

**LKS**

LKS INGENIERÍA, S.COOP.



## Modificación puntual Plan Parcial Sector AE-18 GARAIA. Arrasate Plan Partzial aldaketa puntuala

Promotor • Sustatzailea

**Polo de Innovación GARAIA Berrikuntza Gunea**

Fase • Fasea

**texto refundido • testu bateratua**

Fecha • Data

**junio 2013 ekaina**

Equipo redactor • Talde egilea

**Luis Anduaga, arkitektoa**

**Larraitz Sasiain, arkitektoa**

**Amaia Tirados, arkitektoa**



## índice • aurkibidea

DOCUMENTO A. MEMORIA

DOCUMENTO B. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

DOCUMENTO C. NORMATIVA URBANÍSTICA DE DESARROLLO

DOCUMENTO D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA

DOCUMENTO E. RESUMEN EJECUTIVO

DOCUMENTO F. PLANOS



## Memoria

Modificación puntual del Plan  
Parcial

AE-18 GARAIA (Arrasate)

Plan Partzialaren aldaketa  
puntuala

# Índice

<b>PROLOGO.....</b>	<b>1</b>
<b>1. ANTECEDENTES.....</b>	<b>4</b>
1.1. Estado actual y características físicas del terreno .....	5
1.2. Objetivos de la presente modificación puntual del Plan Parcial .....	5
<b>2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....</b>	<b>6</b>
2.1. Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate .....	6
2.2. Plan Parcial vigente .....	9
2.3. Estudios de Detalle.....	10
2.4. Avance de la modificación puntual del Plan Parcial del AE-18 Garaia .....	12
<b>3. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN.....</b>	<b>13</b>
3.1. Estructura de la propiedad .....	14
<b>4. MODIFICACIONES PROPUESTAS.....</b>	<b>15</b>
4.1. Fase 1 .....	15
4.2. Fase 2 .....	20
<b>5. CRITERIOS PARA LA ASIGNACIÓN DE OCUPACIÓN, EDIFICABILIDAD Y PERFIL MÁXIMOS A LAS PARCELAS PRIVADAS.....</b>	<b>22</b>
<b>6. CUADROS DE CARACTERÍSTICAS .....</b>	<b>23</b>
6.1. Zonificación pormenorizada .....	23
6.2. Parcelas privadas resultantes y asignación de edificabilidades.....	24
6.3. Parcelas de uso y servicio público y asignación de edificabilidades no lucrativas .....	25
6.4. Tabla comparativa de superficies de dominio público .....	25

## PROLOGO

La Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Arrasate, en sesión celebrada el 18 de marzo de 2013, acordó aprobar inicialmente el documento de Modificación Puntual del Plan Parcial Sector AE-18 Garaia promovido por el Polo de Innovación Garaia S.Coop.

El acuerdo se publicó en el Boletín Oficial de Gipuzkoa (26/03/2013 BOG nº 59).

La notificación enviada al Polo de Innovación Garaia, recogía que la Junta de Gobierno Local acordó aprobar inicialmente dicho documento con una serie de puntualizaciones.

Durante el trámite de exposición pública (27.03.2013 - 25.04.2013) al que se sometió el documento se presentó una única alegación en plazo y forma legal.

Con todo ello, LKS Ingeniería redactó un informe para dar respuesta tanto a la alegación recibida (a petición del Ayuntamiento) como a las puntualizaciones realizadas por la Junta de Gobierno Local.

A continuación se recogen las cinco puntualizaciones y la respuesta del equipo redactor a las mismas:

- **Se estudiará la incidencia que tendrá sobre la gestión, la existencia de un suelo potencialmente contaminado en la parcela ESL-2**

Es necesario advertir que, si bien la nueva ordenación propuesta por la Modificación Puntual del Plan Parcial sitúa la parcela de equipamiento ESL-2 sobre la anterior parcela PT4-B, tratándose éste de un emplazamiento inventariado por IHOBE como suelo potencialmente contaminado, la parcela PT10 de nueva creación, también se sitúa en un suelo potencialmente contaminado y más concretamente en lo que antes era la parcela de equipamiento deportivo (ED).

En consecuencia, el cambiar una parcela privada por otra pública y viceversa, deja equilibradas las manchas de suelo potencialmente contaminado entre lo vigente y la modificación propuesta.

Por otra parte, el equipo redactor entiende que ha de ser el Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) quien determine las condiciones de la gestión del potencial suelo contaminado y no tanto el documento de Modificación Puntual de Plan Parcial.

- **En las parcelas que a día de hoy se encuentran edificadas se deberá recoger de manera exhaustiva la edificabilidad: la total, la materializada y en consecuencia la que resta por materializar**

Las parcelas que actualmente se encuentran edificadas son cinco. A continuación se recogen en una tabla los datos requeridos.

PARCELAS EDIFICADAS	EDIFICABILIDAD m <sup>2</sup> (t)		
	TOTAL	MATERIALIZADA (*)	RESTA POR MATERIALIZAR
PT2-A (Edertek)	6.772	2.797,79	3.974,21
PT5 (MGEP)	11.986	9.179,51	2.806,49
PT6 (Garaia)	5.025	5.024,94	0,06
PT7-A (LKS)	3.640	3.488,88	151,12
PT7-C (Ikerlan)	5.055	2.568,58	2.486,42

(\*) Los datos de las edificabilidades materializadas se han obtenido de los Proyectos Fin de Obra.

- **Se deberán adaptar los límites de las parcelas en ciertos puntos, sobre todo en los encuentros entre la parcela y la acera colindante, vial o zona verde (PT7.B, PT7.C, PT1...)**

El equipo redactor propone, por un lado no modificar los límites de las parcelas privadas propuestas en la ordenación de la Modificación Puntual y por otro que sea en el Proyecto de Urbanización donde se defina el tipo de acabado en estas zonas de encuentros (pavimento o verde), en función del destino final de las mismas.

Dicha cuestión será trasladada al artículo 36 de la Normativa Urbanística de Desarrollo.

- **En lo que respecta al acceso de entrada de las parcelas RR1 y RBD, se preverá la ampliación de la superficie de dichos accesos para que cualquier modificación de los mismos no influya en el entorno, de esta manera, será posible modificar o adaptar la ordenación en base a las necesidades de urbanización**

El equipo redactor entiende que debe de ser en el Proyecto de Urbanización donde se defina el trazado definitivo del acceso a las parcelas RR1 y RBD que se ha propuesto en la Modificación Puntual. Tanto el acceso mencionado como los suelos colindantes al mismo, pertenecen al sistema local de uso y dominio público, por lo tanto cualquier ajuste que se realice no alterará el carácter de los suelos y tampoco tendrá ninguna incidencia relevante sobre los estándares que cumplen de manera sobrada lo establecido en la Ley.

Al igual que en el punto anterior, esta cuestión será trasladada a los artículos 26 y 27 de la Normativa Urbanística de Desarrollo.

- **Se deberán estudiar de manera más exhaustiva las parcelas situadas al norte del ámbito (sobre todo la ESL3, EDO, PT4 y PT3)**

La nueva ubicación de estas parcelas se ha realizado tras un profundo análisis de la zona para comprobar la viabilidad de la materialización de las edificabilidades asignadas a cada parcela. Es el caso de la PT3 y PT4 como se puede observar en los planos

Con relación a las parcelas ESL3 y EDO, también en este caso, las edificabilidades asignadas se corresponden con la capacidad de cada una de ellas. Este ha sido el motivo por el cual la parcela EDO, con una edificabilidad alta asignada por el Plan Parcial vigente (24.000m<sup>2</sup>) se ha situado en la parcela que se apoya en el vial de acceso al barrio de Udala; precisamente porque esta parcela permite la materialización de tal edificabilidad.

La ESL3 con una edificabilidad de 3.615m<sup>2</sup> se ha situado en una parcela con características más desfavorables para la edificación.

No obstante y en vista de que la Ley de Suelo y Urbanismo 2/2006 no obliga a destinar de manera específica a los usos de social y laboral o docente los equipamientos de uso y servicio público, el equipo redactor propone fusionar en un único equipamiento los actuales.

Este nuevo equipamiento ESLD (Equipamiento Socio Laboral Docente), mantendría los parámetros urbanísticos establecidos para estas parcelas y contaría con una edificabilidad total derivada de la suma de las edificabilidades de los equipamientos iniciales.

Así mismo, se propone mantener las parcelas tal y como se han recogido en la ordenación de la Modificación Puntual con los parámetros urbanísticos designados, si bien se entiende factible la posibilidad de trasvasar, entre estas parcelas, la edificabilidad en función de las necesidades del momento.

Posteriormente la propia Junta en sesión celebrada el 10 de junio de 2013 propuso, por un lado dar respuesta a la empresa que presentó la alegación, por otro lado aceptar el informe relativo a las a las puntualizaciones realizadas por el Ayuntamiento y finalmente solicitar la redacción del Texto Refundido donde se recojan las propuestas realizadas a las mencionadas puntualizaciones.

El objeto del presente documento es el de refundir la Modificación Puntual del Plan Parcial con la propuestas recogidas en el informe relativo a las puntualizaciones realizadas por el Ayuntamiento.

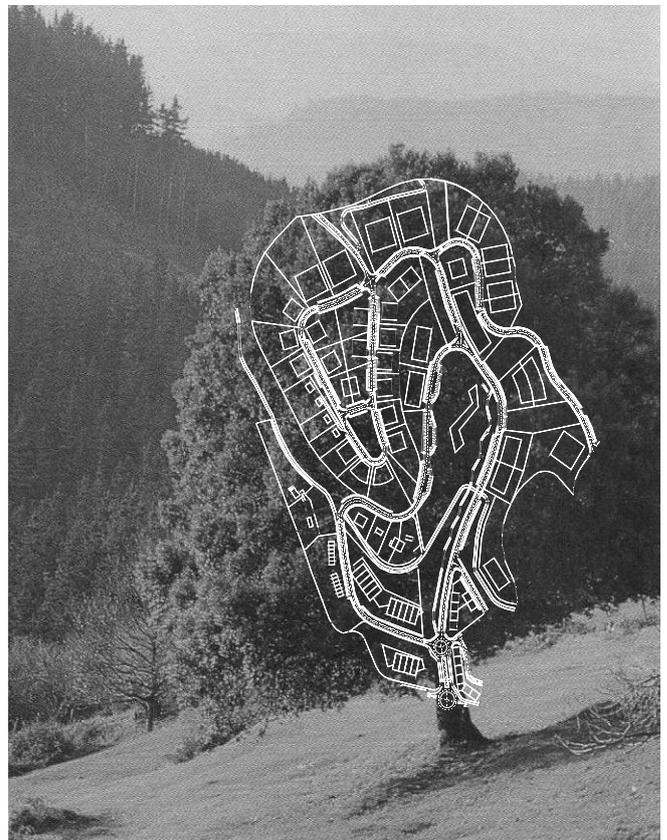
## 1. ANTECEDENTES

El Polo de Innovación Garaia nace como un lugar de encuentro entre el ámbito científico y tecnológico y la empresa para fomentar la introducción de nuevas tecnologías y potenciar la competitividad del tejido industrial, permitiendo la creación de empleos cualificados, el surgimiento de nuevas empresas y la diversificación del tejido económico.

Varios aspectos determinan el carácter estratégico de este lugar para la implantación del Sector: Arrasate como origen de la experiencia cooperativa y seña de identidad de la misma; la ladera de Olandixo como punto representativo de ésta; el Campus de Mondragon Goi Eskola Politeknikoa como sede principal de Mondragón Unibertsitatea; el Centro Tecnológico Ikerlan como punto de referencia importante; y la existencia de las áreas industriales de Markulete, Ibarreta, Garagarza y A-23 Gautxori.

En junio de 2003 se aprueba definitivamente el Plan Parcial del AE 18 Garaia, que ordena pormenorizadamente el ámbito, con un modelo de ocupación cohesivo e integrado en el desarrollo urbano de Arrasate, en el que tienen gran importancia la proximidad y las relaciones internas entre los diferentes elementos que constituyen el Proyecto de Garaia: Universidad-Institutos de Investigación-Empresa.

Se propone una ordenación caracterizada por conjugar tres aspectos: **INTERACCIÓN:** El proyecto Garaia se concibe como una colaboración público-privada abierta a universidades, Centros Tecnológicos, unidades de I+D de empresas, etc. **ESPACIO:** Esquema de árbol, donde las raíces serían la Universidad, el tronco y las ramas los Institutos y Centros tecnológicos y los frutos las empresas y Proyectos de Investigación. **INNOVACIÓN:** El conocimiento compartido se convierte en el principal factor de desarrollo de las regiones y fuente de competitividad de las empresas. La investigación y la innovación son las fuentes de alimentación del conocimiento.



## **1.1. Estado actual y características físicas del terreno**

El Sector Urbanístico AE-18 Garaia del Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate se sitúa al oeste del núcleo urbano de Arrasate, en el barrio de Uribarri Auzoa, junto a la salida hacia el barrio de Garagarza y en las laderas del monte Udalaiz.

Constituye un suelo de clasificación de Suelo Urbanizable, con calificación de Actividad Económica-Parque Tecnológico, y delimitado físicamente por la carretera GI-2620 de Arrasate a Aramaiona, por los ámbitos urbanísticos A-22 Mendibarren y A-23 Gautxori, Uruburu, Uribarri, Makulete e Ibarreta, y por el resto de suelos rurales que, fuera de la delimitación, se mantienen en clasificación de no urbanizables.

El sector limita:

- Al norte con el resto de suelos, fuera de la delimitación, que mantienen su clasificación de no urbanizables en la ladera del monte Udalaiz.
- Al oeste con la carretera GI-2620 Arrasate-Aramaiona y los sectores Industriales de Markulete e Ibarreta.
- Al sur con la mencionada carretera GI-2620 y las Áreas A-22 Mendibarren y A-23 Gautxori.
- Al este con los sectores residenciales de Uribarri y Uruburu, así como la carretera GI-3551 de Arrasate al barrio de Udala.

Abarca una superficie de 440.499 m<sup>2</sup>. Para la presente modificación puntual, se ha tomado como base el topográfico levantado para la redacción del plan parcial y se ha actualizado con el topográfico Lidar.

## **1.2. Objetivos de la presente modificación puntual del Plan Parcial**

La presente modificación pretende reordenar las parcelas que actualmente se encuentran sin edificar, manteniendo la urbanización ejecutada hasta el momento y proponiendo una nueva ordenación para la urbanización pendiente de ejecutar que optimice el uso del suelo, sin perder el espíritu de la ordenación original.

El objetivo es mejorar la viabilidad económica del parque para dar salida a unas parcelas que no se venden debido a las fuertes cargas de urbanización que tienen que soportar, y a la situación actual del mercado.

Al ordenar las nuevas parcelas, se ha seguido como criterio delimitar parcelas en las que se puedan lograr plataformas horizontales sin necesidad de ejecutar muros. De esta forma, la edificabilidad para cada parcela se calcula en proporción a la plataforma horizontal, y no en función de la superficie de parcela privada. Esta es una forma de homogeneizar las parcelas de cara a su venta.

Por otro lado, Garaia tiene serios problemas para alquilar los edificios de la actual parcela ESL2. Esta parcela está destinada a albergar los centros de Administración general del Polo de Innovación, Información, las Incubadoras de Empresas como paso previo a su ubicación en la zona PT (gestión administrativa, técnica, asesoramiento, etc.), así como edificios de alojamiento de pequeñas empresas de investigación u oficinas en edificios con servicios comunes.

La parcela ESL2 es propiedad del Ayuntamiento de Arrasate, se trata de una de las parcelas de cesión al Ayuntamiento ordenada en el Plan Parcial vigente. Garaia S.A. y el Ayuntamiento de Arrasate llegaron a un acuerdo por el cual, Garaia S.A. construía los edificios y los explotaba durante 75 años, y a cambio, transcurridos esos años, el Ayuntamiento de Arrasate se quedaba con la propiedad de los edificios.

Actualmente, la realidad es que Garaia ha construido dos edificios de una calidad arquitectónica altísima, que sin embargo, están vacíos porque no es capaz de llenarlos debido a que las empresas no están interesadas en el alquiler sino en la compra de los locales. Para dar una solución a la situación actual, y poder facilitar la venta de alguno de los locales, la presente modificación puntual propone dividir la parcela ESL 1 en dos parcelas, cambiar la calificación a una de ellas, pasándola a parcela de uso Parque Tecnológico (PT), y reubicar estos metros de parcela socio laboral en otro punto del parque. De esta forma Garaia podría vender alguno de los locales ya construidos y estos ingresos le ayudarían a financiar parte de las obras que quedan por ejecutar en el ámbito.

## 2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

### 2.1. Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate

El Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate fue aprobado definitivamente por el Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa el 8 de abril de 2003.

Estas son las determinaciones del Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate referentes al Ámbito AE 18 Garaia:

#### CUADRO DE CARACTERÍSTICAS ÁMBITO AE-18. GARAIA

- Superficie: 440.499 m<sup>2</sup>.
- Clasificación del suelo: Urbanizable.
- Planeamiento de desarrollo: Será obligada la redacción de un Texto Refundido del Plan Parcial para la ordenación de la edificación proyectada.
- Uso dominante: Actividad de Parque Tecnológico.
- Usos tolerados:
  - Residencial de baja densidad.
  - Residencial abierta.
  - Residencial rural.
  - Garaje, almacén, instalaciones auxiliares de las actividades principales.
  - Actividades hosteleras y actividades administrativas privadas.
  - Actividades hoteleras.
  - Instalaciones ligadas a la actividad docente.

En los locales destinados a equipamientos de interés público y social previstos en el Anexo al Reglamento de Planeamiento se podrán implantar usos comerciales y usos terciarios, así como cualquier otro uso compatible con la finalidad a la que se deben destinar los equipamientos.

- Total Aprovechamiento:

Actividad de Parques Tecnológicos .....	44.050 m <sup>2</sup> s
Residencial edif. abierta.....	7.500 m <sup>2</sup> c
Comercial .....	1.900 m <sup>2</sup> c
Residencial edif. baja densidad .....	1.500 m <sup>2</sup> c
Residencial edif. rural.....	2.481 m <sup>2</sup> c
Equipamiento (Residencia estudiantes) .....	8.000 m <sup>2</sup> c
Equipamiento.....	como mínimo lo legalmente establecido.
Aparcamientos (en parcela privada) .....	1 ap./50 m <sup>2</sup> y 2,5 ap./viv.
Espacios Libres y Zonas Verdes .....	como mínimo lo legalmente establecido.

- Altura máxima:

La altura máxima en edificios destinados a actividades económicas, de investigación y docentes será de 16 metros pudiendo ser superada cuando las necesidades de la ordenación así lo recomienden previo informe justificativo de su oportunidad.

Los edificios con tipología de edificación rural y edificación de baja densidad se ajustarán al siguiente perfil edificatorio: S + B + 1 + BC.

Los edificios con tipología de edificación abierta y la residencia de estudiantes se ajustarán al siguiente perfil edificatorio: SS + B+ 4 + BC.

La altura máxima en estos edificios será de 18,40 metros.

- Alienaciones: A determinar en el Plan Parcial.
- Parcela mínima: A determinar en el Plan Parcial.
- Sistemas Locales: Vendrán determinados en el Plan Parcial.
- Áreas de desarrollo de la edificación:  
Se desarrollará de tal manera que se garantice el acceso a los mismos desde los viales que lo circundan, tanto existentes como proyectados.
- Sistema de Actuación: Expropiación.
- Objetivos Urbanísticos:

- 1.- Creación de una zona puntera de ámbito internacional, que fomente la investigación tecnológica, con los usos complementarios necesarios.
- 2.- Crear un espacio de calidad que sea modelo desde el punto de vista paisajístico y urbanístico.

- 3.- Sacar a la superficie la regata que hace unos años quedó soterrada como consecuencia de los rellenos ejecutados en la zona, y su recuperación ecológica.
  - 4.- Complementar y unir de una forma adecuada con la estructura urbana.
  - 5.- Dar continuidad, donde corresponda, al itinerario no motorizado Monterron-Gesalibar.
  - 6.- Crear un nuevo vial que una la GI-2620 (por Ibarreta) y la GI-3551.
  - 7.- Creación de una rotonda que facilitará el tráfico en el nexo entre los pasos de Garaia, Mendibarren y Trefasa con Uribarri etorbidea.
- Otros:
- 1.- Los caseríos Kallamendi, Markulete, Mendietxebarri, Goirugain y Goiruazpi no se podrán derribar y su uso se determinará por el planeamiento parcial.
  - 2.- El caserío Goiru y las casas de los alrededores de Gautxori quedan fuera de la ordenación.
  - 3.- El uso de la serrería Atxa queda fuera de ordenación.
  - 4.- El edificio de los talleres Muñoa queda fuera de ordenación.

### 3.2 Estado Actual del Área. Características topográficas, usos, edificaciones e infraestructuras existentes.

Desde el punto de vista de las características físicas del ámbito que va a ocupar el Proyecto Garaia en su totalidad, hay que diferenciar dos ámbitos o unidades diferenciadas:

1. Por un lado se compone de una zona baja situada junto a Uribe Auzoa y al vial GI-2620 a Garagartza y delimitada por el borde del río Aramaiona, actualmente ocupada por varias empresas y algunos edificios de viviendas.
2. Esta parte baja, que se halla totalmente consolidada e integrada en la trama urbana de Arrasate, está compuesta de varias edificaciones, siendo las más significativas la fundición de Fagor-Ederlan S.Coop.(antigua Amat) y las antiguas instalaciones de la empresa Trefasa, recientemente remodeladas para usos de investigación y que constituyen la reserva natural que garantice el crecimiento de Mondragón Unibertsitatea. El Proyecto Garaia supone una oportunidad única para propiciar el cambio de usos de esta zona y su recalificación desde el punto de vista urbano, paisajístico, y medioambiental, para lo cual se deberá redactar el correspondiente P.E.R.I.
3. Por otro lado, se compone de una segunda unidad situada en la zona alta del barrio, objeto de este Texto Refundido del Plan Parcial del ámbito AE 18 Garaia.

El área de estudio donde se desarrolla el Plan Parcial del nuevo ámbito AE-18 Garaia se ubica al oeste del núcleo urbano de Arrasate, en Uribe Auzoa, en la ladera suroccidental del valle de Aramaiona-erreka, al pie del Udalaiz.

Esta configurada por una ladera articulada entre los relieves de frente de sierra calcáreos del Udalaiz y el fondo del valle de la regata Aramaiona y está disectada por dos valles perpendiculares al valle principal, que dejan un rellano. El área se encuentra fuertemente

modificada por actividades antrópicas resultantes de la generación de taludes artificiales, rellanos en la ladera para buscar la ubicación de industria y rellenos de fondo de valle.

Es una zona, de carácter rural y de relieve montañoso, donde dominan las plantaciones forestales, así como, los prados y cultivos atlánticos. Se halla salpicada por pequeños campos frutales, rodales de arbolado y setos, componiendo un paisaje variado.

Como rasgos estructuradores cabe destacar, en primer lugar, la presencia de la Peña de Udala, (Udalaitz) que le imprime carácter propio a todo el área, en segundo lugar, la fuerte presencia de plantaciones forestales, y por otro lado, el área urbano-industrial de Arrasate.

Se trata de una zona de ladera con una vaguada que discurre por el centro de la misma, donde se observan varias bordas, la carpintería Atxa (en funcionamiento), el Caserío Kallemendi y edificios anexos en la parte alta, y los Caseríos Goirú, Goirugain y Goiruzapi en el fondo del valle.

En el límite Este, en la zona baja próxima a la carretera que une Arrasate con Garagartza, se localizan dos viviendas, Mendietxebarri y Markulete, y otros edificios de viviendas se localizan en el límite suroeste del área, en la zona denominada como Gautxori (incluido el Caserío Urra).

Por otra parte, y al otro lado de la mencionada carretera GI -2620, se localizan una serie de pequeños pabellones industriales en mal estado de conservación (Talleres Muñoa).

El área de estudio vierte sus aguas en tres subcuencas, todas ellas tributarias del río Aramaio con pendientes más o menos acusadas, y se dividen de manera asimétrica por una vaguada que discurre por el centro del ámbito bajando desde la falda del Udalaitz. En una parte intermedia de esta vaguada existen una serie de rellenos artificiales por donde discurre un curso de agua que ha sido soterrado y canalizado.

Desde el punto de vista de la accesibilidad rodada hay que decir que el emplazamiento del ámbito AE-18 (Garaia) se localiza en una zona que actualmente presenta ya síntomas de cierta congestión de tráfico en el tramo de la carretera GI-2620 que atraviesa una parte del núcleo urbano de Arrasate, para enlazar con la actual variante (y con la futura Autopista Eibar-Vitoria) desde la rotonda de Takolo.

Actualmente, las empresas existentes en la zona (la planta de Garagartza de Fagor Electrodomésticos, empresas del ámbito Markulete, etc.) provocan ya importantes problemas de tráfico. El nuevo Sector y los desarrollos previstos en la zona van a incidir en el agravamiento de este problema, por lo que la construcción de la Variante Oeste de Mondragón se presenta como una necesidad que necesita de una respuesta urgente.

Como infraestructuras de instalaciones, existen dentro de la delimitación, distintos postes de hormigón o madera, que sirven a distintos tendidos aéreos de telegrafía, telefonía y electricidad, que lógicamente deberán ser subterráneos en la ejecución del Plan.

## 2.2. Plan Parcial vigente

En desarrollo del Plan General de Ordenación urbana, fue aprobado definitivamente el 3 de junio de 2003 el Plan Parcial del Ámbito AE 18 Garaia, sector de suelo urbanizable destinado a la implantación de un parque de innovación tecnológica.

## **2.3. Estudios de Detalle**

Tras la aprobación definitiva del Plan Parcial se han realizado los siguientes Estudios de Detalle:

### Estudio de Detalle 1

ESTUDIO DE DETALLE DE LA ZONA PT2 DEL AMBITO 18 GARAIA DEL PGOU DE ARRASATE

Aprobación Definitiva: El Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el día 30 de enero de 2006.

Objeto del Estudio de Detalle: Debido a que tanto durante las obras de movimiento de tierras de la urbanización pública como del Estudio Geológico-Geotécnico de la misma realizado por LURTEK Consultoría Geotécnica en junio de 2005, se comprueba la existencia dentro del ámbito de áreas que presentan deslizamientos y escarpes que hacen conveniente la Modificación de Alineaciones y por tanto de la forma de la subzona PT2 para permitir el aprovechamiento de la misma para los fines a la que esta destinada para permitir una solución razonable de las edificaciones.

### Estudio de Detalle 2

ESTUDIO DE DETALLE DEL SGP DEL ÁMBITO AE-18 GARAIA DE ARRASATE

Aprobación Definitiva: El Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el día 30 de octubre de 2006.

Objeto del Estudio de Detalle: En la fase de ejecución de la urbanización, se constata que es necesaria una serie de ajustes técnicos de trazado del viario peatonal, para lo que se requiere introducir algunas alteraciones en las actuales alineaciones y rasantes del SGP. La modificación y reajuste de éstas conlleva una mejora en la utilidad del mismo, corrige las inadecuaciones en su integración con el resto de parcelas, y a la vez produce una mejora global del ámbito.

Se procede a redefinir las alineaciones y rasantes del SGP del Plan Parcial del AE1.

### Estudio de Detalle 3

2º ESTUDIO DE DETALLE DE LA ZONA PT2 DEL AMBITO 18 GARAIA DEL PGOU DE ARRASATE

Aprobación Definitiva: El Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el día 4 de octubre de 2007

Objeto del Estudio de Detalle: Parcelar la subzona o parcela matriz PT-2 en dos parcelas independientes (PT-2A y PT-2B).

### Estudio de Detalle 4

ESTUDIO DE DETALLE DE LA ZONA PT7 DEL AMBITO 18 GARAIA DEL PGOU DE ARRASATE

Aprobación Definitiva: El Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el día 4 de octubre de 2007.

Objeto del Estudio de Detalle: Parcelar la subzona PT-7 en dos parcelas (PT-7A segregada y PT-7B resto de finca matriz).

### Estudio de Detalle 5

ESTUDIO DE DETALLE DE LA ZONA PT-7B DEL AMBITO 18 GARAIA DEL PGOU DE ARRASATE

Aprobación Definitiva: El Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el día 7 de febrero de 2008

Objeto del Estudio de Detalle: Parcelar la subzona o parcela matriz PT-7B en dos parcelas (PT-7C segregada y PT-7B resto de finca matriz).

### Estudio de Detalle 6

ESTUDIO DE DETALLE DE LA ZONA PT4 DEL ÁMBITO 18 GARAIA DEL PGOU DE ARRASATE

Aprobación Definitiva: El Pleno de la Corporación en sesión celebrada el día 4 de noviembre de 2010.

Objeto del Estudio de Detalle: Parcelar la subzona PT-4 en dos parcelas independientes y modificar la zona destinada a Espacios Libres y Zonas Verdes ubicado dentro de la PT-4, trasladando la misma superficie a otro punto dentro de la subzona PT-4 donde las características geotécnicas no son apropiadas para cimentar y permitiendo que las futuras edificaciones ocupen terrenos con características geotécnicas más favorables.

### Estudio de Detalle 7

ESTUDIO DE DETALLE DE LA ZONA ESL DEL AMBITO 18 GARAIA DEL PGOU DE ARRASATE

Aprobación definitiva: El Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el día 3 de marzo de 2011.

Objeto del Estudio de Detalle: Modificar los parámetros de edificabilidad y ocupación correspondientes a las parcelas que ESL-1 y ESL-2, trasvasando edificabilidad para permitir la ampliación de uno de los edificios de la ESL-2.

## 2.4. Avance de la modificación puntual del Plan Parcial del AE-18 Garaia

En febrero de 2011 el Polo de Innovación Garaia entregó un documento de Avance de la modificación puntual del Plan Parcial del AE-18 Garaia en el Ayuntamiento de Arrasate y el 22 de marzo de 2012 el Ayuntamiento emitió el siguiente informe al documento.



*Entrada  
26-3-2012.*



Esp.kodea: 2011hpar0001

Gaia: Modificación puntual del PP de A.E.18-  
GARAIA  
Hasiera eguna: 2011/02/07

### JAKINARAZPENA

Jakin dezazun, Tokiko Gobernu Batzarrak, 2012ko martxoaren 19an egindako bilkuran, Alkatzetzak emandako eskurantzzen eskuordetzearen arabera, besteak beste, akordio hau hartu zuen:

**"A.E. 18.-Garaia esparruaren zatikako egitamuaren aldaketaren dokumentua idazteko irizpideak finkatzea.**

Tokiko Gobernu Batzarrak, aho batez, Hirigintza Batzordearen ondoko diktamena onetsi eta akordio mailara jasotzen du:

"Garaia Berrikuntza Gunea elkarrekin "A.E. 18.- GARAIA esparruaren Zatikako Egitamuaren 1go Aldaketa Puntualaren" aurrelaburpenaren dokumentua aurkeztu zuen bere garaian.

