Artículo 10. Proyecto de Urbanización.....	7
Artículo 11. Límites de la posibilidad de adaptación de la ordenación por el Proyecto de Urbanización .....	8
Artículo 12. Medidas protectoras, correctoras y compensatorias para reducir los efectos negativos en el medio ambiente .....	8
<b>Capítulo 3º RÉGIMEN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA PARA EL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL .....</b>	<b>8</b>
Artículo 13. Actuación Integrada y Unidades de Ejecución .....	8
Artículo 14. Desarrollo y ejecución del PEOU .....	8
Artículo 15. Coeficientes de ponderación.....	8
Artículo 16. Modalidades de Vivienda.....	9
Artículo 17. Sistemas Generales .....	9
<b>TÍTULO TERCERO: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO .....</b>	<b>10</b>
<b>Capítulo 1º CONDICIONES GENERALES APLICABLES A LAS SUB-ZONAS RESIDENCIALES DE EDIFICACIÓN ABIERTA (SZ-R.1) Y DE VIVIENDA PROTEGIDA (SZ-R.2).....</b>	<b>10</b>
<b>Sección 1. Condiciones de edificación (edificabilidad y volumen) en las subzonas residenciales de edificación abierta (SZ-R.1) y de Vivienda Protegida (SZ-R.2).....</b>	<b>10</b>
Artículo 18. Condiciones generales.....	10
Artículo 19. Condiciones de edificabilidad.....	11
Artículo 20. Condiciones de Parcelación .....	11

Artículo 21.	Ejercicio de la facultad de edificar .....	11
Artículo 22.	Definición de la forma de la edificación .....	12
Artículo 23.	Perfil edificatorio .....	12
Artículo 24.	Altura de la edificación .....	13
Artículo 25.	Vuelos y Retranqueos .....	14
Artículo 26.	Porches .....	14
Artículo 27.	Altillos o entreplantas .....	14
Artículo 28.	Tratamiento de la cubierta .....	14
Artículo 29.	Servidumbre de instalaciones .....	15
Artículo 30.	Servidumbres aeronáuticas .....	15
<b>Sección 2.</b>	<b>Condiciones de uso en las subzonas residenciales de edificación abierta (SZ-R.1) y de Vivienda Protegida (SZ-R.2) .....</b>	<b>15</b>
Artículo 31.	Condiciones de uso .....	15
<b>Sección 3.</b>	<b>Aparcamiento .....</b>	<b>17</b>
Artículo 32.	Condiciones generales .....	17
Artículo 33.	Dotación mínima de aparcamiento de vehículos .....	17
Artículo 34.	Características técnicas de los aparcamientos de vehículos .....	17
Artículo 35.	Aparcamiento de bicicletas .....	17
<b>Sección 4.</b>	<b>Condiciones de habitabilidad, higiene y salubridad .....</b>	<b>18</b>
Artículo 36.	Condiciones generales .....	18
Artículo 37.	Condiciones de habitabilidad, higiene y salubridad .....	18
<b>Sección 5.</b>	<b>Condiciones estéticas y de ornato .....</b>	<b>19</b>
Artículo 38.	Condiciones de composición de la edificación .....	19
Artículo 39.	Señalización y rótulos .....	19
Artículo 40.	Tratamiento de los espacios privados libres de edificación .....	19
<b>Capítulo 2º</b>	<b>CONDICIONES GENERALES APLICABLES A LAS SUB-ZONAS CON USO PRINCIPAL DE EQUIPAMIENTO .....</b>	<b>19</b>
<b>Sección 1.</b>	<b>Condiciones de edificación y uso en las sub-zonas con uso principal de equipamiento genérico (SL-1 y SL-2) .....</b>	<b>19</b>
Artículo 41.	Condiciones generales .....	20
Artículo 42.	Condiciones de edificabilidad .....	20
Artículo 43.	Rótulos, toldos y marquesinas .....	21
Artículo 44.	Condiciones de parcelación .....	21
<b>Sección 2.</b>	<b>Cumplimiento de la dotación de aparcamiento .....</b>	<b>21</b>
Artículo 45.	Dotaciones de aparcamiento y garaje .....	21
<b>Capítulo 3º</b>	<b>RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE .....</b>	<b>21</b>
Artículo 46.	Formulación del régimen de la edificación .....	21
<b>TÍTULO CUARTO:</b>	<b>NORMAS DE URBANIZACIÓN .....</b>	<b>22</b>
<b>Capítulo 1º</b>	<b>GENERALIDADES .....</b>	<b>22</b>
Artículo 47.	Proyecto de urbanización .....	22
<b>Capítulo 2º</b>	<b>CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO .....</b>	<b>22</b>
Artículo 48.	Condiciones de urbanización .....	22
Artículo 49.	Promoción de la accesibilidad .....	22

<b>Capítulo 3º</b>	<b>CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y CARACTERÍSTICAS DE DETALLE .....</b>	<b>23</b>
Artículo 50.	Características de las redes.....	23
Artículo 51.	Características de la red de saneamiento .....	23
Artículo 52.	Características de la red de abastecimiento de agua.....	23
Artículo 53.	Características de la red de energía eléctrica, telefonía y alumbrado público y gas.....	23
Artículo 54.	Pavimentación, afirmado de viales de circulación rodada, paseos peatonales y áreas de estancias .....	23
Artículo 55.	Movimiento de tierras.....	24
Artículo 56.	Arbolado y jardinería.....	24
<b>TÍTULO QUINTO:</b>	<b>CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD .....</b>	<b>25</b>
Artículo 57.	Criterios de Sostenibilidad de carácter general .....	25
Artículo 58.	Criterios de Sostenibilidad para el ahorro energético .....	25
Artículo 59.	Criterios de Sostenibilidad para el reciclaje de residuos .....	25
Artículo 60.	Recintos destinados a aparcamiento de bicicletas.....	25
Artículo 61.	Ahorro energético de las instalaciones de los edificios .....	25
Artículo 62.	Instalación de energías renovables .....	26
Artículo 63.	Cumplimiento de los criterios establecidos en el Estudio Acústico para los proyectos de edificación .....	26
<b>TÍTULO SEXTO:</b>	<b>NORMAS PARTICULARES PARA LAS PARCELAS PRIVADAS .....</b>	<b>27</b>
Artículo 64.	Normativa particular SUB-ZONA SZ-R.1 .....	27
Artículo 65.	Normativa particular SUB-ZONA SZ-R.2 .....	31
<b>TÍTULO PRIMERO:</b>	<b>NORMAS PARTICULARES PARA LAS PARCELAS DE EQUIPAMIENTO GENÉRICO .....</b>	<b>35</b>
Artículo 66.	Normativa particular SUB-ZONA SL-1.....	35
Artículo 67.	Normativa particular SUB-ZONA SL-2.....	37

## **TÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL**

### **Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación**

Estas Normas Urbanísticas tienen por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y de las edificaciones del A.E. 29 San Andres Berri del PGOU de Arrasate y regirán desde el momento de su aprobación definitiva en toda la extensión del área.

La superficie total del área es de 16.079,40 m<sup>2</sup>.

### **Artículo 2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia**

- 1.- El presente PEOU entrará en vigor una vez aprobado definitivamente y cumplimentados los requisitos de publicación establecidos en la legislación vigente y mantendrá su vigencia en tanto no sea derogado.
- 2.- La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones del PEOU no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquellas.

### **Artículo 3. Documentos constitutivos del Plan Especial y alcance normativo de los mismos**

#### 1.- Documentos constitutivos del PEOU

El presente PEOU está constituido por los siguientes documentos:

- DOCUMENTO A. MEMORIA
- DOCUMENTO B. PLANOS
- DOCUMENTO C. NORMAS URBANISTICAS
- DOCUMENTO D. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN
- DOCUMENTO E. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA
- DOCUMENTO F. RESUMEN EJECUTIVO
- ANEXO I. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA DE ACCESIBILIDAD
- ANEXO II. ESTUDIO ACUSTICO

#### 2.- Carácter normativo de los documentos:

Si bien el contenido normativo del proyecto queda definido por el conjunto de los documentos señalados en el epígrafe 1 del presente artículo, son los documentos "B" PLANOS (exceptuando los planos de información y aquellos no vinculantes), y "C" NORMAS URBANÍSTICAS, los que poseen específicamente ese carácter normativo y de regulación de la intervención urbanística y, por tanto, ésta se deberá ajustar obligatoriamente a sus determinaciones.

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

serán aquellos los que prevalezcan.

En cuanto al marco normativo general, sin perjuicio de su subordinación a las leyes, reglamentos generales y otras disposiciones de rango superior, en aquellos casos de orden general no contemplados en estas normas urbanísticas, regirá la Normativa Urbanística del PGOU de Arrasate – Mondragón.

### 3.- Discordancias entre documentos:

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

En caso de contradicción en las normas urbanísticas entre el texto en euskera y en castellano prevalecerá el original redactado en castellano frente a su traducción al euskera.

## **Artículo 4. Requisitos generales para la ejecución.**

- 1.- Para la ejecución del contenido del presente PEOU, en lo que se refiere a la ejecución de los nuevos edificios previstos, en términos generales será necesaria la previa aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora, del Proyecto de Urbanización y del Proyecto de Reparcelación.
- 2.- Los propietarios de los terrenos incluidos dentro del ámbito podrán sin embargo solicitar licencia de edificación sobre rasante antes de que adquieran la condición de solar, siempre que concurren los siguientes requisitos.
  - a) Que hubiese ganado la suficiente firmeza en vía administrativa el acto de aprobación del Proyecto de Reparcelación.
  - b) Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación la parcela de que se trate cuente con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
  - c) Que en el escrito de solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derecho de propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
- 3.- No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios de manera correcta en función del proyecto de urbanización aprobado, y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.
- 4.- El incumplimiento del deber de urbanización simultáneo a la edificación comportará la caducidad de la licencia, sin derecho a indemnización, impidiéndose el uso de lo edificado, sin perjuicio del derecho de los terceros adquirentes al resarcimiento de los daños y perjuicios que se les hubieren irrogado.

## **TÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN URBANÍSTICO**

### **Capítulo 1º RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO**

#### **Artículo 5. Definición del régimen de calificación aplicable**

El ámbito A.E. 29 San Andres Berri de Arrasate-Mondragón queda sometido al régimen de calificación pormenorizada que se define en el presente capítulo, de acuerdo a la sistemática de "calificaciones pormenorizadas" del PGOU de Arrasate y a la zonificación pormenorizada establecida en el Plano PII.02 "ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA" del presente PEOU.

#### **Artículo 6. Categorización del suelo**

El ámbito objeto del presente PEOU tiene la categoría de suelo urbano no consolidado.

#### **Artículo 7. Código de Zonificación**

La zonificación recogida en el presente PEOU está adaptada al régimen de usos principales establecido por el artículo 16 del PGOU de Arrasate, por el que se establecen los usos principales de cada una de las parcelas o sub-zonas, los cuales participan de un mismo régimen normativo básico y diferenciado, a efectos del régimen de edificación y usos.

La calificación pormenorizada del ámbito A.E. 29 San Andres Berri, se ajusta a la siguiente relación de "sub-zonas de uso pormenorizado".

- PARCELAS DE USO RESIDENCIAL
  1. Residencial de edificación abierta (VL)
  2. Residencial de edificación de vivienda protegida (VPO y VPT)
- PARCELAS DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
  3. Equipamiento genérico
- PARCELAS DE OTROS USOS PRINCIPALES
  4. Espacios Libres y Zonas Verdes.
  5. Comunicaciones (vías urbanas, circulación no motorizada...).
- SISTEMAS GENERALES
  6. Sistema general de comunicaciones

## 1. Residencial de edificación abierta

Se establece la siguiente subdivisión:

### 1.1. Parcela edificable

- Dominio: Privado.
- Uso urbanístico: Residencial de edificación abierta.  
Regulado por las presentes normas urbanísticas para las parcelas edificables en el Título III, Capítulo 1º, Sección 2.  
Y en todo lo no recogido en el presente PEOU, por lo regulado en la Parte Tercera de la Normativa Urbanística del PGOU de Arrasate (Capítulos 1, 2, y artículo 71 del Capítulo 6).
- Edificación: Regulada por las normas urbanísticas del presente PEOU para las parcelas edificables en el Título III, Capítulo 1º, Sección 1.  
Y en todo lo no recogido en el presente PEOU, por lo regulado en la Parte Tercera de la Normativa Urbanística del PGOU de Arrasate (Capítulos 4 y 5, y artículo 71 del Capítulo 6).

### 1.2. Parcela libre de edificación de uso privado

- Dominio: Privado.
- Uso urbanístico: Zonas peatonales, áreas de estancia, jardines, juego y expansión, pistas deportivas y otras similares.  
Accesos peatonales, aparcamiento, accesos a garajes, elementos de ventilación u otros relacionados con los garajes, depósitos de combustibles de todo tipo, así como infraestructuras de servicio, etc.
- Edificación: Excluida, excepto construcciones auxiliares como elementos ligados a las infraestructuras de servicios (centros de transformación, cuadros eléctricos, ERM de gas, etc.) o ligados al uso del garaje (accesos por escaleras, elementos de ventilación, etc.).

## 2. Residencial de edificación de vivienda protegida

Se establece la siguiente subdivisión:

### 1.1. Parcela edificable

- Dominio: Privado.
- Uso urbanístico: Residencial de edificación abierta. Regulado por las presentes normas urbanísticas para las parcelas edificables en el Título III, Capítulo 1º, Sección 2.  
Y en todo lo no recogido en el presente PEOU, por lo regulado en la Parte Tercera de la Normativa Urbanística del PGOU de Arrasate (Capítulos 1, 2, y artículo 72 del Capítulo 6).

- Edificación: Regulada por las normas urbanísticas del presente PEOU para las parcelas edificables en el Título III, Capítulo 1º, Sección 1.

Y en todo lo no recogido en el presente PEOU, por lo regulado en la Parte Tercera de la Normativa Urbanística del PGOU de Arrasate (Capítulos 4 y 5, y artículo 72 del Capítulo 6).

### 1.3. Parcela libre de edificación con servidumbre de uso público

- Dominio: Privado.
- Uso urbanístico: Zonas peatonales, áreas de estancia, jardines, juegos y expansión, y otras similares.
- Edificación: Excluida, excepto construcciones auxiliares como elementos ligados a infraestructuras de servicios (centros de transformación, cuadros eléctricos, ERM de gas, etc.) o ligados al uso del garaje (accesos por escaleras, elementos de ventilación, etc.).

## 3. Equipamiento genérico

- Dominio: Público (Ayuntamiento).
- Uso urbanístico: Sin determinar. El uso pormenorizado mayoritario se encuentra sin determinar, pudiendo ser cualquiera de los usos pormenorizados de equipamiento, recogidos en el PGOU de Arrasate.
- Edificación: Regulada por las Especificaciones recogidas en los Planos de Ordenación de este PEOU y en especial en el plano PO.03 "ORDENACIÓN GENERAL. ALINEACIONES Y RASANTES", además de las condiciones de uso, edificación y de carácter general, establecidas por el PGOU de Arrasate en su PARTE QUINTA: OTROS USOS PRINCIPALES (Artículo 90.- Usos principales de equipamiento).

## 4. Espacios libres y zonas verdes

- Dominio: Público (Ayuntamiento).
- Uso urbanístico: Zonas verdes: áreas ajardinadas, huertas colectivas, viveros, parques lineales, etc.; Espacios libres: plazas, espacios peatonales, espacios para juegos infantiles o deportes al aire libre, etc. Regulado en el artículo 93 del PGOU de Arrasate.
- Edificación: Excluida, con las excepciones recogidas en el artículo 93 del PGOU de Arrasate. Se permite la implantación de instalaciones e infraestructuras de carácter público y pequeñas construcciones de servicio de las mismas.

Regulado con carácter general por el PGOU de Arrasate en su PARTE QUINTA: OTROS USOS PRINCIPALES (Artículo 93.- Uso principal Espacios Libres y Zonas Verdes).

