



Andoingo Udala

Alkatetzaren 167/2020
zenbakiko ebazpena

Ikusirik, Ama Kandida deituriko HEE-5 hirigunerako Hiri-antolamenduko plan berezia Pedro Izaskun eta Miguel A. Irazabalbeitia arkitektoek 2019ko ekaina datarekin idatzitakoa, zeina Britac Proyectos S.L. enpresaren izenean diharduen Felipe Gómez Arriaran jaunak aurkeztu zuen Udal honetan 2019ko uztailaren 17an.

Ikusirik Udal Arkitektoak 2020ko otsailaren 7 eta 28an, Ingurumen Teknikariak 2020ko martxoaren 9an eta Hirigintza eta Zerbitzuetako Administrazio Orokorreko teknikariak 2020ko martxoaren 9an egindako aldeko txostenak.

Horrenbestez, agiri honen bidez, honakoa

ERABAKI DUT

1.- Onartzea, hasierako izaeraz, Ama Kandida deituriko HEE-5 hirigunerako Hiri-antolamenduko plan berezia, 2019ko ekaina datarekin Pedro Izaskun eta Miguel A. Irazabalbeitia arkitektoek idatzia. Nolanahi ere, Hiri-antolamenduko plan berezia behin betiko izaeraz onartu aurretik, ebazpen honi erantsitako Eranskinean adierazten diren baldintzak dokumentu batean jaso beharko dira.

2.- Ama Kandida deituriko HEE-5 hirigunerako Hiri-antolamenduko plan berezia, Plan Bereziaren ingurumen-ebaluazio estrategikoa eta horretarako izapidetutako espedientearekin batera, BERROGEITA BOST laneguneko epeaz jendaurrean jartzea, Gipuzkoako Aldizkari Ofizialean edo Gipuzkoako Lurralde Historikoan hedapen gehien duen egunkarian argitaratzen den azken argitalpen egunaren biharamunetik kontatzen hasita, interesatuek komenigarri irizten dituzten alegazioak aurkeztu ditzaten. Guzti hori, Euskal

Resolución de Alcaldía
nº 167/2020

Visto el Plan Especial de Ordenación Urbana del AIU-5 Ama Kandida, redactado por los Arquitectos D. Pedro Izaskun y D. Miguel A. Irazabalbeitia con fecha junio de 2019 y que fue presentado en este Ayuntamiento con fecha 17 de julio de 2019 por D. Felipe Gómez Arriaran, en nombre y representación de Britac Proyectos S.L.

Vistos los informes favorables emitidos por el Arquitecto Municipal con fecha 7 y 28 de febrero de 2020, por el Técnico de Medio Ambiente con fecha 9 de marzo de 2020 y por la Técnico de Administración General de Urbanismo y Servicios con fecha 9 de marzo de 2020.

Por todo ello, por la presente,

RESUELVO

1.- Aprobar, con carácter inicial, el Plan Especial de Ordenación Urbana del AIU-5 Ama Kandida, redactado por los Arquitectos D. Pedro Izaskun y D. Miguel A. Irazabalbeitia con fecha junio de 2019, debiendo acreditarse el cumplimiento de las condiciones, que se indican en el Anexo adjunto a la presente resolución, en el documento que se presente para la aprobación definitiva del citado Plan Especial de Ordenación Urbana.

2.- Someter a información pública el Plan Especial de Ordenación Urbana del AIU-5 Ama Kandida, el Estudio Ambiental Estratégico del referido Plan Especial, así como el correspondiente expediente administrativo, durante el plazo de CUARENTA Y CINCO DIAS hábiles, a contar desde el día siguiente a la fecha de la última publicación del anuncio en el Boletín Oficial de Gipuzkoa o en prensa, para que los/as interesados/as formulen aquellas alegaciones que estimen convenientes. Todo ello conforme a lo establecido en el artículo



Andoaingo Udala

Autonomia Erkidegoko Lurzoru eta Hirigintzaren ekainaren 30eko 2/2006 Legeko 95.2 artikuluan eta Ingurumen-ebaluazioaren Abenduaren 9ko 21/2013 Legeko 21 artikuluan xedatutakoari jarraiki. Era berean, Udaletxeko iragarki-taulan eta udal webgunean (www.andoain.eus) ere argitaratuko da iragarkia.