Proposatutako aldaketaren helburua da esparruaren lursailak berrantolatzea, gutxienezko aprobetxamendu berdina mantenez, zoruaren egoera fisikora egokitzeko.

Halaber, aldaketaren bidez planteatzen da ekipamendurako zuzenduta dauden lursail desberdinak birkokatzea.

Horren inguruan elkarrekin ordezkariekin izandako bileretan jorratutakoa kontutan izanik, eta Udalaren aldetik proposamena eztabaidatu eta aztertu eta gero, Hirigintza batzordeak honakoa proposatzen du:

.- "A.E. 18.- GARAIA esparruaren Zatikako Egitamuaren 1go Aldaketa Puntualaren" dokumentua idazteko jarraian azaltzen diren irizpideak finkatzea:

a).- A.E. 18.- GARAIA esparruaren lursailen berrantolatzea orokorrean onargarria da, berrantolatze hori aurretik egiteke baitzegoen. Baina, ekipamendurako lursailak birkokatzearen inguruan propoamena hobeto landu beharko behar da

b).- PT6 lursailaren erdia PT lursailen izaera izan beharko du eta beste erdia ESL lursailen izaera. Hala eta guztiz, beharrezkoa da zatiketa horren inguruko hirigintza kudeaketa sakonki aztertea.

d).- ESL2 lursaila izaera hori izatea onargarria litzateke, beti ere, aztertuz gero lur kutsatuen ondorioz lursail horren kudeaketak zer dakarren.

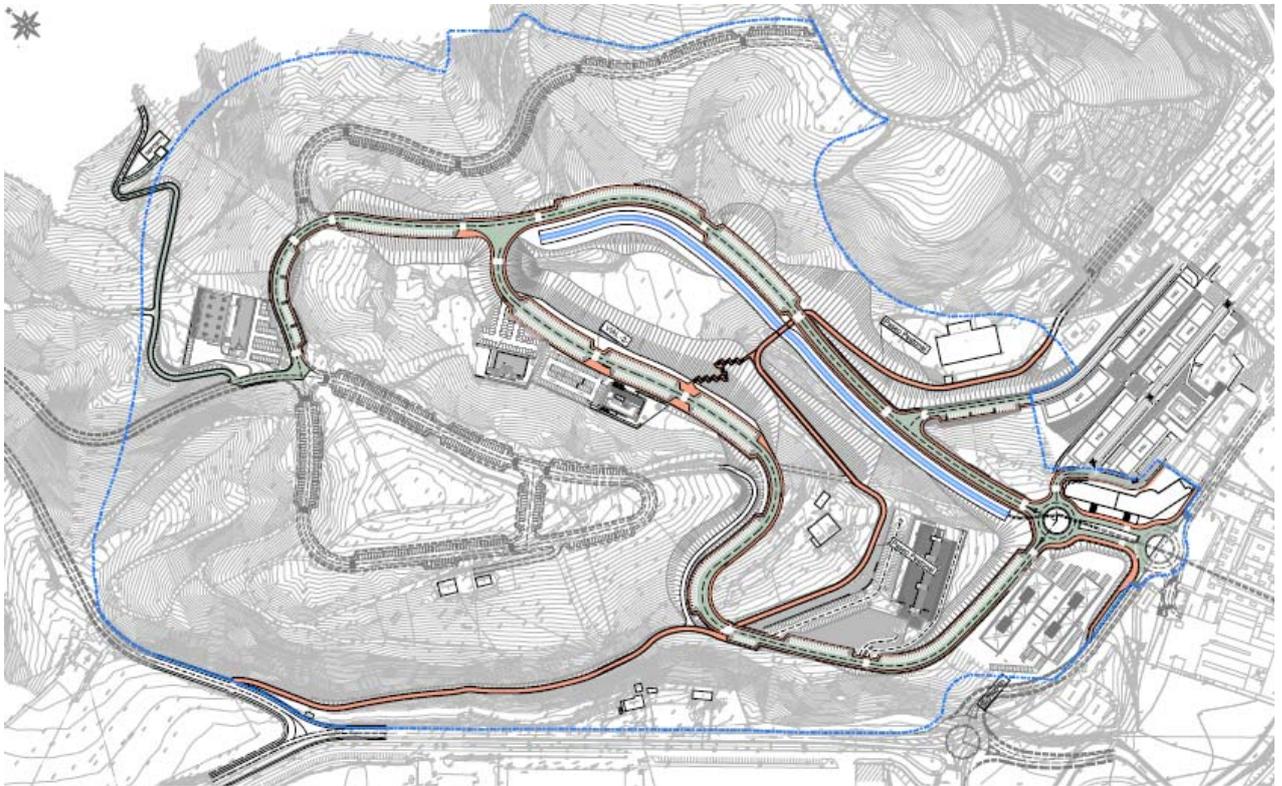
e).- Gainontzeko planteamenduei dagokienez (ESL1 eta EDO lursailen buruzkoak), aurreko egokitzapenaren ondorioz egokitzapenaren inguruko azterketa sakonagoa egin beharko da, eta proposamen zehaztu berri bat aurkeztu. Ondoren, proposamen berri horren aurrean, dagokion azterketa egingo du Udalak.

Irizpide horien berri Garaia Berrikuntza Gunea elkarrekin emango zaio, aipatutako Zatikako Egitamuaren Aldaketaren dokumentua horien arabera idatzia izan dadin, dokumentu hori aurkeztu ondoren dagokion izapidetza burutzeko."

### 3. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

La urbanización del sector AE 18 Garaia se ha ido ejecutando en diferentes fases. En septiembre de 2006 el Ayuntamiento de Arrasate recibió la primera fase de las obras de urbanización y en septiembre de 2008 recibió una segunda fase. En noviembre de 2009 se entregó por parte de LKS el certificado fin de obra de las fases ejecutadas. En los planos de estado actual y redes existentes de la presente modificación del plan parcial se recogen el estado de la urbanización y las redes ejecutadas hasta el momento.

De las obras pendientes de ejecución y que expresamente se piden desde el planeamiento general quedarían: la rotonda para facilitar el tráfico en el nexo entre los pasos Garaia, Mendibarren y Trefasa con Uribarri etorbidea, y el vial de que una la GI-2620 (por Ibarreta) y la GI-3551.



### 3.1. Estructura de la propiedad

El plano PI.05 refleja la estructura de la propiedad actual:

PARCELAS	Superficie	Propiedad
<b>PT (Parque Tecnológico)</b>	<b>169.502 m2</b>	
PT1	41.030 m2	Polo de Innovación Garaia
PT2-A	6.699 m2	Edertek S.Coop.
PT2-B	7.173 m2	Polo de Innovación Garaia
PT3	15.818 m2	Polo de Innovación Garaia
PT4-A	27.766 m2	Polo de Innovación Garaia
PT4-B	9.215 m2	Polo de Innovación Garaia
PT5	11.855 m2	Mondragon Unibertsitatea
PT6	17.120 m2	Polo de Innovación Garaia
PT7-A	3.600 m2	LKS
PT7-B	24.226 m2	Polo de Innovación Garaia
PT7-C	5.000 m2	Ikerlan S.Coop.
<b>RA (Residencia Abierta)</b>	<b>3.315 m2</b>	Landu (comunidad de propietarios)
<b>ER (Residencia de Estudiantes)</b>	<b>5.078 m2</b>	Polo de Innovación Garaia
<b>RBD (Residencia baja Densidad)</b>	<b>10.936 m2</b>	
RBD1	1.300 m2	Balanzategi
RBD2	1.315 m2	Urra
RBD3	2.085 m2	Polo de Innovación Garaia
RBD4	2.051 m2	Polo de Innovación Garaia
RBD5	4.185 m2	Arizmendiarieta
<b>RR (Residencia Rural)</b>	<b>21.498 m2</b>	
RR1	5.184 m2	Balanzategi
RR2	5.891 m2	Gallastegi
RR3	3.646 m2	Ibabe
RR4	3.050 m2	Ugarte
RR5	3.727 m2	Murgiondo
<b>EDO (Equipamiento Docente)</b>	<b>16.582 m2</b>	
EDO1	3.342 m2	Arrasateko Udala
EDO2	13.240 m2	Arrasateko Udala
<b>ESL (Equipamiento Social y Laboral)</b>	<b>19.613 m2</b>	
ESL1	10.420 m2	Arrasateko Udala
ESL2	9.193 m2	Arrasateko Udala
<b>EC (Equipamiento Comercial)</b>	<b>9.785 m2</b>	Arrasateko Udala
<b>ED (Equipamiento Deportivo)</b>	<b>10.643 m2</b>	Arrasateko Udala
<b>Viales, aparcamientos e itinerarios peatonales</b>	<b>55.545 m2</b>	Arrasateko Udala
<b>Espacios libres y zonas verdes</b>	<b>86.780 m2</b>	Arrasateko Udala
<b>Sistema General de Comunicaciones</b>	<b>14.070 m2</b>	
SGC1	1.930 m2	Gipuzkoako Foru Aldundia
SGC2	12.140 m2	Gipuzkoako Foru Aldundia
<b>Sistema General Itinerarios Peatonales</b>	<b>17.152 m2</b>	
SGP1	6.897 m2	Arrasateko Udala
SGP2	5.259 m2	Arrasateko Udala
SGP3	4.996 m2	Arrasateko Udala
<b>TOTAL</b>	<b>440.499 m2</b>	

## 4. MODIFICACIONES PROPUESTAS

Como ha quedado explicado, la nueva ordenación persigue un mayor rendimiento de la urbanización ya ejecutada de tal forma que Garaia disponga de parcelas competitivas de cara a su venta, o lo que es lo mismo, sin necesidad de llevar a cabo grandes obras de urbanización previas.

Cuando se colonicen estas parcelas, se abordarán las siguientes fases de las obras de la urbanización pública que falta por ejecutar. Por lo tanto, las modificaciones propuestas se pueden agrupar en dos fases: En la primera, las modificaciones afectan sólo a las parcelas, y prácticamente no se toca la urbanización existente (simplemente se prevé modificar alguna acometida y algún acceso), y en la segunda fase se urbaniza el resto del parque según la nueva ordenación propuesta.

### 4.1. Fase 1

#### Parcela PT10

Se crea una nueva parcela que ocupa la superficie donde el plan parcial vigente ubicaba el equipamiento deportivo (ED). Se trata de una superficie relativamente llana, donde se puede lograr una plataforma horizontal de aproximadamente 5.520 m<sup>2</sup>, sin necesidad de ejecutar muros. También se han regularizado los límites con la parcela de Equipamiento Comercial (ED).

El hecho de colocar una parcela privada en este punto, lejos de empeorar paisajísticamente la situación actual, puede ayudar a mejorar la sensación de desierto que se siente al subir por un vial donde no pasa nada.

La parcela PT10 se ubica en una zona donde existen suelos potencialmente contaminados y deberá iniciar el procedimiento para obtener la declaración de la calidad del suelo.



### Equipamiento Comercial (EC)

Se regularizan sus límites para obtener una parcela más aprovechable con la misma superficie.

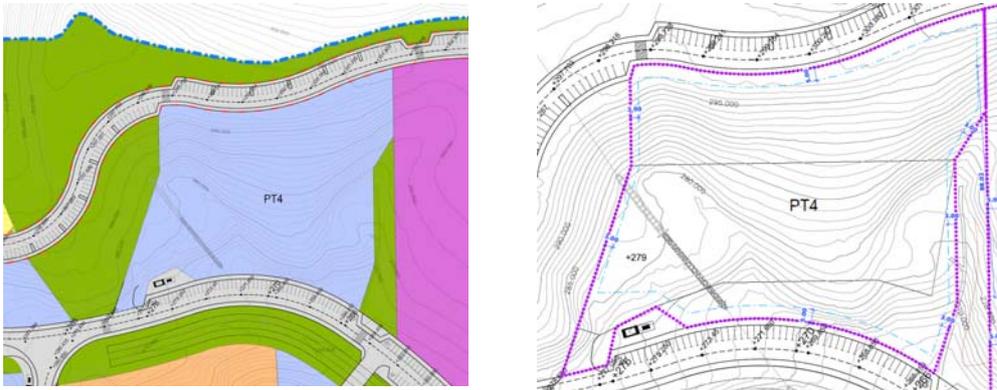
La parcela de Equipamiento Comercial se ubica en una zona donde existen suelos potencialmente contaminados y deberá iniciar el procedimiento para obtener la declaración de la calidad del suelo.



### Parcela PT4

Se han modificado los límites de la parcela PT4-A del plan parcial vigente. Se ha estudiado la forma de lograr una superficie horizontal sin necesidad de ejecutar obras de fábrica, para poder calcular la edificabilidad y ocupación máxima real de la misma.

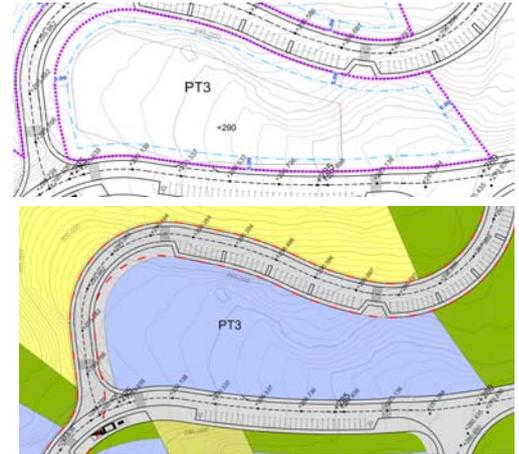
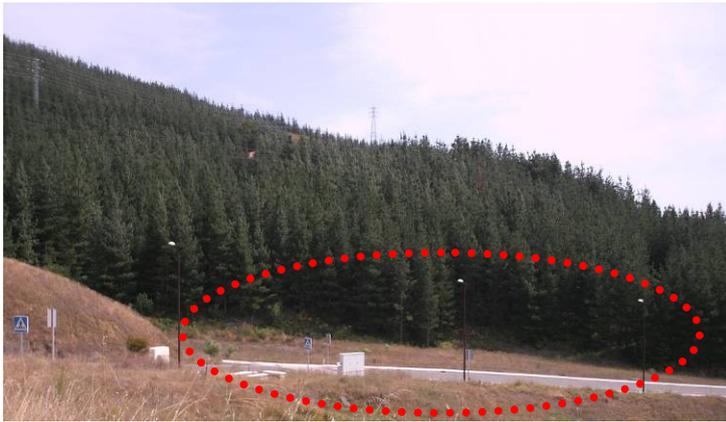
Se consigue una plataforma horizontal de unos 6.190 m<sup>2</sup>.



### Parcela PT3

Se propone cambiar la ubicación de las parcelas ESL-1 y PT-3 del plan parcial vigente. Los motivos son los siguientes: La ESL-1 del plan parcial vigente, ocupa una parcela relativamente horizontal que no necesita grandes obras para poder ser ocupada; sin embargo, la PT-3 del Plan Parcial vigente ocupa un terreno en pendiente que se desarrollará junto a la segunda fase de las obras de urbanización.

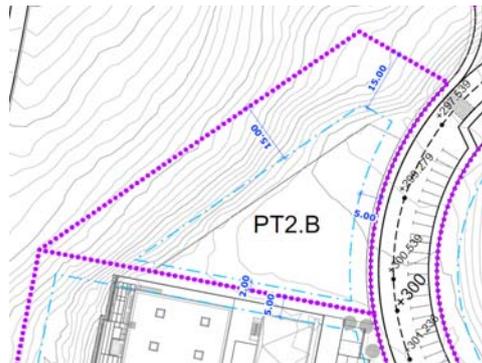
En vista de que Garaia necesita vender parcelas para poder acometer las obras del resto del parque, y los fines que persiguen tanto Ayuntamiento como Garaia coinciden, se propone este cambio.



### Parcela PT2-B

Se reduce considerablemente el tamaño de la parcela en vista de las dificultades geotécnicas que presenta la ladera. Se calcula que se puede lograr una plataforma horizontal de unos 1.277 m<sup>2</sup>, de forma triangular.

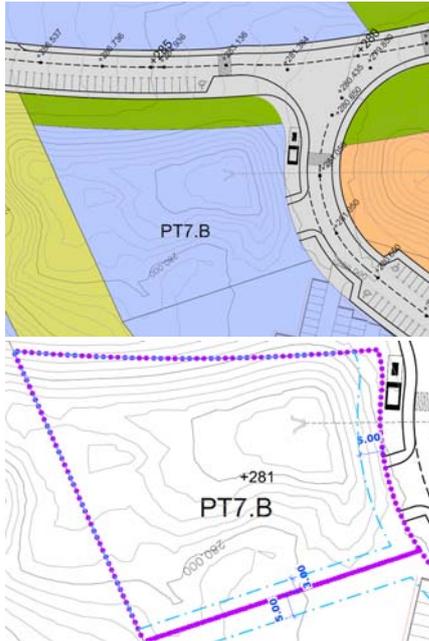
Es más adecuada para una posible futura ampliación de Edertek, que como una parcela independiente, cuya venta parece complicada.



### Parcela PT7-B

Se ordena una parcela mucho más pequeña que la del plan parcial vigente. Se estima una plataforma horizontal de 3.856 m<sup>2</sup>, con acceso desde el vial existente.

Esta parcela en una zona donde existen suelos potencialmente contaminados y deberá iniciar el procedimiento para obtener la declaración de la calidad del suelo.



### Parcela PT8

La parcela PT-8 queda en la zona alta enfrente de las parcelas PT-2.A y PT-2.B. El acceso a la PT-8 se resuelve desde el vial existente. Debido al desnivel, es una parcela adecuada para construir semisótano. Al este limita con el equipamiento deportivo.



### Parcela PT6

La parcela PT6 nace de la división de la actual parcela ESL2, equipamiento socio-laboral.

Como ya se ha explicado anteriormente, que la propiedad del suelo sea pública está suponiendo un gran inconveniente para Garaia, ya que sólo puede alquilar los locales de los edificios que ha construido. Sin embargo, esta opción no resulta atractiva a las empresas, que están más interesadas en la compra.

Por este motivo, se propone cambiar la zonificación y privatizar la mitad de la parcela, concretamente la parte que coincide con la ubicación de uno de los dos volúmenes del edificio construido por Garaia. La superficie de parcela de equipamiento que se le reduce a la ESL2 se repone ampliamente en la parcela ESL3, que pasa a ocupar la zona donde actualmente está la PT4-B.

Para poder dar salida a estos edificios semivacíos, se propone cambiar de lugar el equipamiento y pasarlo a la zona donde actualmente está la PT4-B, y privatizar el suelo de la actual ESL-2 que pasaría a ser la PT6.



En la modificación puntual del Plan Parcial se aumenta considerablemente la superficie de parcela de equipamiento socio-laboral (ESL), pasando de los 19.813 m<sup>2</sup> previstos en el plan parcial vigente a 33.250 m<sup>2</sup>. Aunque la topografía de las nuevas parcelas de equipamiento es más desfavorable que las que ocupan actualmente, se han ubicado en zonas que ahora son parcelas privadas y se han previsto más metros.

Sistema General de Itinerarios Peatonales: la presente modificación puntual del Plan Parcial del AE-18 Garaia, reajusta la zonificación del Sistema General de Itinerarios Peatonales a la infraestructura ya ejecutada

Equilibrio de tierras: algunas de las parcelas son deficitarias en tierras y otras en cambio, excedentarias. Por motivos económicos y de sostenibilidad ambiental sería interesante que en la medida en que fuera posible, se equilibrara el movimiento de tierras de unas parcelas con otras. En este momento es difícil calcular exactamente el exceso o defecto de cada una de las parcelas, ya que dependerá de la ubicación exacta de la edificación, si tiene sótanos o no, del tratamiento que se le dé a la urbanización interior y de la calidad del material sobrante, pero a groso modo, la situación de partida sería la siguiente:

- Parcelas excedentarias en tierras: PT3, PT4, ESL1 y ESL2.
- Parcelas deficitarias en tierras: PT7B, PT8, EDO y EC.

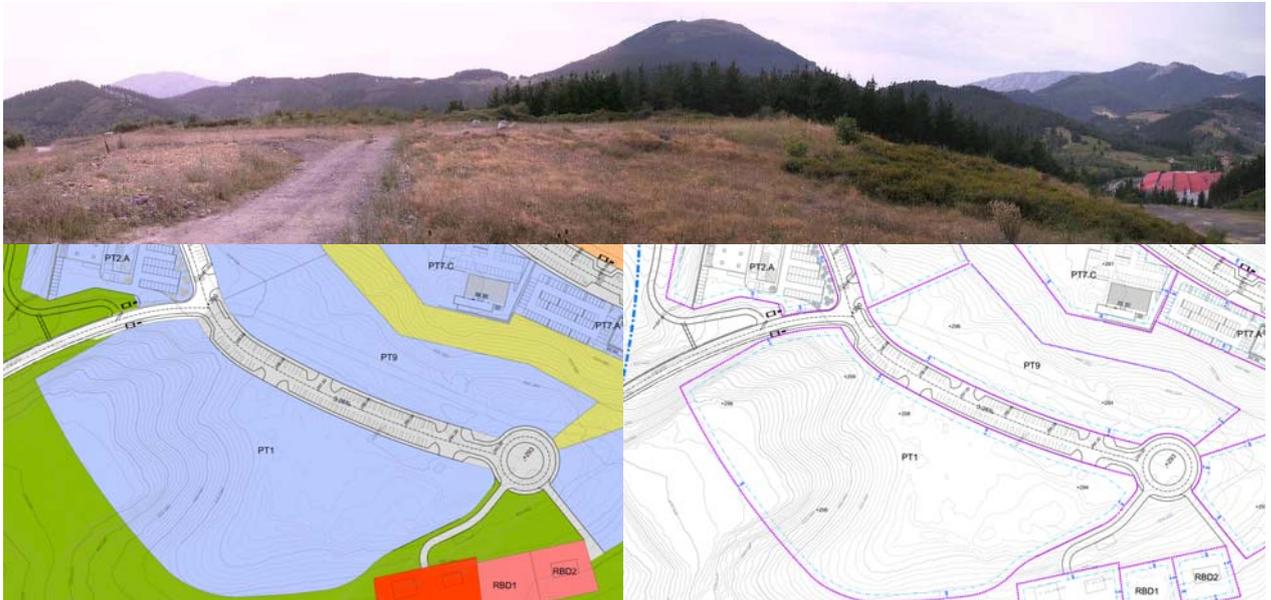
## 4.2. Fase 2

Se propone modificar la urbanización pública de la segunda fase, por un lado para minimizar los costes de urbanización reduciendo superficie de viales y adaptando las parcelas a la topografía existente reduciendo el movimiento de tierras, y por otro para intentar mejorar la calidad de los espacios públicos.

La vialidad se reduce a un único vial que termina en un fondo de saco, de esta forma se logran parcelas de gran tamaño que pueden acoger actividades que necesiten superficies mayores, y al mismo tiempo son flexibles porque se pueden parcelas en función de las necesidades que vaya detectando Garaia.

### Parcelas PT1 y PT9

Se ordenan dos grandes parcelas que se apoyan en un vial que termina en una glorieta a modo de fondo de saco. Estas parcelas son divisibles en parcelas más pequeñas a través de estudios de detalle. Se ha calculado una plataforma horizontal de 30.896 m<sup>2</sup> para la PT1 y 10.583 m<sup>2</sup> para la PT9.



### Parcela PT11

Esta parcela de ubica en el punto más visible de todo el parque y se accede a ella desde la glorieta o fondo de saco, se logra una plataforma horizontal de unos 6.137 m<sup>2</sup>. Debido al lugar que ocupa, se ha previsto un anillo verde horizontal alrededor de la parcela, para poder bordearla y plantar árboles.



El desnivel entre las parcelas PT1, PT8, PT9 y PT11 que quedan en la zona alta del parque y las parcelas existentes PT7.A.B y C se resuelve mediante un talud 2H:1V, donde se repone el equipamiento deportivo, que también abarca la superficie entre el vial de arriba (+293) y el intermedio (+275). Esta parcela de equipamiento, sirve para conectar peatonalmente la parte alta del parque con el vial intermedio, a través de unas escaleras que dan continuidad a las existentes que conectan el vial intermedio con la zona baja, y también recuperando para el peatón el vial provisional existente en el talud, que conecta con el sistema general de itinerarios peatonales SGP1.

#### Espacios libres y zonas verdes (ZV)

Con la modificación puntual del Plan Parcial, la superficie de zonas verdes se incrementa, pasando de 86.780 m<sup>2</sup> a 139.670 m<sup>2</sup>. Esto es debido a que se reduce considerablemente la superficie de parcela privada y de viales.

Delante de las parcelas residenciales RR1, RBD1 y RBD2 se ha dejado una zona verde horizontal de calidad, que remata, junto con el equipamiento deportivo y el anillo verde alrededor de la parcela PT9, la zona alta del parque.

## 5. CRITERIOS PARA LA ASIGNACIÓN DE OCUPACIÓN, EDIFICABILIDAD Y PERFIL MÁXIMOS A LAS PARCELAS PRIVADAS

El plan parcial vigente, asigna la ocupación y edificabilidad en proporción de la superficie de parcela privada. En la modificación del plan parcial, el criterio a la hora de asignar la edificabilidad a la parcela es otro:

Se han dibujado las plataformas horizontales que se pueden lograr sin necesidad de ejecutar muros en cada una de las parcelas privadas, y en función del tamaño de esta plataforma, de su forma y accesibilidad, se asigna una ocupación y edificabilidad máxima a cada parcela.

Por otra parte se limita el perfil máximo de las edificaciones a 4 plantas altas y un ático que puede ocupar el 50% de la planta tipo.

Fijando estos parámetros máximos, ocupación, edificabilidad y perfil, se obtiene un modelo de parque más flexible que el del plan parcial actual.

Así, la empresa que necesite ocupar más, tendrá un perfil menor y deberá prever un espacio en sótano o semisótano para la dotación de plazas de aparcamiento que le corresponda (1 plaza/50 m<sup>2</sup>).

Por el contrario, las empresas que edifiquen en altura, hasta un máximo de 4 plantas más ático, ocuparán menos y podrán meter las plazas de aparcamiento en su parcela privada sin necesidad de hacer sótanos.

## 6. CUADROS DE CARACTERÍSTICAS

### 6.1. Zonificación pormenorizada

ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA	Sup. ordenada (m <sup>2</sup> )	Estándares resultantes (%)
<b>PARCELAS PRIVADAS</b>	<b>163.215 m<sup>2</sup></b>	<b>37,05 %</b>
<b>Parque tecnológico</b>	<b>122.388 m<sup>2</sup></b>	<b>27,78 %</b>
Parque Tecnológico (PT)	122.388 m <sup>2</sup>	27,78 %
<b>Residencial</b>	<b>35.749 m<sup>2</sup></b>	<b>8,12 %</b>
Residencial edificación abierta (RA)	3.315 m <sup>2</sup>	0,75 %
Residencial edificación baja densidad (RBD)	10.936 m <sup>2</sup>	2,48 %
Residencial edificación rural (RR)	21.498 m <sup>2</sup>	4,88 %
<b>Equipamiento privado</b>	<b>5.078 m<sup>2</sup></b>	<b>1,15 %</b>
Equipamiento residencia de estudiantes (ER)	5.078 m <sup>2</sup>	1,15 %
<b>SISTEMAS DE USO Y DOMINIO PÚBLICO</b>	<b>277.284 m<sup>2</sup></b>	<b>62,95 %</b>
<b>Sistemas locales</b>	<b>257.063 m<sup>2</sup></b>	<b>58,36 %</b>
Espacios libres y Zonas verdes (ZV)	139.670 m <sup>2</sup>	31,71 %
Vialidad (V)	41.667 m <sup>2</sup>	9,46 %
Equipamiento Comercial (EC)	9.789 m <sup>2</sup>	2,22 %
Equipamiento deportivo (ED)	15.372 m <sup>2</sup>	3,49 %
Equipamiento socio-laboral-docente (ESLD)	50.565 m <sup>2</sup>	11,48 %
<b>Sistemas Generales</b>	<b>20.221 m<sup>2</sup></b>	<b>4,59 %</b>
Sistema general de comunicaciones (SGC)	14.859 m <sup>2</sup>	3,37 %
Sistema general de itinerarios peatonales (SGP)	5.362 m <sup>2</sup>	1,22 %
<b>TOTAL SUPERFICIE DEL SECTOR</b>	<b>440.499 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>

## 6.2. Parcelas privadas resultantes y asignación de edificabilidades

Uso parcela privada	Superficie de parcela (m <sup>2</sup> )	Ocupación máxima (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad máxima (m <sup>2</sup> t)	Perfil máximo	Nº plazas aparcamiento
<b>Parque Tecnológico (PT)</b>	<b>122.388</b>	<b>66.619</b>	<b>176.169</b>		<b>3.524</b>
PT 1	30.897	21.000	53.999	S/SS+B +3+A	1.080
PT 2A	6.699	1.693	6.772	S/SS+B +3+A	135
PT 2B	3.176	1.271	2.533	S/SS+B +3+A	51
PT 3	8.038	4.019	8.368	S/SS+B +3+A	167
PT 4	13.925	4.874	12.282	S/SS+B +3+A	246
PT 5	11.855	2.997	11.986	S/SS+B +3+A	240
PT 6	4.832	1.735	5.025	B+3	101
PT 7A	3.600	910	3.640	S/SS+B +3+A	73
PT 7B	3.856	3.085	7.649	S/SS+B +3+A	153
PT 7C	5.000	1.264	5.055	S/SS+B +3+A	101
PT 8	6.356	5.084	12.605	S/SS+B +3+A	252
PT 9	11.664	9.331	23.136	S/SS+B +3+A	463
PT 10	6.353	4.447	10.946	S/SS+B +3+A	219
PT 11	6.137	4.909	12.173	S/SS+B +3+A	243
<b>Parcelas de uso Residencial</b>	<b>35.749</b>	<b>4.800</b>	<b>13.381</b>		<b>90</b>
<i>Residencial Abierta</i>					
RA	3.315	2.000	9.400	S/SS+B+4+A	66
<i>Residencial Baja Densidad</i>					
RBD 1	1.300	250	250	S+B+1+BC	2
RBD 2	1.315	250	250	S+B+1+BC	2
RBD 3	2.086	250	250	S+B+1+BC	2
RBD 4	2.050	250	250	S+B+1+BC	2
RBD 5	4.185	500	500	S+B+1+BC	4
<i>Residencial Rural</i>					
RR 1	5.184	362	600	S+B+1+BC	4
RR 2	5.891	277	400	S+B+1+BC	2
RR 3	3.646	120	350	S+B+1+BC	2
RR 4	6.777	541	1.131	S+B+1+BC	4
<b>Equipamiento Residencia de estudiantes (ER)</b>	<b>5.078</b>	<b>3.000</b>	<b>8.000</b>	S+SS+B+4+A	<b>160</b>
ER	5.078	3.000	8.000		160
<b>TOTAL PARCELAS PRIVADAS</b>	<b>163.215</b>	<b>74.419</b>	<b>197.550</b>		<b>3.774</b>

### 6.3. Parcelas de uso y servicio público y asignación de edificabilidades no lucrativas

Parcelas de uso y servicio público	Superficie de parcela (m <sup>2</sup> )	Ocupación máxima (m <sup>2</sup> )	Edificabilidad máxima (m <sup>2</sup> t)	Perfil máximo	Nº plazas aparcamiento
<i>Equipamiento Social-Laboral-Docente</i>					
ESLD 1	4.441	1.860	4.775	S/SS+B+2	96
ESLD 2	11.966	2.992	11.610	S/SS+B+4	232
ESLD 3	16.843	2.447	3.615	S/SS+B+3	72
ESLD 4	17.315	6.926	24.000	2S/SS+B+4	480
<i>Equipamiento Comercial</i>					
EC	9.789	3.915	6.000	S/SS+B+3	120
<b>TOTAL PARCELAS PÚBLICAS</b>	<b>60.354</b>	<b>18.140</b>	<b>50.000</b>		<b>1.000</b>

### 6.4. Tabla comparativa de superficies de dominio público

La siguiente tabla refleja las superficies de suelo público en el plan parcial vigente y las que resultan de la modificación puntual del plan parcial. Como se puede apreciar, la superficie de suelo público, y en concreto la superficie de zonas verdes, aumenta considerablemente.