## **5. Comunicaciones (vías urbanas, circulación no motorizada, ...)**

- Dominio: Público (Ayuntamiento).
- Uso urbanístico: Circulación rodada, no motorizada y aparcamiento; garaje bajo rasante; centros de infraestructuras de servicio; usos auxiliares de las vías urbanas; infraestructuras, etc. Regulado en el artículo 92 del PGOU de Arrasate.
- Edificación: Excluida. Regulado con carácter general por el PGOU de Arrasate en su PARTE QUINTA: OTROS USOS PRINCIPALES (Artículo 92.- Uso principal Comunicaciones).

## **6. Sistema General de Comunicaciones**

- Dominio: Público (Ayuntamiento).
- Uso Urbanístico: Circulación rodada, no motorizada y aparcamiento; garaje bajo rasante; centros de infraestructuras de servicio; usos auxiliares de las vías urbanas; infraestructuras, etc. Regulado en el artículo 92 del PGOU de Arrasate. Regulado en el artículo 92 del PGOU de Arrasate.
- Edificación: Excluida. Regulado con carácter general por el PGOU de Arrasate en su PARTE QUINTA: OTROS USOS PRINCIPALES (Artículo 92.- Uso principal Comunicaciones).

## **Capítulo 2º RÉGIMEN DE PLANEAMIENTO PARA EL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL**

### **Artículo 8. Estudios de Detalle**

Se podrán realizar Estudios de Detalle con las finalidades, limitaciones y contenido establecidos en el PGOU y en los artículos 73 y 74 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Como paso previo al desarrollo de una parcela edificable, el Ayuntamiento podrá exigir la redacción y tramitación de un Estudio de Detalle. Siempre dentro de los límites establecidos para esta figura de planeamiento, y para introducir alteraciones respecto a la ordenación de la edificación o la urbanización interna prevista en el PEOU para las parcelas edificables.

En el caso de que se redacte un Estudio de Detalle, este deberá abarcar necesariamente la totalidad del ámbito completo de cada una de las parcelas edificables y sus accesos viarios y acometidas de infraestructuras.

En los Estudios de Detalle, al definir o reajustar la configuración física de las edificaciones y la urbanización, se podrán modificar o complementar la calificación pormenorizada establecida en el presente plan, con las siguientes limitaciones:

- No se podrá incrementar la edificabilidad urbanística asignada a las parcelas edificables.
- No se podrá incrementar la superficie de las parcelas edificables destinadas a usos lucrativos en el ámbito del PEOU, si bien se admitirán dichos incrementos en las parcelas destinadas a usos de equipamientos o dotaciones públicas en general.

### **Artículo 9. Programa de Actuación Urbanizadora**

Se redactará un Programa de Actuación Urbanizadora que regulará y organizará el desarrollo de la ejecución de la Actuación Integrada definida en el presente PEOU, según lo previsto en el artículo 152 de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo. El PAU recogerá el desarrollo, por fases si se diera el caso, de la ejecución urbanística del ámbito.

El Programa de Actuación Urbanizadora confirmará o modificará, en su caso, la delimitación de las unidades de ejecución, el régimen de ejecución y el sistema de actuación previstos en el presente PEOU.

En el documento C. Directrices de la Organización y Gestión de la Ejecución se indican una serie de directrices que seguirá el Programa de Actuación Urbanizadora.

### **Artículo 10. Proyecto de Urbanización**

Se redactará un único Proyecto de Urbanización para la totalidad de la Actuación Integrada que dividirá las obras en fases, si así lo determinase el Programa de Actuación Urbanizadora.

### **Artículo 11. Límites de la posibilidad de adaptación de la ordenación por el Proyecto de Urbanización**

El Proyecto de Urbanización pública podrá reajustar las rasantes del viario y los ejes de los mismos, sin que ello tenga consideración de modificación del PEOU, pudiendo afectar de forma puntual a la ordenación y la zonificación pormenorizada de los sistemas locales de espacios libres y vialidad, siempre que ello no suponga incremento de las superficies de las parcelas privadas.

### **Artículo 12. Medidas protectoras, correctoras y compensatorias para reducir los efectos negativos en el medio ambiente**

En el proceso de ejecución del PEOU se adoptarán las medidas protectoras, correctoras y compensatorias establecidas en el Informe Ambiental Estratégico y recogidas en la Memoria del PEOU, para reducir los efectos negativos en el medio ambiente.

## **Capítulo 3º RÉGIMEN DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA PARA EL DESARROLLO DEL PLAN ESPECIAL**

### **Artículo 13. Actuación Integrada y Unidades de Ejecución**

El PEOU define una Actuación Integrada, denominada AI-AE.29.1, cuyo desarrollo se prevé a través de una única Unidad de Ejecución.

La ejecución de la Actuación Integrada pasa por la redacción y aprobación de un Programa de Actuación Urbanizadora que regulará su desarrollo. El Programa de Actuación Urbanizadora podrá modificar las determinaciones del PEOU en lo referente a la delimitación de las unidades de ejecución y el sistema de actuación previsto.

### **Artículo 14. Desarrollo y ejecución del PEOU**

Se establece un régimen de ejecución privada mediante el sistema de actuación de Concertación. El PAU podrá modificar el sistema de actuación.

El desarrollo del presente PEOU, se ajustará al régimen de actuación establecido en el Documento C: Directrices de organización y gestión de la ejecución, si bien es el PAU el instrumento competente para la fijación de los plazos.

### **Artículo 15. Coeficientes de ponderación**

Se establecen los coeficientes de ponderación fijados por el vigente PGOU de Arrasate-Mondragón, en función de su uso principal y su localización.

- Residencial edificación abierta (situación 3)	2,58
- Residencial Vivienda Protegida (protección oficial)	1,00
- Residencial Vivienda Protegida (protección tasada)	1,67

#### **Artículo 16. Modalidades de Vivienda**

El PEOU ordena 24.000 m2(t) de edificación urbanística (lucrativa sobre rasante), con 23.500 m2(t) de edificabilidad residencial y 500 m2(t) de edificabilidad de uso comercial.

La edificabilidad residencial (23.500 m2(t)) se reparte de la siguiente forma según las modalidades de vivienda propuesta:

- Residencial edificación abierta (VL en el PEOU)	12.000 m2(t)
- Residencial Vivienda Protegida, en el régimen de protección oficial (VPO)	6.000 m2(t)
- Residencial Vivienda Protegida, en el régimen de protección tasado (VPT)	5.500 m2(t)

#### **Artículo 17. Sistemas Generales**

El ámbito incluye dentro de su delimitación, una parte del ya existente Sistema General de Comunicaciones correspondiente a Araba Etorbidea (suelos de dominio público municipal).

Por tanto, dado que no es necesario adscribirlo al ámbito a efectos de la adquisición de suelo ni de ninguna obra de urbanización relacionada con el mismo.

## TÍTULO TERCERO: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO

### Capítulo 1º **CONDICIONES GENERALES APLICABLES A LAS SUB-ZONAS RESIDENCIALES DE EDIFICACIÓN ABIERTA (SZ-R.1) Y DE VIVIENDA PROTEGIDA (SZ-R.2)**

#### Sección 1. **Condiciones de edificación (edificabilidad y volumen) en las subzonas residenciales de edificación abierta (SZ-R.1) y de Vivienda Protegida (SZ-R.2)**

##### Artículo 18. **Condiciones generales**

Las construcciones que se desarrollen en las sub-zonas residenciales de edificación abierta (SZ-R.1), y de vivienda protegida (SZ-R.2), se ajustarán en cuanto al régimen de edificación, aprovechamiento y volumen a las determinaciones siguientes:

- Especificaciones recogidas en las Normas Urbanísticas y Planos de Ordenación de este PEOU y especificaciones particulares recogidas en la Ficha Urbanística de la Normativa Particular de este PEOU.
- Condiciones de edificación de carácter general establecidas por el PGOU de Arrasate.

*PARTE TERCERA: USO RESIDENCIAL*

*CAPÍTULO 4. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN DE CARÁCTER GENERAL*

*CAPÍTULO 5. OTRAS CONDICIONES DE CARÁCTER GENERAL*

- Condiciones de edificación de carácter específico general establecidas por el PGOU de Arrasate.

*CAPÍTULO 6. CONDICIONES ESPECÍFICAS*

*Artículo 71.- USO PRINCIPAL RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN ABIERTA*

*2. Condiciones generales de regulación de la edificación*

*CAPÍTULO 6. CONDICIONES ESPECÍFICAS*

*Artículo 72.- USO PRINCIPAL RESIDENCIAL DE EDIFICACIÓN VIVIENDA PROTEGIDA*

*1. Definición*

*...“En general serán de aplicación las condiciones establecidas en el artículo 71 para los edificios con uso residencial. n de edificación abierta. No obstante, y en caso de contradicción prevalecerá lo establecido en la legislación de viviendas de protección oficial”*

- Ordenanzas municipales de aplicación.

Sin perjuicio de que las determinaciones establecidas por el PGOU de Arrasate para la regulación de la edificación, puedan ser ajustadas o modificadas por la Normativa Particular y específica de este PEOU.

### **Artículo 19. Condiciones de edificabilidad**

Se establece una edificabilidad urbanística (lucrativa máxima sobre rasante) de 24.000 m<sup>2</sup>(t).

La edificabilidad máxima permitida para cada parcela se establece en la Normativa Particular de las parcelas privadas (Título V).

Los criterios de cómputo de la edificabilidad son los recogidos en el artículo 38 de las Normas Urbanísticas del PGOU de Arrasate.

Según se establece en el artículo 38.2.d del PGOU, los espacios bajo rasante no computan como parte del aprovechamiento edificatorio, siempre y cuando sean destinados a aparcamiento de vehículos, trastero o almacén.

### **Artículo 20. Condiciones de Parcelación**

Sin perjuicio de lo establecido en el artículo siguiente en cuanto a la elaboración de proyectos de edificación, las sub-zonas o parcelas residenciales (SZ-R.1 y SZ-R.2) podrán dividirse en fincas registrales independientes, con las siguientes limitaciones:

- Frente mínimo: 14,00 m
- Fondo mínimo: El de la parcela afectada
- Superficie mínima: 168 m<sup>2</sup>

En el caso de que las rampas de acceso al garaje afectasen a determinadas sub-parcelas o fincas registrales resultantes, el documento de gestión a formular establecerá las medidas a aplicar en relación a la compensación de sobrecostes de ejecución y pérdida de aprovechamiento de las mismas.

### **Artículo 21. Ejercicio de la facultad de edificar**

La formulación de los proyectos de edificación de las parcelas edificables y la concesión de las preceptivas licencias municipales, se ajustarán a los siguientes criterios:

- Formulación de Proyectos Básicos

Teniendo en cuenta que las sub-zonas o parcelas residenciales (SZ-R.1 y SZ-R.2) comparten espacio edificado bajo rasante para la resolución de los aparcamientos de la totalidad de las viviendas, en el caso de que sean divididas en diferentes fincas registrales independientes, y de manera previa, la sub-zona residencial completa será objeto de la redacción y tramitación de un Proyecto Básico único.

- Coordinación de los garajes en sótano

En el caso de que las sub-zonas o parcelas residenciales (SZ-R.1 y SZ-R.2) queden divididas en diferentes fincas registrales, el proyecto básico único que se redacte deberá de respetar en los garajes situados en la construcción bajo rasante un esquema de circulaciones unitario desde los accesos generales.

Cada sub-zona residencial contará con un único acceso general a los garajes bajo-rasante, señalado en la documentación gráfica de este PEOU, que podrá ser modificado en el momento de la redacción de los proyectos oportunos.

El esquema de circulación y acceso general deberán de ser consensuado entre todos los titulares, prevaleciendo en su defecto los criterios establecidos al respecto por este PEOU.

– Concesión de licencias de edificación

Cada una de las edificaciones para las que haya sido formulado un proyecto básico, será objeto de una licencia de edificación única.

– Formulación de los Proyectos de Ejecución

Cada una de las edificaciones cuya ejecución haya sido objeto de una licencia de edificación diferenciada, deberá ser objeto de un proyecto de ejecución único.

## **Artículo 22. Definición de la forma de la edificación**

La regulación de la forma de la edificación, sus alineaciones, altura, y perfil, será la establecida a través del plano PII.03 "ORDENACIÓN GENERAL. ALINEACIONES Y RASANTES", y a las especificaciones de la Normativa Particular (ficha urbanística) de cada una de las Sub-Zonas.

Las rasantes y niveles de apoyo en el terreno urbanizado de las edificaciones que ocupen las parcelas privadas, serán las que se establezcan por los proyectos de obras de urbanización a partir de los niveles de referencia establecidos en los planos de ordenación, en las áreas y elementos viarios de nuevo desarrollo o en los que se modifica la urbanización existente.

Dichas alineaciones, junto con las condiciones de altura y perfil de la edificación, establecidas, definen la envolvente máxima de la edificación, teniendo esta una capacidad edificatoria superior a la otorgada por el plan.

## **Artículo 23. Perfil edificatorio**

Se aplicarán las condiciones establecidas en la Ficha Urbanística correspondiente.

En concreto el perfil de edificación máximo autorizado será el siguiente:

– **Sub-Zona SZ-R.1: Residencial Edificación Abierta.**

- Edificación situada al Norte, más próxima a los bloques de viviendas existentes (ver Normativa Particular de esta Sub-Zona):  
(PB+8+A) y 3 plantas bajo rasante.
- Edificación situada al Sur, más alejada a los bloques de viviendas existentes (ver Normativa Particular de esta Sub-Zona):  
(PB+7+A) y 3 plantas bajo rasante.

- **Sub-Zona SZ-R.2: Residencial Edificación Vivienda Protegida.**

En la parcela edificable situada al Oeste de la Sub Zona:

- Edificación situada al Norte, más próxima a los bloques de viviendas existentes (ver Normativa Particular de esta Sub-Zona):  
(PB+5+A) y 3 plantas bajo rasante.
- Edificación situada al Sur, más alejada a los bloques de viviendas existentes (ver Normativa Particular de esta Sub-Zona):  
(PB+7+A) y 3 plantas bajo rasante.

En la parcela edificable situada en al Este de la Sub Zona:

- (PB+6+A) y 3 plantas bajo rasante. (ver Normativa Particular de esta Sub-Zona).

**Artículo 24. Altura de la edificación**

Se aplicarán las condiciones establecidas en la Ficha Urbanística correspondiente.

En concreto la altura máxima de la edificación será la siguiente:

- **Sub-Zona SZ-R.1: Residencial Edificación Abierta.**

- Edificación situada al Norte, más próxima a los bloques de viviendas existentes (ver Normativa Particular de esta Sub-Zona):  
Altura máxima total= 33,40 m
- Edificación situada al Sur, más alejada a los bloques de viviendas existentes (ver Normativa Particular de esta Sub-Zona):  
Altura máxima total= 30,35 m

- **Sub-Zona SZ-R.2: Residencial Edificación Vivienda Protegida.**

En la parcela edificable situada al Oeste de la Sub Zona:

- Edificación situada al Norte, más próxima a los bloques de viviendas existentes (ver Normativa Particular de esta Sub-Zona):  
Altura máxima total= 24,25 m
- Edificación situada al Sur, más alejada a los bloques de viviendas existentes (ver Normativa Particular de esta Sub-Zona):  
Altura máxima total= 30,35 m

En la parcela edificable situada al Este de la Sub Zona (edificio central de la composición general del ámbito):

Altura máxima total= 27,30 m

En todos los casos la altura máxima de las plantas altas y el ático es de 3,05 m altura.

Y la altura máxima de planta baja (5,25 m de suelo a suelo) es la resultante de sumar: 3,05 m uso vivienda+1,20 m como altura mínima del suelo de planta baja+1,00 m por la variación de la rasante del terreno en el conjunto de la urbanización (ver Normativa Particular de esta Sub-Zona).