3.- Jendaurrean gaia ezagupidean jartzeko izapidearekin batera, eraginpeko herri administrazioei eta aurretik gaiaz galdetu zaien pertsona interesdunei galdera egitea, **BERROGEITA BOST** laneguneko epean egoki irizitako txosten eta argudioak idatziz aurkez ditzaten, hori guztiori bat etorri abenduaren 9ko 21/2013 Legeko 22. artikuluan xedatuarekin.

4.- Ebazpen hau, Hiri-antolamenduko plan bereziarekin batera, URA Ur Agenciari igortzea, dagokion txostena eman dezan.

5.- Ebazpen hau bidaltzea, Plan bereziarekin batera, **IBERDROLARI**, baltzu horrek txostena egin dezan azterkizun den jardura horrek elektraindarra hornitzeko zerbitzuaren gainean eduki lezakeen eraginari buruzkoak argituz

6.- Ebazpen hau eta Plan berezia bidaltzea Sustapen Ministeritzako Hegazkintza Zibileko Zuzendaritza Nagusiari, horrek txostena idatz dezan Donostiako Aireportuak dituen zor aeronautikoei buruz, horiek apirilaren 26ko 297/2013 Errege Dekretuak arautuak baitira, hain zuzen ere dekretu horrek aldatu zuelako Zor Aeronautikoei buruzko otsailaren 24ko 584/1972 zenbakiko aurreko dekretua.

7.- Erabaki hau jakinaraztea Britac Proyectos S.L.-ren izenean diharduen Felipe Gómez Arriaran jaunari eta ukitutako gainerako jabeei.

95.2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco y en el artículo 21 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Asimismo, el anuncio se publicará en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento y en la web municipal www.andoain.eus.

3.- Simultáneamente al trámite de información pública, consultar a las Administraciones Públicas afectadas y a las personas interesadas que ya hubieran sido previamente consultadas, a fin de que, en el plazo de CUARENTA Y CINCO DIAS hábiles, emitan los informes y alegaciones que estimen pertinentes, todo ello en conformidad con lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre.

4.- Remitir la presente Resolución junto con el Plan Especial de Ordenación Urbana a URA (Agencia Vasca del Agua) a efectos de que se emita el correspondiente informe al respecto.

5.- Remitir la presente resolución junto con el Plan Especial a **IBERDROLA** a efectos de que se emita el correspondiente informe en relación con el impacto de la actuación sobre la capacidad de servicio de abastecimiento de energía eléctrica.

6.- Remitir la presente resolución junto con el Plan Especial a la Dirección General de Aviación Civil del Ministerio de Fomento, a efectos de que se emita el correspondiente informe en relación con las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de San Sebastián, reguladas en el Real Decreto 297/2013, de 26 de abril, por el que se modifica el Decreto 584/1972, de 24 de febrero, de Servidumbres Aeronáuticas.

7.- Notificar el presente acuerdo a D. Felipe Gómez Arriaran, en nombre y representación de Britac Proyectos S.L. y al resto de propietarios afectados.



Andoingo Udala

8.- Ebazpenaren eta Plan Bereziaren berri ematea udal lansailei, egokiak irizten dituzten aipamenak egin ditzaten.

8.- Dar traslado de la presente resolución y del Plan Especial a los Departamentos Municipales, a fin de que realicen cuantas aportaciones estimen oportunas.

9.- Ebazpenaren berri ematea Kontuhartzaitzako udal lansailei.

9.- Dar traslado de la resolución al Departamento Municipal de Intervención.

Hala agindu eta sinatu dut. Nire aurrean Udaleko Idazkaria, Andoainen 2020ko martxoaren 13an.

Lo que dispongo y firmo, ante mi el Secretario de la Corporación, en Andoain, a 13 de marzo de 2020.

Nire aurrean / Ante mí

Idazkaria
El Secretario



Alkatea
La Alcaldesa



ANDOAINGO UDALA

Anexo

1. Delimitación del ámbito:

(a) Con el fin de poder ordenar el ámbito y su entorno de manera funcional y coherente, se deberá estudiar el ajuste puntual en la delimitación del mismo, de manera que queden incorporadas al mismo las siguientes porciones de suelo:

- i. Porción de suelo público ubicada entre la parcela g/5-1 y el recinto del centro educativo de educación infantil Ondarreta.
- ii. Porción de suelo público en la ladera lindante al extremo sureste del ámbito, junto a la rampa de acceso a la parte trasera del inmueble ubicado en los n.º 9-10 de Arrate plaza.