SISTEMAS DE USO Y DOMINIO PÚBLICO	Plan Parcial vigente	Modificación puntual del Plan Parcial	Diferencia
<b>Sistemas locales</b>	<b>198.948 m<sup>2</sup></b>	<b>257.063 m<sup>2</sup></b>	<b>+58.115 m<sup>2</sup></b>
Espacios libres y Zonas verdes (ZV)	86.780 m <sup>2</sup>	139.670 m <sup>2</sup>	+52.890 m <sup>2</sup>
Vialidad (V)	55.545 m <sup>2</sup>	41.667 m <sup>2</sup>	-13.878 m <sup>2</sup>
Equipamiento Comercial (EC)	9.785 m <sup>2</sup>	9.789 m <sup>2</sup>	+4 m <sup>2</sup>
Equipamiento deportivo (ED)	10.643 m <sup>2</sup>	15.372 m <sup>2</sup>	+4.729 m <sup>2</sup>
Equipamiento socio-laboral-docente (ESLD)	36.195 m <sup>2</sup>	50.565 m <sup>2</sup>	+14.370 m <sup>2</sup>
<b>Sistemas Generales</b>	<b>31.222 m<sup>2</sup></b>	<b>20.221 m<sup>2</sup></b>	<b>-11.001 m<sup>2</sup></b>
Sistema general de comunicaciones (SGC)	14.070 m <sup>2</sup>	14.859 m <sup>2</sup>	+789 m <sup>2</sup>
Sistema general de itinerarios peatonales (SGP)	17.152 m <sup>2</sup>	5.362 m <sup>2</sup>	-11.790 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>230.170 m<sup>2</sup></b>	<b>271.700 m<sup>2</sup></b>	<b>+47.114 m<sup>2</sup></b>

junio 2013 ekaina

Por parte del Equipo Redactor



Larraitz Sasiain  
Arquitecto



Luis Anduaga  
Arquitecto



Amaia Tirados  
Arquitecto

LKS

# Anexo I:

## Justificación del cumplimiento de la normativa de accesibilidad

**ACCESIBILIDAD EN EL ENTORNO URBANO**

F.ACC/URB.A.II

**AMBITO DE APLICACIÓN:** 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.

**ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN:** 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.



APARTADO	NORMATIVA. Decreto 68/2000 de 11 de Abril. Anejo II	PROYECTO
<b>ITINERARIOS PEATONALES</b> (Anejo II. Art.3.2)  Públicos y Privados de uso comunitario.	<b>ANCHO</b> Min. General Si densidad. $d \leq 12 \text{vivi/ha}$ $A \geq 200 \text{ cm}$ $A \geq 150 \text{ cm}$ , con rellanos intermedios $\varnothing = 180 \text{cm}/20 \text{m máx.}$ <b>PENDIENTE</b> Longitudinal Transversal $P \leq 6\%$ $P \leq 2\%$ . Recomend. 1,5% <b>ALTURA</b> Libre de paso $h \geq 2,20 \text{m}$ <b>BORDILLO</b> acera Altura máxima. $h \leq 12 \text{cm}$	$A = 3 \text{m}$  $P = \text{max } 5\%$ $P = 1,5$ $h = 2,2$ $h = 12$
<b>PAVIMENTO</b> (Anejo II, Art.3.3.)	<b>Pavimentos Duros</b> . Antideslizante y sin resaltos. <b>Pavimentos Blandos.</b> Suficientemente compactados, que impidan deslizamientos y hundimientos. <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 $\leq 1,0 \times 1,0 \text{ cm}$ , si invade el ancho mínimo. del itinerario peatonal y sino de $2,5 \times 2,5 \text{cm}$ . <b>Alcorques.</b> Serán elementos enrasados al pavimento y no deformables. De ser enrejados cumplirán con lo anteriormente dispuesto para Rejas y registros. <b>SEÑALIZACIÓN</b> Anejo IV: De Desniveles, Depresiones y Cambios de Cota, mediante <b>Franjas Señalizadoras</b> , Perpendiculares al sentido de marcha, de Anchura $\geq 1 \text{m}$ y con Pavimento de textura y color diferentes.	<input checked="" type="checkbox"/> <input checked="" type="checkbox"/> Rejilla = $1,0 \times 1,0$
<b>VADOS DE VEHÍCULOS</b> (Anejo II, Art.3.4)	El itinerario peatonal que atraviesen no debe verse afectado por pendientes superiores a las definidas para los itinerarios peatonales. 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.	
<b>PASO DE PEATONES</b> (Anejo II, Art.3.5)	<b>VADO PEATONAL.</b> Planos inclinados: ANCHO mínimo a cota de calzada = Paso peatones PENDIENTE Longitudinal $P \leq 8\%$ Transversal $P \leq 1,5\%$ <b>ACERA</b> a respetar de anchura $A \geq 150 \text{ cm}$  En aceras estrechas rebajar la acera en todo el ancho del paso peatonal con planos inclinados que respeten las pendientes fijadas <b>ISLETA</b> ANCHO A nivel de calzada $A \geq 2 \text{m}$ . en viales con doble sentido y tres o más carriles: <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 $\varnothing$ , 6mm de altura y 67mm de separación entre centros, antideslizantes y contrastadas en color.	$A = 4 \text{m}$ $P = 8\%$ $P = 1,5\%$ $A = 3 \text{m}$  $A = 12,5 \text{ m}$
<b>PARQUES, JARDINES, PLAZAS</b> (Anejo II, Art.3.6)	<b>ANCHO (CAMINOS y SENDAS)</b> $A \geq 2,00 \text{ m}$ <b>DESNIVELES</b> Mediante Itinerario Peatonal <b>DESNIVELES <math>\geq 0,40 \text{m}</math></b> Elementos continuos de protección	$A = 3 \text{m}$ $A = P =$
<b>ESCALERAS</b> (Anejo II, Art.3.7)	<b>DIRECTRIZ</b> recta Directriz caracol o abanico, si huella mínima $\geq 35 \text{ cm}$ <b>ANCHO</b> $A \geq 200 \text{ cm}$ <b>HUELLA</b> $h \geq 35 \text{ cm}$ <b>CONTRAHUELLA</b> $t \leq 15 \text{ cm}$ Prohibido sin contrahuellas <b>Nº PELDAÑOS</b> mínimo -máximo $3 \leq N^\circ \leq 12$ Extremo libre escalón resalto $h \geq 3 \text{ cm}$ <b>DESCANSILLO. FONDO</b> $B \geq 150 \text{ cm}$ <b>PASAMANOS</b> Para cualquier ancho Obligatorio a ambos lados Para ancho $\geq 240 \text{ cm}$ Además intermedio uno a $H = 100 \pm 5 \text{ cm}$ otro a $H = 70 \pm 5 \text{ cm}$	Directriz =  $A =$ $h =$ $t =$  $N^\circ =$ $h =$ $B =$  $H =$ $H$ $L =$ $H \geq$

	Prolongación en los extremos <b>ALTURA LIBRE</b> bajo escalera Intrados del tramo inferior <b>PAVIMENTO</b> <b>BANDAS</b> en borde peldaño	L = 45 cm H ≥ 220 cm Cerrarlo hasta 220cm Antideslizante A = 5-10cm, antideslizantes y de textura y color diferentes	
	<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		
<b>RAMPAS</b> (Anejo II, Art.3.8)	<b>ACCESOS</b> <b>PENDIENTE</b> Longitudinal Transversal <b>ANCHURA</b> <b>BORDILLO LATERAL</b> <b>LONGITUD</b> máxima sin rellano <b>RELLANO INTERMEDIO.</b> Fondo <b>PASAMANOS:</b> Para cualquier ancho uno a otro a Prolongación en los extremos <b>PAVIMENTO</b>	Ø ≥ 180cm P ≤ 8 % P ≤ 1,5 % A ≥ 200 cm H ≥ 5 cm L ≤ 10m B ≥ 200 cm Obligatorio a ambos lados H = 100 ± 5 cm H = 70 ± 5 cm L = 45 cm Antideslizante	Ø = P = P = A = H = L = B = H = H = L =
<b>ESCAL. MECANICAS, TAPICES RODANTES Y ASCENSORES</b> (Anejo II, Art.3.9)	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.		
<b>APARCAMIENTOS</b> (Anejo II, Art.3.11)	<b>RESERVA</b> 1 cada 40 plazas o fracción Recorrido peatonal entre dos reservas ≤ 250m Situación junto a accesos y cerca itinerarios peatonales Si reserva próxima a paso peatonales. Espacio libre A ≥ 200 cm <b>ANCHO de plaza</b> <b>LARGO de plaza</b>	A ≥ 360 cm L ≥ 600 cm	Nº de plazas=1cada 40 R ≤ 250m A ≥ 200 cm A ≥ 360 cm L ≥ 600 cm Tipo =
<b>ASEOS PÚBLICOS</b> (Anejo II, Art.3.12)	<b>RESERVA</b> aislados Si se instalan Si hay agrupación <b>DISTRIBUIDOR ASEOS</b> <b>PUERTAS,</b> De distribuidor y cabina adaptada. Zócalo protector en ambas caras de la hoja <b>BATERÍA URINARIOS:</b> Al menos uno a <b>CABINA INODORO ADAPTADA</b> <b>ESPACIO LIBRE</b> <b>LAVABO,</b> contará al menos con uno a <b>INODORO</b> Separación de exterior a pared Espacio libre lateral Barras laterales Distancia barras al eje inodoro <b>PAVIMENTO</b> Antideslizante en seco y mojado <b>SUMIDEROS</b> Enrasados. Rejillas de ranuras <b>ACCESORIOS</b> Espejos borde inferior a Perchas, toalleros, etc <b>ALARMA</b> Tipo cordón o similar a	Accesibles Minusválidos 1 por sexo por /10 o fracción. Ø ≥ 180cm A ≥ 90cm A ≥ 30cm h = 45 cm, sin pedestal h = 80cm, recomen. Ø ≥ 180cm h = 80cm h = 45-50cm d ≥ 70cm a ≥ 80cm h = 80±5cm L = 80-90cm d = 30-35cm r ≥ 1,0cm x 1,0cm h ≤ 90cm h = 90-120cm h = 40cm	Nº Baños = Nº reservas= Ø = A = Nº= h = Ø = h= h= e = a = h = L = d = □ r = h = □ □
	<b>SEÑALIZACIÓN:</b> Mediante símbolo internacional de accesibilidad en el plano vertical y horizontal y prohibición de aparcar al resto de vehículos.		
	<b>SEÑALIZACIÓN:</b> Mediante símbolo internacional de accesibilidad colocado en la puerta de la cabina del inodoro.		

<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.  <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  <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 Transparentes</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>  <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 Accesibles Minusválidos 1 /10 o fracción.                  Si hay agrupación Un teléfono adaptado                  En los Locutorios (a personas con problemas de comunicación)  <b>Cabinas y Locutorios</b> Cumplirán parámetros accesibilidad en los edificios  <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><math>N^\circ</math> 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, altoparlante 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</b> <math>h = 90\text{cm}</math>  <b>CONTENEDORES</b> 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>  <input type="checkbox"/> <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, Art.4.2.2.9)</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>                  Pantalla entre 30-40° inclinación <math>h = 100-140\text{cm}</math></p>	<p><math>\varnothing =</math> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>
<p><b>PARADA AUTOBUS MARQUESINA</b> (Anejo II, Art.4.2.2.10)</p>	<p>En zona de espera y andén un lateral de ancho libre 180cm                  Si tiene asientos <math>h = 40-50\text{cm}</math>                  Si tiene elementos transparentes:                  2 Bandas señal <math>a = 20\text{cm}</math>, colocadas una a <math>h = 90\text{cm}</math> otra a <math>h = 150\text{cm}</math>                  Parada por plataforma desde la acera, tendrá mismo pavimento que esta y podrá tener bordillo a 20cm.</p>	<p><math>A =</math> <input type="checkbox"/></p>
<p><b>MOSTARDOS y VENTANILLAS</b> (Anejo II, Art.4.2.2.11)</p>	<p>Altura máxima <math>h \leq 110\text{cm}</math>                  Dispondrá de un tramo de mostrador de:  <math>L = 120\text{cm}</math>  <math>h = 80\text{cm}</math>  <math>F = 50\text{cm}</math>  <math>h = 70\text{cm}</math>                  con hueco libre inferior de</p>	<p><math>h =</math> <input type="checkbox"/></p>



**B** Directrices de  
organización y gestión de  
la ejecución

Modificación puntual del Plan  
Parcial

AE-18 GARAIA (Arrasate)

Plan Partzialaren aldaketa  
puntuala

## Índice

<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.	Plazos para su desarrollo.....	1

## 1. GESTIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN

### 1.1. Justificación de la delimitación de las Actuaciones Integradas

El plan parcial vigente es anterior a la entrada en vigor de la ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo, de acuerdo al artículo 56 de la citada ley, el instrumento de ordenación pormenorizada, en este caso la modificación puntual del Plan Parcial, debe delimitar las Actuaciones Integradas que deban ser objeto de programación única respecto al sector de suelo urbanizable.

En este caso, se trata de un sector en el que la urbanización está en parte ejecutada, y algunas parcelas ya tienen la condición de solar, por estar urbanizadas conforme a las determinaciones del plan parcial vigente, aunque se encuentren dentro de un sector en suelo urbanizable.

La presente modificación puntual del Plan Parcial establece una Actuación Integrada, que abarca todo el sector del AE-18, excepto las parcelas que tienen la consideración de solar (ver plano de gestión PO.04).

La Actuación Integrada 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.

En cualquier caso el presente Plan Parcial orienta la delimitación de una única Unidad de Ejecución en la Actuación Integrada. Los suelos se obtuvieron mediante expropiación y será necesario modificar el documento de gestión "Proyecto de regularización de las fincas obtenidas por la expropiación de la UE 1, UE 4, UE 7, UE 8, UE 9 Y UE 13 del AE 18 Garaia de Arrasate".

### 1.2. Plazos para su desarrollo

El PAU se podrá comenzar a redactar tras la aprobación inicial del presente Plan Parcial siendo su tramitación conjunta y simultánea con éste. Se le otorgará la aprobación definitiva a continuación de la aprobación definitiva de la presente modificación puntual del Plan Parcial.

En el PAU se establecerán el resto de los plazos para la presentación de la propuesta de equidistribución así como para realizar las obras de urbanización y plazos de edificación de los solares resultantes.

Se establece un plazo máximo de seis meses desde la aprobación definitiva de la modificación puntual del Plan Parcial para presentar el PAU en el Ayuntamiento de Arrasate.

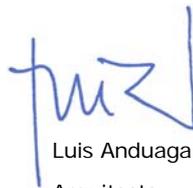
El resto de las parcelas del AE-18 Garaia quedan fuera de la Actuación Integrada, ya que en muchas de ellas ya se ha edificado y el resto cumplen los requisitos para considerarse solares, y por lo tanto, sólo necesitarán la licencia de edificación por parte del Ayuntamiento para edificar en las condiciones de ocupación, edificabilidad y alineaciones establecidas en la presente modificación puntual del Plan Parcial.

junio 2013 ekaina

Por parte del Equipo Redactor



Larraitz Sasiain  
Arquitecto



Luis Anduaga  
Arquitecto



Amaia Tirados  
Arquitecto





Normativa Urbanística  
de desarrollo

Modificación puntual del Plan  
Parcial

AE-18 GARAIA (Arrasate)

Plan Partzialaren aldaketa  
puntuala

# índice

<b>TÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL .....</b>	<b>2</b>
Artículo 1. Objeto.....	2
Artículo 2. Ámbito de aplicación .....	2
Artículo 3. Entrada en vigor y condiciones de vigencia .....	2
Artículo 4. Documentos constitutivos del Plan Parcial y alcance normativo de los mismos .....	2
Artículo 5. Requisitos generales para la ejecución. ....	3
<b>TÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN URBANÍSTICO .....</b>	<b>4</b>
<b>Capítulo 1º Régimen de calificación pormenorizada del suelo .....</b>	<b>4</b>
Artículo 6. Definición del régimen de calificación aplicable .....	4
Artículo 7. Código de Zonificación.....	4
<b>Capítulo 2º Régimen de planeamiento para el desarrollo del Plan Parcial .....</b>	<b>8</b>
Artículo 8. Estudios de Detalle .....	8
Artículo 9. Programa de Actuación Urbanizadora.....	8
Artículo 10. Proyecto de Urbanización .....	8
<b>Capítulo 3º Régimen de actuación urbanística para el desarrollo del Plan Parcial.....</b>	<b>8</b>
Artículo 11. Desarrollo y ejecución del Plan Parcial.....	8
Artículo 12. Edificios e instalaciones fuera de ordenación .....	8
<b>TÍTULO TERCERO: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN .....</b>	<b>9</b>
<b>Capítulo 1º Condiciones comunes a todas las parcelas edificables .....</b>	<b>9</b>
Sección 1. Condiciones de edificación. Edificabilidad y volumen .....	9
Artículo 13. Condiciones generales .....	9
Artículo 14. Definición de conceptos .....	9
Artículo 15. Definición de la forma de la edificación.....	11
Artículo 16. Condiciones de edificabilidad .....	11
Artículo 17. Criterios de cómputo de edificabilidad .....	11
Artículo 18. Condiciones de edificación.....	12
Sección 2. Condiciones de habitabilidad y defensa del medio ambiente .....	13
Artículo 19. Condiciones generales .....	13
Artículo 20. Condiciones de habitabilidad.....	13
Sección 3. Condiciones estéticas y de ornato .....	14
Artículo 21. Condiciones de composición de la edificación .....	14
Artículo 22. Tratamiento de los espacios privados libres de edificación.....	14
<b>Capítulo 2º Aparcamientos .....</b>	<b>14</b>
Artículo 23. Condiciones particulares .....	14
<b>TÍTULO CUARTO: NORMAS PARTICULARES PARA LAS RESPECTIVAS PARCELAS 16</b>	
Artículo 24. Normas Particulares correspondientes a las parcelas de uso parque tecnológico (PT) .....	16

Artículo 25.	Normas Particulares correspondientes a la parcela de uso residencial edificación abierta (RA).....	19
Artículo 26.	Normas Particulares correspondientes a las parcelas de uso Residencial Rural.....	22
Artículo 27.	Normas Particulares correspondientes a las parcelas de uso Residencial de baja densidad (RBD) .....	25
Artículo 28.	Normas Particulares correspondientes a la parcela de equipamiento residencia de estudiantes (ER) .....	28
Artículo 29.	Normas Particulares correspondientes a la parcela de equipamiento comercial (EC).....	30
Artículo 30.	Normas Particulares correspondientes a las parcelas uso equipamiento socio-laboral-docente universitario (ESLD).....	32

**TÍTULO QUINTO: NORMAS DE URBANIZACIÓN ..... 34**

**Capítulo 1º Generalidades ..... 34**

Artículo 31.	Proyecto de urbanización .....	34
Artículo 32.	Vinculación y posibilidades de adaptación en relación con las determinaciones de la modificación puntual del plan parcial .....	34

**Capítulo 2º Condiciones generales de diseño ..... 34**

Artículo 33.	Condiciones de urbanización.....	34
Artículo 34.	Promoción de la accesibilidad.....	35

**Capítulo 3º Condiciones constructivas y características de detalle ..... 35**

Artículo 35.	Movimiento de tierras.....	35
Artículo 36.	Pavimentación, afirmado de viales de circulación rodada, paseos peatonales y áreas de estancias .....	35
Artículo 37.	Características de las redes .....	35
Artículo 38.	Características de la red de saneamiento.....	35
Artículo 39.	Características de la red de abastecimiento de agua.....	36
Artículo 40.	Características de la red de energía eléctrica, telecomunicaciones y alumbrado público .....	36

## TÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

### Artículo 1. Objeto

Estas Normas Urbanísticas tienen por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y de las edificaciones del AE-18 Garaia del Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate y regirán desde el momento de su aprobación definitiva en toda la extensión del sector.

### Artículo 2. Ámbito de aplicación

La presente modificación puntual del Plan Parcial será de aplicación desde su entrada en vigor en el sector AE-18 que se define en el Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate.

### Artículo 3. Entrada en vigor y condiciones de vigencia

- 1.- La modificación puntual del Plan Parcial entrará en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva y regirá hasta que sus determinaciones sean modificadas total o parcialmente con los requisitos legalmente establecidos, o derogadas por completo por la aprobación de un instrumento de planeamiento de ámbito superior que así lo establezca.
- 2.- La nulidad, anulación o modificación de alguna de las determinaciones del documento de modificación puntual del Plan Parcial 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.

### Artículo 4. Documentos constitutivos del Plan Parcial y alcance normativo de los mismos

- 1.- El Plan Parcial está constituido por los siguientes documentos:

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

Si bien el contenido normativo del Plan Parcial queda definido por el conjunto de los documentos que lo componen, son los Planos de Ordenación -Documento F-, las presentes Normas Urbanísticas y las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución, los que cumplen una función específica de regulación de la actividad urbanística y por tanto ésta se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones.

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

prevalezcan.

Asimismo, en caso de contradicción en la definición de una determinación urbanística concreta entre planos a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos ejecutados a una escala más detallada.

En caso de contradicción con la traducción al euskera de la presente normativa urbanística, prevalecerá el texto original en castellano.

- 2.- En aquellos casos de orden general no contemplados en estas normas urbanísticas, regirán las ordenanzas correspondientes al Plan General de Ordenación Urbana de Arrasate.

#### **Artículo 5. Requisitos generales para la ejecución.**

- 1.- Para la ejecución del contenido de la modificación puntual del Plan Parcial será necesaria la aprobación definitiva de un Programa de Actuación Urbanizadora y de la modificación puntual del Proyecto de Urbanización.
- 2.- El Proyecto de Urbanización podrá establecer diferentes fases para la ejecución de las obras de urbanización.
- 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 causado.

## TÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN URBANÍSTICO

### Capítulo 1º Régimen de calificación pormenorizada del suelo

#### Artículo 6. Definición del régimen de calificación aplicable

El sector AE-18 Garaia de Arrasate queda sometido al régimen de calificación pormenorizado que se define en el presente capítulo, de acuerdo con la zonificación pormenorizada establecida en el Plano PO.03 "Zonificación pormenorizada" del presente Plan Parcial.

#### Artículo 7. Código de Zonificación

La zonificación pormenorizada del sector AE-18 Garaia, se ajusta a la siguiente relación de "zonas de uso pormenorizado":

- 1- Parque tecnológico (PT)
- 2- Residencial edificación abierta (RA)
- 3- Residencial edificación rural (RR)
- 4- Residencial edificación baja densidad (RBD)
- 5- Equipamiento residencia de estudiantes (ER)
- 6- Equipamiento comercial (EC)
- 7- Equipamiento socio-laboral-docente (ESLD)
- 8- Equipamiento deportivo (ED)
- 9- Espacios libres y zonas verdes (ZV)
- 10- Vialidad (V)
- 11- Sistema general de itinerarios peatonales (SGP)
- 12- Sistema general de comunicaciones (SGC)

### **1- Uso Parque Tecnológico (PT)**

Dominio: Privado.

Uso Urbanístico: Regulado en el artículo 24 del título cuarto de las presentes normas urbanísticas.

Edificación: Regulada en el artículo 24 del título cuarto de las presentes normas urbanísticas.

### **2- Uso Residencial edificación abierta (RA)**

Dominio: Privado.

Uso Urbanístico: Regulado en el artículo 25 del título cuarto de las presentes normas urbanísticas.

Edificación: Regulada en el artículo 25 del título cuarto de las presentes normas urbanísticas.

### **3- Uso Residencial edificación rural (RR)**

Dominio: Privado.

Uso Urbanístico: Regulado en el artículo 26 del título cuarto de las presentes normas urbanísticas.

Edificación: Regulada en el artículo 26 del título cuarto de las presentes normas urbanísticas.

### **4- Uso Residencial edificación baja densidad (RBD)**

Dominio: Privado.

Uso Urbanístico: Regulado en el artículo 27 del título cuarto de las presentes normas urbanísticas.

Edificación: Regulada en el artículo 27 del título cuarto de las presentes normas urbanísticas.

### **5- Equipamiento residencia de estudiantes (ER)**

Dominio: Privado.

Uso Urbanístico: Regulado en el artículo 28 del título cuarto de las presentes normas urbanísticas.

Edificación: Regulada en el artículo 28 del título cuarto de las presentes normas urbanísticas.

### **6- Equipamiento comercial (EC)**

Dominio: Público.

Uso Urbanístico: Regulado en el artículo 29 del título cuarto de las presentes normas urbanísticas.

Edificación: Regulada en el artículo 29 del título cuarto de las presentes normas urbanísticas.

## **7- Equipamiento social-laboral-docente (ESLD)**

Dominio: Público.

Uso Urbanístico: Regulado en el artículo 30 del título cuarto de las presentes normas urbanísticas.

Edificación: Regulada en el artículo 30 del título cuarto de las presentes normas urbanísticas.

## **8- Equipamiento deportivo (ED)**

Dominio: Público.

Uso Urbanístico: Deportivo, parque, jardín y áreas de juego. Se permite el uso de aparcamiento.

Edificación: Excluida, salvo instalaciones auxiliares de carácter público.

## **9- Espacios libres y zonas verdes (ZV)**

Dominio: Público.

Uso Urbanístico: Zonas verdes en sus modalidades de parque, jardines, áreas de juego o áreas peatonales. Se permiten usos comerciales de tamaño pequeño como usos provisionales en implantaciones de carácter temporal y régimen de concesión administrativa. Se permite el uso de garaje bajo rasante y usos de equipamiento comunitario.

Edificación: Excluida, salvo la edificación ornamental y construcciones fijas o provisionales destinadas a usos auxiliares públicos o privados en régimen de concesión, y centros de infraestructuras de servicios en subsuelo.

## **10- Vialidad (V)**

Dominio: Público.

Uso Urbanístico: Circulación rodada, carril bici, circulación peatonal (aceras), aparcamiento.

Edificación: Excluida, salvo pequeños elementos auxiliares de las instalaciones e infraestructuras de servicios de carácter público.

## **11- Sistema general de itinerarios peatonales (SGP)**

Dominio: Público.

Uso Urbanístico: Circulación peatonal-ciclista.

Edificación: Excluida, salvo pequeños elementos auxiliares de las instalaciones e infraestructuras de servicios de carácter público.

## 12- Sistema general de comunicaciones (SGC)

Dominio: Público.

Uso Urbanístico: Circulación rodada:

- S.G.1: Rotonda para facilitar el tráfico en el nexo entre los pasos de Garaia, Mendibarren y Trefasa con Uribarri etorbidea.

- S.G.2: Nuevo vial que unirá la GI-2620 (por Ibarreta) y la GI-3551.

Edificación: Excluida.

## Capítulo 2º Régimen de planeamiento para el desarrollo del Plan Parcial

### Artículo 8. Estudios de Detalle

Si por necesidades de la construcción, se hiciera necesario modificar las alineaciones y rasantes previstas en la presente modificación puntual del Plan Parcial, se efectuará a través de un Estudio de Detalle sin necesidad de proceder a la modificación del Plan Parcial.

Con carácter general, se prevé la posibilidad de redactar y tramitar Estudios de Detalle conforme a los criterios recogidos en el artículo 73 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

### Artículo 9. Programa de Actuación Urbanizadora

Se redactará un Programa de Actuación Urbanizadora, según lo previsto en el artículo 152 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, y teniendo en cuenta las directrices de organización determinadas en el Documento B de esta modificación puntual del Plan Parcial del AE 18 Garaia.

### Artículo 10. Proyecto de Urbanización

Se modificará el Proyecto de Urbanización pública del sector AE 18 Garaia, para adaptarlo a la nueva ordenación prevista en la presente modificación puntual del Plan Parcial, según se establece en el documento B "Directrices de organización y gestión de la ejecución".

La urbanización de los espacios privados no edificados sobre rasante, estén o no sometidos a servidumbres de uso público, será objeto de un proyecto de obras de urbanización complementario al proyecto de edificación que deberá presentarse al Ayuntamiento de forma simultánea al mismo para la solicitud de la correspondiente licencia de edificación.

## Capítulo 3º Régimen de actuación urbanística para el desarrollo del Plan Parcial

### Artículo 11. Desarrollo y ejecución del Plan Parcial

El desarrollo del Plan Parcial, se ajustará al régimen de actuación establecido en el Documento B: Directrices de organización y gestión de la ejecución.

### Artículo 12. Edificios e instalaciones fuera de ordenación

Se declara fuera de ordenación cualquier edificación, instalación o uso no coincidente con las determinaciones de la modificación puntual del Plan Parcial.

## TÍTULO TERCERO: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

### Capítulo 1º Condiciones comunes a todas las parcelas edificables

#### Sección 1. Condiciones de edificación. Edificabilidad y volumen

##### Artículo 13. Condiciones generales

Las construcciones que se desarrollen en las parcelas, se ajustarán en cuanto a sus condiciones generales de edificación, edificabilidad y volumen a lo especificado en las Normas Urbanísticas y Planos de Ordenación de la presente modificación puntual del Plan Parcial.

##### Artículo 14. Definición de conceptos

El lenguaje de los conceptos que se utilizan en las presentes normas de desarrollo se basan en los del planeamiento superior que el Plan Parcial desarrolla, sin embargo, existen algunas matizaciones o precisiones que conviene especificar.

**PARCELA EDIFICABLE:** Porción de terreno vinculada a usos privados. Se compone de una parte ocupada por la edificación y otra libre.