La altura de edificación se medirá tomando como referencia inferior el nivel del punto bajo de la alineación de edificación sobre rasante (punto más bajo de la superficie de fachada) en el eje central de

la fachada de acceso principal (siempre que éste se ubique a nivel de planta baja) y, como referencia superior, el encuentro de la superficie de fachada principal con el alero o, si la construcción carece de aleros o cornisa, el punto más alto de la superficie de fachada.

Por encima de la altura máxima establecida se admitirá la implantación de elementos ligados a las instalaciones del edificio, que tendrán un tratamiento adecuado para que queden integrados en la imagen global de la edificación.

### **Artículo 25. Vuelos y Retranqueos**

En virtud del artículo 71.2.4 "Vuelos y retranqueos" del PGOU de Arrasate, su regulación se establece de manera específica a través de las siguientes determinaciones de este PEOU:

- Se autoriza la disposición de vuelos, abiertos o cerrados, o retranqueos, con un máximo del 75% de la superficie de cada fachada en el conjunto de las plantas altas, excluido el ático. En el cómputo se considerará globalmente el conjunto de la superficie de cada fachada en las plantas citadas, autorizándose que la proporción de fachada con vuelos en una planta determinada supere el límite general establecido.
- La profundidad máxima de los vuelos será de 1,50 m medido en todo caso a partir de la fachada efectivamente construida.

Con respecto al retranqueo de la planta ático, su fachada se retranqueará de manera general un mínimo de 2 m desde la línea exterior de la fachada construida en plantas altas, a excepción de los elementos comunes y de comunicación vertical (caja de escaleras, etc.) que podrán estar alineados con esta línea de fachada.

### **Artículo 26. Porches**

La ordenación no vincula la construcción de ningún porche, sin embargo, se admite su construcción como elemento de protección frente a la lluvia.

Se establece un fondo mínimo para la construcción de porches de 3,50 m

### **Artículo 27. Altillos o entreplantas**

No se permitirá la disposición de altillos en planta baja.

### **Artículo 28. Tratamiento de la cubierta**

Se admite la disposición de cubiertas tanto inclinadas como planas, siendo la pendiente máxima en el caso de las inclinadas, del 35%.

La envolvente de la cubierta quedara definida por una pendiente de cubierta del 35%, medida a partir del punto establecido como referencia superior para la medición de la altura de edificación, añadiendo a ese el canto del forjado de cubierta, y el vuelo del alero.

No se permite la disposición de buhardillas o huecos salientes sobre el plano de cubierta.

Por encima del perfil de cubierta, solo podrán sobresalir elementos de las instalaciones de servicio del edificio, debiendo en todo caso conjuntar e integrar, tanto a nivel compositivo como de forma, materiales y acabados, los elementos sobresalientes con el conjunto de la edificación, teniendo especial cuidado en la integración de chimeneas y cuerpos que alojen la maquinaria de los ascensores. Los lucernarios serán paralelos y ajustados a los faldones de cubierta.

### **Artículo 29. Servidumbre de instalaciones**

Con carácter general se establece una servidumbre de paso para las instalaciones e infraestructuras del área que afecta a la parcela privada no edificable, es decir, la parte de la parcela privada situada fuera de las alineaciones máximas de la edificación.

### **Artículo 30. Servidumbres aeronáuticas**

Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el PEOU del A.E.-29 San Andrés Berri, incluidos todos sus elementos o instalaciones (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones), así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea no superarán la superficie limitadora definida a partir de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria, recogida en el informe favorable evacuado por la Dirección General de Aviación Civil sobre el documento del "Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate" (Gipuzkoa) con fecha de 6 de febrero de 2015.

## **Sección 2. Condiciones de uso en las subzonas residenciales de edificación abierta (SZ-R.1) y de Vivienda Protegida (SZ-R.2)**

### **Artículo 31. Condiciones de uso**

Regulado por las presentes normas urbanísticas, y en todo lo no recogido en el presente PEOU, por la Normativa General del PGOU a través de la Parte Tercera USO RESIDENCIAL (Capítulos 1, 2, 5, y artículos 71 y 72 del Capítulo 6).

1.- Usos autorizados planta por planta:

- PLANTA SÓTANO
  - o 01. Garaje
  - o 02. Trasteros y Servicios Auxiliares
  - o 03. Usos Terciarios y de Equipamiento Comunitario según condiciones establecidas en el artículo 41 del PGOU de Arrasate.
  - o 04. Equipamiento Público o privado.

- PLANTA SEMISÓTANO
  - 01. Garaje
  - 02. Trasteros y Servicios Auxiliares
  - 03. Usos Terciarios y de Equipamiento Comunitario según condiciones establecidas en el artículo 41 del PGOU de Arrasate.
  - 04. Equipamiento Público o privado.
  - 05. Comercial tamaño medio y pequeño
  - 06. Actividades Económicas según lo establecido en el artículo 42 del PGOU de Arrasate.
  
- PLANTA BAJA O ENTRESUELO
  - 01. Comercial tamaño medio y pequeño
  - 02. Equipamiento comunitario público o privado
  - 03. Vivienda exclusivamente según condiciones establecidas en el artículo 42 del PGOU de Arrasate
  - 04. Actividades económicas según lo establecido en el artículo 42 del PGOU de Arrasate
  - 05. Local de ocio para jóvenes
  - 06. Txoko familiar independiente (en ningún caso vinculado a vivienda)
  
- PLANTAS ALTAS
  - 01. Vivienda
  - 02. Hotelero con las limitaciones establecidas en el artículo 43
  - 03. Despachos o estudios profesionales
  
- PLANTAS ÁTICO
  - 01. Vivienda

Siempre y cuando entre el forjado superior de este ático y el forjado de la cubierta, exista una cámara de al menos 1 m de alto convenientemente ventilada según lo establecido en el artículo 44 del PGOU de Arrasate.

Las condiciones de uso específicas de los distintos locales, en función de la planta en la que se ubican dentro de la edificación residencial, quedan regulados a través de los artículos 41, 42, 43, 44, 45 y 46, del PGOU de Arrasate.

### **Sección 3. Aparcamiento**

#### **Artículo 32. Condiciones generales**

Se autoriza la implantación bajo rasante (sótano o semisótano) de garajes de uso privado.

Se recogen en la documentación gráfica la situación de las rampas de acceso (una única para cada sub-zona residencial), si bien el proyecto edificatorio podrá modificar esta situación, con la posibilidad de afectar a las plantas bajas.

#### **Artículo 33. Dotación mínima de aparcamiento de vehículos**

Con carácter general, se establece un ratio de 2 plazas de aparcamiento por vivienda construida, que tendrán que disponerse en el interior de las parcelas privadas.

Esta dotación se incrementará con la correspondiente a los locales destinados a otros usos, a razón de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> (t).

Regulado de manera específica en la Normativa Particular de cada sub-zona residencial (fichas urbanísticas).

Se ha previsto la posibilidad de construir el aparcamiento de cesión al Ayuntamiento bajo rasante en las parcelas residenciales. La concreción sobre el lugar y características de esta cesión se concretarán por medio de un Convenio entre las partes.

#### **Artículo 34. Características técnicas de los aparcamientos de vehículos**

Las plazas de aparcamiento que se dispongan tanto en el espacio público como en las parcelas privadas tendrán una dimensión mínima de 4,80 x 2,30 m. En los aparcamientos en batería se ampliará el ancho en 30 cm por cada cierre colateral de la plaza y en caso de fondo de saco la ampliación será 40 cm.

En cumplimiento del artículo 3.11 del Decreto 68/2000, por el que se aprueban las normas técnicas de accesibilidad en todas las zonas de estacionamiento de vehículos ligeros situadas en vías o espacios libres de edificación, se reservarán permanentemente como mínimo una plaza por cada 40 o fracción para vehículos que transporten personas con movilidad reducida, disponiéndose cerca de los itinerarios peatonales y los accesos a los edificios y respetando las dimensiones mínimas establecidas.

#### **Artículo 35. Aparcamiento de bicicletas**

Los edificios de viviendas construidos en las sub-zonas residenciales deberán de contar, dentro o fuera de la edificación, de uno o varios espacios destinados al aparcamiento de bicicletas, con acceso fácil tanto desde el interior de la edificación como desde el espacio público exterior.

La capacidad de este espacio será tal que pueda albergar un número de bicicletas igual al doble de las viviendas proyectadas, sin embargo, en el caso de que haya parcelas de aparcamiento cerradas en el garaje del edificio, podrá disminuirse el número de bicicletas a albergar en dicho recinto, en la misma cantidad que los aparcamientos cerrados existentes.

La superficie total de los espacios destinados a este fin será igual a 1,15 m<sup>2</sup> multiplicado por el número de bicicletas a albergar.

Estos espacios dispondrán de iluminación suficiente, y los puntos de acceso a los mismos tendrán un ancho mínimo de 90 cm libres.

#### **Sección 4. Condiciones de habitabilidad, higiene y salubridad**

##### **Artículo 36. Condiciones generales**

Las construcciones e instalaciones que se desarrollen al amparo del presente PEOU, deberán cumplimentar las condiciones de habitabilidad, seguridad y defensa del medio ambiente, exigidas por la normativa general y las disposiciones de los organismos competentes aplicables en el momento de su construcción.

##### **Artículo 37. Condiciones de habitabilidad, higiene y salubridad**

Los edificios construidos en las sub-parcelas residenciales deberán ajustarse a las determinaciones establecidas por el PGOU de Arrasate en sus artículos 52, 53 y 56.

1.- Alturas libres mínimas en locales en planta baja destinados a cualquier actividad económica:

La altura libre mínima de los locales en planta baja, destinados a cualquier actividad económica será de 2,50 m

2.- Alturas libres mínimas en locales en plantas altas:

La altura libre mínima de los locales en planta alta será de 2,50 m

Excepcionalmente se admitirá una reducción de esta altura en parte de algunas de las estancias, cocinas, o dormitorios, cuando así se requiera para el paso de elementos estructurales o de algunas instalaciones.

La altura libre mínima de cuartos de baño o aseos, así como en pasillos y entradas, se podrá reducir hasta 2,25 m.

2.- Los diferentes locales deberán cumplir las condiciones establecidas en el documento básico "HS Salubridad (higiene, salud y protección del medio ambiente) del Código Técnico de la Edificación.

## **Sección 5. Condiciones estéticas y de ornato**

### **Artículo 38. Condiciones de composición de la edificación**

- 1.- Las edificaciones presentarán fachadas en todo su contorno, evitándose los paramentos no tratados. Similar tratamiento se exigirá para las cubiertas. Deberá cuidarse especialmente la composición arquitectónica de los edificios y sus materiales.
- 2.- Podrán redactarse varios proyectos de edificación para cada una de las sub-zonas ordenadas en este PEOU, en función de las sub-parcelas o fincas registrales resultantes en el proceso reparcelatorio, o de la posible ejecución por fases de la edificación prevista. En los respectivos proyectos se definirá la composición arquitectónica del edificio, a fin de garantizar una imagen unitaria para cada una de dichas unidades.

### **Artículo 39. Señalización y rótulos**

Se cumplirán los criterios recogidos en el artículo 80 de las normas urbanísticas del PGOU de Arrasate-Mondragón.

### **Artículo 40. Tratamiento de los espacios privados libres de edificación**

- 1.- Los espacios libres de propiedad particular se mantendrán obligatoriamente en adecuadas condiciones de ornato y salubridad y estarán dotados de la urbanización que tales condiciones requieran (pavimentación, jardinería, recogida de aguas pluviales, alumbrado y demás servicios).
- 2.- Se admite en estos espacios privados libres de edificación la implantación de elementos constructivos necesarios para la funcionalidad y desarrollo de los usos auxiliares, como por ejemplo elementos construidos de escaleras de acceso a sótano, elementos de ventilación de sótanos, etc.
- 3.- Las parcelas privadas podrán ser valladas, con las limitaciones relativas a las servidumbres de paso establecidas en el presente PEOU. Los cierres de parcela contarán en su base con muretes ciegos de materiales nobles como la piedra, o con hormigón decorativo con texturas adecuadas al lugar, siendo esta altura de una media de 1 m (1,5 m en su punto más alto). El murete en la parte baja podrá suplementarse con cierres calados vegetales, o metálicos, hasta una altura máxima de 2,20 m.

## **Capítulo 2º CONDICIONES GENERALES APLICABLES A LAS SUB-ZONAS CON USO PRINCIPAL DE EQUIPAMIENTO**

### **Sección 1. Condiciones de edificación y uso en las sub-zonas con uso principal de equipamiento genérico (SL-1 y SL-2)**

## **Artículo 41. Condiciones generales**

Las construcciones que se desarrollen en estas sub-zonas o parcelas de equipamiento genérico (SL-1 y SL-2) se ajustarán, en cuanto al régimen de edificación y uso aplicable, a las determinaciones siguientes:

- Especificaciones recogidas en los Planos de Ordenación de este PEOU y en especial en el plano PO.03 "ORDENACIÓN GENERAL. ALINEACIONES Y RASANTES".
- Condiciones de uso, edificación y de carácter general, establecidas por el PGOU de Arrasate.

### *PARTE QUINTA: OTROS USOS PRINCIPALES*

#### *Artículo 90.- Usos principales de equipamiento*

- Ordenanzas municipales de aplicación.

Los usos permitidos o autorizados son aquellos usos pormenorizados asociados al uso principal (tanto bajo como sobre rasante) que podrá ser cualquiera de los usos de equipamiento comunitario recogidos por el PGOU de Arrasate en su artículo 16.3.

Los usos asimilados son los siguientes:

- Otros usos de equipamiento
- Aparcamiento
- Hostelero, asociado o no al propio equipamiento.
- Comercial pequeño tamaño.

Los espacios bajo rasante se destinarán a los usos pormenorizados asociados al uso principal o a los usos auxiliares del uso principal asignado a la parcela (almacén, instalaciones, aparcamiento, elementos singulares de infraestructuras, etc.)

Los espacios no edificables sobre rasante adscritos a estas parcelas o sub-zonas de uso de equipamiento, e incluso el espacio edificable si se decide no edificar, podrán destinarse con carácter general a usos de accesos peatonales, aparcamientos y accesos a garajes, depósitos de combustibles de todo tipo, jardines, áreas de estancia, juegos y expansión, pistas deportivas, y otras similares.

## **Artículo 42. Condiciones de edificabilidad**

Se establece una edificabilidad máxima de 1.000 m<sup>2</sup>(t) tanto para la subzona SL-1 como para SL-2.

También se establece una envolvente máxima de la edificación que coincide en ambos casos con el límite de las parcelas, tal y como se refleja en el plano PO.03 "ORDENACIÓN GENERAL. ALINEACIONES Y RASANTES".

Se establece un perfil máximo de planta baja para la parcela SL-1, mientras que para la parcela SL-2 el perfil es libre. Se permite la construcción de una planta bajo rasante.

#### **Artículo 43. Rótulos, toldos y marquesinas**

Su instalación será libre, si bien deberá acogerse a la regulación establecida en el artículo 90.3.1 del PGOU de Arrasate.

#### **Artículo 44. Condiciones de parcelación**

A los efectos de su configuración arquitectónica, constructiva y funcional básicas, y en concreto a los de elaboración y tramitación de los correspondientes proyectos de edificación y licencia municipal, las parcelas definidas en este PEOU constituirán parcelas indivisibles e independientes.

### **Sección 2. Cumplimiento de la dotación de aparcamiento**

#### **Artículo 45. Dotaciones de aparcamiento y garaje**

El plan general prevé una dotación de aparcamiento específica bajo rasante, además del exigido con carácter general por la normativa de planeamiento, cuya ordenación y características deben ser definidas por el presente plan especial.