2. Ordenación:

(a) Se deberá posibilitar una mejor integración ambiental y paisajística del futuro cauce a cielo abierto de la regata Ziako, mediante la disposición de una franja de zonas verdes y la revegetación de sus riberas, en línea con las directrices marcadas por el órgano ambiental en su documento de alcance. En este sentido, a la vista de las limitaciones y condicionantes existentes y con el fin de liberar el espacio necesario para ello, se deberá suprimir en todas las edificaciones de la ordenación, la previsión del porche en el frente de Ama Kandida etorbidea. En el caso de las edificaciones de las parcelas a.2/5-3 y a.2/5-4, la alineación de la edificación sobre rasante se retirará hasta hacerla coincidir con la de los edificios en "L" en ambos extremos de la ordenación. La franja de suelo liberada se dispondrá de tal manera que posibilite, además de la disposición de una franja verde y vegetación en las riberas de la regata, el ensanchamiento de la acera hasta una anchura de entre 4-5 m.

(b) Equipamientos públicos: se estará a lo que determine el Ayuntamiento en relación con las parcelas y locales propuestos en el Plan Especial para su destino a equipamiento comunitario, en atención a su conveniencia y/o adecuación a las necesidades y previsiones existentes.

(c) Propuesta de perfil escalonado para los dos bloques centrales (parcelas a.2/5-3 y a.2/5-4):

- i. Analizada la documentación aportada, y teniendo en cuenta que las edificaciones previstas en la ordenación también van a tener una visibilidad considerable desde la zona alta del casco urbano (zona de plaza Nafarroa), se considera más apropiado el criterio de procurar, en la medida de lo posible, la uniformidad de la altura de los frentes de edificación propuestos, no



ANDOINGO UDALA

solo teniendo en cuenta la volumetría e imagen urbana resultante desde Ama Kandida etorbidea, sino también desde la zona alta el casco. En consecuencia, se considera más apropiado suprimir la posibilidad del perfil escalonado para los dos bloques centrales de toda la documentación del Plan, considerándose únicamente la opción del perfil de PB+ 8 + ático.

(d) Red de comunicaciones:

i. La nueva glorieta prevista en el extremo noroeste del ámbito se dimensionará y diseñará de manera que permita la circulación y giro de camiones y autobuses articulados.

ii. La red de comunicaciones definida en el planeamiento pormenorizado deberá definir el trazado y características de la red de comunicaciones propia del ámbito, que conecte y comunique entre sí todos los elementos de la red de dotaciones garantizando su funcionalidad y accesibilidad, incluida su conexión y encaje con la red de comunicaciones y resto de dotaciones existente en su entorno. Con tal fin se deberán introducir en la ordenación los ajustes y complementaciones que se señalan a continuación, en relación con la red de itinerarios peatonales del ámbito (ello sin perjuicio de su posible posterior reajuste y mayor grado de concreción en los correspondientes programa de actuación urbanizadora y/o proyecto de urbanización):

- Zona de la glorieta prevista entre el bloque en “L” de las parcelas a.2/5-1 y a.2/5-2 y las instalaciones de la empresa Orbelan:

- Se deberá garantizar la habilitación de una acera con la anchura mínima exigida en la normativa de accesibilidad en el frente de las instalaciones de la empresa Orbelan sin afectar las instalaciones de la citada empresa (tramo de la citada glorieta y del cauce descubierto propuesto en su lado occidental).

- Se deberá suprimir el tramo de acera en vuelo sobre el cauce de la regata previsto junto a la glorieta. En un principio y en tanto no se desarrolle el planeamiento pormenorizado de los ámbitos AIU-24 “Eguzkialde” y AIU-32 “Ikutza”, cuyas previsiones podrían posibilitar la liberación de una franja de suelo adicional lindante con el límite norte del ámbito, se podrá plantear la supresión del apartadero previsto para la parada del autobús urbano, en el caso de no existir otra alternativa viable.

- La ejecución del nuevo vial de conexión con la zona alta del casco conlleva la anulación de la red de itinerarios peatonales actualmente existentes en la zona de parque ubicado entre la casa Sarmendi, la plaza Bazkardo y el centro de educación infantil Ondarreta. Se deberá prever la



ANDOAINGO UDALA

restitución y/o reestructuración de su red de itinerarios y la reurbanización del parque, garantizando en todo caso las conexiones peatonales con el nuevo vial y con la plaza Bazkardo, así como con la zona de equipamiento comunitario prevista en la trasera del centro Ondarreta (parcela g/5-1).