**PARCELA MÍNIMA:** Es la establecida en las ordenanzas de edificación y usos como unidad mínima de parcelación a efectos de edificación.

**FRENTE DE PARCELA:** El frente de parcela corresponde a la dimensión máxima o mínima de fachada a vía pública que tiene dicha parcela, coincide con la alineación longitudinal de una parcela a una vía o espacio público.

**ALINEACIÓN DE PARCELA:** Es la línea que, sobre la superficie del terreno urbanizado, delimita las parcelas, separándolas de los suelos de uso y dominio públicos y de otras parcelas de uso y dominio privado. La alineación tiene el carácter general de irrebalsable por la edificación.

**ALINEACIÓN DE EDIFICACIÓN:** Es la línea que, sobre la superficie del terreno urbanizado y en el interior de las parcelas, coincidiendo o no con la alineación de parcela, define la envolvente máxima en planta de la edificación autorizada sobre rasante, sin perjuicio de las tolerancias que pudieran establecerse respecto a la disposición de elementos que sobresalgan de ella. En el caso de que las plantas edificadas bajo rasante sobresalgan de la alineación de edificación, la proyección en planta de las mismas sobre la superficie del terreno urbanizado se denominará alineación de edificación bajo rasante.

**RASANTE:** Se entenderá por rasante la línea que determina la inclinación, respecto del plano horizontal de un terreno o vía.

**RETRANQUEO:** Es la distancia máxima o mínima a la que puede estar remetida una parte de la fachada con respecto de la alineación máxima de la misma.

**MEDIANERA:** Es la superficie vertical que delimita dos edificaciones adosadas pertenecientes a

parcelas edificables diferentes y se apoya sobre la alineación común a ambas parcelas.

**PERFIL DE EDIFICACIÓN:** Es el número de plantas situadas por encima de la rasante del terreno urbanizado o con frente a fachada (sobre rasante), o por debajo de la primera de las plantas sobre rasante computable (bajo rasante). Cuando se regulen las condiciones de perfil de la edificación, se entenderá que la cantidad reseñada es el perfil máximo autorizado, excepto cuando específicamente se determinen tanto los máximos como mínimos autorizados.

**BAJOCUBIERTA:** Es aquella situada directamente bajo la cubierta de un edificio, cuya altura media libre interior en fachada, o en fachada retranqueada de un ático, sea igual o superior a 1,5 m. La altura media libre de dicha planta para ser considerada habitable deberá ser de igual o superior a 2,20 m.

**ÁTICO:** Es toda aquella planta alta, o la situada directamente bajo la cubierta, que se retranquea respecto de la fachada. Dicho retranqueo deberá ser como mínimo de 1,50 m.

**SEMISÓTANO:** Es aquella situada por debajo de la planta baja y que sobresalga más de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

**SÓTANO:** Es aquella situada por debajo de la planta baja, semisótano o bajo la rasante de un espacio no edificable en altura y que no sobresalga más de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación.

**SUPERFICIE EDIFICABLE:** Es el parámetro que establece la superficie total que puede edificarse en una parcela.

#### ALTURA DE EDIFICACIÓN:

##### 1. Criterio general de medición:

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 de 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.

##### 2. Nivel de referencia superior (casos particulares).

Si la construcción presenta una cubierta con aleros, el nivel superior para la medición será el punto más alto de la intersección teórica de la superficie de fachada con la cara inferior del forjado o tablero de cubierta saliente.

A tal efecto no se tomarán en consideración los elementos constructivos u ornamentales cuya longitud conjunta no supere el 15% del perímetro de la fachada; los hastiales vistos de los muros medianeros; las barandillas construidas de elementos de carpintería o herrería calados; ni las balaustradas o antepechos de obra.

Cuando la solución de estructura adoptada no permita una interpretación clara de estos criterios, prevalecerá la interpretación, debidamente justificada, que formulen al respecto los Servicios Técnicos Municipales.

##### 3. Nivel de referencia inferior (casos particulares).

En los edificios situados entre medianeras se tomará como nivel de referencia inferior para la medición de la altura de edificación, el punto medio de la alineación de edificación en la fachada principal o de acceso (siempre que éste se ubique a nivel de planta baja), y el desnivel máximo entre dicho punto medio y el punto más bajo de la alineación de la fachada no sea mayor de 1 m.

Si el citado desnivel fuese mayor, se tomará como referencia este último -el punto más bajo-,

incrementándose a efectos de la regulación en 1 m. la altura de edificación autorizada con carácter general.

### **Artículo 15. Definición de la forma de la edificación**

Las construcciones deberán adecuarse a las alineaciones de edificación establecidas en el plano PO.01 "Ordenación general. Alineaciones y rasantes".

Dichas alineaciones, junto con las condiciones de altura y perfil de la edificación establecidas, definen la envolvente máxima de la edificación. Ésta, sin embargo, deberá respetar también los límites máximos de superficie edificable.

El perfil de edificación máximo autorizado y la altura máxima para cada parcela será la que se detalla en las Normas Particulares (Título Cuarto). El Ayuntamiento podrá señalar perfiles y alturas superiores, sin que se supere el aprovechamiento permitido en esta modificación puntual del Plan Parcial.

### **Artículo 16. Condiciones de edificabilidad**

La edificabilidad lucrativa asignada al AE 18 Garaia es la siguiente:

- Parque tecnológico: 176.169 m<sup>2</sup>
- Residencial edificación abierta: 9.400 m<sup>2</sup> (7.500m<sup>2</sup> vivienda y 1.900 m<sup>2</sup> comercial)
- Residencial baja densidad: 1.500 m<sup>2</sup>
- Residencial rural: 2.481 m<sup>2</sup> (se consolidan los existentes)
- Equipamiento Comercial: 6.000 m<sup>2</sup>
- Residencia de estudiantes: 8.000 m<sup>2</sup>
- Equipamiento social-laboral-docente universitario: 44.000 m<sup>2</sup>

La edificabilidad máxima permitida para cada una de las parcelas se establece en las normas particulares (Título Cuarto).

### **Artículo 17. Criterios de cómputo de edificabilidad**

1. Se entiende por superficie construida la delimitada por las líneas exteriores de cada una de las plantas que tengan un uso posible, incluyendo cuerpos salientes, abiertos y cerrados.
2. Como criterio de medición se adopta el de excluir de la misma la ocupada por porches y soportales y los patios de parcela. Se contabiliza la superficie de los cuerpos salientes abiertos y cerrados en su totalidad.
3. Con carácter general computarán a efectos de edificabilidad los siguientes espacios:
  - Los espacios cubiertos y cerrados con más de 1,50 m. de altura libre (computará la parte de los mismos que supere dicha altura).
  - Los elementos macizos de la edificación.

- Los patios y los conductos de instalaciones de  $\varnothing < 1,50$  m.
  - Los huecos de ascensores.
  - Los balcones, terrazas y solanas de todo tipo, incluso porches abiertos sobre el nivel de calle (que sobresalgan más de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación), cuando dispongan de cubrimiento y no estén sometidos a servidumbres de uso público. (Se computará el 100% de su superficie).
  - En las bajocubiertas computarán los espacios y elementos anteriormente señalados, que se destinen de forma predominante a los usos principal o autorizados de la parcela; o se destinen a usos auxiliares de éstos (instalaciones de servicio o trasteros).
4. Por el contrario, no computarán en ningún caso a efectos de edificabilidad los espacios y elementos siguientes:
- Los espacios cubiertos y cerrados con menos de 1,50 m. de altura.
  - Los patios y conductos de instalaciones de  $\varnothing > 1,50$  m.
  - Los porches de uso público y/o porches abiertos a nivel de calle (que no sobresalgan en ningún caso más de un metro en cualquiera de las rasantes del terreno en contacto con la edificación).
  - Los altillos expresamente autorizados y definidos como no computables por el planeamiento.
5. Edificabilidad sobre rasante:

Cuando la regulación se refiera de forma específica la edificabilidad sobre rasante, computarán como parte de la misma las superficies de los espacios y elementos siguientes:

- En las plantas altas y bajocubiertas la totalidad de los espacios y elementos computables con carácter general.
  - En las plantas bajas y semisótanos los mismos elementos y espacios citados, en la parte de dichas plantas que disponga de fachada en altura superior a 1m por encima de la rasante del terreno. Esta se calculará aplicando a la superficie total de la planta correspondiente el porcentaje de su perímetro que tenga una altura en fachada mayor de 1 m. A tal efecto, no se considerarán en el cálculo los tramos del perímetro de la parcela coincidente con medianeras.
6. Edificabilidad bajo rasante:

Se considerará edificabilidad bajo rasante, toda la superficie de techo que no reúna los requisitos para su consideración como edificabilidad sobre rasante.

## **Artículo 18. Condiciones de edificación**

Previamente a la realización del proyecto de edificación se deberá realizar un estudio geotécnico que defina las características del terreno, así como las condiciones que deben cumplir los cimientos de los edificios.

Las rasantes y niveles de apoyo en el terreno urbanizado de las edificaciones que ocupen las parcelas industriales, 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.

## Sección 2. Condiciones de habitabilidad y defensa del medio ambiente

### Artículo 19. Condiciones generales

Las construcciones e instalaciones que se desarrollen al amparo del Plan Parcial, 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 20. Condiciones de habitabilidad

#### 1. Altura libre de los locales de planta baja y entreplanta

La altura libre mínima de los locales destinados a cualquier actividad económica será de 2,50 m, tanto en planta baja como en entreplanta. 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. Si dichos locales se destinan a uso residencial será de aplicación lo que a continuación se señala para las plantas altas.

#### 2. Altura de las plantas altas

En las intervenciones de nueva edificación y de sustitución de edificios existentes, la altura libre mínima de suelo a techo en el interior de las plantas altas -se exceptúan las plantas bajocubierta y, en su caso, las entreplantas o plantas altas de tipo técnico y/o de ocupación nula (no habitables)- será de 2,50 m. Las plantas bajocubierta tendrán una altura mínima libre de suelo a techo de 1,50 m.

En el caso de sustituciones, si las plantas altas del edificio existente tuvieran una altura menor, y el planeamiento pormenorizado no establece otras condiciones al respecto que la consolidación de los parámetros de forma de la edificación del mismo, se autorizará incrementar la altura de la edificación en la medida necesaria para que la totalidad de las plantas altas alcancen la altura en fachada establecida - se exceptúa la bajocubierta que deberá mantener una altura libre de suelo a techo de 1,50 m-En el caso de rehabilitación con mantenimiento de la edificación existente, se primará la regularización de alturas de plantas con el fin de obtener las alturas mínimas establecidas por las condiciones de habitabilidad vigentes, por lo que sólo excepcionalmente y por razones constructivas y/o técnicas se autorizarán alturas libres interiores mínimas de 2,20 m con carácter general y, en su caso, reducciones parciales de la altura libre hasta un mínimo de 1,50 m en el punto más bajo ("pisable") de su superficie, y siempre que no afecten a una superficie superior al 20% de la de cada pieza habitable, con una altura libre resultante media de 2,20 m en la zona afectada por la reducción.

### **Sección 3. Condiciones estéticas y de ornato**

#### **Artículo 21. Condiciones de composición de la edificación**

##### 1. Tratamiento de la cubierta:

En las construcciones residenciales la envolvente de la cubierta quedará 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.

En los edificios aislados destinados a usos terciarios y de equipamiento comunitario además de admitirse con carácter general la cubierta plana, dicha pendiente se incrementa hasta el 45%.

Con carácter general, por encima del perfil de cubierta, sólo 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. Podrán autorizarse buhardillas en edificaciones residenciales de baja densidad, edificaciones antiguas y edificaciones residenciales abiertas, siempre y cuando se dé el uso de vivienda en el bajo cubierta. Asimismo, se admitirán elementos de tipo ornamental que mejoren con carácter objetivo la calidad estética de las edificaciones y su integración en el entorno.

##### 2. Cierres de parcelas:

Con carácter general, no se admitirán cierres ciegos de altura mayor a 1 m. (1,5 m. en su punto más alto), suplementándose con un cierre calado hasta una altura máxima total de 2 m.

Los cierres de las parcelas privadas se realizarán en su base con muretes de mampostería o en chapado de piedra, o a base de elementos vegetales de altura no superior a 2 m. (o en su caso cierres de red tamizados por elementos vegetales).

No obstante lo anterior, los proyectos de edificación podrán reajustar las determinaciones señaladas justificadamente (por motivos funcionales o estéticos).

#### **Artículo 22. Tratamiento de los espacios privados libres de edificación**

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).

### **Capítulo 2º Aparcamientos**

#### **Artículo 23. Condiciones particulares**

La previsión de aparcamientos prevista para el Sector AE 18 Garaia es de aproximadamente 1 plaza cada 45 m<sup>2</sup> construidos, en función de los usos de investigación que se van a ubicar en el área, y se obtiene incrementando a las plazas públicas previstas otras en parcela privada.

Se ha previsto dotar la vialidad de aproximadamente 750 aparcamientos asimilados al viario público con unas dimensiones mínimas de 4,5 x 2,5 metros, salvo las correspondientes plazas reservadas a minusválidos que deben cumplir lo previsto en la Ley 20/1997 de 4 de Diciembre sobre Promoción de la Accesibilidad y la Normativa que lo desarrolla, el Decreto del Gobierno Vasco 68/2000 de 11 de Abril sobre las condiciones de accesibilidad.

El resto se deberán resolver en parcela privada, cumpliendo el estándar exigido de 1 plaza por cada 50 m<sup>2</sup> construidos como norma general, ó 2,5 plazas por cada vivienda en el caso de los usos residenciales de edificación abierta y 2 plazas por vivienda para los usos residenciales rurales y de baja densidad.

Las plazas de aparcamiento en parcela privada u otras que se consideren necesarias para el correcto desarrollo de la actividad investigadora del sector podrán ser ubicadas en sótanos ó semisótanos, en cuyo caso no computaran para el cálculo del aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación privada.

Los proyectos de edificación a desarrollar en cada parcela justificarán el cumplimiento de la dotación de plazas señalada anteriormente.

## TÍTULO CUARTO: NORMAS PARTICULARES PARA LAS RESPECTIVAS PARCELAS

### Artículo 24. Normas Particulares correspondientes a las parcelas de uso parque tecnológico (PT)

#### Descripción:

Parcelas cuyo uso engloba a las actividades formativas e investigadoras, y al desarrollo de los equipamientos necesarios relacionados con las universidades y las empresas incluidas en un marco de innovación tecnológica.

#### Condiciones de uso:

##### Usos principales:

- Investigación y desarrollo o servicio a la industria.
- Terciario avanzado.
- Servicio para la universidad, sus instituciones y empresas en él instaladas.

El uso de actividad investigadora podrá implantarse en las plantas sobre y bajo rasante.

##### Usos permitidos o autorizados:

- Garaje, almacén, instalaciones auxiliares de las actividades principales.
- Actividades hosteleras, hoteleras y actividades administrativas privadas.
- Uso Residencial, solamente para el servicio de guarda e indivisible con el uso principal, con una superficie máxima construida de 120 m<sup>2</sup> y una única unidad por parcela y/o actividad justificada por el peticionario y aprobada por el Órgano Gestor del Polo de Innovación.
- Equipamiento docente.
- En los espacios no edificados: aparcamiento y accesos rodados, espacios libres y zonas verdes. Además se admitirán usos auxiliares de la actividad investigadora como depósitos de gases licuados y otros elementos singulares de infraestructuras.

##### Usos prohibidos:

Los que resulten incompatibles con el uso principal.

**Parámetros básicos de superficie, ocupación y edificabilidad:**

PARCELAS	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	OCUPACIÓN máxima m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD máxima m <sup>2</sup> (t)
PT 1	30.897	21.000	53.999
PT 2.A	6.699	1.693	6.772
PT 2.B	3.176	1.271	2.533
PT 3	8.038	4.019	8.368
PT 4	13.925	4.874	12.282
PT 5	11.855	2.997	11.986
PT 6	4.832	1.735	5.025
PT 7.A	3.600	910	3.640
PT 7.B	3.856	3.085	7.649
PT 7.C	5.000	1.264	5.055
PT 8	6.356	5.084	12.605
PT 9	11.664	9.331	23.136
PT 10	6.353	4.447	10.946
PT 11	6.137	4.909	12.173
<b>TOTAL</b>	<b>122.388</b>	<b>66.619</b>	<b>176.169</b>

### Condiciones de forma y volumen:

- Perfil edificatorio máximo:

En las parcelas ya edificadas, PT 2A, PT 5, PT 6, PT 7A y PT 7C, se consolida el perfil de los edificios construidos. Para el resto de parcelas de uso parque tecnológico, se establece un perfil máximo de S/SS+B+3+A (una planta sótano o semisótano, planta baja, tres plantas altas y una planta ático).

En caso de sustitución o ampliación de las edificaciones en las parcelas ya edificadas, el perfil máximo será también de S/SS+B+3+A, igual que en el resto de parcelas.

- Altura máxima: En general se establece una altura máxima de 16 m, aunque por necesidades de las actividades que se vayan a desarrollar en las edificaciones, el Ayuntamiento podrá señalar alturas y perfiles superiores, sin que se supere la edificabilidad máxima fijada.

- Altura interior de los locales: La altura útil mínima de los locales será de 2,5 m.

- Vuelos: Se admiten vuelos abiertos y cerrados en las fachadas, y con un saliente máximo de 2 m. Su disposición será libre, si bien deberán respetar los retiros establecidos.

### Condiciones específicas de edificación y parcelación:

- Alineaciones máximas y rasantes: Las que se recogen en el plano PO.01 Alineaciones y rasantes.

- Superficie de parcela mínima: 2.500 m<sup>2</sup>

- Frente mínimo de la parcela al vial: 20 m

- Se establece la obligatoriedad de la aprobación del correspondiente Estudio de Detalle para la división de las parcelas.

- Queda anulada la posibilidad de transferir edificabilidad entre parcelas con la misma calificación.

- División horizontal en parcelas: se permite la división horizontal siempre que lo autorice el Órgano Gestor del Polo de Innovación.

### Dotación de aparcamientos:

En general, se establece un ratio mínimo de 1 plaza cada 50 m<sup>2</sup> de techo construido por parcela. Este ratio podrá ser inferior si el uso de la edificación no es intensivo, es decir, en el caso de naves, laboratorios u otros usos que vayan a tener una ocupación baja. El proyecto de edificación deberá justificar la baja ocupación del local, y en cualquier caso el ratio que se le aplique no podrá ser inferior a una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup>(t) de uso no intensivo. Para el resto de usos dentro de la parcela se aplicará el ratio de 1 plaza cada 50 m<sup>2</sup>(t). Las plazas tendrán un mínimo de 4,50 x 2,20 m.

### Condiciones particulares para la parcela PT 6:

En la parcela libre de edificación se establece una servidumbre de paso y uso de los aparcamientos a favor de la parcela ESL1.

## **Artículo 25. Normas Particulares correspondientes a la parcela de uso residencial edificación abierta (RA)**

### **Descripción:**

Se trata de una parcela ya edificada en la zona baja del sector, cuyo uso predominante es el residencial y uso terciario complementario.

### **Condiciones de uso:**

#### Uso principal:

- Residencial, el cual sólo podrá situarse en las plantas sobre rasante de la calle superior.

A su vez, en esas plantas sobre rasante de la calle superior se ubicarán usos terciarios, de forma restringida, en la rótula central de la parcela próxima a la rotonda de acceso y en un porcentaje entre el 12 % y el 15% de la ocupación total en planta. Por debajo de esta rasante superior se permiten también usos terciarios sin restricciones de porcentajes.

En aquellas plantas bajas que resulten ser altas en la otra fachada debido a la diferencia de rasantes, o que posean un espacio privado mínimo de 2 metros hasta la vía pública se permitirá el uso de vivienda.

Los espacios bajo cubierta podrán tener un uso de vivienda independiente a la inmediatamente inferior, supeditado en todo caso al cumplimiento de las condiciones de habitabilidad vigentes en cada caso.

#### Usos permitidos o autorizados:

La pormenorización del uso terciario permitido sobre la rasante de la calle inferior (y sobre la rasante superior en las condiciones apuntadas) será el de aquellas Actividades Económicas compatibles con vivienda, entendiéndose por tales: Actividades Investigadoras, Actividades Comerciales de Tamaño Medio y Pequeño, Actividades Administrativas Privadas, Actividades Socioculturales, Actividades Hosteleras, y Actividades Asistencial-Sanitarias.

Además en estas plantas podrá establecerse la Actividad de Almacenamiento cuando la superficie que ocupe esta actividad no sea superior a 150 m<sup>2</sup> y quede expresamente justificado que las labores de carga y descarga no supondrán un obstáculo para el tráfico rodado o peatonal.

En los espacios no edificados, se autoriza la implantación de usos auxiliares del de vivienda, como los de acceso rodado, aparcamiento, depósitos de gases licuados y otros elementos singulares de infraestructuras, así como zonas verdes o ajardinadas.

En las plantas de sótano se permiten los siguientes usos:

- El uso auxiliar de garaje.
- En los sótanos y semisótanos, además del uso de garaje podrá establecerse uso de almacén, trastero o instalaciones auxiliares de la actividad que ocupa la planta baja siempre que ello no suponga acceso directo de público o establecimiento de puestos de trabajo.
- Todos los usos de sótano señalados, u otros asimilables, podrán autorizarse siempre

que se hayan cubierto los estándares que se señalan como mínimos en edificios residenciales de 2,5 plazas de garaje por vivienda, más una plaza por cada 50 m<sup>2</sup> de otros usos compatibles con la vivienda.

- Despachos o estudios profesionales situados en la vivienda del titular, no ocupando más de 50% de la superficie de ésta, y una superficie máxima de 35 m<sup>2</sup>. Deberán cumplirse las condiciones vigentes sobre accesibilidad, evacuación, y protección contra incendios.
- Como uso tolerado en las plantas altas, además de este uso principal, podrán admitirse diferentes Actividades Administrativas Privadas socioculturales y asistenciales, existentes siempre que se cumplan las medidas y mínimos de accesibilidad, evacuación, y protección contra incendios.
- También se admitirán Actividades Hoteleras que no necesariamente se desarrollen en edificios completos, según establezca al respecto la legislación vigente sobre hostales, pensiones y fondas.
- En los espacios no edificados sobre rasante, se autoriza la implantación de construcciones auxiliares, no cerradas lateralmente, en los espacios no edificados sobre rasante, independientes del edificio principal, y destinadas a usos recreativos o deportivos de carácter privativo de la parcela, -frontones y otras instalaciones similares- que respeten las condiciones de altura de edificación y retiro establecidas. Si las citadas construcciones, son cerradas lateralmente y se disponen sobre rasante, deberán computarse como parte del aprovechamiento edificatorio asignado a la parcela.

#### Usos prohibidos:

Todos los no relacionados anteriormente.

#### **Parámetros básicos de superficie, ocupación y edificabilidad de la parcela R.A:**

Superficie de parcela: 3.315 m<sup>2</sup>

Ocupación máxima:

- sobre rasante: 2.000 m<sup>2</sup>
- bajo rasante 2.500 m<sup>2</sup>

Edificabilidad máxima: 9.400 m<sup>2</sup>(t) de los cuales 7.500 m<sup>2</sup>(t) serán de uso residencial y 1.900 m<sup>2</sup>(t) de uso comercial.

Número máximo de viviendas: 70

#### **Condiciones de forma y volumen:**

- Perfil edificatorio máximo:

Se consolida el perfil del edificio construido.

- Altura máxima:

La altura máxima se fija en 18,40 m. por encima de la cual se admite la disposición de un ático retranqueado o bajo cubierta (SS+B+4+A/BC).

El edificio se ha construido de acuerdo a la ordenanza gráfica del Plan Parcial que establecía un perfil escalonado en tres tramos:

tramo 1	SS+B+4+A/BC
tramo 2	SS+B+3+A/BC
tramo 3	SS+B+2+A/BC

- Vuelos y retranqueos:

Se admiten vuelos abiertos y cerrados en las fachadas, y con un saliente máximo de 2 m. Su disposición será libre, si bien deberán respetar los retiros establecidos.

Se autoriza la disposición de vuelos –abiertos ó cerrados– en un 60 % de la superficie de cada fachada en el conjunto de las plantas altas, excluido el ático.

La profundidad máxima de los vuelos será de 1,00 m. medido desde los planos de fachada.

- Cubiertas:

Se establece una pendiente máxima de cubierta del 35%.

**Condiciones específicas de edificación y parcelación:**

- Alineaciones máximas y rasantes: Se consolidan las alineaciones y rasantes del edificio construido. En caso de sustitución de las edificaciones existentes, se podrán establecer nuevas alineaciones, aunque para ello será necesario tramitar un Estudio de Detalle.

- Parcelación: La parcela es indivisible.

- Queda anulada la posibilidad de transferir edificabilidad entre parcelas con la misma calificación.

- División horizontal en parcelas: se permite la división horizontal siempre que lo autorice el Órgano Gestor del Polo de Innovación.

**Dotación de aparcamientos:**

Dotación mínima para la parcela R.A: 2,5 plazas por cada vivienda, más una plaza por cada 50 m<sup>2</sup> de otros usos compatibles con el principal.

## Artículo 26. Normas Particulares correspondientes a las parcelas de uso Residencial Rural

### Descripción:

Son aquellas edificaciones residenciales preexistentes al presente planeamiento el cual las preserva por ser compatibles con el mismo. Se trata de edificaciones de carácter tradicionalmente rural que responden al siguiente perfil edificatorio: S + B+ 1 + BC.

### Condiciones de uso:

Uso principal: Residencial.

Usos permitidos o autorizados:

- En los espacios no edificados se autoriza la implantación de usos auxiliares del de vivienda, como los de acceso rodado, aparcamiento, depósitos de gases licuados, jardines y huertas, espacios de juego y estancia y otros similares.
- En el sótano y en el semisótano se podrán desarrollar, exclusivamente los usos de garaje, almacén, trastero. Estos también podrán ser desarrollados en las edificaciones auxiliares.
- En planta baja de estas edificaciones además del uso principal de vivienda podrán implantarse los siguientes usos:
  1. Actividades económicas constituidas por talleres artesanales de carácter individual o familiar que no sean generadores de molestias; para lo cual, se establecen unos límites de ejercicio según los cuales la actividad utilizará máquinas o motores de potencia no superior a 3 Kw. cada uno y con una potencia total instalada no superior a 6 Kw.
  2. Actividades de comercio de pequeño tamaño de carácter inocuo.
  3. Actividades hosteleras. Estas podrán desarrollarse tanto en planta baja, como en otras partes de la edificación, siempre con la condición de que la residencia del titular se mantenga en la misma edificación.

Cuando no exista sótano o semisótano en planta baja podrán desarrollarse el uso auxiliar asignado a estas plantas.

En las edificaciones auxiliares se permitirán sin carácter intensivo usos ganaderos y agrícolas de los caseríos existentes; entendiéndose como referencia 5 cabezas de ganado mayor y su equivalente en cabezas de ganado menor y aves.

El uso de equipamiento podrá considerarse como uso admitido en aquellos edificios en los que expresamente se indique.

- Despachos o estudios profesionales situados en la vivienda del titular, no ocupando más de 50% de la superficie de ésta, y una superficie máxima de 35 m<sup>2</sup>. Deberán cumplirse las condiciones vigentes sobre accesibilidad, evacuación, y protección contra incendios.
- El uso ganadero en la planta baja o semisótano de los caseríos existentes.

Usos prohibidos: todos los no relacionados anteriormente.

### Parámetros básicos de superficie, ocupación y edificabilidad:

Las parcelas residenciales se consolidan con las edificaciones actuales. Se podrán realizar en dichas edificaciones obras de mejora tanto interior como exterior.

Se consolidan las edificabilidades de los desarrollos existentes, medidos de acuerdo a los criterios establecidos en el presente documento.

Caso de pretender la sustitución de las actuales edificaciones las nuevas que se proyecten no podrán resultar como un volumen superior al de las actuales, debiendo respetar así como mismo, como el máximo el número de viviendas actual.

PARCELAS	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	OCUPACIÓN actual m <sup>2</sup>	OCUPACIÓN máxima en caso de sustitución m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD máxima m <sup>2</sup> (t)
RR 1	5.184	362	600	600
RR 2	5.891	277	400	400
RR 3	3.646	120	350	350
RR 4	6.777	541	1.131	1.131
<b>TOTAL</b>	<b>21.498</b>	<b>1.300</b>	<b>2.481</b>	<b>2.481</b>

Podrá desarrollarse la misma edificabilidad sobre rasante y además un aprovechamiento bajo rasante máximo del 60% de la parcela, aún cuando, anteriormente la parcela no dispusiera del mismo.

### Parcelación:

Superficie de parcela mínima: 2.000 m<sup>2</sup>.

### Ordenanza de sustitución:

#### Altura y perfil de edificación:

- La altura máxima al alero se fija en 7,5 metros.
- El perfil máximo de la edificación será S+B+1+BC.

Se admite la posibilidad de que aparezca un semisótano en aquellos edificios en los que la pendiente natural del terreno haga inevitable el surgimiento de dicho semisótano sin necesidad de realizar un desmonte de mayor envergadura. En estos casos el referido semisótano sustituirá a la planta bajo rasante y quedará integrado en el perfil edificatorio, pasando a ser el perfil SS+1+BC.

#### Alineaciones y retiros:

El retiro mínimo de la edificación a cualquier alineación o lindero parcelario: será de 4,00 m.

El retiro mínimo de la edificación a borde de la calzada GI-2620 es de 18,00 m.

Vuelos y retranqueos:

Se admiten vuelos abiertos y cerrados en las fachadas, y con un saliente máximo de 0,80 m.

Su disposición será libre, si bien deberán respetar los retiros establecidos.

Cubiertas:

Se establece una pendiente máxima de cubierta del 35%.

Las cubiertas de las edificaciones podrán ser a dos, tres ó cuatro aguas, siendo el gallur ó limatesa más alta del encuentro de faldones, de forma paralela a las alineaciones longitudinales en el caso de viviendas adosadas, y paralela ó perpendicular en el caso de las aisladas uni-bifamiliares.

Espacios no edificados sobre rasante:

Se autoriza la implantación de construcciones auxiliares, no cerradas lateralmente, en los espacios no edificados sobre rasante, independientes del edificio principal, y destinadas a usos recreativos o deportivos de carácter privativo de la parcela, -frontones y otras instalaciones similares- que respeten las condiciones de altura de edificación y retiro establecidas.

Si las citadas construcciones, son cerradas lateralmente y se disponen sobre rasante, deberán computarse como parte del aprovechamiento edificatorio asignado a la parcela.

Cerramientos:

Será obligatoria la construcción de cierres en los linderos de la parcela.