No obstante, el cumplimiento de dicha dotación podrá realizarse por cualquiera de las dos vías:

- Cesión del aparcamiento construido mediante la reserva del espacio correspondiente en las plantas bajo rasante de las parcelas residenciales privadas con uso residencial.
- Monetización del valor de construcción del aparcamiento subterráneo para su destino a patrimonio municipal del suelo

La elección de la vía de materialización de la cesión se realizará en el PAU. Asimismo, en caso de optar por la monetización, el cálculo del importe equivalente al valor de construcción del aparcamiento subterráneo se realizará mediante los instrumentos de gestión.

### **Capítulo 3º RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN EXISTENTE**

#### **Artículo 46. Formulación del régimen de la edificación**

No existen edificaciones, construcciones, instalaciones, y usos existentes con anterioridad a la ordenación propuesta, por lo que no es preciso proponer un régimen de la edificación para ello.

## **TÍTULO CUARTO: NORMAS DE URBANIZACIÓN**

### **Capítulo 1º GENERALIDADES**

#### **Artículo 47. Proyecto de urbanización**

Se redactará un único Proyecto de Urbanización para la Actuación Integrada AI-AE.29 SAN ANDRÉS BERRI

En dicho proyecto se definirán la totalidad de la infraestructura de los espacios de dominio público o de la adecuación de las actualmente construidas de forma que cumpla la normativa vigente y las condiciones de diseño prescritas, a través de las presentes normas urbanísticas y de la "ORDENANZA MUNICIPAL de redacción de proyectos y ejecución de obras de urbanización".

La programación de la ejecución de las obras de urbanización se organizará según lo establecido en el Programa de Actuación Urbanizadora (PAU).

### **Capítulo 2º CONDICIONES GENERALES DE DISEÑO**

#### **Artículo 48. Condiciones de urbanización**

En el plano PII.03 "ORDENACIÓN GENERAL. ALINEACIONES Y RASANTES" del presente Plan Especial se señalan las líneas generales para la urbanización del área fijando las dimensiones mínimas para la vialidad pública.

#### **Artículo 49. Promoción de la accesibilidad**

El Proyecto de Urbanización así como los posibles Estudios de Detalle que se tramiten como desarrollo del presente PEOU deberán ajustar sus especificaciones a lo establecido en la Ley 20/1997 de 4 de Diciembre para la promoción de la Accesibilidad de Presidencia del Gobierno Vasco y las Normas Técnicas del Decreto 68/2000 del Dpto. de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco o normativa que lo sustituya, en la medida en que ello sea posible al tratarse de un ámbito de suelo urbano.

## **Capítulo 3º CONDICIONES CONSTRUCTIVAS Y CARACTERÍSTICAS DE DETALLE**

### **Artículo 50. Características de las redes**

Las redes grafiadas en los planos de la serie PII.04 "Esquemas de Redes" son únicamente esquemas debiendo estudiarse detalladamente sus características en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

### **Artículo 51. Características de la red de saneamiento**

La red de saneamiento será de tipo separativo. Se establece la obligatoriedad del vertido de las aguas residuales y fecales al colector general.

Se deberá adaptar en sus características generales, dimensionamiento y regulación de los vertidos, a lo establecido a la normativa vigente.

### **Artículo 52. Características de la red de abastecimiento de agua**

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

- Suministro de agua potable.
- Riego.
- Protección contra incendios (hidrantes).

El suministro de agua se realizará desde la red municipal o desde la red que el Consorcio de Aguas de Gipuzkoa estime oportuna.

### **Artículo 53. Características de la red de energía eléctrica, telefonía y alumbrado público y gas**

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

En cuanto a las condiciones de diseño, dimensionado, niveles de iluminación y uniformidad del alumbrado público se deberá de cumplimentar lo especificado en la normativa vigente.

La red de gas se diseñará siguiendo la normativa vigente, alimentándola desde la red de gas existente en las cercanías del área.

### **Artículo 54. Pavimentación, afirmado de viales de circulación rodada, paseos peatonales y áreas de estancias**

El proyecto de urbanización definirá las características de la vialidad pública.

Los viales, aparcamientos, paseos peatonales y áreas de estancia se ejecutarán de acuerdo, en cuanto a afirmado y pavimentación, con las ordenanzas y normativa vigente.

#### **Artículo 55. Movimiento de tierras**

El proyecto de urbanización definirá las rasantes definitivas de la urbanización pública y de las parcelas privadas colindantes a la misma.

#### **Artículo 56. Arbolado y jardinería**

Los espacios libres públicos resultantes recogidos en la ordenación, se perfilarán, refinarán y acondicionarán mediante siembra de césped de buena calidad y plantaciones. Se integrarán alcorques con arbolado siguiendo los criterios recogidos en los planos de ordenación del presente PEOU.

El proyecto de urbanización justificará el cumplimiento del estándar de vegetación que establece el artículo 6.2.c) del Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos, que establece que habrá de preverse la plantación o conservación de un árbol por cada incremento de 100 m<sup>2</sup> de construcción respecto a la previamente materializada, lo que da lugar a un mínimo de 240 árboles.

## **TÍTULO QUINTO: CRITERIOS DE SOSTENIBILIDAD**

### **Artículo 57. Criterios de Sostenibilidad de carácter general**

Las viviendas edificadas en el A.E.29 SAN ANDRÉS BERRI deberán de justificar el cumplimiento de los siguientes aspectos o criterios de carácter general desde el punto de vista de la sostenibilidad según las determinaciones establecidas en el artículo 49 del PGOU de Arrasate:

- Orientación adecuada
- Instalación de elementos constructivos para el ahorro energético
- Ventilación adecuada
- Instalación de espacios destinados al almacenamiento de residuos de manera fraccionada para facilitar su reciclaje.
- Ordenación de espacios destinados al aparcamiento de bicicletas
- Soluciones técnicas para el ahorro energético en sus instalaciones de alumbrado, calefacción y consumo de agua
- Utilización de energías renovables
- Instalación de punto de agua y red de saneamiento de aguas fecales, para la adecuada limpieza del núcleo de comunicación vertical.

### **Artículo 58. Criterios de Sostenibilidad para el ahorro energético**

Las construcciones residenciales se ajustarán en lo que respecta al ahorro energético en los espacios individuales de las propias viviendas (protección solar, limitación de la demanda energética, ventilación y carpintería exterior) a las determinaciones establecidas por el PGOU de Arrasate en su artículo 49.

### **Artículo 59. Criterios de Sostenibilidad para el reciclaje de residuos**

Las construcciones residenciales se ajustarán en lo que respecta al reciclaje de residuos a las determinaciones establecidas por el PGOU de Arrasate en su artículo 49.

### **Artículo 60. Recintos destinados a aparcamiento de bicicletas**

Las construcciones residenciales se ajustarán a las determinaciones establecidas por el PGOU de Arrasate en su artículo 49.

### **Artículo 61. Ahorro energético de las instalaciones de los edificios**

Las construcciones residenciales se ajustarán en lo que respecta al ahorro energético de las instalaciones de los edificios a las determinaciones establecidas por el PGOU de Arrasate en su artículo

49.

#### **Artículo 62. Instalación de energías renovables**

Las construcciones residenciales se ajustarán en lo que respecta a las instalaciones de energías renovables a las determinaciones establecidas por el PGOU de Arrasate en su artículo 49.

#### **Artículo 63. Cumplimiento de los criterios establecidos en el Estudio Acústico para los proyectos de edificación**

Tal y como se recoge en el Anexo 3 de la memoria, los proyectos de edificación deberán tener en cuenta que el impacto acústico en las fachadas de todos los edificios se sitúa en  $L_d \leq 60$  dB(A), por lo que el aislamiento acústico deberá ser 30 dB(A), para dormitorios y estancias, salvo en la situación con orientación a Araba Hiribidea, en el que se ha determinado incrementar el rango de aislamiento de los mismos en 32 dB(A) para dormitorios.

## **TÍTULO SEXTO: NORMAS PARTICULARES PARA LAS PARCELAS PRIVADAS**

### **Artículo 64. Normativa particular SUB-ZONA SZ-R.1**

#### **1.- Generalidades**

CLASIFICACION DEL SUELO.....urbano no consolidado  
USO PRINCIPAL .....residencial edificación abierta  
SUPERFICIE DE LA PARCELA .....2.636,78 m<sup>2</sup>  
EJECUCIÓN .....actuación integrada

#### **2.- Descripción**

##### 2.1.- Características principales

Se ha tenido especial cuidado en el tratamiento de las viviendas existentes y la relación con las nuevas edificaciones. La segunda parcela de equipamiento genérico (sistema local) tiene vocación de espacio verde arbolado entre los bloques existentes y los nuevos, lo que supondrá una mejora ambiental de gran calado en un barrio que carece de este tipo de espacios. Además, podría albergar algún tipo de pista deportiva, juegos infantiles, etc., como equipamientos complementarios para el uso y disfrute del vecindario.

Las dos parcelas de equipamiento genérico, SL1 y SL2, deberán de ser cedidas al Ayuntamiento, convenientemente urbanizadas, algo que se deberá de concretar en el PAU.

Sub Zona residencial que acoge una parcela edificable en forma de "U" (manzana abierta hacia Araba Etorbidea) de 3S+PB+7+A y 3S+PB+8+A, según se delimita en la ficha gráfica de esta Normativa Particular

##### 2.2.- Límites

Linda por el Este con Araba Etorbidea, por el Norte, Sur y Oeste con parcela calificada como espacio libre-zona verde (espacio peatonal).

#### **3.- Calificación pormenorizada**

USO PRINCIPAL .....residencial edificación abierta  
SUPERFICIE DE LA PARCELA .....2.636,78 m<sup>2</sup>

EDIFICABILIDAD MÁXIMA.....12.585 m<sup>2</sup>

– Sobre Rasante

Uso Residencial Viviendas Libres

- Superficie máxima de techo edificable: 12.000 m<sup>2</sup>

Uso Comercial (en planta baja)

- Superficie máxima de techo edificable: 200 m<sup>2</sup>

– Bajo Rasante

- Superficie máxima de techo edificable: No se establece un techo máximo. En caso de que la cesión de aparcamientos al Ayuntamiento se realice en esta parcela, deberá reservarse el espacio correspondiente en alguna de las plantas bajo rasante del edificio, debiendo ser del tamaño suficiente para ello.

- N<sup>o</sup> MÁXIMO DE VIVIENDAS 120

#### **4.- Condiciones de la edificación**

##### 4.1.- Perfil máximo

Perfil máximo sobre rasante: PB+7+A y PB+8+A, según se delimita en la ficha gráfica de esta Normativa Particular

Perfil máximo bajo rasante: 3 plantas

##### 4.2.- Altura máxima

30,35 en edificio con perfil PB+7+A

33,40 m en edificio con perfil PB+8+A

(ver ficha gráfica)

##### 4.3.- Alineaciones

Son las establecidas gráficamente en el plano PII.03 ORDENACIÓN GENERAL. ALINEACIONES Y RASANTES y en la Ficha gráfica de esta Normativa Particular.

La fachada de planta ático se retranqueará un mínimo de 2 m desde la línea exterior de la fachada construida en plantas altas, a excepción de los elementos comunes y de comunicación vertical (caja de escaleras, etc.) que podrán estar alineados con esta línea de fachada.

##### 4.4.- Altura libre mínima en planta baja

3,50 m en comercial y 2,50 m en viviendas (las viviendas en planta baja se elevarán 1,20 m sobre la rasante del terreno).

#### 4.5.- Vuelos

Se autoriza la disposición de vuelos, abiertos o cerrados, o retranqueos, con un máximo del 75% de la superficie de cada fachada en el conjunto de las plantas altas, excluido el ático. En el cómputo se considerará globalmente el conjunto de la superficie de cada fachada en las plantas citadas, autorizándose que la proporción de fachada con vuelos en una planta determinada supere el límite general establecido.

La profundidad máxima de los vuelos será de 1,50 m, medida en todo caso a partir de la fachada efectivamente construida.

#### 4.6.- Cubierta

Se inscribirán obligatoriamente dentro del perfil exterior máximo delimitado por el vuelo horizontal de 1,30 m desde la fachada del forjado de techo del ático, por un plano vertical de 0,30 m de altura, y por un plano inclinado de cubierta de 35% de pendiente.

De este perfil podrán emerger volúmenes de elementos técnicos u ornamentales, pero no buhardillas o casetones.

#### 4.7.- Suelos potencialmente contaminados

Las futuras edificaciones deberán cumplir los criterios de aplicación de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, en el marco del procedimiento de licencia de actividad clasificada.

#### 4.8.- Cota de embocadura de los accesos a aparcamientos

Se establece un acceso común a los aparcamientos en plantas sótano, que se señala en el plano PO.03 ORDENACIÓN GENERAL. ALINEACIONES Y RASANTES. La posición del acceso tiene carácter orientativo y el proyecto de edificación podrá ajustar su ubicación concreta.

### 4.- **Condiciones de parcelación**

Frente mínimo: 14,00 m

Fondo mínimo: El de la parcela afectada

Superficie mínima: 168 m<sup>2</sup>

### 5.- **Condiciones de dominio y uso**

Se permitirán las actividades reguladas en el art. 31 de las presente Normas Urbanísticas, "Condiciones de Uso".

### 6.- **Condiciones de dotación de garaje**

Se deberá disponer en el interior de la parcela privada de una dotación mínima de 2 plazas de aparcamiento por vivienda construida. Para el caso de la materialización del número máximo de viviendas: 120 viv.x2= 240 plazas

Esta dotación se incrementará con la correspondiente a los locales destinados a otros usos, a razón de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> (t). Por tanto (200 m<sup>2</sup> de local comercial = 2 plazas).

Lo que hace un total de dotación de plazas de aparcamiento de 242 en parcela privada, para el caso de materialización del número máximo de viviendas en la suz zona SZ R1.

## **7.- Condiciones en la parcela libre de edificación y elementos de vallado**

Los espacios libres de propiedad particular se mantendrán obligatoriamente en adecuadas condiciones de ornato y salubridad y estarán dotados de la urbanización que tales condiciones requieran (pavimentación, jardinería, recogida de aguas pluviales, alumbrado y demás servicios).

Se admite en estos espacios privados libres de edificación la implantación de elementos constructivos necesarios para la funcionalidad y desarrollo de los usos auxiliares, como por ejemplo elementos construidos de escaleras de acceso a sótano, elementos de ventilación de sótanos, etc.

Las parcelas privadas podrán ser valladas, con las limitaciones relativas a las servidumbres de paso establecidas en el presente PEOU. Los cierres de parcela contarán en su base con muretes ciegos de materiales nobles como la piedra, o con hormigón decorativo con texturas adecuadas al lugar, siendo esta altura de una media de 1 m (1,5 m en su punto más alto). El murete en la parte baja podrá suplementarse con cierres calados vegetales, o metálicos, hasta una altura máxima de 2,20 m

## **6.- Condiciones de urbanización**

El propietario de la parcela asume el compromiso de ejecución de la urbanización privada de la parcela libre de edificación y su mantenimiento en condiciones adecuadas de ornato y salubridad.

## **7.- Condiciones de gestión**

La Sub Zona SZ-P.1 forma parte de la Actuación Integrada, que será desarrollada a través del proceso de ejecución previsto en la legislación vigente y en el presente PEOU.