- Se deberá prever la habilitación de un itinerario peatonal que conecte la zona de la plaza Nafarroa con el parque junto a la casa Sarmendi, configurado a modo de paseo de borde por el límite norte de la plataforma de la parcela g/5-1.
 - Se deberá definir la necesaria reconfiguración de la zona norte de los n.º 5 a 8 de la plaza Arrate, en la zona de acceso al ascensor urbano desde la zona alta del casco: habilitación de una acera peatonal que permita la conexión y continuidad de la pasarela del ascensor con la acera proveniente del nuevo vial y con la calle Pío Baroja, dado el caso reconfiguración de las plazas de aparcamiento existentes, etc. (se deberá estudiar la conveniencia de entregar la pasarela del ascensor en un punto más próximo a la confluencia de la calle Pío Baroja con el nuevo vial, con mayor visibilidad desde el entorno).
 - Se procurará que la ubicación de los pasos de cebra coincida en las proximidades de los cruces de calles o en las zonas donde sea previsible un mayor flujo de peatones.
 - Tramo de red ciclista comprendido entre la residencia San Juan y la rotonda de Berrozpe: el mismo se deberá diseñar tomando como referencia la rotonda actualmente existente y de manera que el itinerario ciclista no anule la acera existente junto al cierre de finca de las villas.
- (e) Los taludes y ladera entre la zona alta y bajas de la ordenación deberán configurarse de manera que permitan el acceso a dichas zonas desde la red viaria, para el desarrollo de labores de limpieza y mantenimiento en las debidas condiciones.
- (f) Edificabilidad bajo rasante total autorizada:
- i. Se deberá modificar la máxima edificabilidad bajo rasante autorizada: en atención a la posibilidad regulada desde el Plan Especial de construir hasta 3 plantas sótano, con el fin de no hipotecar o limitar dicha posibilidad el Plan deberá autorizar la máxima edificabilidad permitida desde el PGOU, es decir $45.800 \times 60/100 = 27.480$ m²t.
- (g) Dotación de plazas de aparcamiento en parcela privada:
- i. Teniendo en cuenta el déficit de plazas de aparcamiento existente en la zona de Bazkardo (problemática que se verá acentuada con la ejecución del futuro cauce de la regata Ziako a cielo abierto) y la proximidad de las parcelas a.2/5-1 y a.2/5-2 a la zona, con el fin de dar respuesta



ANDOAINO UDALA

efectiva a la problemática existente, ya detectada desde el PGOU, el Plan Especial deberá contemplar la obligatoriedad para ambas parcelas de construir las tres plantas bajo rasante autorizadas, pudiendo estudiarse la posibilidad de reducción de la dotación mínima propuesta para las demás parcelas, en atención a su mayor alejamiento de la zona de Bazkardo y a su calificación como parcelas destinadas a viviendas protegidas, en el caso de los dos bloques centrales (en todo caso, dicha circunstancia deberá evaluarse en atención a las necesidades de aparcamiento detectadas en el entorno, siendo el criterio a considerar, que cada parcela asuma, en la medida de lo posible, la dotación que le corresponda en atención al número de viviendas previsto en la misma, previéndose la dotación adicional que se estime conveniente para dar respuesta a la problemática existente o prevista en el entorno, en aquellas parcelas más próximas a dichas zonas).

3. Memoria:

(a) Apartado 2.3 “Delimitación del ámbito y propiedad del suelo”:

i. Se deberá subsanar el cuadro resumen de edificabilidades derivado del Anexo III de la Memoria “Justificación del cómputo de la edificabilidad existente”, en atención a las circunstancias expuestas en el punto 3.h) del presente anexo.

ii. En el cuadro resumen con las superficies de las fincas catastrales, deberá suprimirse la referencia a la carretera GI-3722 (superficie de 2.920 m²) en tanto que, mediante convenio suscrito con fecha 18 de diciembre de 2014, la Diputación Foral de Gipuzkoa traspasó al Ayuntamiento de Andoain la titularidad del tramo de carretera GI-3722 “de Andoain a Urnieta”, entre los puntos kilométricos 0,000 y 2.490 (enlace de Bazkardo y glorieta de Urmeneta), por lo que el tramo de vial incluido en el ámbito AIU-5 forma parte de la red viaria municipal.