Las parcelas se cerrarán y ajardinarán por cuenta privada. En los cierres en ningún caso se sobrepasará la altura de 2,00 m. La superficie opaca no podrá sobrepasar una altura superior a 0,30 m., medida desde la acera, excepto los tramos destinados a cajas de registro. El resto del cerramiento se resolverá mediante setos vegetales, cierres metálicos o de madera con un coeficiente de permeabilidad luminosa superior al 50% por metro cuadrado.

**Dotación de plazas aparcamiento:**

RR1: 4 plazas

RR2: 2 plazas

RR3: 2 plazas

RR4: 4 plazas

**Acceso de entrada a la parcela RR1:**

Será en el Proyecto de Urbanización donde se defina el trazado definitivo del acceso a la parcela RR1. Al tratarse de suelos (el acceso y los terrenos colindantes al mismo) pertenecientes al sistema local de uso y dominio público cualquier ajuste que se realice no alterará el carácter de los mismos, ni tampoco tendrá ninguna incidencia relevante sobre los estándares que se cumplen de manera sobrada.

## **Artículo 27. Normas Particulares correspondientes a las parcelas de uso Residencial de baja densidad (RBD)**

### **Descripción:**

Se trata de parcelas destinadas a acoger edificaciones de baja densidad, configuradas como edificaciones unifamiliares o bifamiliares aisladas o adosadas lateralmente, que en cualquier caso podrán disponer de espacios no edificados anejos en su propia parcela independiente.

### **Condiciones de uso:**

#### Uso predominante:

- Residencial.

#### Usos permitidos o autorizados:

- En los espacios no edificados se autorizará la implantación de usos auxiliares del de vivienda, como los de acceso rodado, aparcamiento, depósitos de gases licuados, jardines y huertas, espacios de juego y estancia y otros similares.
- El uso auxiliar de garaje se podrá desarrollar en planta baja de la edificación principal, en el sótano y en el semisótano.
- En los sótanos y semisótanos, además del uso de garaje podrá establecerse uso de almacén, trastero o instalaciones auxiliares de la actividad.
- En planta baja, primera y bajo cubierta, en su caso, se desarrollará el uso de vivienda.
- Los usos asimilados de un modo genérico en este tipo de ámbitos residenciales de edificación de baja densidad serán: los despachos o estudios profesionales situados en la vivienda del titular, no ocupando más de 50% de la superficie de ésta, y una superficie máxima de 35 m<sup>2</sup>. Deberán cumplirse las condiciones vigentes sobre accesibilidad, evacuación, y protección contra incendios.
- Se autoriza la implantación de construcciones auxiliares, no cerradas lateralmente, en los espacios no edificados sobre rasante, independientes del edificio principal, y destinadas a usos recreativos o deportivos de carácter privativo de la parcela, -frontones y otras instalaciones similares- que respeten las condiciones de altura de edificación y retiro establecidas.

Si las citadas construcciones, son cerradas lateralmente y se disponen sobre rasante, deberán computarse como parte de la edificabilidad asignada a la parcela.

#### Usos prohibidos:

- Todos los no relacionados anteriormente.

### Parámetros básicos de superficie, ocupación y edificabilidad:

PARCELAS	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	OCUPACIÓN máxima m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD máxima m <sup>2</sup> (t)	NÚMERO DE VIVIENDAS
RBD 1	1.300	250	250	1
RBD 2	1.315	250	250	1
RBD 3	2.086	250	250	1
RBD 4	2.050	250	250	1
RBD 5	4.185	500	500	2
<b>TOTAL</b>	<b>10.936</b>	<b>1.500</b>	<b>1.500</b>	<b>6</b>

La edificabilidad computable estará formada por las superficies edificadas en planta baja y plantas altas (la superficie de sótanos no computa).

En los casos en los que se modifique la parcelación, el expediente que instrumente dicha modificación en cada caso dentro de su ámbito de intervención – asignará a las nuevas parcelas resultantes, la correspondiente edificabilidad, de tal forma que la suma de las edificabilidades asignadas a las nuevas parcelas sea igual al autorizado por el Plan Parcial en el conjunto de las parcelas originales afectadas por la intervención.

### Condiciones de forma y volumen:

Perfil edificatorio máximo: S+B+1+BC

Se admite la posibilidad de que aparezca un semisótano en aquellos edificios en los que la pendiente natural del terreno haga inevitable el surgimiento de dicho semisótano sin necesidad de realizar un desmante de mayor envergadura. En estos casos el referido semisótano sustituirá a la planta bajo rasante y quedará integrado en el perfil edificatorio, pasando a ser el perfil SS+1+BC.

### Altura máxima:

La altura máxima al alero se fija en 7,5 m.

### Vuelos y retranqueos:

Se admiten vuelos abiertos y cerrados en las fachadas, y con un saliente máximo de 0,80 m. Su disposición será libre, si bien deberán respetar los retiros establecidos.

### Cubiertas:

Se establece una pendiente máxima de cubierta del 35%. Las cubiertas de las edificaciones podrán ser a dos, tres ó cuatro aguas, siendo el gallur ó limatesa más alta del encuentro de faldones, de forma paralela a las alineaciones longitudinales en el caso de viviendas adosadas, y paralela ó perpendicular en el caso de las aisladas uni-bifamiliares.

### **Condiciones específicas de edificación y parcelación:**

#### Alineaciones máximas y rasantes:

Las que se recogen en el plano PO.04 Alineaciones y rasantes.

El retiro mínimo de la edificación a cualquier alineación o lindero parcelario será de 4 m.

#### Parcelación:

Superficie mínima: 900 m<sup>2</sup>

Frente mínimo a vial: 12 m

#### Cerramientos

Será obligatoria la construcción de cierres en los linderos de la parcela.

Las parcelas se cerrarán y ajardinarán por cuenta privada. En los cierres en ningún caso se sobrepasará la altura de 2,00 m. La superficie opaca no podrá sobrepasar una altura superior a 0,30 m., medida desde la acera, excepto los tramos destinados a cajas de registro. El resto del cerramiento se resolverá mediante setos vegetales, cierres metálicos o de madera con un coeficiente de permeabilidad luminosa superior al 50% por metro cuadrado.

### **Dotación de plazas aparcamiento:**

RBD1: 2 plazas

RBD2: 2 plazas

RBD3: 2 plazas

RBD4: 2 plazas

RBD 5: 4 plazas

### **Acceso de entrada a la parcela RBD1:**

Será en el Proyecto de Urbanización donde se defina el trazado definitivo del acceso a la parcela RBD1. Al tratarse de suelos (el acceso y los terrenos colindantes al mismo) pertenecientes al sistema local de uso y dominio público cualquier ajuste que se realice no alterará el carácter de los mismos, ni tampoco tendrá ninguna incidencia relevante sobre los estándares que se cumplen de manera sobrada.

## **Artículo 28. Normas Particulares correspondientes a la parcela de equipamiento residencia de estudiantes (ER)**

### **Descripción:**

Se trata de una parcela que alberga una oferta residencial no permanente para estudiantes, investigadores, profesores, con una capacidad aproximada de 300 personas.

### **Condiciones de uso:**

#### Usos principales:

- Residencia de estudiantes, profesores e investigadores.

#### Usos permitidos o autorizados:

- Actividades administrativas privadas.
- Actividad hostelera.
- Garaje, almacén, instalaciones auxiliares de la actividad principal.

#### Usos prohibidos:

- El resto.

### **Parámetros básicos de superficie, ocupación y edificabilidad de la parcela ER:**

Superficie de parcela: 5.078 m<sup>2</sup>

Edificabilidad máxima: 8.000 m<sup>2</sup>(t)

Ocupación máxima: 3.000 m<sup>2</sup>

### **Condiciones de forma y volumen:**

Perfil edificatorio máximo: SS+B+4+A/BC).

Altura máxima: La altura máxima se fija en 18,40 m, por encima de la cual se admite la disposición de un ático retranqueado o bajocubierta.

Vuelos y retranqueos: Se autoriza la disposición de vuelos –abiertos ó cerrados– en un 60% de la superficie de cada fachada en el conjunto de las plantas altas, excluido el ático.

La profundidad máxima de los vuelos será de 1,00 m. medido desde los planos de fachada.

**Condiciones específicas de edificación y parcelación:**

Alineaciones máximas y rasantes: Las que se recogen en el plano PO.01 Alineaciones y rasantes.

Superficie de parcela mínima: La parcela es indivisible.

**Dotación de plazas aparcamiento:**

Dotación mínima: 1 plaza por cada 50 m construidos.

Las plazas tendrán un mínimo de 4,50x 2,20 m.

## **Artículo 29. Normas Particulares correspondientes a la parcela de equipamiento comercial (EC)**

### **Descripción:**

Este equipamiento está destinado a albergar servicios comerciales para los visitantes del Polo, y podrá contener por tanto servicios de hostelería, zonas de congresos, hoteleros, y otros servicios como recreativo, correo, servicios personales, etc. A su vez, dada su centralidad, es un lugar apropiado para la ubicación de una importante dotación de aparcamientos, que podrían situarse en un gran edificio subterráneo que complementa a la dotación existente en el exterior.

### **Condiciones de uso:**

#### Usos principales:

- Actividades comerciales de tamaño mediano y pequeño.
- Actividades hosteleras.
- Actividades administrativas privadas.
- Actividades socioculturales.
- Actividades asistenciales-sanitarias.
- Residencial.

#### Usos permitidos o autorizados:

- Aparcamientos.
- Zonas verdes y jardines.

#### Usos prohibidos: El resto.

### **Parámetros básicos de superficie, ocupación y edificabilidad:**

Superficie de parcela: 9.789 m<sup>2</sup>

Ocupación máxima: 3.915 m<sup>2</sup>

Edificabilidad máxima: 6.000 m<sup>2</sup>(t)

### **Condiciones de forma y volumen**

Perfil edificatorio máximo: S/SS+B+3

Se admite la posibilidad de que aparezca un semisótano cuando la pendiente natural del terreno haga inevitable el surgimiento de dicho semisótano sin necesidad de realizar un desmonte de mayor envergadura. En este caso el referido semisótano se añadirá a las plantas bajo rasante y quedará integrado en el perfil edificatorio sin consumir edificabilidad, sustituyendo a la planta baja.

Altura máxima: 18 m.

Esta altura podrá ser superada cuando las necesidades de la ordenación así lo recomienden previo informe justificativo de su oportunidad ante el Órgano Gestor del Polo de Innovación

Altura interior de los locales:

No se admitirá una altura útil inferior a 2,50 m en ningún punto de los locales destinados a este tipo de usos.

**Condiciones específicas de edificación y parcelación:**

Alineaciones máximas y rasantes: Las que se recogen en el plano PO.01 Alineaciones y rasantes.

Parcela mínima: La parcela es indivisible.

**Dotación de plazas de aparcamiento:**

Dotación mínima de plazas de aparcamiento: 1 plaza cada 50 m<sup>2</sup> de techo construido.

Las plazas tendrán un mínimo de 4,50x 2,20 m.

### Artículo 30. Normas Particulares correspondientes a las parcelas uso equipamiento socio-laboral-docente universitario (ESLD).

#### Descripción:

Se trata de parcelas creadas para acoger los centros de Administración general del Polo de Innovación, Información, las Incubadoras de Empresas, como paso previo a su ubicación en la zona PT (gestión administrativa, técnica, asesoramiento, etc.), edificios de alojamiento de pequeñas empresas de investigación u oficinas en edificios con servicios comunes, así como centros de investigación ligados a la universidad, centros de formación, Institutos Universitarios, laboratorios, etc.

#### Condiciones de uso:

Uso principal: actividad investigadora, formativa, científica y tecnológica, laboratorios, oficinas y docente.

#### Usos permitidos o autorizados:

- Garaje, almacén, instalaciones auxiliares de las actividades principales.
- Actividades hosteleras y actividades administrativas privadas.
- Actividades hoteleras, regulados de manera particularizada para cada Ámbito.
- Uso Residencial, solamente para el servicio de guarda e indivisible con el uso principal, con una superficie máxima construida de 120 m<sup>2</sup> y una única unidad por parcela y/o actividad justificada por el peticionario y aprobada por el Organo Gestor del Polo de Innovación.
- Terciario avanzado.

Usos prohibidos: los que resulten incompatibles con el uso principal.

#### Parámetros básicos de superficie, ocupación y edificabilidad:

PARCELAS	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	OCUPACIÓN máxima m <sup>2</sup>	EDIFICABILIDAD máxima m <sup>2</sup> (t)
ESLD 1	4.441	1.860	4.775
ESLD 2	11.966	2.992	11.610
ESLD 3	16.843	2.447	3.615
ESLD 4	17.315	6.926	24.000
<b>TOTAL</b>	<b>50.565</b>	<b>14.225</b>	<b>44.000</b>

Existe la posibilidad de trasvasar, entre estas parcelas, la edificabilidad en función de las necesidades del momento.

### **Condiciones de forma y volumen:**

#### Perfil edificatorio máximo:

El perfil máximo de edificación (nº de plantas) de las parcelas ESLD es opcional.

Se admite la posibilidad de que aparezca un semisótano en aquellos edificios en los que la pendiente natural del terreno haga inevitable el surgimiento de dicho semisótano sin necesidad de realizar un desmonte de mayor envergadura. En estos casos el referido semisótano se añadirá a las plantas bajo rasante y quedará integrado en el perfil edificatorio sin consumir edificabilidad, sustituyendo a la planta baja.

#### Altura máxima:

Se establece una altura máxima de 18 m, pudiendo ser superada cuando las necesidades de la ordenación así lo recomienden previo informe justificativo de su oportunidad ante el Organismo Gestor del Polo de Innovación.

#### Altura interior de los locales:

No se admitirá una altura útil inferior a 2,50 m en ningún punto de los locales destinados a este tipo de usos.

### **Condiciones específicas de edificación y parcelación:**

Alineaciones máximas y rasantes: Las que se recogen en el plano PO.01 Alineaciones y rasantes.

Parcela mínima: 2.500 m<sup>2</sup>.

Frente mínimo a vial: 20 m.

División horizontal: En todas las parcelas con esta calificación será permitida la división horizontal, siempre que lo autorice el Órgano Gestor del Polo de Innovación.

### **Dotación de plazas de aparcamiento:**

Dotación mínima de plazas de aparcamiento: 1 plaza cada 50 m<sup>2</sup> de techo construido.

Las plazas tendrán un mínimo de 4,50x 2,20 m.

### **Condiciones particulares para la parcela ESL1**

En la parcela libre de edificación se establece una servidumbre de paso y uso de los aparcamientos a favor de la parcela PT 6.

## TÍTULO QUINTO: NORMAS DE URBANIZACIÓN

### Capítulo 1º Generalidades

#### Artículo 31. Proyecto de urbanización

Será necesario modificar el Proyecto de Urbanización vigente para adaptarlo a la nueva ordenación de la presente modificación puntual del plan parcial del sector AE-18 Garaia. En él 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 de las presentes normas urbanísticas.

Para la correcta urbanización de la totalidad del sector, el proyecto de urbanización pública se complementará con los proyectos de obras de urbanización complementarios a los proyectos de edificación que definirán la urbanización privada, desarrollando los esquemas de la modificación puntual del Plan Parcial.

#### Artículo 32. Vinculación y posibilidades de adaptación en relación con las determinaciones de la modificación puntual del plan parcial

El Proyecto de Urbanización no podrá modificar las previsiones del Plan Parcial. No obstante, podrán admitirse adaptaciones motivadas por necesidades técnicas para la ejecución de las obras de urbanización, siempre que estén suficientemente justificadas y no signifiquen modificación de las superficies zonificadas.

Los accesos de parcelas, grafiados en planos de Ordenación no son vinculantes y se podrán definir de otra forma en el proyecto de urbanización.

### Capítulo 2º Condiciones generales de diseño

#### Artículo 33. Condiciones de urbanización

En el plano PO.01 "Ordenación general. Alineaciones y rasantes" de la modificación puntual del Plan Parcial se señalan las líneas generales para la urbanización del sector fijando las dimensiones mínimas para la vialidad pública.

En relación a los aparcamientos se deberá cumplir lo indicado en el artículo 23 de las presentes normas urbanísticas.

#### **Artículo 34. Promoción de la accesibilidad**

La modificación del Proyecto de Urbanización así como los Estudios de Detalle que se tramiten como desarrollo del Plan Parcial 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.

### **Capítulo 3º Condiciones constructivas y características de detalle**

#### **Artículo 35. Movimiento de tierras**

El Proyecto de Urbanización seguirá el criterio de la presente modificación puntual del Plan Parcial de equilibrar el movimiento de tierras en el interior del ámbito, como principio básico de sostenibilidad y de racionalidad técnica y económica.

Antes de proceder al inicio de las excavaciones y el movimiento de tierras, se acopiará convenientemente la tierra vegetal, que se utilizará en las labores de restauración y ajardinamiento del propio ámbito.

#### **Artículo 36. Pavimentación, afirmado de viales de circulación rodada, paseos peatonales y áreas de estancias**

La modificación del proyecto de urbanización definirá las características de la vialidad pública, en desarrollo de la presente modificación puntual del Plan Parcial.

De esta manera, será en el proyecto de urbanización donde se defina el tipo de acabado en las zonas de encuentros entre parcelas privadas y aceras, viales o zonas verdes colindantes, en función del destino final de las mismas.

Los viales, aparcamientos, paseos peatonales y áreas de estancia se ejecutarán de acuerdo, en cuanto a afirmado y pavimentación, siguiendo los criterios que establezca el Ayuntamiento de Arrasate.

#### **Artículo 37. Características de las redes**

Las redes grafiadas en los planos PO.05 "Esquemas de Redes" son únicamente esquemas debiendo estudiarse detalladamente sus características en la modificación del Proyecto de Urbanización.

#### **Artículo 38. 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 39. 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.
- Protección contra incendios (hidrantes).

### Artículo 40. Características de la red de energía eléctrica, telecomunicaciones y alumbrado público

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

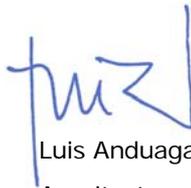
En cuanto a las condiciones de diseño, dimensionado, niveles de iluminación y uniformidad del alumbrado público se deberá de cumplimentar lo especificado en la normativa vigente.

junio 2013 ekaina

Por parte del Equipo Redactor



Larraitz Sasiain  
Arquitecto



Luis Anduaga  
Arquitecto



Amaia Tirados  
Arquitecto



LKS



Estudio de viabilidad  
económico financiera

Modificación puntual del Plan  
Parcial

AE-18 GARAIA (Arrasate)

Plan Partzialaren aldaketa  
puntuala

## Índice

1.	ALCANCE Y OBJETIVO DEL SIGUIENTE DOCUMENTO .....	1
2.	ESTIMACIÓN ECONÓMICA DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN.....	1

## 1. ALCANCE Y OBJETIVO DEL SIGUIENTE 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.

Para la realización del presente documento se ha tomado como punto de partida el "Proyecto de Urbanización del Sector 20 Garaia en Arrasate-Mondragon" redactado en el año 2003. Se ha seguido la misma estructura planteada en el citado proyecto, restando del montante total la fase 1 y parte de otros trabajos ya realizados y adaptando lo que queda pendiente a la nueva ordenación planteada en la modificación del Plan Parcial.

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.

La cuenta de liquidación definitiva definirá el monto total de los costes de urbanización una vez que las obras estén ejecutadas.

## 2. ESTIMACIÓN ECONÓMICA DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN

En la actualidad de los viales planteados en el Proyecto de Urbanización vigente ya se han realizado totalmente el vial 1, la glorieta 2, el vial 2, el vial 5 y el vial Iglesia, ejecutándose de manera parcial la glorieta 1 y el vial 3.

De esta manera quedaría pendiente de realizar, parte de la glorieta 1 y el vial 3 (este vial ha sido modificado sustancialmente en el presente documento), y la totalidad del vial 4 y el vial de acceso oeste, estos dos últimos se mantienen tal y como se recogían en el Proyecto de Urbanización.

En la estimación económica además, se ha incluido una partida referente a una interconexión eléctrica fuera del sector solicitada por Iberdrola durante la fase de obra, para poder dar la potencia total estimada en el proyecto eléctrico del Polo de Innovación Garaia.

Tomando en cuenta todo lo anterior, se estiman los siguientes costes para la realización de lo que queda pendiente en la urbanización pública:

#### GLORIETA 1

1. MOVIMIENTO DE TIERRAS Y DEMOLICIONES .....	21.987,00 €
2. FIRMES Y PAVIMENTOS .....	121.019,73 €
3. RED DE AGUAS PLUVIALES.....	43.736,84 €
4. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.....	16.411,23 €
5. SEÑALIZACIÓN Y AMUEBLAMIENTO URBANO .....	5.394,90 €
6. JARDINERÍA .....	20.451,25 €
<b>TOTAL GLORIETA 1 .....</b>	<b>229.000,95 €</b>

#### VIAL 3 (desde 0+320 hasta FINAL)

1. MOVIMIENTO DE TIERRAS Y DEMOLICIONES .....	172.590,82 €
2. FIRMES Y PAVIMENTOS .....	316.939,50 €
3. RED DE AGUAS PLUVIALES.....	197.113,51 €
4. RED DE AGUAS RESIDUALES .....	63.191,30 €
5. RED DE AGUA POTABLE .....	90.157,67 €
6. RED DE TELECOMUNICACIONES.....	33.963,58 €
7. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA (OBRA CIVIL) .....	126.210,75 €
8. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.....	325.219,42 €
9. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.....	95.394,56 €
10. SEÑALIZACIÓN Y AMUEBLAMIENTO URBANO .....	47.104,84 €
11. JARDINERÍA .....	55.271,96 €
<b>TOTAL VIAL 3 .....</b>	<b>1.542.588,32 €</b>

#### VIAL 4

1. MOVIMIENTO DE TIERRAS Y DEMOLICIONES .....	518.579,64 €
2. FIRMES Y PAVIMENTOS .....	335.734,56 €
3. RED DE AGUAS PLUVIALES.....	178.661,15 €
4. RED DE AGUAS RESIDUALES .....	25.290,54 €
5. RED DE AGUA POTABLE .....	52.194,21 €
6. RED DE TELECOMUNICACIONES.....	43.974,45 €
7. RED DE GAS.....	31.051,57 €
8. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA (OBRA CIVIL) .....	89.176,21 €
9. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.....	196.797,53 €

10. RED DE ALUMBRADO PÚBLICO.....	67.974,43 €
11. SEÑALIZACIÓN Y AMUEBLAMIENTO URBANO .....	7.609,37 €
12. JARDINERÍA.....	16.804,40 €
<hr/>	
TOTAL VIAL 4.....	1.563.848,06 €

VIAL ACCESO OESTE (desde 0+160 hasta FINAL)

1. MOVIMIENTO DE TIERRAS Y DEMOLICIONES .....	176.761,43 €
2. OBRAS DE FABRICA .....	91.299,96 €
3. FIRMES Y PAVIMENTOS .....	204.752,37 €
4. RED DE AGUAS PLUVIALES.....	91.591,75 €
5. RED DE AGUA POTABLE .....	12.268,76 €
6. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA (OBRA CIVIL).....	22.994,57 €
7. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA.....	24.855,78 €
8. SEÑALIZACIÓN Y AMUEBLAMIENTO URBANO .....	23.311,17 €
9. JARDINERÍA .....	11.669,82 €
<hr/>	
TOTAL VIAL ACCESO OESTE .....	659.505,61 €

TOTAL OBRAS PENDIENTES (Ejecución Material) ..... 3.994.942,94 €

TOTAL OBRAS PENDIENTES (Ejecución por Contrata) ..... **4.753.982,10 €**

INTERCONEXION ELECTRICA (solicitada por Iberdrola) ..... 350.000,00 €

CONTROL DE CALIDAD Y SEGURIDAD Y SALUD ..... 102.580 €

**COSTE TOTAL DE LAS OBRAS PENDIENTES ..... 5.206.562,10 €**

Si sumamos al coste de la obra pendiente por realizar (5.206.562,10€) el coste de lo ya ejecutado hasta el momento (9.051.602 €), el montante asciende a **14.258.164,10 €**, cantidad inferior a la previsión inicial realizada por el Proyecto de Urbanización (14.953.552 €).

junio 2013 ekaina

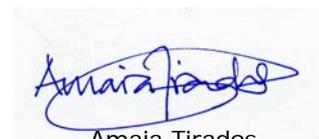
Por parte del Equipo Redactor



Larraitz Sasiain  
Arquitecto



Luis Anduaga  
Arquitecto



Amaia Tirados  
Arquitecto





Resumen ejecutivo

Modificación puntual del Plan  
Parcial

AE-18 GARAIA (Arrasate)

Plan Partzialaren aldaketa  
puntuala

## Índice

<b>1.</b>	<b>RESUMEN EJECUTIVO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAKL DEL PLAN PARCIAL DEL AE-18 GARAIA (ARRASATE) .....</b>	<b>1</b>
1.1.	Ámbito y objeto de la modificación puntual del Plan Parcial del AE-18 Garaia .....	1
1.2.	Ordenación del plan parcial vigente .....	1
1.3.	Ordenación propuesta en la modificación puntual del Plan Parcial del AE-18 Garaia.....	2

## 1. RESUMEN EJECUTIVO DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAKL DEL PLAN PARCIAL DEL AE-18 GARAIA (ARRASATE)

El presente apartado tiene por objeto dar cumplimiento 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 y objeto de la modificación puntual del Plan Parcial del AE-18 Garaia

La presente modificación puntual del Plan Parcial afecta al AE-18 Garaia de Arrasate y tiene por objeto modificar la ordenación pormenorizada del ámbito con el fin de optimizar el uso del suelo. Afecta a la segunda fase de la urbanización pública que está pendiente de ejecución, y propone cambios en algunas parcelas de uso Parque Tecnológico y de Equipamiento.

### 1.2.Ordenación del plan parcial vigente

Tal y como se puede apreciar en la foto aérea se ha ejecutado la primera fase de la urbanización, que abarca la parte baja del ámbito y un vial que sube hasta la zona alta del ámbito. Falta por ejecutar la segunda fase de la urbanización. El Plan Parcial vigente prevé una vialidad en anillo para la segunda fase de la urbanización en la parte alta.





### 1.3. Ordenación propuesta en la modificación puntual del Plan Parcial del AE-18 Garaia

La modificación del Plan Parcial propone reducir la vialidad de la segunda fase, y resolver los accesos a las parcelas de la parte alta con un único vial que termina en un fondo de saco. De esta forma se optimiza la vialidad y se logran plataformas horizontales de mayor tamaño.

También reordena las parcelas que actualmente se encuentran sin edificar, manteniendo la urbanización ejecutada hasta el momento. El objetivo es mejorar la viabilidad económica del parque para dar salida a unas parcelas que no se venden debido a las fuertes cargas de urbanización que tienen que soportar, y a la situación actual del mercado.

Al ordenar las nuevas parcelas, se ha seguido como criterio delimitar parcelas en las que se puedan lograr plataformas horizontales sin necesidad de ejecutar muros. De esta forma, la edificabilidad para cada parcela se calcula en proporción a la plataforma horizontal, y no en función de la superficie de parcela privada. Esta es una manera de homogeneizar las parcelas de cara a su venta.