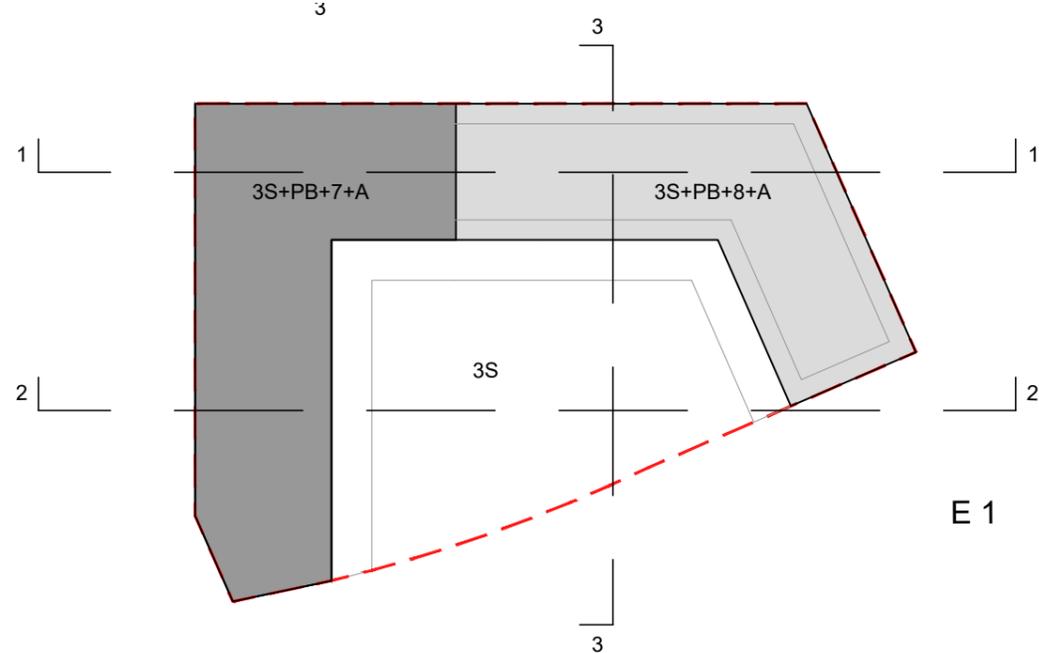
## **8.- Gravamen urbanístico**

La parcela participa de los costes de urbanización asociados a la Actuación Integrada definida en el presente PEOU.

## **9.- Ficha gráfica**

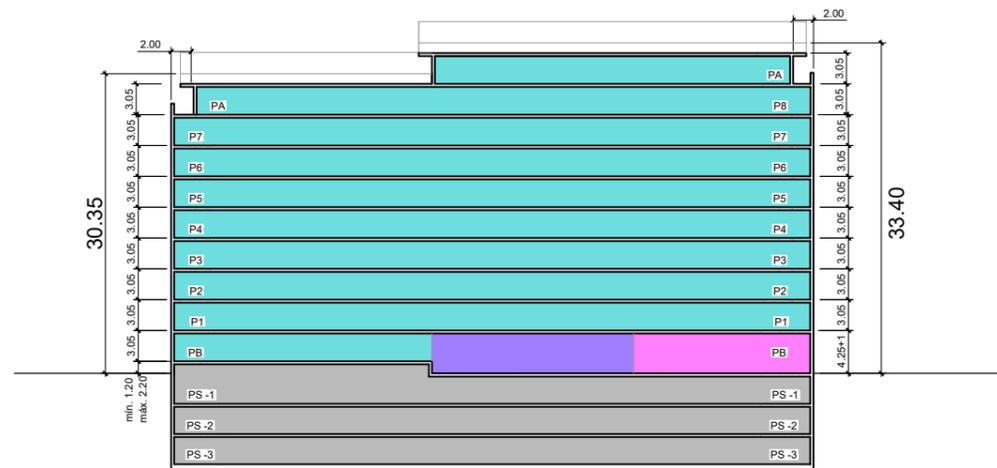
# PARCELA SZ-R.1

## PERFIL MÁXIMO DE LA EDIFICACIÓN DEL EDIFICIO E.1

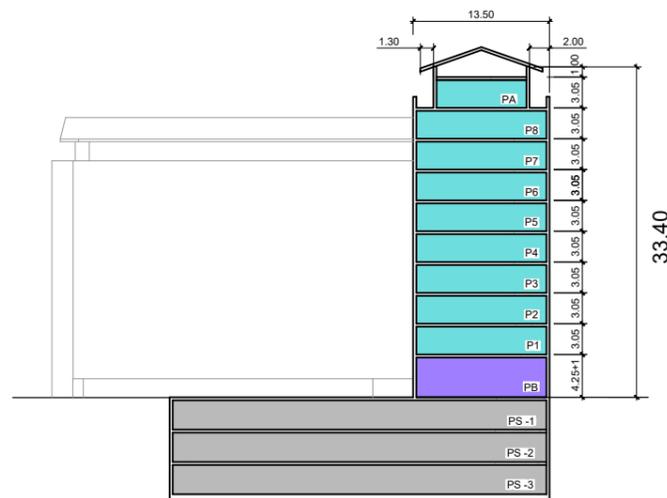


## PROPUESTA DE DISTRIBUCIÓN DE USOS (NO VINCULANTE)

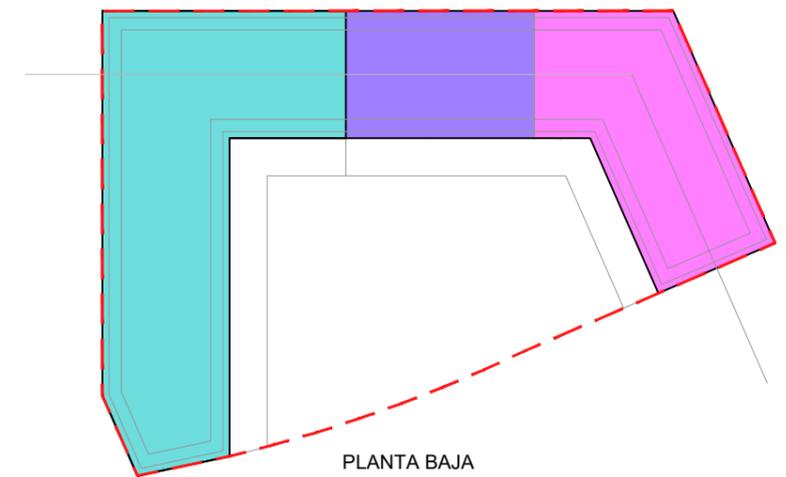
- Comercial
- Equipamiento genérico
- Residencial edificación abierta (VL)
- Residencial edif. vivienda protegida (VPT)
- Residencial edif. vivienda protegida (VPO)
- Aparcamiento



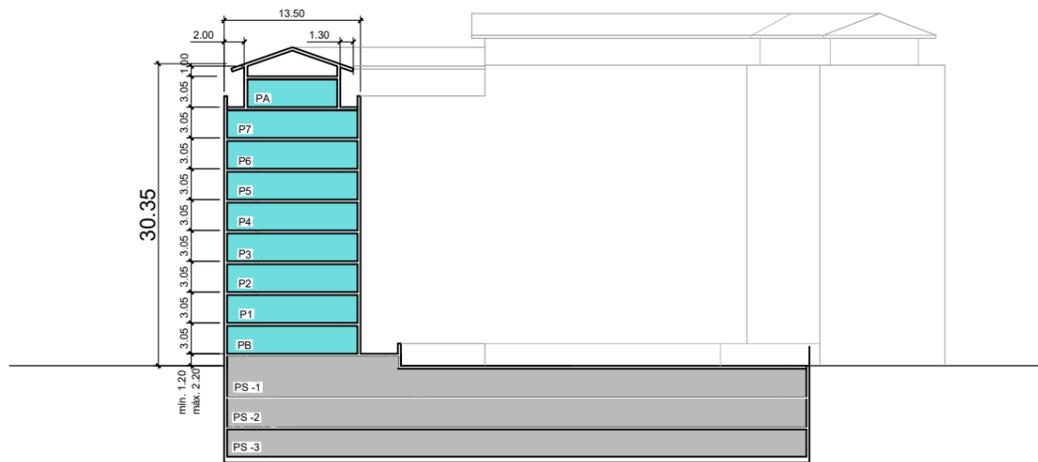
SECCIÓN 1



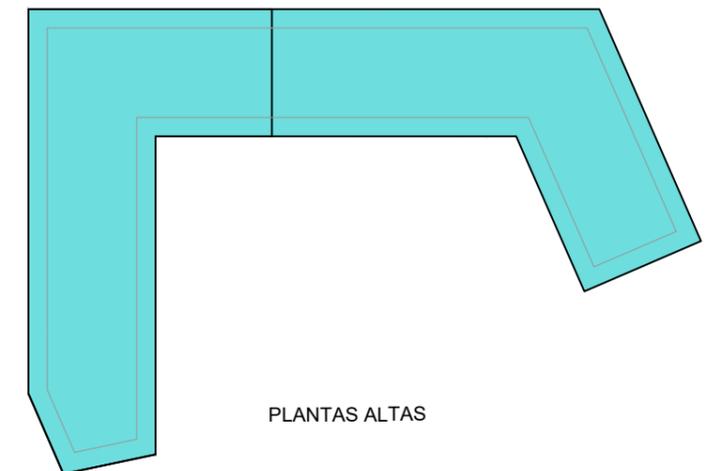
SECCIÓN 3



PLANTA BAJA



SECCIÓN 2



PLANTAS ALTAS

Nota: esta ficha urbanística se complementa con el plano PO.03 Alineaciones y Rasantes

## **Artículo 65. Normativa particular SUB-ZONA SZ-R.2**

### **1.- Generalidades**

CLASIFICACION DEL SUELO.....	urbano no consolidado
USO PRINCIPAL .....	residencial edificación vivienda protegida
SUPERFICIE DE LA PARCELA .....	2.594,50 m <sup>2</sup>
EJECUCIÓN .....	actuación integrada

### **2.- Descripción**

#### 2.1.- Características principales

Sub Zona residencial que acoge dos parcelas edificables a modo de bloques lineales de vivienda, separados por una parcela privada edificable bajo rasante, y no edificable sobre rasante, que conllevará una servidumbre de paso en superficie.

#### 2.2.- Límites

Linda por el Este con parcela calificada como espacio libre-zona verde (espacio peatonal), por el sur con viario público, al Oeste con parcela calificada como parcela de equipamiento genérico SL-1 y al Norte con parcela calificada como espacio libre-zona verde (espacio peatonal) y parcela de equipamiento genérico SL-2.

### **3.- Calificación pormenorizada**

USO PRINCIPAL .....	residencial edificación vivienda protegida
SUPERFICIE DE LA PARCELA .....	2.594,50 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD MÁXIMA.....	11.800 m <sup>2</sup>

#### – Sobre Rasante

##### Uso Residencial Viviendas de Protección

- Superficie máxima de techo edificable: 11.500 m<sup>2</sup>

##### Uso Comercial (en planta baja)

- Superficie máxima de techo edificable: 300 m<sup>2</sup>

#### – Bajo Rasante

- Superficie máxima de techo edificable: No se establece un techo máximo. En caso de que la cesión de aparcamientos al Ayuntamiento se realice en esta parcela, deberá reservarse el espacio correspondiente en alguna de las plantas bajo rasante del edificio, debiendo ser del tamaño suficiente para ello.

Nº MÁXIMO DE VIVIENDAS..... 120

#### **4.- Condiciones de la edificación**

##### 4.1.- Perfil máximo

Perfil máximo sobre rasante: PB+5+A, PB+6+A, y PB+7+A, según se delimita en la ficha gráfica de esta Normativa Particular

Perfil máximo bajo rasante: 3 plantas

##### 4.2.- Altura máxima:

24,25 en edificio con perfil PB+5+A

27,30 m en edificio con perfil PB+6+A

30,35 m en edificio con perfil PB+7+A

(ver ficha gráfica)

##### 4.3.- Alineaciones

Son las establecidas gráficamente en el plano PII.03 ORDENACIÓN GENERAL. ALINEACIONES Y RASANTES y en la Ficha gráfica de esta Normativa Particular

La fachada de planta ático se retranqueará un mínimo de 2 m desde la línea exterior de la fachada construida en plantas altas, a excepción de los elementos comunes y de comunicación vertical (caja de escaleras, etc.) que podrán estar alineados con esta línea de fachada.

##### 4.4.- Altura libre mínima en planta baja

3,50 m en comercial y 2,50 m en viviendas (las viviendas en planta baja se elevarán 1,20 m sobre la rasante del terreno)

##### 4.5.- Vuelos

Se autoriza la disposición de vuelos, abiertos o cerrados, o retranqueos, con un máximo del 75% de la superficie de cada fachada en el conjunto de las plantas altas, excluido el ático. En el cómputo se considerará globalmente el conjunto de la superficie de cada fachada en las plantas citadas, autorizándose que la proporción de fachada con vuelos en una planta determinada supere el límite general establecido.

La profundidad máxima de los vuelos será de 1,50 m, medida en todo caso a partir de la fachada efectivamente construida.

#### 4.6.- Cubierta

Se inscribirán obligatoriamente dentro del perfil exterior máximo delimitado por el vuelo horizontal de 1,30 m desde la fachada del forjado de techo del ático, por un plano vertical de 0,30 m de altura, y por un plano inclinado de cubierta de 35% de pendiente.

De este perfil podrán emerger volúmenes de elementos técnicos u ornamentales, pero no buhardillas o casetones.

#### 4.7.- Suelos potencialmente contaminados

Las futuras edificaciones deberán cumplir los criterios de aplicación de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, en el marco del procedimiento de licencia de actividad clasificada.

#### 4.8.- Cota de embocadura de los accesos a aparcamientos

Se establece un acceso común a los aparcamientos en plantas sótano, que se señala en el plano PO.03 ORDENACIÓN GENERAL. ALINEACIONES Y RASANTES.

### 4.- **Condiciones de parcelación**

Frente mínimo: 14,00 m

Fondo mínimo: El de la parcela afectada

Superficie mínima: 168 m<sup>2</sup>

### 5.- **Condiciones de dominio y uso**

Se permitirán las actividades reguladas en el art. 31 de las presente Normas Urbanísticas, "Condiciones de Uso".

### 6.- **Condiciones de dotación de garaje**

Se deberá disponer en el interior de la parcela privada de una dotación mínima de 2 plazas de aparcamiento por vivienda construida. Para el caso de la materialización del número máximo de viviendas: 120 viv.x2= 240 plazas

Esta dotación se incrementará con la correspondiente a los locales destinados a otros usos, a razón de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> (t). Por tanto 300/100= 3 plazas.

Lo que hace un total de dotación de plazas de aparcamiento de 243 en parcela privada, para el caso de materialización del número máximo de viviendas en la suz zona SZ R2.

#### **6.- Condiciones de urbanización**

El propietario de la parcela asume el compromiso de ejecución de la urbanización privada de la parcela libre de edificación y su mantenimiento en condiciones adecuadas de ornato y salubridad.

#### **7.- Condiciones de gestión**

La Sub Zona SZ-P.2 forma parte de la Actuación Integrada, que será desarrollada a través del proceso de ejecución previsto en la legislación vigente y en el presente PEOU.