(b) El estudio de la red viaria contemplado en el punto 6.4.2 de la Memoria se basa en las ordenaciones sugeridas a modo orientativo desde el documento del PGOU para los ámbitos AIU-48 “Illarramendi” y AIU-45 “Agirialai”. Se deberá actualizar y acomodar el citado estudio, incorporando las ordenaciones definidas en los planes parciales de los citados ámbitos, que cuentan con aprobación definitiva e inicial, respectivamente.

(c) Cuantificación de sistemas generales y de sistemas locales en el ámbito:



ANDOINGO UDALA

i. Si bien se ha procedido a reajustar la delimitación de la zona “F.2 Cauces fluviales”, haciéndola coincidir con la ocupación del futuro cauce a cielo abierto, excluyendo por lo tanto los tramos de cauce cubiertos, se observa sin embargo que se han incluido como Sistema General Viario (E.1) las porciones del viario de acceso a las instalaciones de la empresa Hambel y polígono de Denac, así como la porción final del vial de conexión con el ámbito AIU-45 “Agirialai”, no encontrándose ninguno de dichos suelos calificado en el PGOU como Sistema General Viario, por lo que se deberá subsanar dicha circunstancia.

ii. En lo que se refiere a la cuantificación de los sistemas locales en el ámbito, se deberá modificar dicha cuantificación en atención a las subsanaciones requeridas en el presente anexo.

(d) Justificación del cumplimiento del planeamiento general y legislación urbanística:

i. Se deberá incluir un apartado en el que se haga referencia al cumplimiento de la dotación de Espacios Libres de la red de Sistemas Generales requerido a la actuación en su Norma Particular (aportación de un mínimo de 15.200 m² de suelo con destino a tal fin en los ámbitos AIU-42 “Parque Errota” o AIU-43 “Parque Garro” del PGOU), así como la forma de materialización de dicha dotación.

ii. Se deberá justificar el cumplimiento de los estándares de edificabilidad máxima y mínima regulados en el artículo 3 del Decreto 1223/2012 de estándares urbanísticos y 77 de la ley 2/2006, de suelo y urbanismo, teniendo para ello en cuenta la superficie destinada a sistemas generales en el ámbito que resulte en virtud de lo señalado en los puntos 2. a) y 3.c) del presente anexo.

iii. Justificación de estándares urbanísticos:

- Se deberá justificar el cumplimiento del estándar de sistema local de espacios libres regulado en el artículo 6 del Decreto 123/2012, de estándares urbanísticos, teniendo para ello en cuenta la superficie destinada a sistemas generales en el ámbito que resulte en virtud de lo señalado en los puntos 2. a) y 3.c) del presente anexo.

- Se deberá reajustar la justificación del cumplimiento de los estándares de dotaciones públicas (estándar correspondiente al concepto “otras dotaciones locales” definido en el Decreto 123/2012, cuya cuantificación depende del incremento de la edificabilidad urbanística total) y de los estándares de vivienda de protección pública (cuya cuantificación depende a su vez del incremento de la edificabilidad de uso residencial), en atención a la cuantificación de la



ANDOINGO UDALA

edificabilidad urbanística previamente materializada, total y de uso residencial, que resulten de las cuestiones señaladas en el punto 3.h) del presente anexo.

- En lo que se refiere al estándar en concepto de “otras dotaciones públicas” regulado en el Decreto 123/2012, se deberá ajustar asimismo su justificación, en lo que respecta a la cuantificación de la totalidad de la superficie de las zonas de aparcamiento público en el cómputo del citado estándar, teniendo en cuenta que los sucesivos instrumentos urbanísticos (programa de actuación urbanizadora y proyecto de urbanización) no podrán introducir ajustes en la ordenación con conlleven una reducción de los estándares legales ordenados en el Plan Especial. En este sentido y a la hora de cuantificar la superficie de dichas zonas de aparcamiento, se deberá tener en cuenta la previsible pérdida de un número de plazas por determinar, derivado de eventuales ajustes futuros en el diseño de los elementos de la red viaria, o la necesidad de prever los accesos necesarios a los locales de planta baja con el fin de poder dar cumplimiento a las ordenanzas municipales de aplicación (las actividades comerciales de más de 300 m² tienen la obligación de habilitar en el interior de sus locales los correspondientes recintos destinados a operaciones de carga y descarga).