Además, se flexibiliza la relación ocupación-perfil edificatorio con la edificabilidad como parámetro que limita.



junio 2013 ekaina

Por parte del Equipo Redactor:

Larraitz Sasiain  
Arquitecto

Luis Anduaga  
Arquitecto

Amaia Tirados  
Arquitecto





Planos

Modificación puntual del Plan  
Parcial

AE-18 GARAIA (Arrasate)

Plan Partzialaren aldaketa  
puntuala

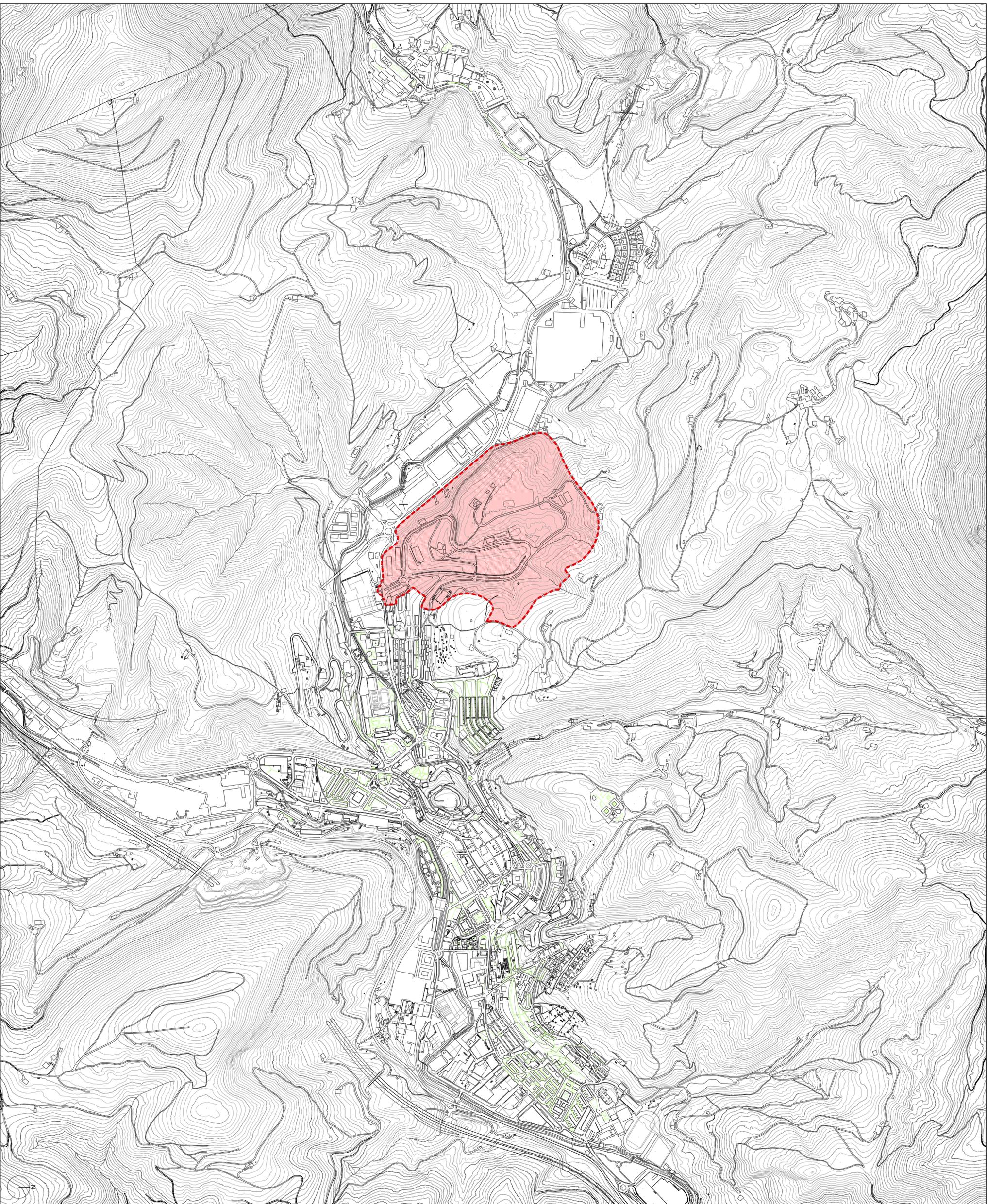
## INDICE DE PLANOS

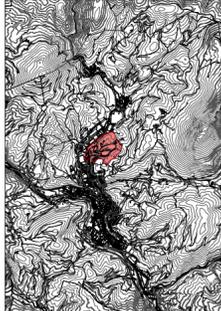
### PLANOS DE INFORMACIÓN

- PI.01 Situación
- PI.02 Estado actual
- PI.03 Secciones Generales. Estado Actual
- PI.04 Plan Parcial vigente. Estructura de la propiedad
- PI.05 Plan Parcial vigente. Zonificación
- PI.06 Plan Parcial vigente. Alineaciones y rasantes
- PI.07 Plan Parcial vigente. Unidades de Ejecución
- PI.08.1 Redes existentes. Abastecimiento de agua
- PI.08.2 Redes existentes. Saneamiento
- PI.08.3 Redes existentes. Energía y alumbrado público
- PI.08.4 Redes existentes. Telecomunicaciones y gas

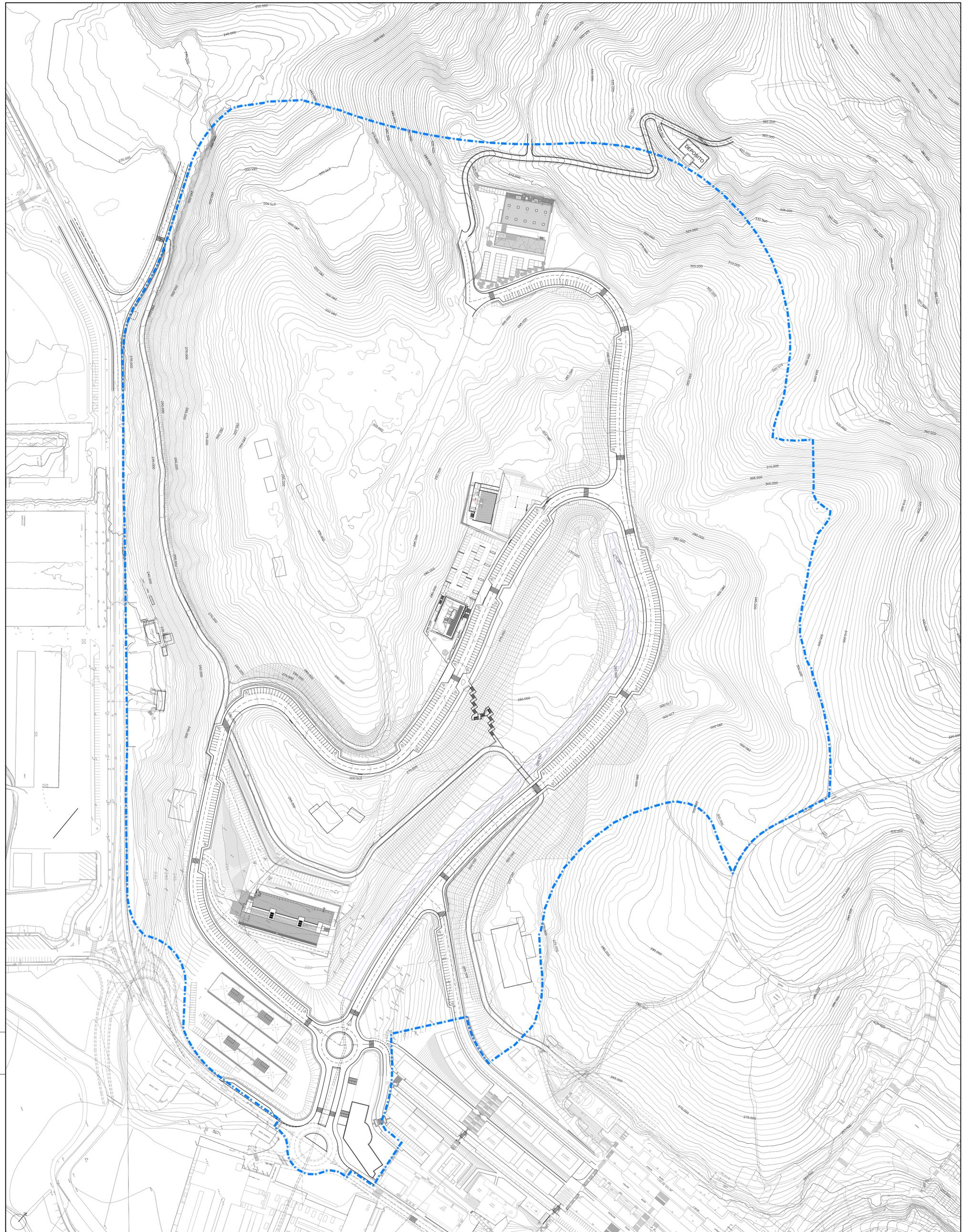
### PLANOS DE ORDENACIÓN

- PO.01 Ordenación general. Alineaciones y rasantes
- PO.02 Secciones Generales (orientativas)
- PO.03 Zonificación pormenorizada
- PO.04 Gestión
- PO.05.1 Esquema de redes. Abastecimiento de agua
- PO.05.2 Esquema de redes. Saneamiento
- PO.05.3 Esquema de redes. Energía y alumbrado público
- PO.05.4 Esquema de redes. Telecomunicaciones y Gas



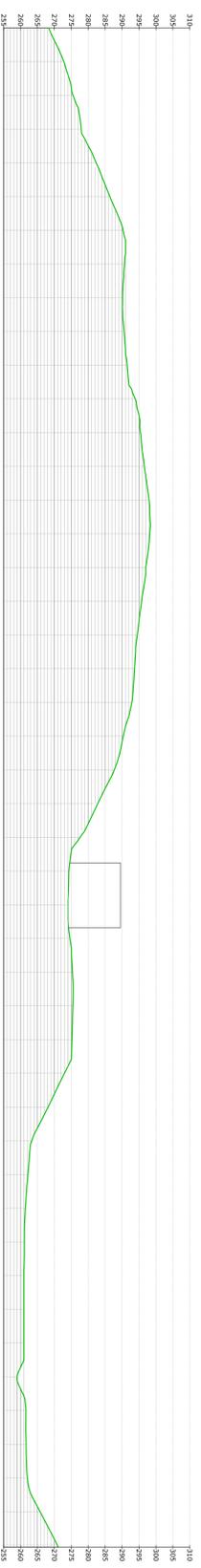
idazle taldea equipo redactor	eskala escala	planoa plano	sustatzailera promotor	kokalekua situación	data fecha	fasea fase	proiektua proyecto
LUIS ANDUJAGA Arkitektoa LABORATZ SISEAN Arkitektoa ANITA TRILADOS Arkitektoa 	1/10.000  	I. INFORMAZIO PLANOK I. PLANOS DE INFORMACIÓN  <b>PI.01</b> <b>KOKAPENA</b> <b>SITUACIÓN</b>		ARRASATE(GIPUZKOA)	2013.ko ekaina junio 2013	TESTU BATERATUA TEXTO REFUNDIDO  <b>MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL</b>	AE-18 GARAJA <b>PLAN PARTZIALAREN ALDAKETA PUNTUALA</b>



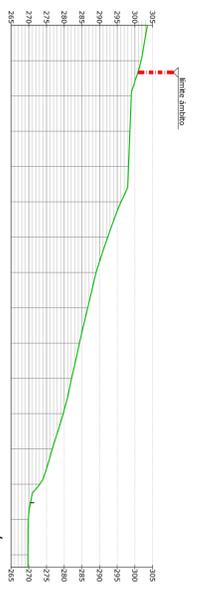


<p>idazle taldea equipo redactor</p> <p>LABARITZ SUSTAIN ANAN TRIBUNOS KONSTRUKTIBO</p>	<p>eskala escala</p> <p>1/1.500</p> <p>PI.02</p> <p>EGUNGO EGOCERA ESTADO ACTUAL</p>	<p>planoa plano</p> <p>I. INFORMAZIO PLANOK I. PLANOS DE INFORMACION</p>	<p>sustatzalea promotor</p> <p>GARAI INGENIERIA</p>	<p>kokaleku situación</p> <p>ARRASATE(GIPUZKOA)</p>	<p>data fecha</p> <p>2013.ko ekaina Junio 2013</p>	<p>fasea fase</p> <p>TESTU BATERATUA TEXTO REFUNDIDO</p>	<p>proiektua proyecto</p> <p>AE-18 GARAI PLAN PARTIALAREN ALDAKETA PUNTUALA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL</p>
---	--	--	---	---	--	--	---

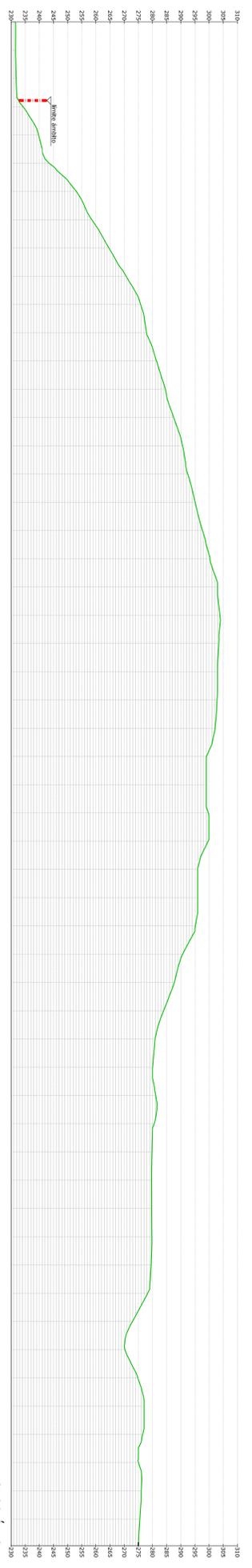




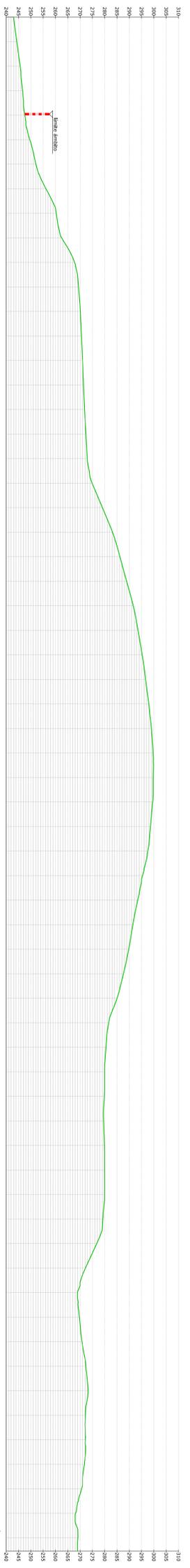
SECCIÓN 1



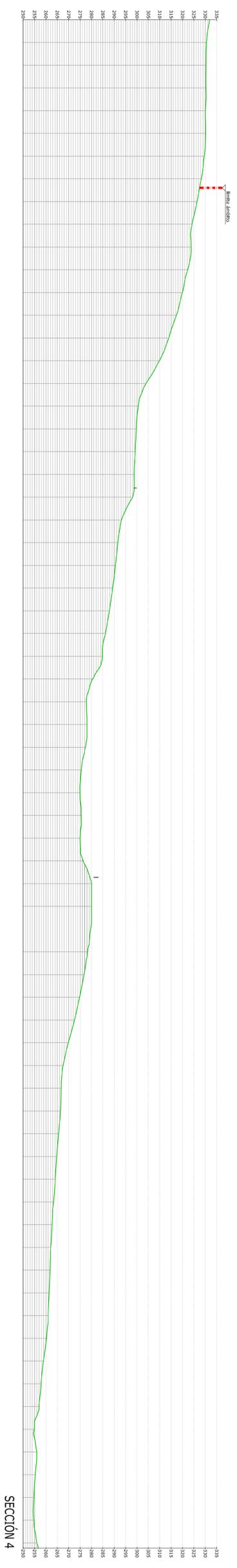
SECCIÓN 5



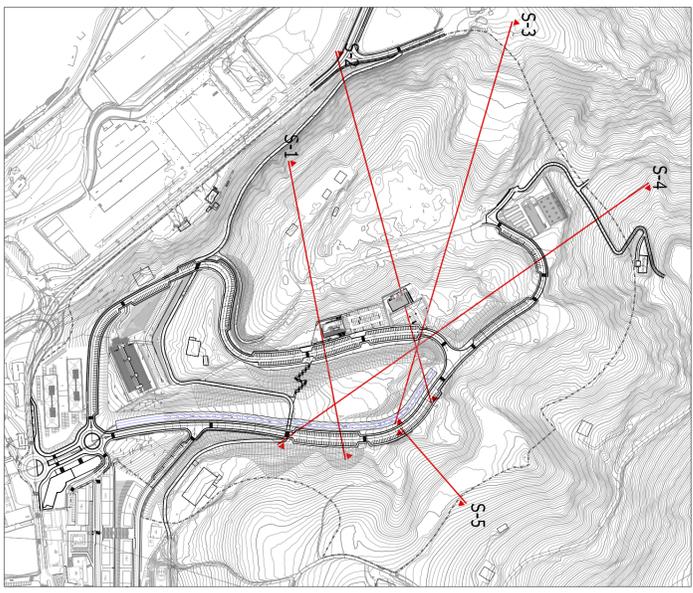
SECCIÓN 2



SECCIÓN 3



SECCIÓN 4



proiektua	proyeko
AE-18 GARAI	
PLAN PARTIALAREN	
ALDAKETA PUNTUALA	
MODIFICACIÓN PUNTUAL	
DEL PLAN PARCIAL	
fasea	fase
TESTU BATERATUA	
TESTO REFUNDIDO	
data	fecha
2013.ko ekaina	
Junio 2013	
kokalekua	situación
ARRASATE(GIPUZKOA)	
sustatzailea	promotor
	

I. INFORMAZIO PLANOK  
I. PLANOS DE INFORMACIÓN

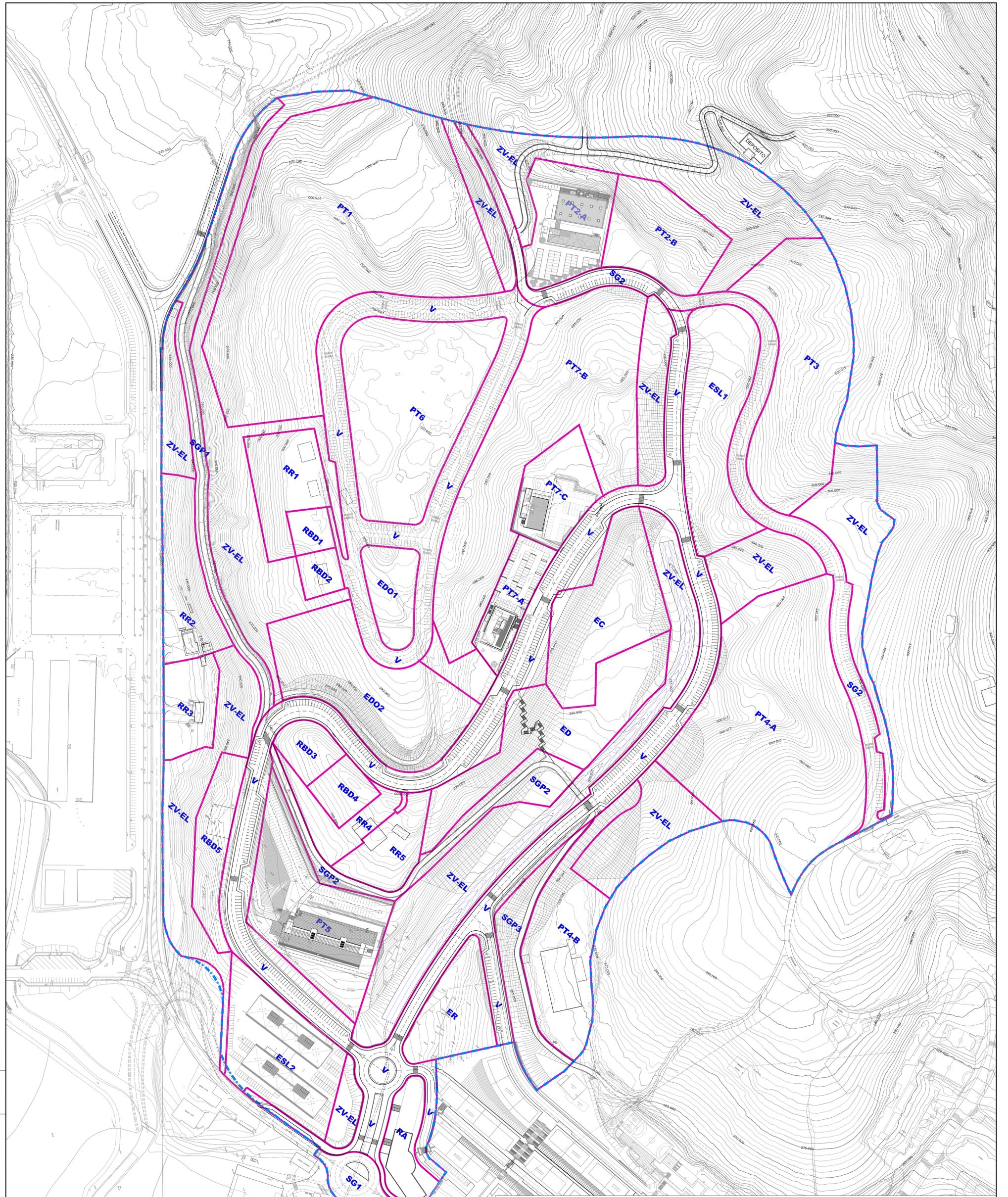
**PI.03**

ERAKETAK OROKORRAK  
egungo egoera  
SECCIONES GENERALES  
estado actual



eskala  
escala  
1/1.000

idazle taldea  
equipo redactor  
Luis Andueza  
LABARITZ SAGIARI  
AMANA TRILAKOS  
LKS



PACCELAK	Superficie	Protektua
PT (Funtzioa Teknologiko)	169.500 m <sup>2</sup>	
PT1	41.000 m <sup>2</sup>	Pol. de Innovazioa Giza
PT2-A	6.689 m <sup>2</sup>	Estazio S. COOP
PT2-B	7.119 m <sup>2</sup>	Pol. de Innovazioa Giza
PT3	15.818 m <sup>2</sup>	Pol. de Innovazioa Giza
PT4	27.766 m <sup>2</sup>	Pol. de Innovazioa Giza
PT5	9.315 m <sup>2</sup>	Pol. de Innovazioa Giza
PT6	11.860 m <sup>2</sup>	Montarropi Urbantzatuta
PT7-A	17.120 m <sup>2</sup>	Pol. de Innovazioa Giza
PT7-B	3.650 m <sup>2</sup>	LIS
PT7-C	24.229 m <sup>2</sup>	Pol. de Innovazioa Giza
PT7-D	5.070 m <sup>2</sup>	Industria S. COOP
RA (Residencia Aldekoa)	3.315 m <sup>2</sup>	
ER (Residencia de Esquiadorea)	5.070 m <sup>2</sup>	Lurri (komunitat. de zonalak)
RBD (Residencia Baja Densitate)	10.938 m <sup>2</sup>	Pol. de Innovazioa Giza
ESL1	1.315 m <sup>2</sup>	Balnearioa
ESL2	1.315 m <sup>2</sup>	Urtia
ESL3	2.058 m <sup>2</sup>	Pol. de Innovazioa Giza
ESL4	2.058 m <sup>2</sup>	Pol. de Innovazioa Giza
ESL5	4.116 m <sup>2</sup>	Arantzaletza
RR (Residencia Rural)	21.488 m <sup>2</sup>	
RR1	5.812 m <sup>2</sup>	Balnearioa
RR2	5.812 m <sup>2</sup>	Urtia
RR3	5.812 m <sup>2</sup>	Urtia
RR4	5.812 m <sup>2</sup>	Urtia
RR5	5.812 m <sup>2</sup>	Urtia
ED (Equipamiento Deportivo)	10.938 m <sup>2</sup>	Montarropi
EC (Equipamiento Comercial)	9.785 m <sup>2</sup>	Arantzaletza
ED (Equipamiento Deportivo)	10.938 m <sup>2</sup>	Arantzaletza
V (Valeak, aparcamiento e hitorako parkeak)	55.548 m <sup>2</sup>	Arantzaletza
Sistema Biberak y zonas Verdes	86.278 m <sup>2</sup>	Arantzaletza
Sistema General Iluminado Perimetral	14.070 m <sup>2</sup>	Arantzaletza
SG1	1.500 m <sup>2</sup>	Operazioak (Pant. Aldekoa)
SG2	12.160 m <sup>2</sup>	Operazioak (Pant. Aldekoa)
SG3	17.152 m <sup>2</sup>	Arantzaletza
SG4	6.689 m <sup>2</sup>	Arantzaletza
SG5	4.986 m <sup>2</sup>	Arantzaletza
TOTAL	440.490 m <sup>2</sup>	

proiektua: AE-18 GABAIJA  
 plano: PLAN PARTIALAREN ALDARETA PUNTUALA  
 fasea: MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL  
 data: TESTU BATERATUA  
 kokalekua: ARRASATE (GIPUZKOA)  
 sustatzailea: GARAIA  
 eskala: 1/1.500  
 idazle taldea: LABARITZ SAGIARI  
 equipo redactor: ANAIA TRINIDAD

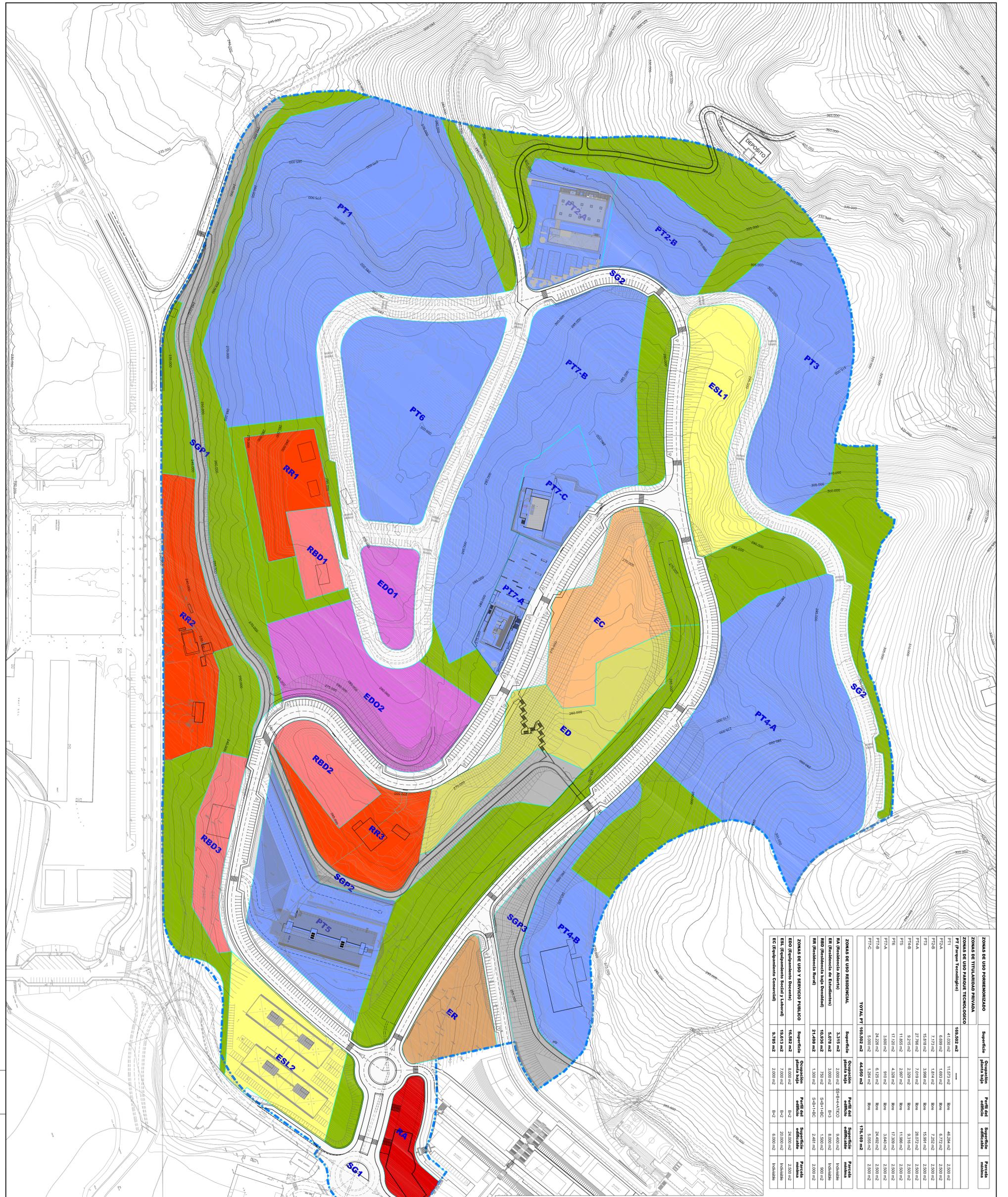
INDARREAN DAGOEN PLAN PARTIALA JABATZAREN EGITUA PLAN PARCIAL VIGENTE ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

PI.04

I. INFORMAZIO PLANOK I. PLANOS DE INFORMACION

2013ko ekaina  
 Junio 2013

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



ZONAS DE USO PROMOCIONADO	Superficie parcela baja	Ocupación parcela baja	Superficie edificable	Parcela máxima
<b>ZONAS DE TITULARIDAD PRIVADA</b>				
PT (Urbanización Tecnológica)	169.932 m <sup>2</sup>	44.000 m <sup>2</sup>	176.189 m <sup>2</sup>	2.900 m <sup>2</sup>
PT1	41.000 m <sup>2</sup>	11.573 m <sup>2</sup>	46.354 m <sup>2</sup>	2.900 m <sup>2</sup>
PT2A	6.699 m <sup>2</sup>	1.836 m <sup>2</sup>	6.722 m <sup>2</sup>	2.900 m <sup>2</sup>
PT2B	7.172 m <sup>2</sup>	1.814 m <sup>2</sup>	7.252 m <sup>2</sup>	2.900 m <sup>2</sup>
PT3	15.818 m <sup>2</sup>	3.398 m <sup>2</sup>	15.851 m <sup>2</sup>	2.900 m <sup>2</sup>
PT4	27.762 m <sup>2</sup>	7.019 m <sup>2</sup>	28.072 m <sup>2</sup>	2.900 m <sup>2</sup>
PT4B	9.215 m <sup>2</sup>	2.209 m <sup>2</sup>	9.316 m <sup>2</sup>	2.900 m <sup>2</sup>
PT5	11.865 m <sup>2</sup>	2.297 m <sup>2</sup>	11.966 m <sup>2</sup>	2.900 m <sup>2</sup>
PT6	17.120 m <sup>2</sup>	4.329 m <sup>2</sup>	17.200 m <sup>2</sup>	2.900 m <sup>2</sup>
PT7A	3.800 m <sup>2</sup>	919 m <sup>2</sup>	3.840 m <sup>2</sup>	2.900 m <sup>2</sup>
PT7B	24.229 m <sup>2</sup>	6.129 m <sup>2</sup>	24.462 m <sup>2</sup>	2.900 m <sup>2</sup>
PT7C	5.000 m <sup>2</sup>	1.264 m <sup>2</sup>	5.055 m <sup>2</sup>	2.900 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL PT</b>	<b>169.932 m<sup>2</sup></b>	<b>44.000 m<sup>2</sup></b>	<b>176.189 m<sup>2</sup></b>	
<b>ZONAS DE USO RESIDENCIAL</b>				
RA (Residencia Altiplano)	3.215 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>	9.600 m <sup>2</sup>	10.000 m <sup>2</sup>
RA (Residencia de Estudios)	5.078 m <sup>2</sup>	3.000 m <sup>2</sup>	6.800 m <sup>2</sup>	10.000 m <sup>2</sup>
RBD (Residencia Baja Densidad)	10.938 m <sup>2</sup>	761 m <sup>2</sup>	8.000 m <sup>2</sup>	900 m <sup>2</sup>
RR (Residencia Rural)	21.489 m <sup>2</sup>	1.100 m <sup>2</sup>	2.461 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>
<b>ZONAS DE USO Y SERVICIO PUBLICO</b>				
ESL (Equipamiento Deportivo)	16.932 m <sup>2</sup>	6.000 m <sup>2</sup>	24.000 m <sup>2</sup>	10.000 m <sup>2</sup>
ESL (Equipamiento Social y Laboral)	19.613 m <sup>2</sup>	7.000 m <sup>2</sup>	20.000 m <sup>2</sup>	10.000 m <sup>2</sup>
ESL (Equipamiento Comercial)	9.376 m <sup>2</sup>	2.000 m <sup>2</sup>	6.000 m <sup>2</sup>	10.000 m <sup>2</sup>