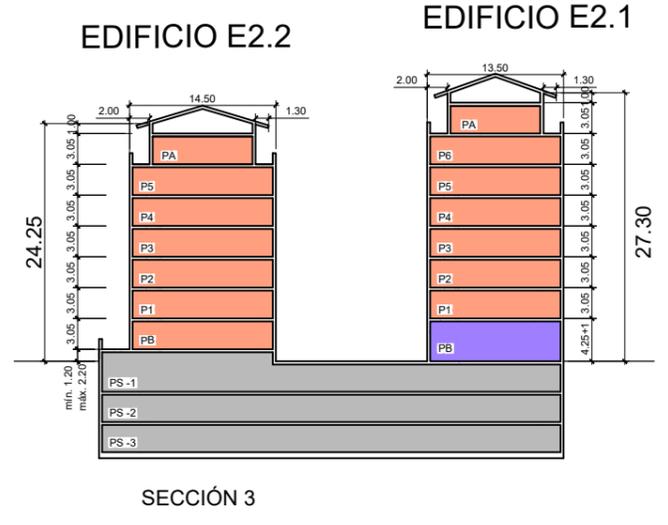
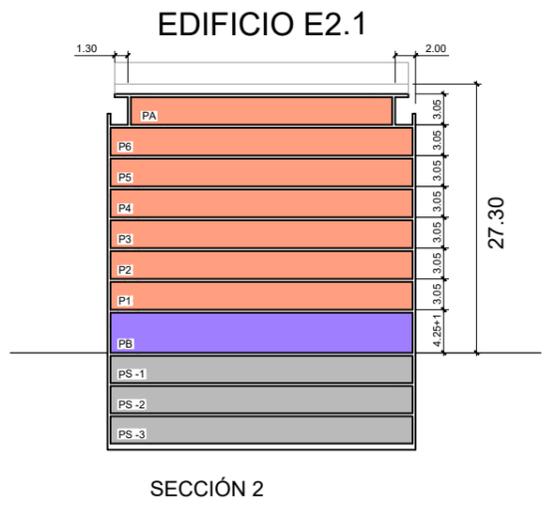
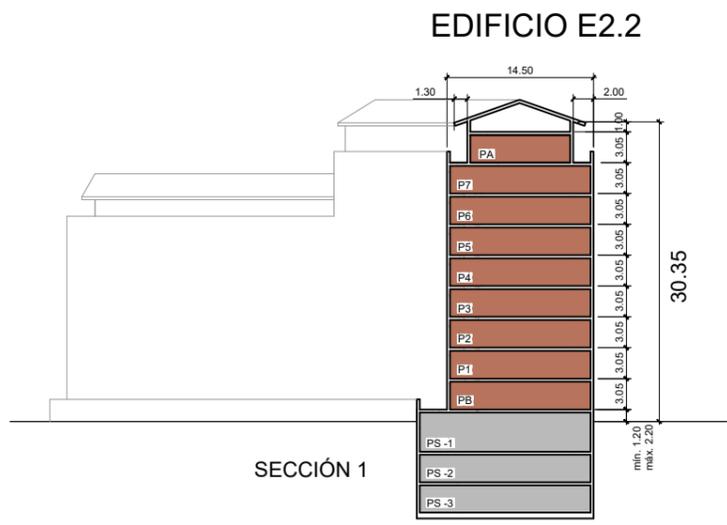
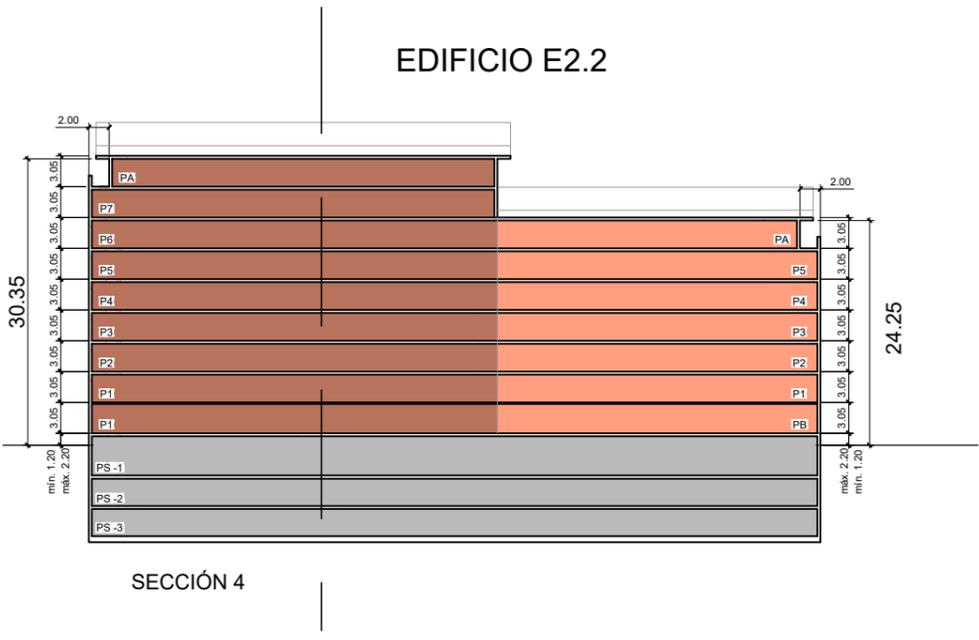
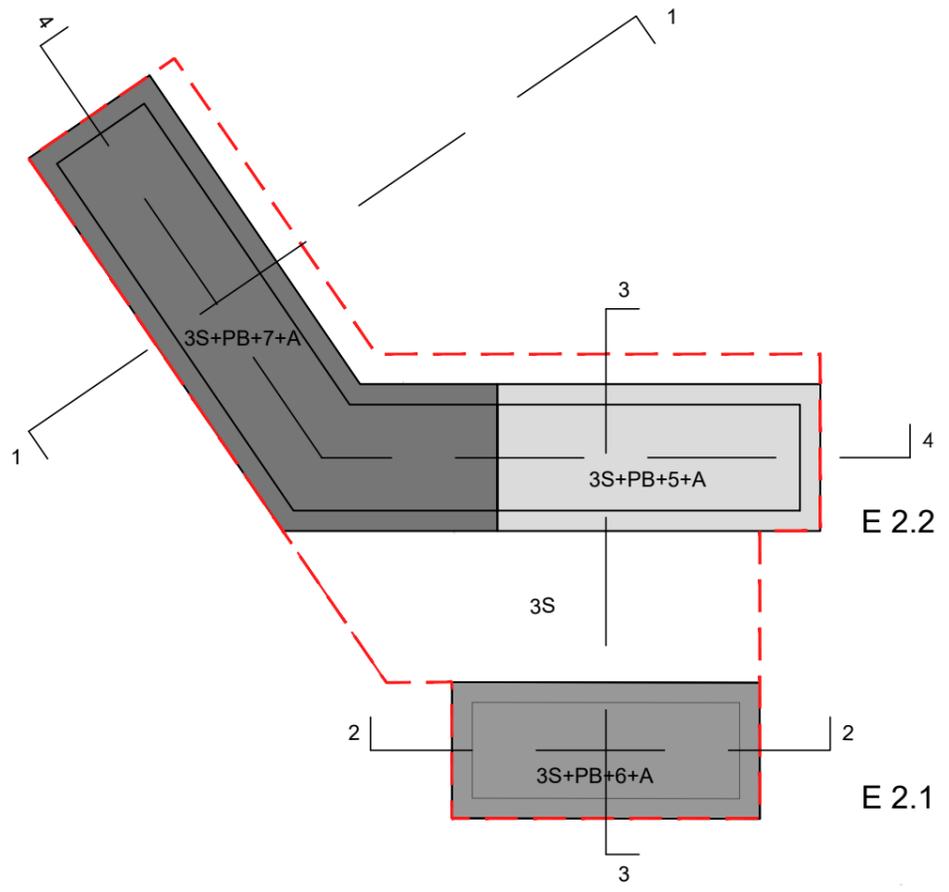
#### **8.- Gravamen urbanístico**

La parcela participa de los costes de urbanización asociados a la Actuación Integrada definida en el presente PEOU.

#### **9.- Ficha gráfica**

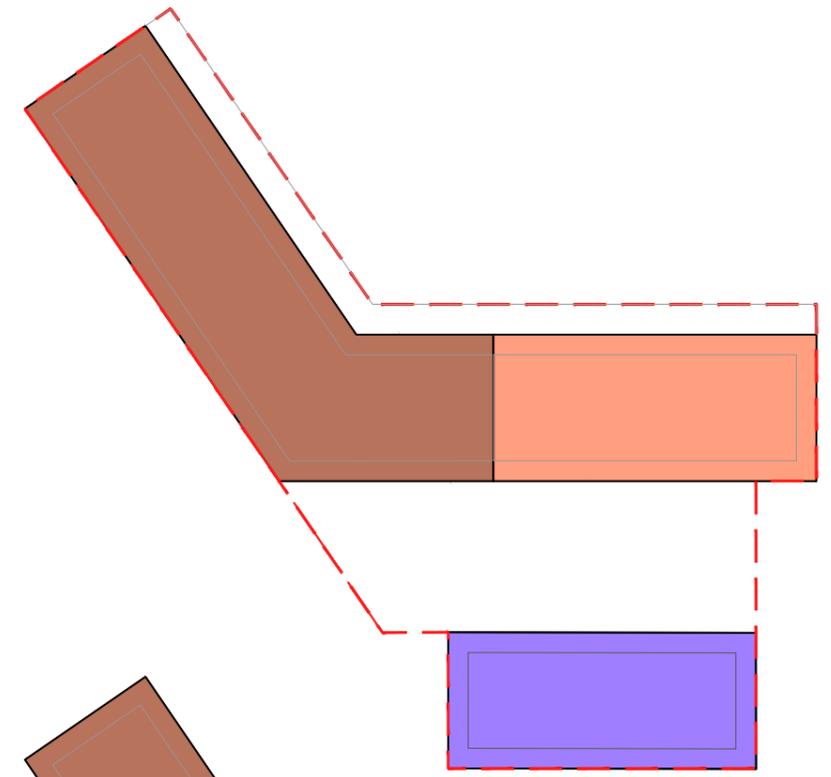
# PARCELA SZ-R.2

PERFIL MÁXIMO DE LA EDIFICACIÓN DEL LOS EDIFICIOS E 2.1 y E 2.2

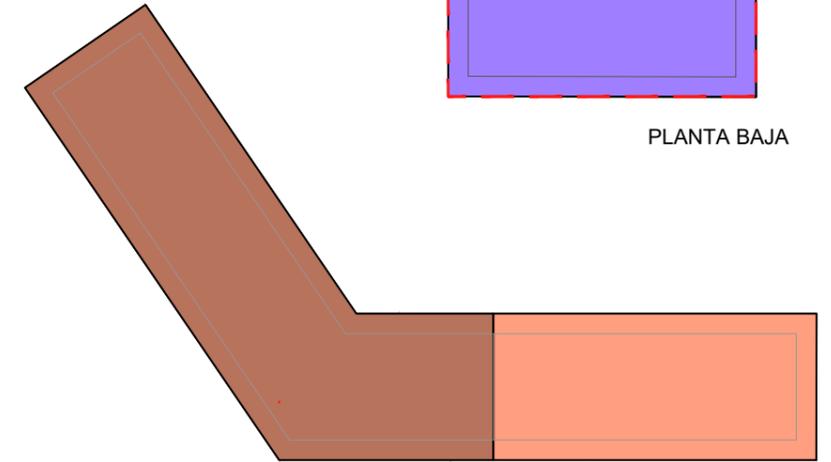


PROPUESTA DE DISTRIBUCIÓN DE USOS (NO VINCULANTE)

- Comercial
- Equipamiento genérico
- Residencial edificación abierta (VL)
- Residencial edif. vivienda protegida (VPT)
- Residencial edif. vivienda protegida (VPO)
- Aparcamiento



PLANTA BAJA



PLANTAS ALTAS

Nota: esta ficha urbanística se complementa con el plano PO.03 Alineaciones y Rasantes

## **TÍTULO PRIMERO: NORMAS PARTICULARES PARA LAS PARCELAS DE EQUIPAMIENTO GENÉRICO**

### **Artículo 66. Normativa particular SUB-ZONA SL-1**

#### **1.- Generalidades**

CLASIFICACION DEL SUELO.....	urbano no consolidado
USO PRINCIPAL .....	equipamiento genérico
SUPERFICIE DE LA PARCELA .....	3.052,28 m <sup>2</sup>
EJECUCIÓN .....	actuación integrada

#### **2.- Descripción**

##### 2.1.- Características principales

Parcela de equipamiento genérico con vocación de espacio verde arbolado entre los bloques existentes y los nuevos.

Linda por el norte con la acera de la urbanización existente de las viviendas de San Andrés, al oeste con parcela calificada como espacio libre-zona verde (espacio peatonal), al sur con la parcela SZ-R.2. y al este con la parcela SZ-R.2 y espacio libre-zona verde (espacio peatonal).

#### **3.- Calificación pormenorizada**

USO PRINCIPAL .....	equipamiento genérico
SUPERFICIE DE LA PARCELA .....	3.052,28 m <sup>2</sup>
EDIFICABILIDAD MÁXIMA.....	1.000 m <sup>2</sup>

#### **4.- Condiciones de la edificación**

##### 4.1.- Perfil máximo

Perfil máximo sobre rasante será de una planta baja

Se permite la construcción de una planta bajo rasante.

#### 4.2.- Altura máxima

Se fija una altura máxima de 5 m.

En función del uso al que se destine el equipamiento, si en el proyecto de edificación se justifica la necesidad de una altura mayor, el Ayuntamiento de Arrasate podrá permitir que se sobrepase la altura máxima establecida, sin necesidad de modificar el Plan Especial.

#### 4.3.- Alineaciones

Son las establecidas gráficamente en el plano PII.03 ORDENACIÓN GENERAL. ALINEACIONES Y RASANTES y coinciden con el límite de la parcela.

#### 4.4.- Altura libre mínima en planta baja

En general se establece una altura libre mínima de 2,50 m. Excepcionalmente se admitirá una altura menor en la entreplanta cuando se trate de zonas de ocupación nula o almacenamiento de material (sin puesto de trabajo permanente). En estos supuestos, la altura mínima será de 2,00 m.

#### 4.7.- Suelos potencialmente contaminados

Se deberán cumplir los criterios de aplicación de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, en el marco del procedimiento de licencia de actividad clasificada.

### 5.- **Condiciones de dominio y uso**

Se permitirán los siguientes usos:

- Espacios libres y zonas verdes
- Equipamiento social y administrativo
- Equipamiento cultural y recreativo
- Equipamiento deportivo
- Equipamiento docente
- Equipamiento asistencial y sanitario
- Equipamiento religioso
- Equipamiento de servicios urbanos

### 6.- **Condiciones de dotación de garaje**

No se exige dotación de aparcamiento alguno.

## 6.- Condiciones de urbanización

La parcela deberá ser cedida convenientemente urbanizada. El mantenimiento de la misma será a cargo del Ayuntamiento de Arrasate.

## 7.- Condiciones de gestión

La Sub Zona SL-1 forma parte de la Actuación Integrada, que será desarrollada a través del proceso de ejecución previsto en la legislación vigente y en el presente PEOU.

## Artículo 67. Normativa particular SUB-ZONA SL-2

### 1.- Generalidades

CLASIFICACION DEL SUELO .....urbano no consolidado  
USO PRINCIPAL ..... equipamiento genérico  
SUPERFICIE DE LA PARCELA ..... 1.748,62 m<sup>2</sup>  
EJECUCIÓN .....actuación integrada

### 2.- Descripción

#### 2.1.- Características principales

La Sub Zona SL-2 se ordena como un espacio de amortiguación entre la zona industrial y el nuevo eje peatonal que une las calles Alfonso VIII y Araba Etorbidea y tiene vocación de zona verde arbolada.

Linda por el norte y este con el eje peatonal que une las calles Alfonso VIII y Araba Etorbidea, al sur con parcelas industriales, al oeste con la calle Alfonso VIII.

### 3.- Calificación pormenorizada

USO PRINCIPAL ..... equipamiento genérico  
SUPERFICIE DE LA PARCELA ..... 1.748,62 m<sup>2</sup>  
EDIFICABILIDAD MÁXIMA.....1.000 m<sup>2</sup>

#### **4.- Condiciones de la edificación**

##### 4.1.- Perfil máximo

El perfil es libre para el equipamiento genérico.

##### 4.2.- Altura máxima

No se establece una altura máxima.

##### 4.3.- Alineaciones

Son las establecidas gráficamente en el plano PII.03 ORDENACIÓN GENERAL. ALINEACIONES Y RASANTES y coinciden con el límite de la parcela.

##### 4.4.- Altura libre mínima en planta baja

En general se establece una altura libre mínima de 2,50 m. Excepcionalmente se admitirá una altura menor en la entreplanta cuando se trate de zonas de ocupación nula o almacenamiento de material (sin puesto de trabajo permanente). En estos supuestos, la altura mínima será de 2,00 m.

##### 4.7.- Suelos potencialmente contaminados

Se deberán cumplir los criterios de aplicación de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, en el marco del procedimiento de licencia de actividad clasificada.