- Vegetación: se deberá calcular dicho estándar teniendo en cuenta el número máximo de viviendas autorizable según el Plan Especial (de conformidad con lo regulado en la ficha particular de cada parcela, el Plan autoriza la construcción de hasta 503 nuevas viviendas).

(e) Justificación del cumplimiento del planeamiento territorial de aplicación: teniendo en cuenta la existencia de la regata Ziako y el carácter inundable de la zona, se deberá incluir la justificación del cumplimiento del PTS de Ordenación de ríos y arroyos de la CAPV y del Plan Hidrológico de la demarcación hidrográfica del Cantábrico Oriental (normativa de zonas inundables).

(f) Gestión y ejecución del Plan Especial:

- i. El Plan deberá especificar que la Actuación Integrada definida como A.I.-5, coincidente con el ámbito AIU-5, tiene adscritas, por un lado, la aportación en los términos establecidos en el PGOU, de una superficie de terreno de 15.200 m² con destino a sistema general de espacios libres en los ámbitos AIU-42 “Parque Errota” o AIU-43 “Parque Garro”, y por el otro, la ejecución de todas aquellas obras de urbanización en zonas colindantes fuera del propio ámbito, afectadas por la ordenación o necesarias para el adecuado encaje de la ordenación en el entorno circundante.



ANDOINGO UDALA

ii. Condiciones generales de gestión y ejecución (apartado 12.3 de la memoria): en atención a lo reflejado en los diversos documentos que componen el Plan, la ejecución de la totalidad del cauce provisional cubierto de la regata Ziako correría a cargo de la promoción de la actuación, corriendo a cargo de la administración hidrológica la ejecución de las obras necesarias para sacar a cielo abierto el cauce definitivo (el Plan Especial no contempla ni define el horizonte temporal para la ejecución del cauce a cielo abierto de la regata ni su sancamiento por parte de la administración hidrológica). Para una correcta e inequívoca lectura del documento se deberá subsanar dicho apartado especificando las circunstancias descritas.

iii. Ejercicio de la facultad de edificar (apartado 12.6 de la memoria): se deberá subsanar el último párrafo, indicando que para la concesión de las licencias de 1ª utilización se exigirá que la urbanización del ámbito esté completamente finalizada y recepcionada por el Ayuntamiento. En el caso de que se plantee la ejecución de la actuación en diferentes fases, se exigirá la completa ejecución y recepción por parte del Ayuntamiento de las obras de urbanización de la fase a la que se encuentren vinculadas en cada caso las edificaciones .

(g) Anexo II. Justificación del cumplimiento de la normativa de accesibilidad: a la hora de referirse a la legislación de aplicación, también se deberá hacer referencia a la Orden VIV/561/2010, de 1 de febrero, por la que se desarrolla el documento técnico de condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación para el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados.

(h) Anexo III. “Justificación del cómputo de la edificabilidad existente”. Se deberá subsanar en los siguientes términos:

i. Edificabilidad urbanística total previamente materializada:

• En el caso de determinadas edificaciones del ámbito, la edificabilidad atribuida a las mismas en el anexo no concuerda con la realidad existente o con los datos obrantes en los expedientes municipales, o no se ha computado de acuerdo con los criterios del cómputo de la edificabilidad definidos en el PGOU. En concreto:

- Ama Kandida n.º 26: las superficies cubiertas pero abiertas al exterior se deberán computar al 50% de su superficie (cubierta adosada al lateral de la nave y tejavana existente junto al acceso de la parcela).
- Ama Kandida n.º 14: en el documento se ha considerado que el edificio cuenta con un perfil de PB y dos plantas altas, cuando realmente el mismo cuenta



ANDOAINGO UDALA

con un perfil de PB y una planta alta, además de una serie de entreplantas, tanto en planta baja como en la planta primera, de lo que resulta una superficie de techo edificado inferior a la reflejada en la ficha del anexo.

- Ama Kandida n.º 12W (parcela catastral n.º 7986037): se deberá realizar el cómputo de la edificabilidad previamente materializada en atención a lo dispuesto en el artículo 2 del Decreto 123/2012 y al estado real de la finca, teniendo en cuenta por lo tanto que, a día de hoy, la única edificación que se mantiene en pie en la finca es la existente en su parte delantera.

- Ama Kandida n.º 10: el porche delantero deberá computarse al 50 % de su superficie, por tratarse de un espacio cubierto pero abierto al exterior.