ZONAS DE USO PROMOCIONADO	Cuenta m <sup>2</sup>	Estándares %
<b>ZONAS DE TITULARIDAD PRIVADA</b>		
PT (Urbanización Tecnológica)	169.932 m <sup>2</sup>	38,48 %
PT1	41.000 m <sup>2</sup>	41,000 m <sup>2</sup>
PT2A	6.699 m <sup>2</sup>	6,699 m <sup>2</sup>
PT2B	7.172 m <sup>2</sup>	7,172 m <sup>2</sup>
PT3	15.818 m <sup>2</sup>	15,818 m <sup>2</sup>
PT4	27.762 m <sup>2</sup>	27,762 m <sup>2</sup>
PT4B	9.215 m <sup>2</sup>	9,215 m <sup>2</sup>
PT5	11.865 m <sup>2</sup>	11,865 m <sup>2</sup>
PT6	17.120 m <sup>2</sup>	17,120 m <sup>2</sup>
PT7A	3.800 m <sup>2</sup>	3,800 m <sup>2</sup>
PT7B	24.229 m <sup>2</sup>	24,229 m <sup>2</sup>
PT7C	5.000 m <sup>2</sup>	5,000 m <sup>2</sup>
<b>ZONAS DE USO RESIDENCIAL</b>		
RA (Residencia Altiplano)	3.215 m <sup>2</sup>	0,75 %
RA (Residencia de Estudios)	10.938 m <sup>2</sup>	2,48 %
RBD (Residencia Baja Densidad)	2.619 m <sup>2</sup>	0,61 %
RR (Residencia Rural)	21.489 m <sup>2</sup>	4,88 %
RR1	5.168 m <sup>2</sup>	1,19 %
RR2	8.537 m <sup>2</sup>	1,97 %
RR3	6.777 m <sup>2</sup>	1,54 %
<b>ZONA DE EQUIVAMIENTO</b>		
ER (Residencia de Estudios)	5.078 m <sup>2</sup>	1,15 %
<b>SISTEMAS DE USO Y DOMINIO PUBLICO</b>		
ZV (Espacios Libres y Zonas Verdes)	86.370 m <sup>2</sup>	19,71 %
V (Vías, Aparcamientos e Itinerarios peatonales)	55.545 m <sup>2</sup>	12,61 %
EC (Equipamiento Comercial)	9.376 m <sup>2</sup>	2,22 %
ED (Equipamiento Deportivo)	16.932 m <sup>2</sup>	3,96 %
ED01 (Equipamiento Deportivo)	16.932 m <sup>2</sup>	3,96 %
ED02	13.242 m <sup>2</sup>	3,04 %
ED03 (Equipamiento Social y Laboral)	19.613 m <sup>2</sup>	4,45 %
ESL1	16.420 m <sup>2</sup>	3,84 %
ESL2	9.191 m <sup>2</sup>	2,13 %
<b>TOTAL EXCLUSIVOS SISTEMAS GENERALES</b>	<b>409.277 m<sup>2</sup></b>	<b>92,91 %</b>
SGC (Sistema General de Comunicaciones)	1.420 m <sup>2</sup>	0,32 %
SGC1	1.399 m <sup>2</sup>	0,31 %
SGC2	12.142 m <sup>2</sup>	2,75 %
SGP (Sistema General de Hobbies y Recreación)	17.152 m <sup>2</sup>	3,89 %
SGP1	6.897 m <sup>2</sup>	1,56 %
SGP2	5.299 m <sup>2</sup>	1,21 %
SGP3	4.956 m <sup>2</sup>	1,13 %
<b>TOTAL PLAN PARCIAL</b>	<b>440.489 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

idazle taldea  
equipo redactor

eskala  
escala

1/1.500

planoa  
plano

sustatzaila  
promotor

kokaleku  
situación

data  
fecha

fasea  
fase

proiektua  
proyecto

AE-18 GABAI  
PLAN PARTIALAREN  
ALDAERTIA PUNTUALA  
MODIFICACIÓN PUNTUAL  
DEL PLAN PARCIAL

TESTU BATERATUA  
TEXTO REFUNDIDO

2013.ko ekaina  
Junio 2013

ARRASATE (GIPUZKOA)

INDARREAN DAGOEN PLAN PARTIZIALA  
ZONIFIKAZIOA  
PLAN PARCIAL VIGENTE  
ZONIFICACIÓN

PI.05

I. INFORMAZIO PLANOK  
I. PLANOS DE INFORMACIÓN

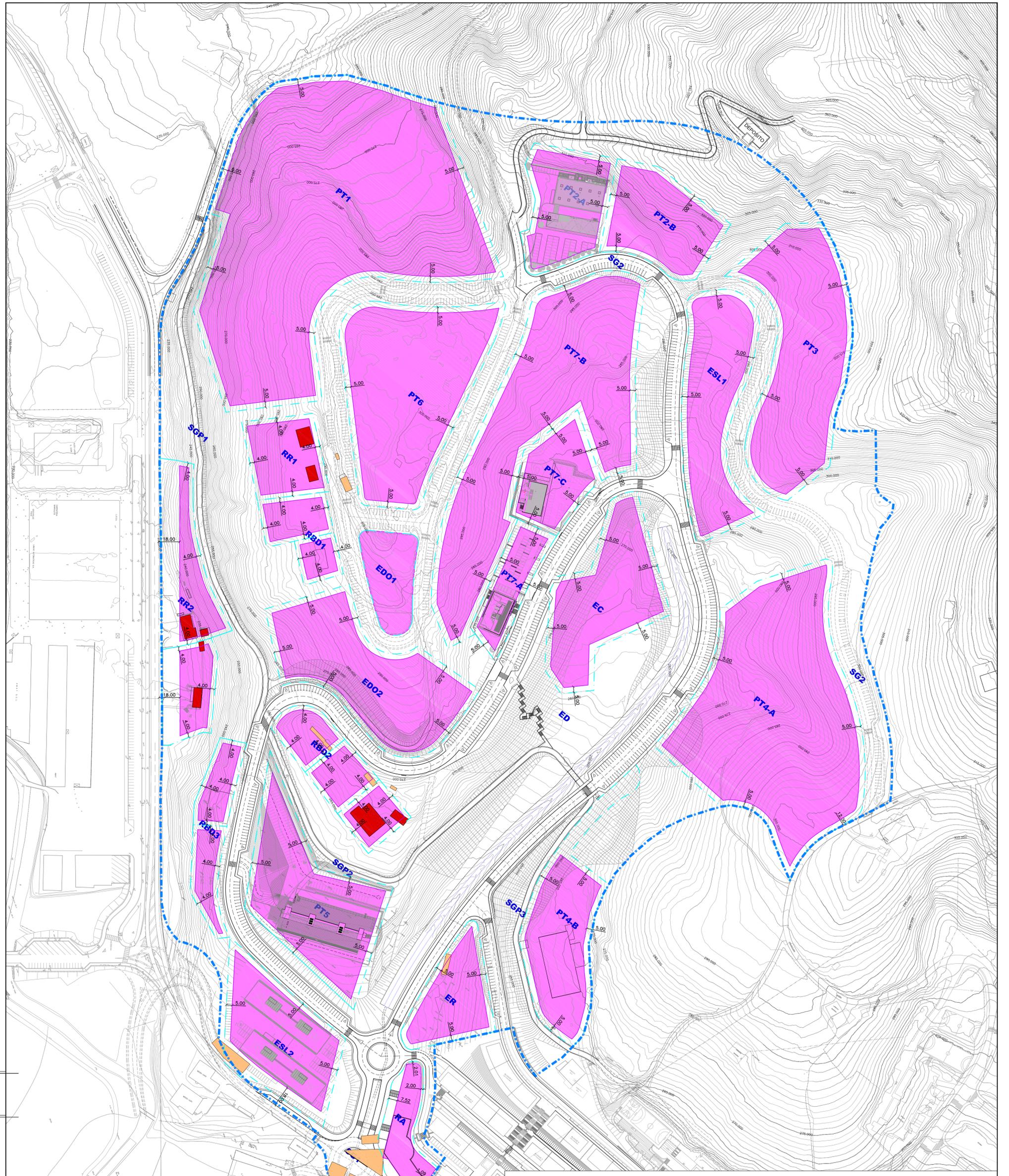
LUIS ANDUEZA  
Arasate

LABARIZ SAGIARI  
Arasate

ANAYA TRINIDAD  
Arasate

LABARIZ SAGIARI  
Arasate

LKS



- PASENTE
- LINEA DE MOVIMIENTO DE LA EDIFICACION
- LINEA DE AMBITO DEL SECTOR
- EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION
- EDIFICIOS CONSOLIDADOS CON ORDENANZA DE SUSTITUCION

ZONAS DE USO PORMENORIZADO	Superficie planta baja	Superficie edificios	Superficie mediana	Parcela
<b>ZONAS DE TITULARIDAD PRIVADA</b>				
PT (Paseo Tecnológico)	169,502 m <sup>2</sup>	11,271 m <sup>2</sup>	46,286 m <sup>2</sup>	2,200 m <sup>2</sup>
PT2-A	6,989 m <sup>2</sup>	1,929 m <sup>2</sup>	6,772 m <sup>2</sup>	2,200 m <sup>2</sup>
PT2-B	42,719 m <sup>2</sup>	13,614 m <sup>2</sup>	15,224 m <sup>2</sup>	2,200 m <sup>2</sup>
PT3	97,386 m <sup>2</sup>	27,982 m <sup>2</sup>	32,631 m <sup>2</sup>	2,200 m <sup>2</sup>
PT3-B	9,315 m <sup>2</sup>	2,259 m <sup>2</sup>	3,313 m <sup>2</sup>	2,200 m <sup>2</sup>
PT6	11,505 m <sup>2</sup>	2,297 m <sup>2</sup>	11,986 m <sup>2</sup>	2,200 m <sup>2</sup>
PT7	17,120 m <sup>2</sup>	4,238 m <sup>2</sup>	17,286 m <sup>2</sup>	2,200 m <sup>2</sup>
PT7-A	3,600 m <sup>2</sup>	910 m <sup>2</sup>	3,466 m <sup>2</sup>	2,200 m <sup>2</sup>
PT7-B	24,229 m <sup>2</sup>	6,124 m <sup>2</sup>	24,466 m <sup>2</sup>	2,200 m <sup>2</sup>
PT7-C	9,000 m <sup>2</sup>	1,944 m <sup>2</sup>	10,168 m <sup>2</sup>	2,200 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL PT</b>	<b>169,502 m<sup>2</sup></b>	<b>44,400 m<sup>2</sup></b>	<b>174,163 m<sup>2</sup></b>	
<b>ZONAS DE USO RESIDENCIAL</b>				
EA (Residencia Alameda)	3,315 m <sup>2</sup>	2,000 m <sup>2</sup>	3,000 m <sup>2</sup>	1,000 m <sup>2</sup>
ED (Residencia en Arribera)	5,079 m <sup>2</sup>	3,000 m <sup>2</sup>	4,000 m <sup>2</sup>	1,000 m <sup>2</sup>
ER (Residencia en Sagastakoa)	10,038 m <sup>2</sup>	1,200 m <sup>2</sup>	10,000 m <sup>2</sup>	1,000 m <sup>2</sup>
ES (Residencia en Euzko)	2,449 m <sup>2</sup>	1,200 m <sup>2</sup>	2,400 m <sup>2</sup>	1,000 m <sup>2</sup>
<b>ZONAS DE USO Y SERVICIO MIXTAS</b>				
ED (Equipamiento Deportivo)	116,832 m <sup>2</sup>	6,000 m <sup>2</sup>	116,832 m <sup>2</sup>	2,200 m <sup>2</sup>
ES (Equipamiento Social y Laboral)	11,613 m <sup>2</sup>	7,200 m <sup>2</sup>	11,613 m <sup>2</sup>	2,200 m <sup>2</sup>
EC (Equipamiento Comercial)	9,786 m <sup>2</sup>	2,200 m <sup>2</sup>	9,786 m <sup>2</sup>	1,000 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>64,430 m<sup>2</sup></b>	<b>242,220 m<sup>2</sup></b>		

idazle taldea  
equipo redactor

eskala  
escala

1/1.500

planoa  
plano

sustatzalea  
promotor

kokaleku  
situación

data  
fecha

fasea  
fase

proiektua  
proyecto

AE-18 GARAIA  
PLAN PARTIALAREN  
ALDAKETA PUNTUALA  
MODIFICACIÓN PUNTUAL  
DEL PLAN PARCIAL

TESTU BATERATUA  
TEXTO REFUNDIDO

2013ko ekaina  
Junio 2013

ARRASATE(GIPUZKOA)

**GARAIA**

INDARRKAN DAGOEN PLAN PARTIZIALA  
LERROKADURAK ETA SESTAK  
PLAN PARCIAL VIGENTE  
ALINEACIONES Y PASANTES

**PI.06**

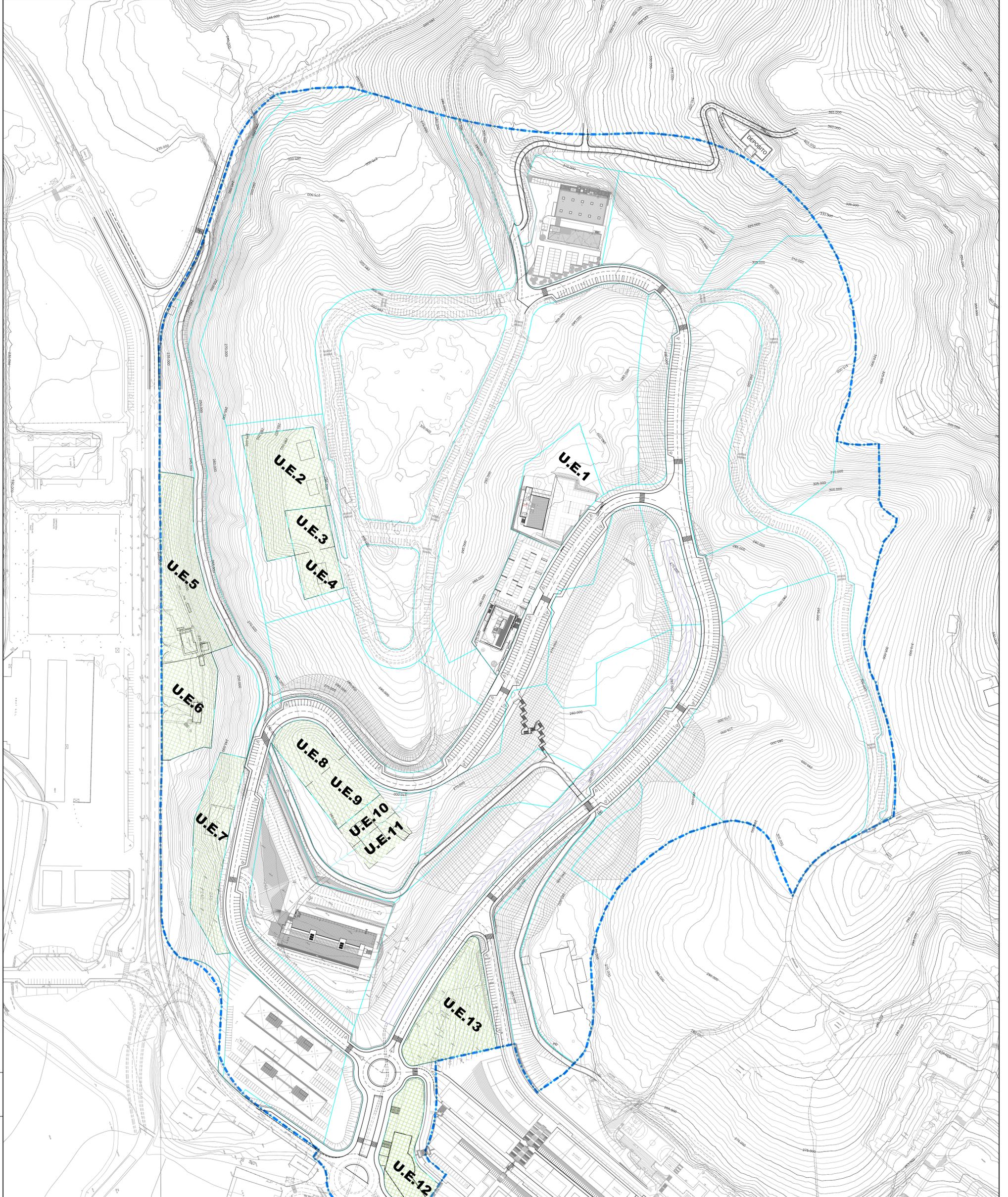
1. INFORMAZIO PLANOK  
I. PLANOS DE INFORMACION

LUIS ANDUEZA  
Arribera

LABARITZ SAGASTI  
Arribera

ANAYA TRINIDAD  
Arribera

**LKS**



UNIDADES DE EJECUCION	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	APROVECHAMIENTO m <sup>2</sup>	% APROV.
U.E.1	404,433 m <sup>2</sup>	226,169 m <sup>2</sup>	91,37%
U.E.2	5,194 m <sup>2</sup>	600 m <sup>2</sup>	0,24%
U.E.3	1,310 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	0,19%
U.E.4	1,315 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	0,19%
U.E.5	5,691 m <sup>2</sup>	400 m <sup>2</sup>	0,16%
U.E.6	3,666 m <sup>2</sup>	350 m <sup>2</sup>	0,14%
U.E.7	4,166 m <sup>2</sup>	500 m <sup>2</sup>	0,29%
U.E.8	2,055 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	0,19%
U.E.9	2,051 m <sup>2</sup>	250 m <sup>2</sup>	0,19%
U.E.10	1,096 m <sup>2</sup>	570 m <sup>2</sup>	0,23%
U.E.11	1,096 m <sup>2</sup>	570 m <sup>2</sup>	0,23%
U.E.12	3,303 m <sup>2</sup>	9,400 m <sup>2</sup>	3,89%
U.E.13	5,079 m <sup>2</sup>	8,000 m <sup>2</sup>	3,23%
<b>SECTOR SAN GARAIA</b>	<b>446,469 m<sup>2</sup></b>	<b>247,250 m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>

AE-18 GARAIA  
 PLAN PARTZALAREN  
 ALBARKETA PUNTUALA  
 MODIFICACION PUNTUAL  
 DEL PLAN PARCIAL  
 TESTU BATERRATUA  
 TEXTO REFUNDIDO  
 2013.ko ekaina  
 Junio 2013  
 ARRASATE(GIPUZKOA)

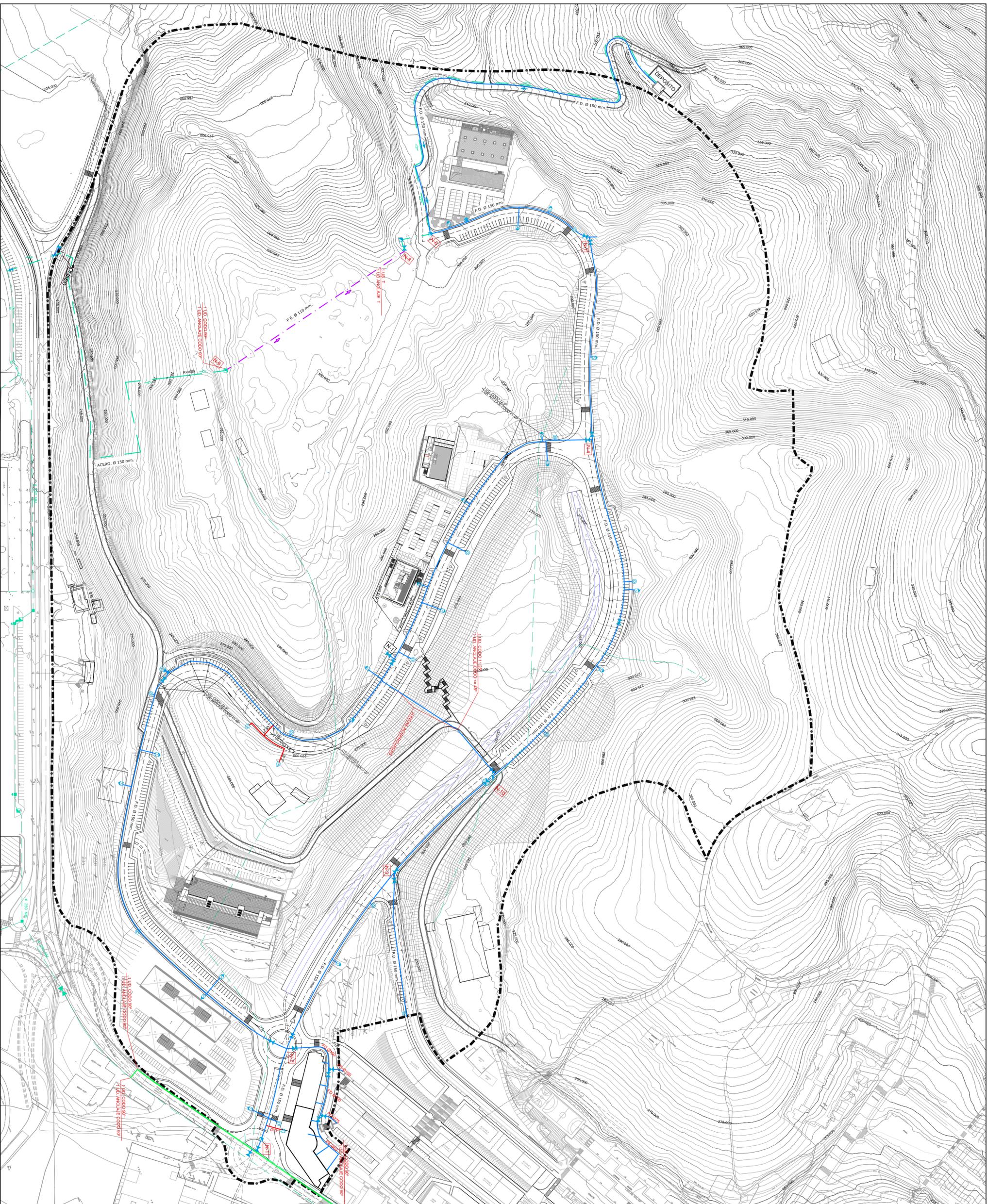
proiektua: AE-18 GARAIA  
 planoa: PLAN PARTZALAREN ALBARKETA PUNTUALA  
 data: 2013.ko ekaina / Junio 2013  
 kokalekua: ARRASATE(GIPUZKOA)  
 sustatzia: GARAIA  
 eskala: 1/1.500  
 idazle taldea: LKS INGENIERIA, S.COOP.

**INDAREAN DAOGEN PLAN PARTZIALA**  
**EXEKUZIO UNITATIAK**  
**PLAN PARCIAL VIGENTE**  
**UNIDADES DE EJECUCION**

**PL.07**  
 1. INFORMAZIO PLANOK  
 1. PLANOS DE INFORMACION

eskala: 1/1.500  
 idazle taldea: LKS INGENIERIA, S.COOP.





**ABASTECIMIENTO**

- TUBERIA DE Ø250 mm
- TUBERIA DE Ø150 mm (IMPULSION)
- TUBERIA DE F.D. Ø 150 mm.
- TUBERIA DE F.D. Ø 250 mm.
- TUBERIA DE POLIETILENO
- TUBERIA DE POLIETILENO PROVISORIO (IMPULSION)
- HIDRANTE TIPO HERMES 100 CON VALVULA DE CORTE
- ACOMETIDA A PARCELAS
- ACOMETIDA A VIVIENDAS
- ⊗ BOMBEO
- VENTOSA
- ⊗ DESAGUE DE FONDO
- ⊗ VALVULA DE COMPUESTA CIERRE ELASTICO PN 16
- ⊗ FUENTE
- ⊗ PUNTO DE SEPARACION DE CIRCUITOS
- ⊗ DEPÓSITO GARANDED MUNICIPAL COMPUESTO POR VALVULA COMPUESTA Y VALVULA REDUCTORA DE PRESION

proiektua  
projecto

fasea  
fase

data  
fecha

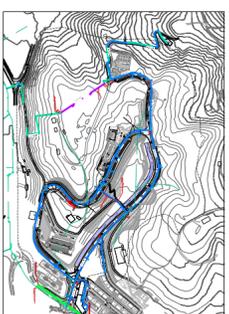
kokalekua  
situación

sustatzailera  
promotor



planoa  
plano

**PI.08.1**  
DAUDEN SAREAK  
UR-HORRIDURA  
REDES EXISTENTES  
ABASTECIMIENTO DE AGUA



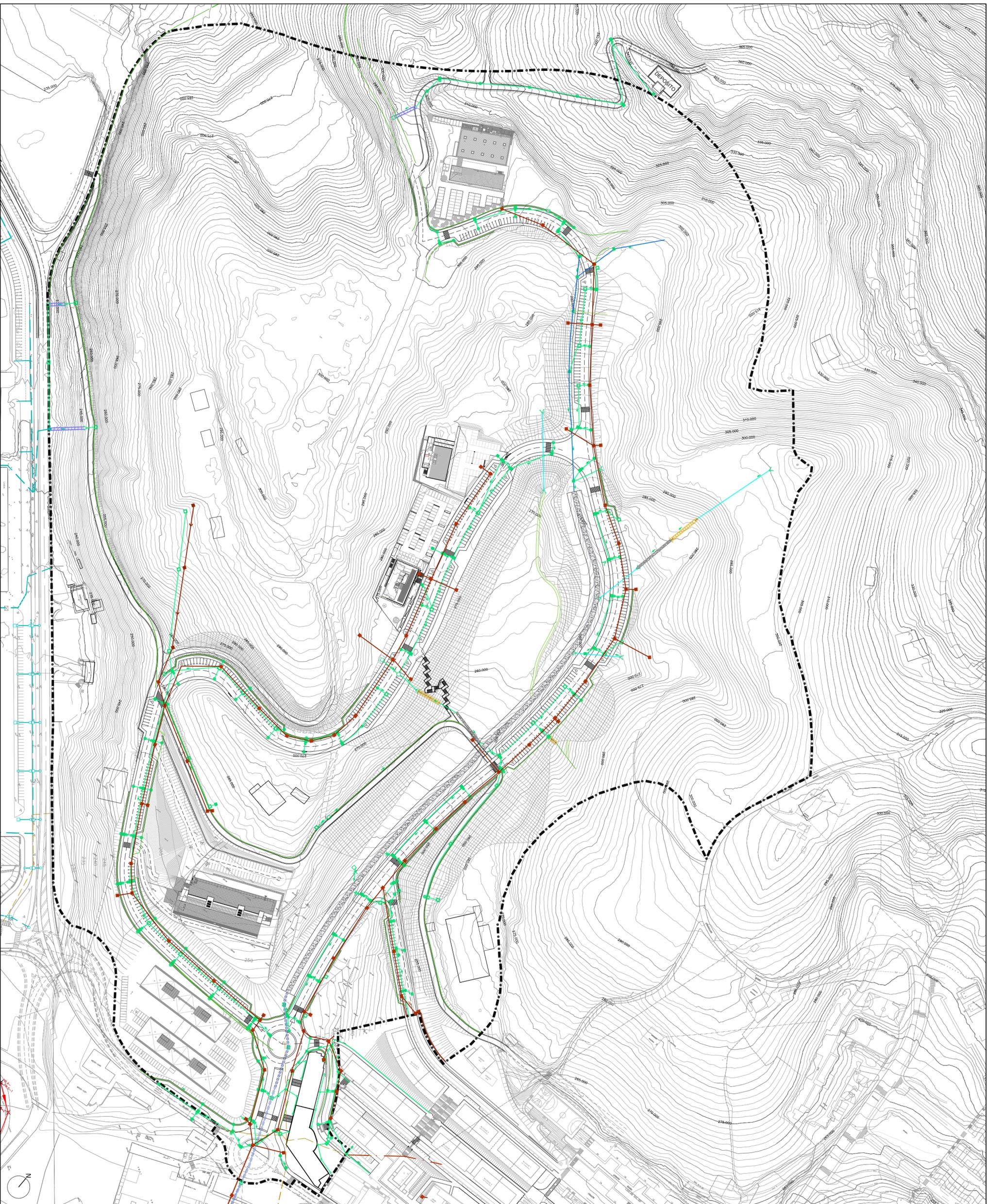
eskala  
escala

PI.08.1.ABAST.dwg

idazle taldea  
equipo redactor

- LUIS ANDUJAGA  
Arquittoa
- LABRATZ SUSAIN  
Arquittoa
- ANAYA TRILADOS  
Arquittoa



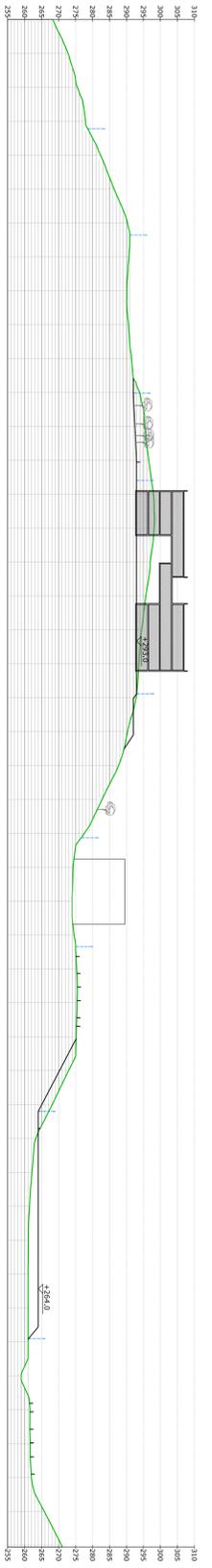


<p><b>idazle taldea</b> equipo redactor</p> <p>LUIS ANDUAGA Arkitettoa</p> <p>LABRATZ SUSAIN Arkitettoa</p> <p>ANITA TRINADOS Arkitettoa</p>  	<p><b>eskala</b> escala</p> <p>1/2.000</p>  <p>PI.08.2 SANAMENDU.DWG</p>	<p><b>plano</b> plano</p> <p>I. INFORMAZIO PLANOAK I. PLANOS DE INFORMACIÓN</p> <p><b>PI.08.2</b> DAUDEN SAREAK SANAMENDUA REDES EXISTENTES SANAMIENTO</p>	<p><b>sustatzaila</b> promotor</p>  <p>GARAIA PUNTO DE INFORMAZIOA BERRIKUNTZA GARAIA</p>	<p><b>kokalekua</b> situación</p> <p>ARRASATE(GIPUZKOA)</p>	<p><b>data</b> fecha</p> <p>2013.ko ekaina junio 2013</p>	<p><b>fasea</b> fase</p> <p>TESTU BATERATUA TEXTO REFUNDIDO</p> <p><b>proiektua</b> proyecto</p> <p>AE-18 GARAIA PLAN PARTZIALAREN ALDAKETA PUNTUALA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL</p>	<p><b>PLUVIALES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— RED UNITARIA</li> <li>— RED UNITARIA A ELIMINAR</li> <li>— TUBERIA DE AGUAS PLUVIALES Ø 1500 CASTM. III</li> <li>— TUBERIA DE AGUAS PLUVIALES Ø 1000 CASTM. III</li> <li>— TUBERIA DE AGUAS PLUVIALES Ø ASTM. IV</li> <li>— TUBERIA AGUAS PLUVIALES CASTM. II</li> <li>— POZO DE REGISTRO CON SUMIDERO</li> <li>— POZO DE REGISTRO</li> <li>— SUMIDERO</li> <li>— POZO DE REGISTRO ZONA ESCALONADA</li> <li>— POZO DE REGISTRO SUMIDERO</li> <li>— POZO DE REGISTRO TIPO OHIMENEA</li> <li>— CUNETIA DE TIERRA</li> <li>— CUNETIA DE HORMIGON</li> <li>— BALANTE ESCALONADA ESCOLLERA HORMIGONADA</li> <li>— BALANTE ESCALONADA PREFABRICADA</li> <li>— ENCACHADO DE PIEDRA</li> <li>— ENTRADA-SALIDA DE GANAO</li> </ul> <p><b>RESIDUALES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>— INTERCEPTOR ALTO DEBA</li> <li>— RED FECALES DE PVC Ø300mm</li> <li>— POZO DE REGISTRO</li> </ul>
--	---	--	--	---	---	--	--