#### **5.- Condiciones de dominio y uso**

Se permitirán los siguientes usos:

- Espacios libres y zonas verdes
- Equipamiento social y administrativo
- Equipamiento cultural y recreativo
- Equipamiento deportivo
- Equipamiento docente
- Equipamiento asistencial y sanitario
- Equipamiento religioso
- Equipamiento de servicios urbanos

#### **6.- Condiciones de dotación de garaje**

No se exige dotación de aparcamiento alguno.

#### **6.- Condiciones de urbanización**

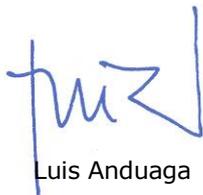
La parcela deberá ser cedida convenientemente urbanizada. El mantenimiento de la misma será a cargo del Ayuntamiento de Arrasate.

#### **7.- Condiciones de gestión**

La Sub Zona SL-2 forma parte de la Actuación Integrada, que será desarrollada a través del proceso de ejecución previsto en la legislación vigente y en el presente PEOU.

julio 2020 uztaila

Por parte del Equipo Redactor



Luis Anduaga  
Arquitecto



María Rodríguez  
Arquitecto



Marco Seguro  
Geógrafo



**D** Directrices de  
organización y gestión de  
la ejecución

Plan Especial de Ordenación Urbana

A.E. 29 SAN ANDRES BERRI

Hiri-Antolamenduko Plan Berezia

## Índice • aurkibidea

<b>1.</b>	<b>GESTIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN .....</b>	<b>1</b>
1.1.	Justificación de la delimitación de las Actuaciones Integradas .....	1
1.2.	Sistema de Actuación .....	1
<b>2.</b>	<b>PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA .....</b>	<b>2</b>

## **1. GESTIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN**

### **1.1. Justificación de la delimitación de las Actuaciones Integradas**

De acuerdo al artículo 56.1.b) de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo, el instrumento de ordenación pormenorizada, en este caso el Plan Especial de Ordenación Urbana, debe delimitar las Actuaciones Integradas que deban ser objeto de programación única respecto a las áreas de suelo urbano no consolidado.

El presente PEOU establece una Actuación Integrada para toda el área urbanística A.E. 27 San Andres Berri, con excepción del sistema general de comunicaciones correspondiente al tramo de Araba Hiribidea, que se denomina AI-AE.29.1. El plano PO.06 "Condiciones de ejecución urbanística" establece la delimitación de la Actuación Integrada. Esta deberá desarrollarse mediante un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) que regule y organice su ejecución según establece la Ley 2/2006 en sus artículos 152 a 157.

El PAU deberá contener de acuerdo al artículo 155 de la Ley 2/2006, al menos los siguientes documentos:

- a) Memoria justificativa con expresión de la programación de la ejecución.
- b) Anteproyecto de urbanización.
- c) Planos de información y de delimitación de las unidades de ejecución que comprendan la actuación.
- d) Plano parcelario y relación de titulares de los bienes y derechos objeto de la actuación.
- e) Estudio de viabilidad económico-financiera, con valoración de la totalidad de los bienes y derechos objeto de la actuación.

El Programa de Actuación Urbanizadora establecerá las condiciones necesarias para regular la ejecución de la urbanización y la edificación prevista por el PEOU.

### **1.2. Sistema de Actuación**

La Actuación Integrada definida se gestionará a través de una única Unidad de Ejecución mediante el Sistema de Concertación. El promotor del presente PEOU, Harri Iparra S.A.U., es propietario del 100% de la propiedad privada incluida en el ámbito que da lugar a aprovechamiento edificatorio.

La delimitación de las unidades de ejecución y/o el sistema de actuación podrá ser modificada en el Programa de Actuación Urbanizadora o mediante el procedimiento previsto en el art. 155 del reglamento de Gestión Urbanística en relación con el 118 de la Ley del Suelo de 1976 y el concordante art. 36 del mismo Reglamento de Gestión que lo desarrolla, sin necesidad de modificación del instrumento de planeamiento.

## 2. PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA

El PAU se tramitará tras la aprobación del presente Plan Especial, pudiéndose realizar su tramitación de forma solapada con el mismo, recibiendo siempre la aprobación definitiva a continuación de la aprobación definitiva del Plan Especial.

En el documento del PAU se establecerá la programación urbanística, indicándose los plazos para la presentación del Convenio de Concertación, del Proyecto de Reparcelación y del Proyecto de Urbanización, así como del inicio de las obras de urbanización y el plazo de ejecución de dichas obras, así como los plazos para la ejecución de la edificación.

Desde el presente Plan Especial se propone que la urbanización pública se ejecute en una única fase, sin perjuicio de las fases que pueda establecer el PAU.

julio 2020 uztaila

Por parte del Equipo Redactor



Luis Anduaga  
Arquitecto



María Rodríguez  
Arquitecto



Marco Seguro  
Geógrafo





Estudio de viabilidad  
económico financiera

Plan Especial de Ordenación Urbana

A.E. 29 SAN ANDRES BERRI

Hiri-Antolamenduko Plan Berezia

## Índice • aurkibidea

<b>1.</b>	<b>ALCANCE Y OBJETIVO DEL PRESENTE DOCUMENTO .....</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>ESTIMACIÓN ECONÓMICA DEL COSTE DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN .....</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>ESTIMACIÓN ECONÓMICA DEL COSTE DE LOS APARCAMIENTOS SUBTERRÁNEOS DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO.....</b>	<b>4</b>
<b>4.</b>	<b>RESUMEN GLOBAL DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN .....</b>	<b>5</b>
<b>5.</b>	<b>JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA SEGÚN LA REPERCUSIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN .....</b>	<b>5</b>
<b>6.</b>	<b>MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....</b>	<b>7</b>

## 1. ALCANCE Y OBJETIVO DEL PRESENTE DOCUMENTO

El presente documento tiene por objeto realizar una primera evaluación económica para la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización pública necesarias para que éstas puedan ser recibidas por la Administración, así como justificar la viabilidad de su desarrollo urbanístico.

Dado que los costos indicados son meramente orientativos, cualquier liquidación que se efectúe en base a ellos tendrá carácter provisional. Es cometido del Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) y posteriormente del Proyecto de Urbanización definir los costes con mayor nivel de precisión y detalle. Por lo tanto, el presente estudio económico no es válido para ser posteriormente utilizado en documentos de desarrollo del Plan, y deberá ser analizado más en profundidad en el PAU.

La cuenta de liquidación definitiva definirá el monto total de los costes de urbanización una vez que las obras estén ejecutadas.

En el presente apartado se incluye también una Memoria de Sostenibilidad Económica, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, y en el artículo 22.4 Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

## 2. ESTIMACIÓN ECONÓMICA DEL COSTE DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

El cálculo del coste de las obras de urbanización para llevar a cabo la transformación urbanística del A.E.29 SAN ANDRES BERRI que se ordena en este PEOU, lo haremos en base a una serie de ratios debidamente contrastados y organizados por capítulos.

### • PREPARACIÓN DEL TERRENO UNA VEZ DESCONTAMINADO

Excavación y preparación de paquetes de firmes. Se establece un ratio de 20 €/m<sup>3</sup>

3.000 M<sup>3</sup> x 20 €/m<sup>2</sup>= **60.000 €**

### • PAVIMENTACIÓN DE ESPACIOS PEATONALES

Establecemos un ratio de 180 €/m<sup>2</sup> para un supuesto de calidad de la urbanización media-alta y 100 €/m<sup>2</sup> para aceras

710 m<sup>2</sup> x 100 €/m<sup>2</sup>= 71.000 €

3.775 M<sup>2</sup> x 180 €/m<sup>2</sup>= 679.500 €

**750.500 €**

- **PAVIMENTACIÓN DE VIALIDAD**

Establecemos un ratio de 80 €/m<sup>2</sup> para el espacio conformado por la vialidad rodada, y la zona de aparcamientos ligada a esta.

700 M<sup>2</sup> x 80 €/m<sup>2</sup>= **56.000 €**

- INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

- **SANEAMIENTO PLUVIALES**

Establecemos un ratio de 200 €/ml.

810 ml x 200 €/ml= **162.000 €**

- **SANEAMIENTO RESIDUALES**

Establecemos un ratio de 200 €/ml.

520 ml x 200 €/ml= **104.000 €**

- **ABASTECIMIENTO DE AGUA**

Establecemos un ratio de 150 €/ml.

480 ml x 150 €/ml= 72.000 €

13 acometidas x 2.000 €/acometida= 26.000 €

**98.000 €**

- **RED DE ENERGIA ELÉCTRICA**

Establecemos un ratio de 140 €/ml.

550 ml x 140 €/ml= 77.000 €

Centro de Transformación= 60.000 €

P.A. Acometida en Media Tensión y cableado hasta C.T. 30.000 €

**167.000 €**

- **RED DE TELECOMUNICACIONES**

Establecemos un ratio de 90 €/ml.

800 ml x 90 €/ml= 72.000 €

11 acometidas x 2.000 €/acometida= 22.000 €

**94.000 €**

- **RED DE GAS**

Establecemos un ratio de 90 €/ml.

510 ml x 90 €/ml=	46.000 €
11 acometidas x 2.000 €/acometida=	22.000 €
	<b>68.000 €</b>

• **RED DE ALUMBRADO**

Establecemos un ratio de 150 €/ml en la zona vinculada a la vialidad, y de 250 €/m<sup>2</sup> en la zona peatonal, que contará con una mayor calidad de luminarias.

En la zona perimetral (vinculada a la vialidad)

70 ml x 150 €/ml= 10.500 €

En la zona peatonal

770 ml x 250 €/ml= 192.500 €

**203.000 €**

• **URBANIZACIÓN DE PARCELAS DE EQUIPAMIENTO GENÉRICO**

Las parcelas de cesión para otros equipamientos de la red de sistemas generales, que se han ordenado en el ámbito en cumplimiento del Decreto 123/2012 de estándares dotacionales, no cuentan todavía con un destino claro y es muy probable que no se edifique nada en ellas.

Si contemplásemos un coste de urbanización de las mismas, asimilable al de una zona de espacio verde con cierto equipamiento de ocio, podríamos considerar un ratio para ello de 30 €/m<sup>2</sup>.

No se trata de un coste de la urbanización pública a cargo de los propietarios del ámbito, sin embargo, lo valoraremos para contar con una referencia a tener en cuenta, para el caso de que el Ayuntamiento vea adecuado que lo ejecute la promoción, en compensación de algún otro deber urbanístico dentro de la transformación urbanística del ámbito.

4800 m<sup>2</sup> x 30 €/m<sup>2</sup>= **144.000 €**

• **VARIOS E IMPREVISTOS**

10% (1.906.500 €) **190.600 €**

• **S.SALUD + C. CALIDAD + GEST. RESIDUOS**

4%% (2.097.150 €) **83.900 €**

**TOTAL OBRA**

**2.181.000 €**

### 3. ESTIMACIÓN ECONÓMICA DEL COSTE DE LOS APARCAMIENTOS SUBTERRÁNEOS DE CESIÓN AL AYUNTAMIENTO

La ficha urbanística del A.E. 29 San Andres Berri del PGOU de Arrasate, recoge como parte de la ordenación pormenorizada, dentro de las dotaciones (sistemas locales y criterios de urbanización), lo siguiente: "Además de las exigidas por la ley. -Se construirá el aparcamiento subterráneo en suelo público y se dejará en manos del Ayuntamiento, lo cual será concretado por el plan especial que se redacte". Este aparcamiento público es una herencia del Convenio que en su día fue firmado por el Ayuntamiento y los anteriores propietarios, y su dimensión ha sido concretada en 50 plazas.

Un aparcamiento subterráneo en suelo público de 50 plazas, a priori no parece interesante para el Ayuntamiento, ya que como aparcamiento rotatorio el número de plazas resulta demasiado pequeño para lo que supone la gestión y coste de mantenimiento del mismo. No parece previsible que el Ayuntamiento lo pueda gestionar directamente, y tampoco tiene la suficiente dimensión ni atractivo como para que sea explotado en concesión.

Además, el aparcamiento bajo suelo público se ubicaría debajo de la parcela de equipamiento genérico SL-1. Para ello sería necesario dotar al aparcamiento de un acceso rodado, y la urbanización del espacio público sobre el aparcamiento estaría limitada por su condición de cubierta, de manera que en este espacio no se podría generar un espacio verde de calidad (imposibilidad de plantar árboles de cierto porte...). En resumen, la construcción de un aparcamiento público bajo la parcela SL-1, afectaría a la definición de la solución urbana adoptada perjudicándola seriamente y haciendo perder potencialidad e identidad a los espacios urbanos que se pretenden crear.

Por este motivo, Neinor propone en este Plan Especial ceder las 50 plazas de aparcamiento dentro de las parcelas residenciales, pensando más en un régimen de alquiler o venta por parte del Ayuntamiento. El PEOU contempla esta opción y plantea que la concreción sobre el lugar y las características de esta cesión se resuelva por medio de un Convenio entre las partes.

Estas plazas de aparcamiento de cesión al Ayuntamiento compartirían acceso rodado con las plazas de aparcamiento vinculadas a las viviendas, de manera que se incrementaría en 50 plazas el número de plazas de aparcamiento bajo las parcelas residenciales para cedérselas al Ayuntamiento.

Por todo ello, desde el PEOU se plantea como opción la monetarización del valor del aparcamiento subterráneo. De esta forma, el Ayuntamiento de Arrasate, con un planteamiento global del problema de movilidad y aparcamiento del municipio, podría destinar ese recuso de forma más acorde a sus necesidades.

Esta monetarización, tendría como límite la cantidad de 450.000 €, en base a la valoración que se hace de lo que costaría ejecutar las plazas de aparcamiento.

La valoración es la siguiente:

- Superficie estimada: 50 plazas x 20 m<sup>2</sup>/plaza = 1.000 m<sup>2</sup>

Se ha estimado una superficie por plaza de 20 m<sup>2</sup> (tamaño de la plaza de aparcamiento de 2,5m x 5m y la mitad del carril de rodadura de anchura total 5,5 m):

$(2,5 \times 5) + (5,5/2) \times 2,5 = 19,375$  m<sup>2</sup> que se redondea hacia arriba hasta 20 m<sup>2</sup>

- Coste de construcción estimado: 1.000 m<sup>2</sup> x 450 €/m<sup>2</sup> = 450.000 € + IVA

#### 4. RESUMEN GLOBAL DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN

Además de los dos aspectos analizados en los apartados anteriores, los costes de urbanización incluyen otras partidas como la demolición del antiguo edificio de Polmetasa (ejecutada por el Ayuntamiento de manera subsidiaria), la descontaminación del suelo, etc.

A continuación se recoge un resumen de dichos costes (sin considerar el IVA):

• Obras de urbanización pública:	2.181.000,00 €
• Descontaminación del suelo:	651.250,00 €
• Aparcamiento de cesión al Ayuntamiento:	450.000,00 €
• Demoliciones (ejecución subsidiaria):	190.000,00 €
• Gastos planificación y gestión (9%):	323.000,00 €
<b>• TOTAL:</b>	<b>3.795.250,00 €</b>

#### 5. JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA SEGÚN LA REPERCUSIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN

Se calcula a continuación la repercusión de los costes de urbanización estimados en relación a la edificabilidad patrimonializable.

Considerando como edificabilidad patrimonializable el 85% de la edificabilidad urbanística asociada a las parcelas privadas resultantes de la ordenación: parcela SZ-R.1 (residencial edificación abierta) y SZ-R.2 (residencial edificación vivienda protegida).

Homogeneizaremos primeramente la edificabilidad residencial del ámbito, a edificabilidad de vivienda protegida de régimen general, que el PGOU de Arrasate considera referencia característica o uso característico.