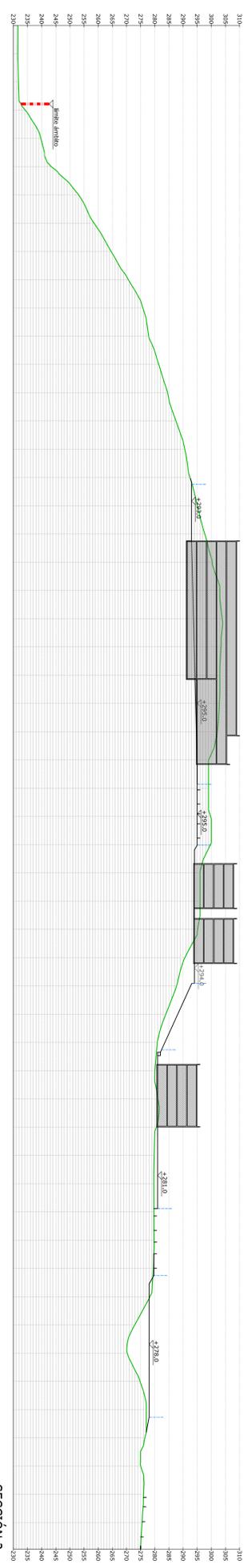




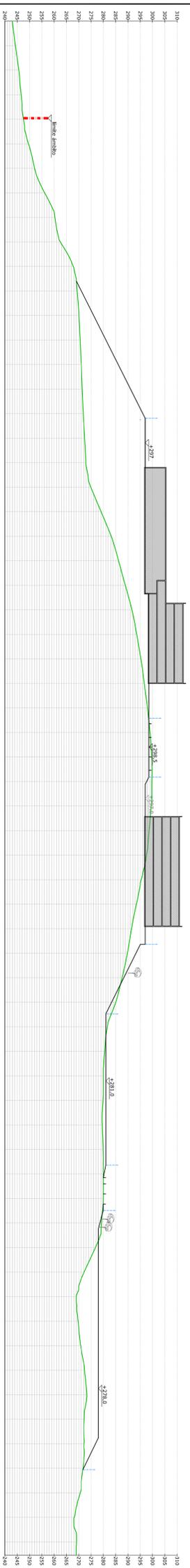




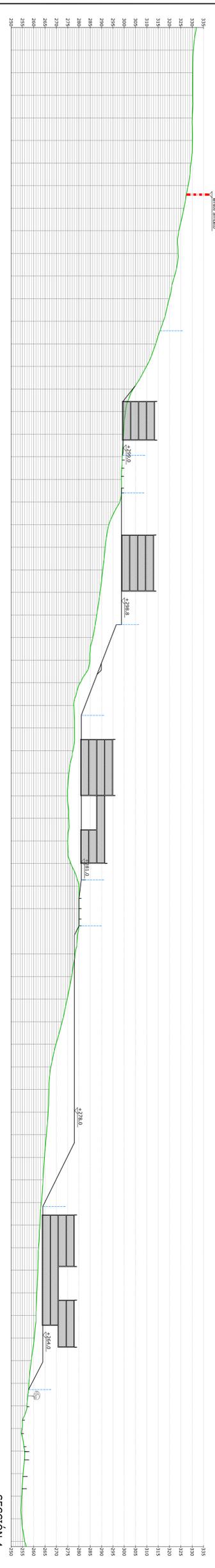
SECCIÓN 1



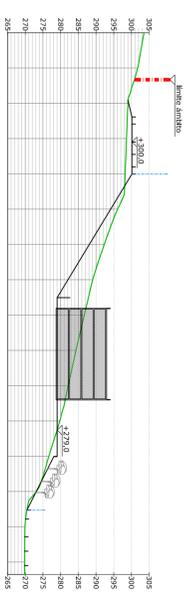
SECCIÓN 2



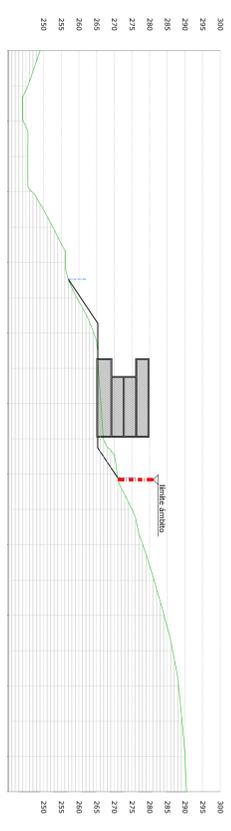
SECCIÓN 3



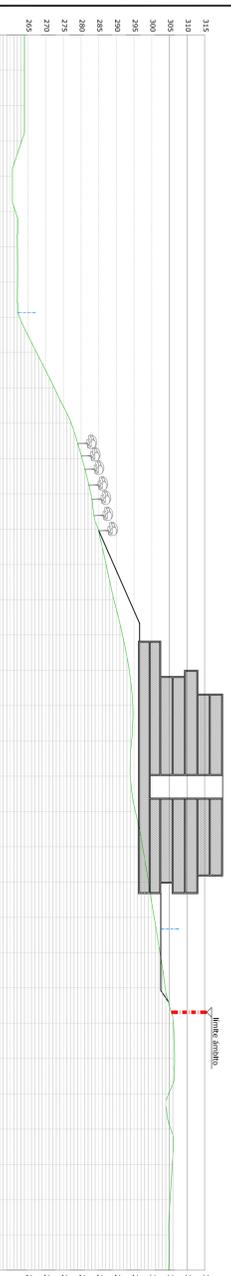
SECCIÓN 4



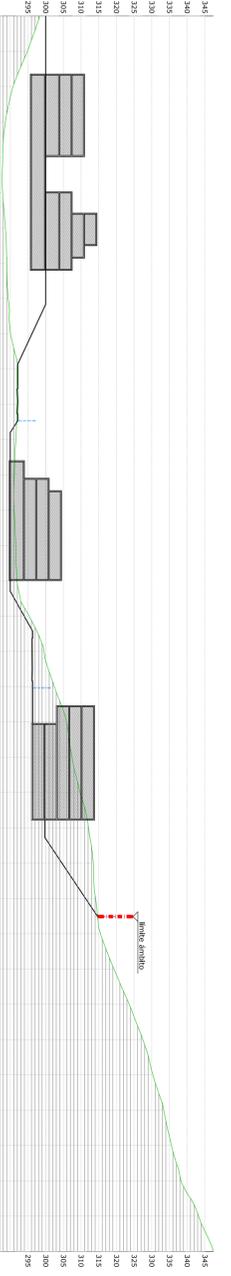
SECCIÓN 5



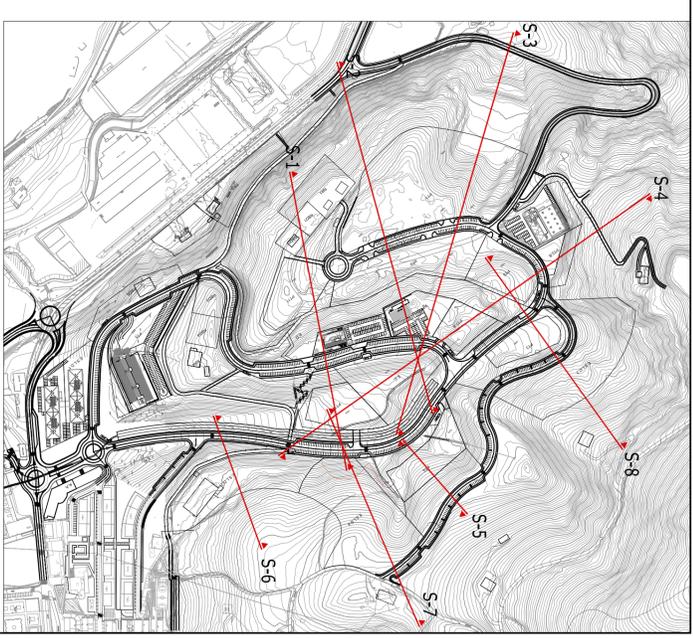
SECCIÓN 6



SECCIÓN 7



SECCIÓN 8



proiektua	proiektu
AE-18 GARAJA	
PLAN PARTIALAREN	
ALDAKETA PUNTUALA	
MODIFICACIÓN PUNTUAL	
DEL PLAN PARCIAL	
fasea	fase
TESTU BATERATUA	
TESTU REFUNDIDU	
2013ko ekaina	
Junio 2013	
data	fecha
ARRASATE(GIPUZKOA)	
kokalekua	situación
sustatzailea	promotor
PROYECTO DE ORDENACIÓN	
URBANA DE	
ARRASATE (GIPUZKOA)	
planoa	plano
II. ORDENAZIO PLANOK	
II. PLANOS DE ORDENAZIO	
PO.02	
EBAKETA OKORORAK	
(orientagarriak)	
SECCIONES GENERALES	
(orientativas)	



idazle taldea  
equipo redactor

eskala  
escala

1/1.000

LUIS ANDUEZA  
Arkitektoa

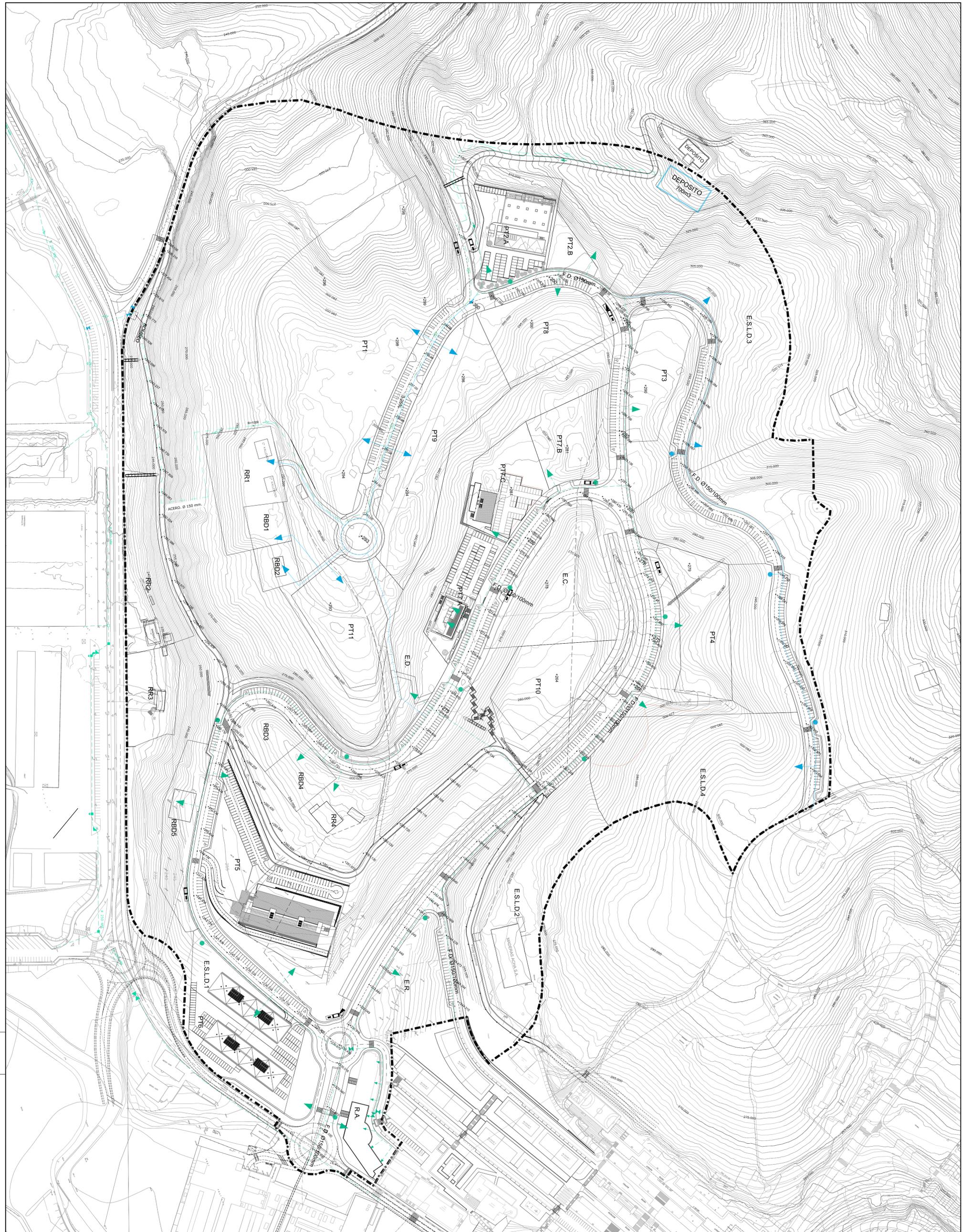
LABARIZ SAGÜN  
Arkitektoa

ANAYA TRINIDAD  
Arkitektoa

POZO SECCIONES.dwg







proiektua  
proyecto

AE-18 GARAI  
PLAN PARTIALAREN  
ALDAKETA PUNTUALA  
MODIFICACION PUNTUAL  
DEL PLAN PARCIAL

TESTU BATERATUA  
TEXTO REFUNDIDO

2013ko ekaina  
Junio 2013

ARRASATE(GIPUZKOA)



planoa  
plano

II. ORDENAZIO PLANOK  
II. PLANOS DE ORDENACION

**PO.05.1**  
SAREN ESKEMA  
UR-HORNDURA  
ESQUEMA DE REDES  
ABASTECIMIENTO DE AGUA



eskala  
escala

1/1.500

idazle taldea  
equipo redactor

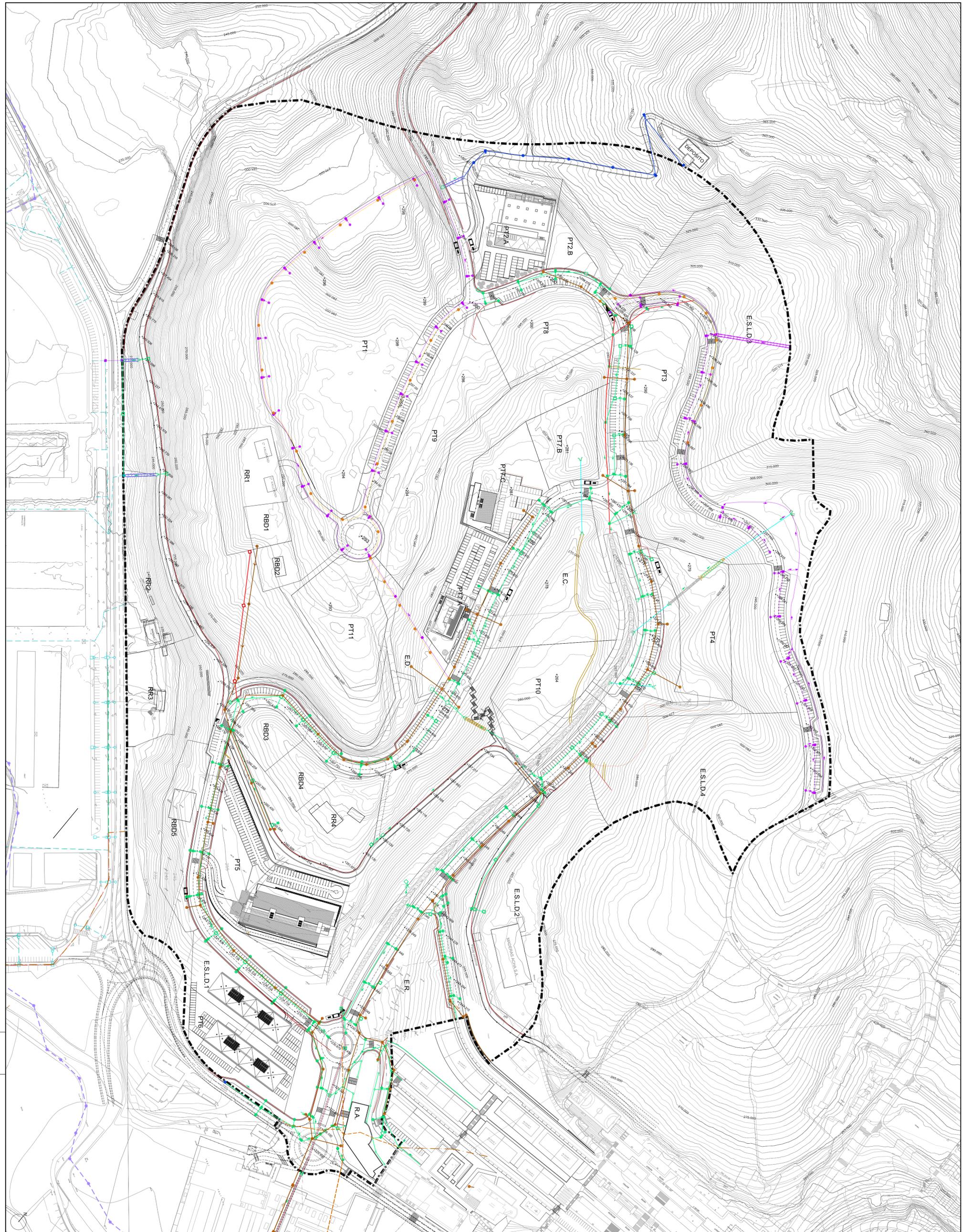
LUIS ANDUEZA  
Arasate

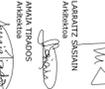
LABARIZ SAGIUN  
Arasate

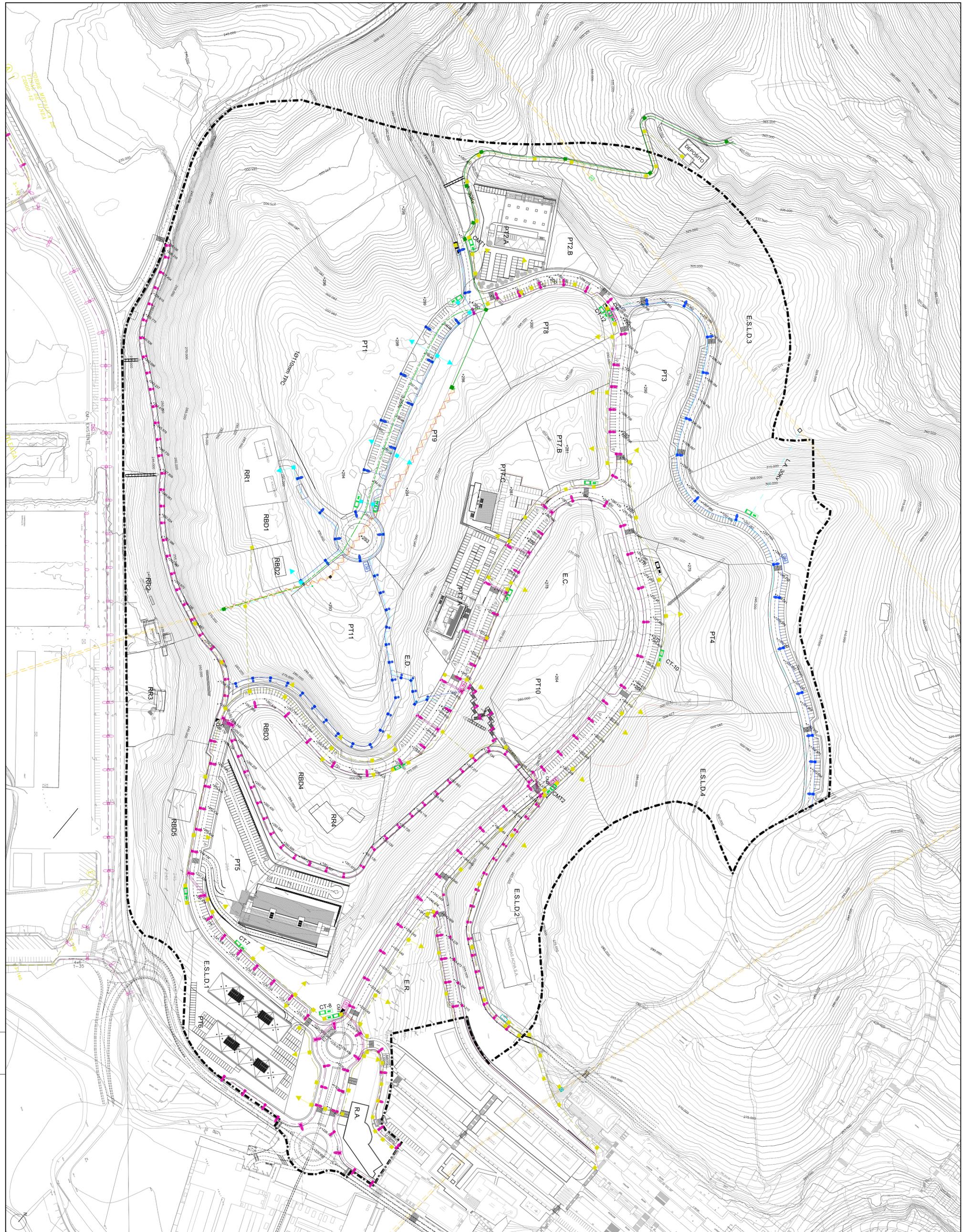
ANNA TRINIDAD  
Arasate

**LKS**

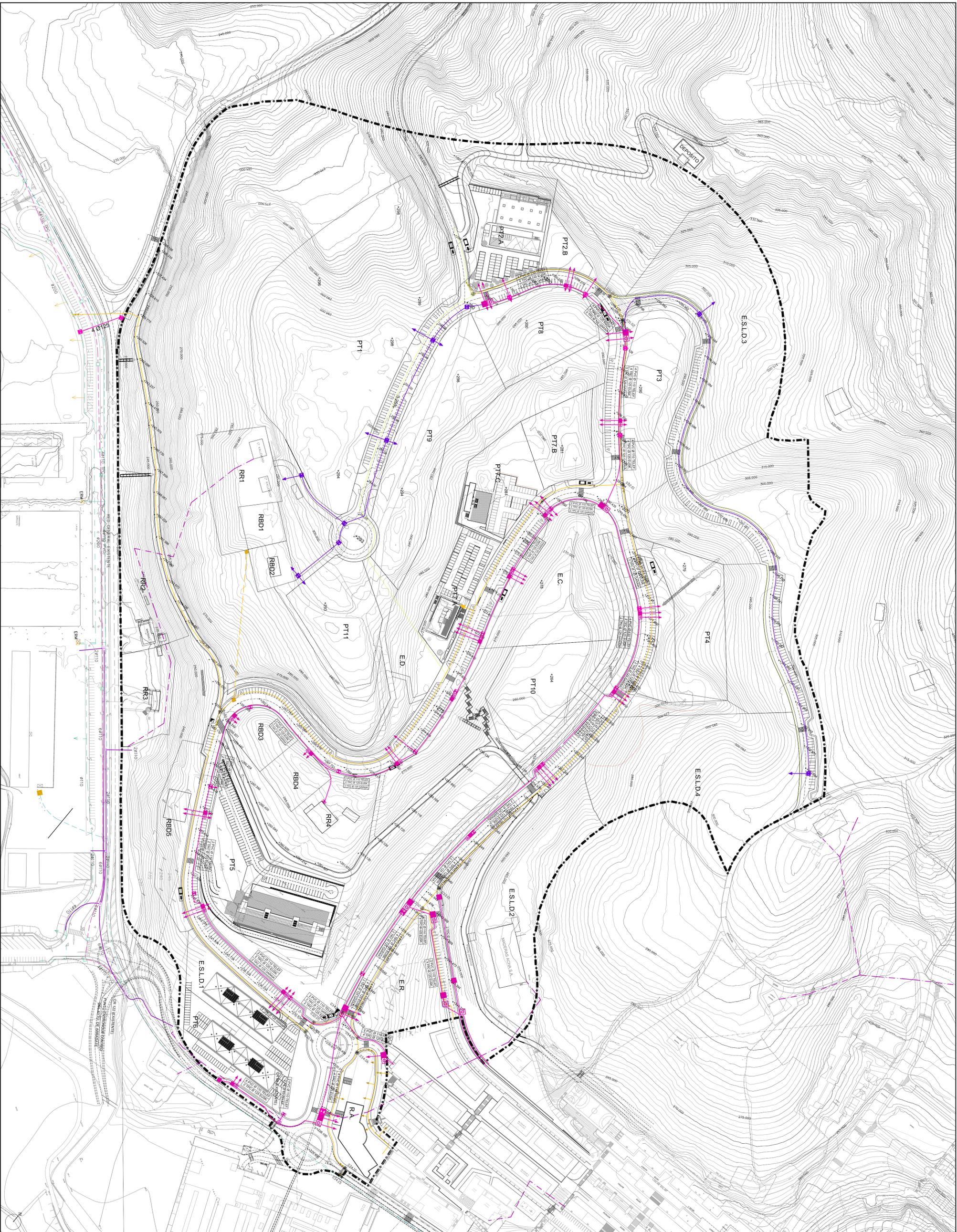
LKS INGENIERIA, S. COOP. - www.lks.es



<p>idazle taldea equipo redactor</p> <p>LABARITZ SAGIARI Arkitektoak</p> <p>ANNA TRINIDAD Arkitektoak</p> 	<p>eskala escala</p> <p>1/1.500</p>  <p>PO.05.2 SAREEN ESKEMA SANHEMENDUA ESQUEMA DE REDES SANAMIENTO</p>	<p>planoa plano</p> <p>II. ORDENAZIO PLANOK II. PLANOS DE ORDENACION</p>	<p>sustatzaila promotor</p> <p><b>GARAIA</b> PROYECTO PROMOTOR</p>	<p>kokaleku situación</p> <p>ARRASATE (GIPUZKOA)</p>	<p>data fecha</p> <p>2013.ko ekaina Junio 2013</p>	<p>fasea fase</p> <p>TESTU BATERATUA TEXTO REFUNDIDO</p>	<p>proiektua proyecto</p> <p>AE-18 GARAIA PLAN PARTIALAREN ALDAKETA PUNTUALA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL</p> <p>RESIDUALES</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>RED PLUVIALES EXISTENTE</li> <li>RED UNIFORME EXISTENTE</li> <li>TUBERIA PROYECTADA</li> <li>BANANTE ESCOLONAKA</li> <li>ARROZETA</li> <li>ARROZETA CON SUMIDERO</li> <li>SUMIDERO</li> </ul> <p>RESIDUALES ALTO RED</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>RED PLUVIALES EXISTENTE</li> <li>RED UNIFORME EXISTENTE</li> <li>RED PROYECTADA</li> <li>ARROZETA</li> </ul>
--	--	--	--	--	--	--	--



<p>idazle taldea equipo redactor</p> <p>LABARIZ ARGENTIN ANAYA TRUJOS ARRASATE</p>	<p>eskala escala</p> <p>1/1.500</p>	<p>planoa plano</p> <p>II. ORDENAZIO PLANOK II. PLANOS DE ORDENAZION</p> <p><b>PO.05.3</b> SAREN ESHEMA ARGENTARRA ETA ARGENTERRA PUBLIKOA ESQUEMA DE REDES ENERGIA Y ALUMBRADO PUBLICO</p>	<p>sustatzailer promotor</p> <p><b>GARAIA</b> PROYECTO DE ORDENAZION PUNTAVAL</p>	<p>kokalekua situacion</p> <p>ARRASATE (GIPUZKOA)</p>	<p>data fecha</p> <p>2013.ko ekaina Junio 2013</p>	<p>fasea fase</p> <p>TESTU BATERATUA TEXTO REFUNDIDO</p> <p>MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL</p>	<p>proiektua proyecto</p> <p>AE-18 GARAIA PLAN PARTIALAREN ALDAERTA PUNTUALA MODIFICACION PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL</p>	<p><b>ENERGIA ELÉCTRICA</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>LINEA ELÉCTRICA DE 30KV EN SERVIDO EXISTENTE</li> <li>CANALIZACION EXISTENTE</li> <li>LINEA ELÉCTRICA 13.2KV EXISTENTE</li> <li>LINEA ELÉCTRICA DE BAJA EXISTENTE</li> <li>CANALIZACION PROYECTADA</li> <li>CENTRO DE TRANSFORMACION</li> <li>CENTRO DE DISTRIBUCION</li> <li>ARQUETA</li> <li>SALIDAS BT</li> <li>LINEA A ELIMINAR</li> </ul> <p><b>ALUMBRADO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>CANALIZACION EXISTENTE</li> <li>CANALIZACION PROYECTADA</li> <li>LUMINARIA EXISTENTE</li> <li>LUMINARIA V&amp;S&amp;P 250W DE 10m DE ALTURA</li> <li>LUMINARIA V&amp;S&amp;P 150W DE 8m DE ALTURA</li> <li>CUADRO DE MANDO</li> </ul>
--	---	---	---	---	--	---	--	--



<p>idazle taldea equipo redactor</p> <p>LABARITZ SAGIARI ANITA TRINIDAD MARTIN GARCIA</p> <p>LUIS ANDUEZA Abesolua, M. J.</p> 	<p>eskala escala</p> <p>1/1.500</p>  <p>PROYECTO: GAS, TELECOMUNICACIONES Y GAS</p>	<p>planoa plano</p> <p><b>PO.05.4</b> SAREEN ESKEMA TELEKOMUNIKAZIOAK ETA GAS ESQUEMA DE REDES TELECOMUNICACIONES Y GAS</p>	<p>sustatzailea promotor</p> <p><b>GARAIA</b> PROYECTO DE INVERSIÓN INVESTIMENTACIÓN</p>	<p>kokalekua situación</p> <p>ARRASATE (GIPUZKOA)</p>	<p>data fecha</p> <p>2013.ko ekaina Junio 2013</p>	<p>fasea fase</p> <p>TESTU BATERATUA TEXTO REFUNDIDO</p>	<p>proiektua proyecto</p> <p>AE-18 GARAIA PLAN PARTIALAREN ALDAIETAKO PUNTUALA MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN PARCIAL</p>	<p><b>GAS</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>CANALIZACIÓN DE ALTA EXISTENTE</li> <li>CANALIZACIÓN DE MEDIA EXISTENTE</li> <li>CANALIZACIÓN DE BAJA EXISTENTE</li> <li>CANALIZACIÓN PROYECTADA</li> <li>E.R.M.</li> </ul> <p><b>TELECOMUNICACIONES</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>CANALIZACIÓN SOTERRIADA ATTO DE ARRASATE EXIST</li> <li>LINEA AREA DE TELEFONICA EXIST</li> <li>CANALIZACIÓN SOTERRIADA DE TELEFONICA EXIST</li> <li>CANALIZACIÓN SOTERRIADA EXISTENTE</li> <li>CANALIZACIÓN PROYECTADA</li> <li>ARQUELATA EUSKALTEL TIPO H</li> <li>ARQUELATA EUSKALTEL TIPO D</li> <li>ARQUELATA EUSKALTEL TIPO O</li> <li>ARQUELATA POLIOMONO GARAIA TIPO H</li> <li>ARQUELATA POLIOMONO GARAIA TIPO H</li> <li>ARQUELATA</li> <li>ACOMETIDA A PARQUEAS EXISTENTE</li> <li>ACOMETIDA PROYECTADA</li> <li>ARQUELATA PROYECTADA</li> </ul>
--	--	---	--	---	--	--	--	--