Para ello tendremos en cuenta los coeficientes de ponderación de los distintos usos principales que este PEOU ha tomado del PGOU de Arrasate:

- Residencial edificación abierta (VL-situación 3)	2,58
- Residencial Vivienda Protegida (VPO-protección oficial)	1,00
- Residencial Vivienda Protegida (VPT-protección tasada)	1,67

- Edificabilidad de Vivienda de protección oficial-VPO ordenada en el PEOU= **6.000 m2 VPO**
- 12.000 m2(c) de Vivienda Libre (residencial edificación abierta) x 2,58= **30.960 m2 VPO**
- 5.500 m2(c) de Vivienda de Protección Tasada-VPT x 1,67= **9.185 m2 VPO**

**TOTAL EDIFICAB. HOMOGENEIZADA EN EL A.E.29-SAN ANDRES BERRI: 46.145 M2 VPO**

Por otra parte, la edificabilidad homegeneizada patrimonializable es:

$$46.145 \text{ m}^2 \times 0,85 = 39.223,25 \text{ m}^2(\text{t})$$

Por tanto, la **repercusión de los costes de urbanización** por cada m2 de edificabilidad homegeneizada (VPO) patrimonializable sobre rasante, es la siguiente:

- **3.795.250,00 €**

$$3.795.250,00 \text{ €} / 39.223,25 \text{ m}^2(\text{t}) = \mathbf{96,76 \text{ €/m}^2(\text{t}) \text{ VPO}}$$

Esta repercusión entra dentro de lo habitual en actuaciones urbanísticas residenciales llevadas a cabo en el entorno, lo que justifica que la operación se considere viable desde el punto de vista económico.

## 6. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, establece que la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. En términos similares se dispone en el artículo 31.1.f) del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006.

### Costes de mantenimiento de la infraestructura

En primer lugar procedemos a hacer una estimación del gasto público destinado al mantenimiento de las infraestructuras de nueva creación, servicios públicos y mantenimiento de los espacios públicos en las debidas condiciones de seguridad y ornato, dentro del AE-29 San Andrés Berri.

Los conceptos básicos que deberán ser soportados son los siguientes:

- Servicio de saneamiento.
- Servicio de abastecimiento de agua.
- Servicio de recogida de basura.
- Mantenimiento de zonas verdes.
- Mantenimiento de calzadas, aceras y espacios libres.
- Alumbrado público.
- Limpieza viaria.

La prestación de servicio de saneamiento, abastecimiento de agua y servicio de recogida de basura tienen asignada su correspondiente tasa municipal, la cual se regula mediante la pertinente ordenanza fiscal, por lo que se puede concluir que el importe ingresado por dicha tasa es capaz de soportar el coste del servicio y, en consecuencia, compensar el gasto del mismo. De esta manera, se considera que el impacto de la prestación de estos servicios para la hacienda local está cubierto y en consecuencia, resulta "económicamente sostenible".

Para determinar el impacto económico de los restantes conceptos vamos a calcular el coste anual estimado de los mismos, en base a una serie de ratios genéricos que pueden servir de referencia, aplicados sobre los diferentes tipos de superficies en los que puede dividirse el espacio de uso público.

En el caso presente tenemos, además, unas parcelas de equipamiento genérico, para las que desconocemos su destino futuro. A efectos del presente análisis, las vamos a equiparar al mantenimiento de zonas verdes.

- Mantenimiento de zonas verdes:  
 $4.800 \text{ m}^2 \times 3,15 \text{ €/m}^2 = 15.120 \text{ €/año}$
- Mantenimiento de calzadas, aceras y espacios libres (incluyendo equipamiento genérico):  
 $5.894 \text{ m}^2 \times 1,11 \text{ €/m}^2 = 6.542 \text{ €/año}$

- Alumbrado público.  
 $5.894 \text{ m}^2 / 200 \text{ m}^2/\text{farola} = 29 \text{ farolas} \times 82,91 \text{ €/farola} = 2.404 \text{ €/año}$
- Limpieza viaria.  
 $5.894 \text{ m}^2 \times 0,12 \text{ €/m}^2 = 707 \text{ €/año}$

En consecuencia, se puede estimar que el coste global correspondiente al mantenimiento de estas infraestructuras es de **24.773 €/año**.

### Estimación de los ingresos

Los ingresos que conlleva para las arcas municipales el desarrollo urbanístico del AE-27 San Andrés Berri podríamos dividirlos en dos categorías:

- Ingresos puntuales: estos ingresos se producen una única vez. Aunque hay quien defiende que por su carácter puntual no deben ser tenidos en consideración a la hora de contabilizarlos para soportar los costes de mantenimiento, consideramos que en sentido estricto deberían computarse capitalizando el ingreso obtenido por dichos conceptos.
  - Impuesto de construcciones, instalaciones y obras (ICIO): Se trata de una partida muy relevante que supone cubrir los gastos de mantenimiento estimados, como mínimo, durante 30 años.
- Ingresos recurrentes: por su carácter continuado en el tiempo serían los más directamente relacionados con el mantenimiento de la infraestructura generada. En nuestro caso, los más relevantes serían los siguientes:
  - Impuesto de bienes inmuebles (IBI).
  - Impuesto de actividades económicas (IAE).
  - Otros: tasa por ocupación de espacios públicos, impuesto sobre vehículos de tracción mecánica, sanciones, etc.

De todos los ingresos recurrentes, anteriormente indicados, únicamente vamos a proceder a hacer una estimación orientativa de los ingresos generados por el Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).

Consideramos una edificabilidad máxima ordenada en las parcelas privadas SZ-R.1 y SZ-R.2, de 24.000 m<sup>2</sup>.

El valor catastral estimado es de **13.200.000 €** en la hipótesis de ejecución de la totalidad de la edificabilidad prevista.

El cálculo del impuesto se basaría en la siguiente fórmula:

$$\text{Cuota Líquida} = \text{Cuota Íntegra} - \text{bonificaciones}$$

Según las Ordenanzas Fiscales 2018 del Ayuntamiento de Arrasate, el gravamen para los bienes de naturaleza urbana es de 0,2350%.

No estamos en disposición de valorar las posibles bonificaciones, ya que ellas dependerán de los ingresos y de la composición familiar.

Ingresos por IBI = 13.200.000 € x 0,2350% = **31.020 €/año**

### **Balance**

Los ingresos estimados son superiores a los gastos estimados. Solo el IBI supone un ingreso anual superior a los gastos estimados. Esto es suficiente para justificar la sostenibilidad económica de la actuación propuesta para la Hacienda Local.

julio 2020 uztaila

Por parte del Equipo Redactor



Luis Anduaga  
Arquitecto



María Rodríguez  
Arquitecto



Marco Seguro  
Geógrafo





# Resumen ejecutivo

Plan Especial de Ordenación Urbana

A.E. 29 SAN ANDRES BERRI

Hiri-Antolamenduko Plan Berezia

# Índice • aurkibidea

<b>1.</b>	<b>RESUMEN EJECUTIVO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL AE-39 FAGOR SAN ANDRÉS.....</b>	<b>1</b>
1.1.	Ámbito del Plan Especial: Objetivos y determinaciones principales del PGOU de Arrasate.....	1
1.2.	Ordenación propuesta.....	2

## **1. RESUMEN EJECUTIVO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DEL AE-39 FAGOR SAN ANDRÉS**

El presente apartado tiene por objeto dar cumplimiento al artículo 25.3 del RDL 7/2015 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y al artículo 32 del 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, que recoge la documentación mínima para el trámite de información pública.

### **1.1. Ámbito del Plan Especial: Objetivos y determinaciones principales del PGOU de Arrasate**

El ámbito del Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU) se corresponde con el AE-29 SAN ANDRÉS BERRI del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Arrasate-Mondragón.

Su redacción constituye un requisito establecido por el vigente PGOU de Arrasate y tiene como cometido establecer la ordenación pormenorizada del ámbito, desarrollando los objetivos urbanísticos que el propio PGOU ha establecido. Estos objetivos son:

1. Ordenación y creación de una nueva zona residencial de edificación abierta y vivienda protegida.
2. Ordenación de las obras de urbanización realizando una adecuada conexión con el ámbito San Andrés.

Más allá de los objetivos, el PGOU de Arrasate establece unas determinaciones generales de las que destacamos a continuación las más relevantes:

- Clasificación y Categorización del Suelo: Suelo Urbano No Consolidado
- Delimitación del ámbito: Superficie= 16.047 m<sup>2</sup>
- Uso Global: Residencial
- Uso característico: Residencial Edificación Abierta
- Ordenación Remitida: PEOU
- Edificabilidad Urbanística (lucrativa sobre rasante): 24.000 m<sup>2</sup> (23.500 m<sup>2</sup> residencial + 500 m<sup>2</sup> comercial)
  - Residencial edificación abierta (libre): Un máximo de 12.00 m<sup>2</sup>(t)
  - Residencial edificación vivienda protegida: Un mínimo de 11.500 m<sup>2</sup>(t)
    - VPO: Un mínimo de 6.000 m<sup>2</sup> (t)
    - Vivienda Tasada: 5.500 m<sup>2</sup> como máximo, ya que dependerá de la superficie destinada a VPO)
  - Comercial: 500 m<sup>2</sup>

## 1.2. Ordenación propuesta

El ámbito está emplazado y forma parte del tejido urbano de Arrasate, por lo que el criterio básico para el diseño de la ordenación ha sido el de la obtención de la mejor solución urbanística en cuanto a la ocupación de suelo y creación de espacios públicos al servicio de la ciudadanía, buscando de esta forma la calidad del desarrollo desde la óptica del bien público.

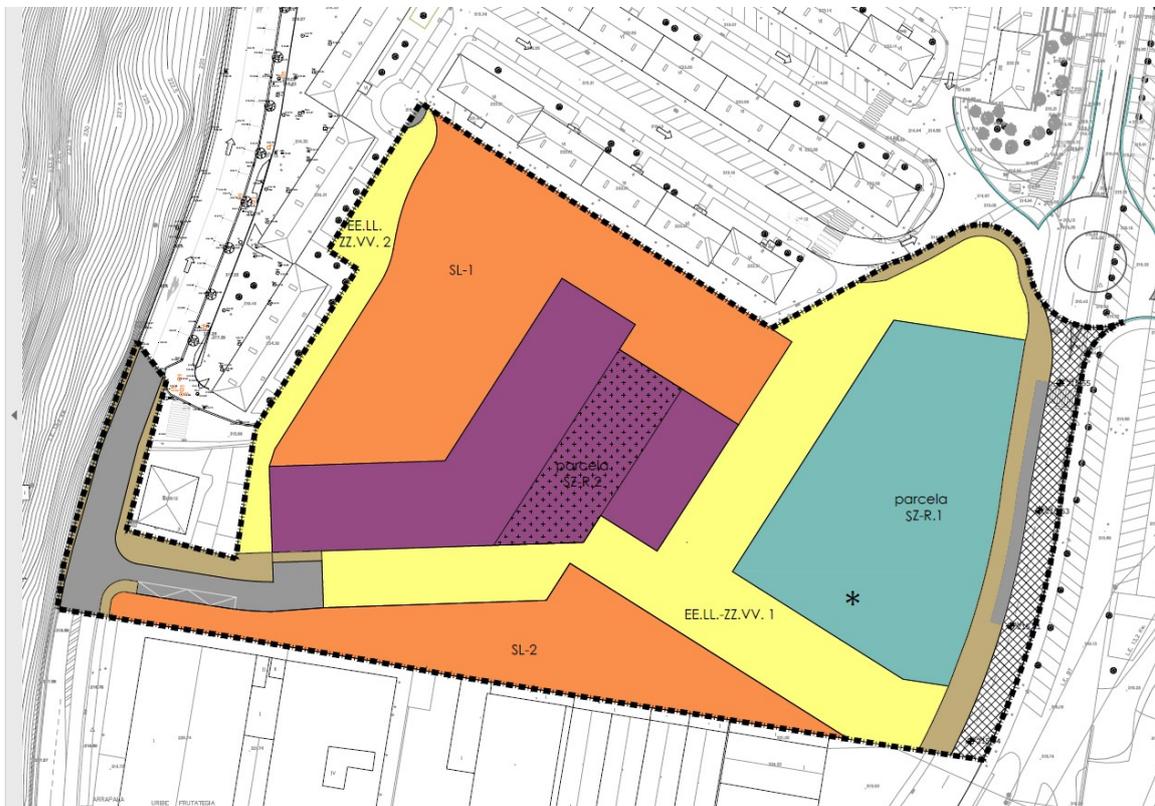
En cuanto a la estructura viaria del ámbito del PEOU y su interconexión con el entorno, hay que decir que el ámbito carecer de nuevos viales rodados en el interior del ámbito (a excepción del acceso a garajes) ya que las calles interiores son peatonales.

Se generan dos ejes peatonales que confluyen en el centro del ámbito. El primero se diseña con un quiebro que permite alejarse de la zona industrial, generando un espacio verde de amortiguación, que se corresponde con una de las parcelas de equipamiento genérico y une las calles Alfonso VIII y Araba Etorbidea. En esta parcela se permite la construcción de un edificio de 1.000 m<sup>2</sup>(t) destinado a equipamiento. El segundo eje peatonal va desde el equipamiento genérico hasta las viviendas existentes en paralelo a Araba Etorbidea.

El carácter rigurosamente peatonal de la ordenación permite generar un área libre de coches y ruido.

La ordenación da lugar a dos zonas edificadas, la de las viviendas libres de la Zona Este apoyada en Araba Hiribidea, y la de protección de la Zona Central y Oeste del ámbito, que se divide en dos piezas edificatorias que comparten aparcamiento bajo rasante en la totalidad de la huella correspondiente a su envolvente general.

Se puede apreciar claramente en el plano PO.02. ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA que mostramos a continuación:



La lectura sobre rasante es la de tres bloques edificatorios, de tal manera que los dos bloques de los extremos (Oeste y Este) se abren dando la espalda al bloque central, que es la pieza que configura los espacios públicos de comunicación y estancia, en especial el espacio libre a modo de plaza que supone el nexo de unión entre las viviendas existentes y esta nueva zona residencial.



*ORDENACIÓN GENERAL ORIENTATIVA (la distribución de VPO y VPT dentro de la Sub zona SZ.R.2 podría variar en la configuración definitiva)*

El bloque lineal de VPO y VPT situado al Oeste, tiene un perfil edificatorio de PB+5+A en la parte más cercana a las viviendas existentes, asemejándose a la altura de estas. La zona más alejada sube a un perfil de PB+7+A para posibilitar la ejecución de la edificabilidad atribuida por el plan.

El bloque central, también con viviendas de protección, se separa de las viviendas existentes y adquiere un perfil de PB+6+A.

Las viviendas libres, situadas al Este, se conforman en torno a una manzana en forma de "U", con un gran espacio de parcela no edificable, y con perfiles edificatorios de PB+7+A y PB+8+A.

Se ordenan 500 m<sup>2</sup> de uso comercial divididos en las plantas bajas del edificio de viviendas libres al Este (200 m<sup>2</sup>), y del edificio central (300 m<sup>2</sup>). Además, se cederán 250 m<sup>2</sup>(t) en la planta baja del edificio de viviendas libres.

Se ha tenido especial cuidado en el tratamiento de las viviendas existentes y la relación con las nuevas edificaciones. Por ese motivo, se ha generado una gran parcela de equipamiento genérico con vocación de espacio verde arbolado entre los bloques existentes y los nuevos. Además de zona verde, esta parcela podría albergar pistas deportivas, juegos infantiles, etc., en resumen, un espacio de esparcimiento amable en contraposición con los espacios públicos existentes, excesivamente duros, y que supondría una mejora ambiental de gran calado para este grupo edificatorio de San Andrés, que bien lo necesita.

En la parcela SL-1, se ha previsto una edificabilidad de 1.000 m<sup>2</sup>(t) para la posible construcción de un edificio de equipamiento en caso de que en un futuro surgiera la necesidad, y se ha limitado el perfil del mismo a una única planta (planta baja).

julio 2020 uztaila

Por parte del Equipo Redactor



Luis Anduaga  
Arquitecto



María Rodríguez  
Arquitecto



Marco Seguro  
Geógrafo