- Ama Kandida n.º 8B: la planta baja del edificio tiene una dimensión inferior a la de las plantas superiores para su acomodación a la ladera trasera, cuestión que deberá quedar reflejada en las mediciones de la ficha.

- Ama Kandida n.º 4:

- Se ha computado la edificabilidad correspondiente a la planta bajo rasante (semisótano), cuando el incremento de la edificabilidad preexistente ha de estar referido a la edificabilidad sobre rasante.

- La escalera lateral, abierta al exterior, se deberá computar al 50% de su superficie.

- Se ha computado como superficie edificada la correspondiente a una parte de la parcela no edificada (patio inglés existente en el lateral oriental del edificio).

ii. Edificabilidad urbanística previamente materializada destinada a uso residencial:

- De conformidad con lo establecido en el artículo 80 de la Ley 2/2006, de suelo y urbanismo del País Vasco Decreto y artículo 10 del Decreto 123/2012, los porcentajes mínimos de edificabilidad destinada a la construcción de viviendas de protección social y tasadas, han de estar referidos al incremento de la edificabilidad urbanística de uso residencial del área. En este sentido, se deberá subsanar el incremento de la superficie de techo edificado de uso residencial preexistente considerado para el cálculo del citado estándar, no pudiendo computarse a estos efectos la edificabilidad preexistente bajo rasante, o la destinada a otros usos diversos del residencial, y en concreto:

- Ama Kandida n.º 4: no se podrá considerar para el cálculo del incremento de la edificabilidad residencial la correspondiente a la planta bajo rasante



ANDOINGO UDALA

(semisótano), ni la atribuida al espacio no edificado de la parcela (patio inglés existente en el lateral oriental de la edificación).

- Ama Kandida n.º 6: se trata de una edificación con uso característico industrial/terciario, por lo que únicamente se podrá computar como edificabilidad residencial, exclusivamente, la correspondiente a la vivienda ubicada en su planta superior, sin que pueda computarse como edificabilidad residencial la correspondiente al uso de oficina u otros usos existentes en el edificio.

4. Normas urbanísticas generales:

- (a) Art. 1.2.3. Determinación del régimen de ejecución: del análisis de los diferentes documentos que componen el Plan se concluye que la ejecución del cauce provisional cubierto de la regata Ziako correrá a cargo de la promoción de la actuación. Corre a cargo de la administración hidrológica la ejecución del cauce definitivo a cielo abierto de la regata y su saneamiento fuera del ámbito AIU-5, actuaciones no contempladas en el horizonte temporal del Plan Especial. Se deberá modificar la redacción del artículo recogiendo debidamente dichas circunstancias.
- (b) Art. 1.2.10. Condiciones de parcelación: de conformidad con lo establecido en el artículo 56 de la Ley 2/2006, el Plan deberá definir en cada caso la parcela mínima indivisible.
- (c) Art. 1.2.13. Condiciones para la concesión de licencias de primera utilización: se deberá modificar el último párrafo, indicando que para la concesión de las licencias de 1ª utilización se exigirá que la urbanización del ámbito esté completamente finalizada y recepcionada por el Ayuntamiento. En el caso de que se plantee la ejecución de la actuación en diferentes fases, se exigirá la completa ejecución y recepción por parte del Ayuntamiento de las obras de urbanización de la fase a la que se encuentren vinculadas en cada caso las edificaciones.
- (d) Capítulo 2.1 “Normas urbanísticas de desarrollo generales aplicables a las parcelas de uso residencial”: en el caso de que su articulado también regule las condiciones relativas a las parcelas “g” de equipamiento comunitario, se deberá hacer constar tal circunstancia en el título.
- (e) Art. 2.1.3 Perfil y altura: se deberá suprimir el párrafo último.
- (f) Se deberá incluir un artículo que regule las siguientes cuestiones en materia de aparcamientos en parcela privada:



ANDOINGO UDALA

i. Deberá indicar que el número de plazas de aparcamiento definido en la Norma Particular de cada parcela tendrá carácter de mínimo.

ii. Para el caso de que finalmente el Plan autorice la implantación de usos comerciales de categoría 4ª, el artículo regulará la obligación de que los correspondientes proyectos de edificación contemplen la construcción de una dotación de plazas de aparcamiento adicional de 4 plazas/100 m²t de uso terciario, estableciendo a su vez como condición para autorizar la implantación de dicho tipo de actividades, la obligación de que las mismas vinculen el n.º de plazas preciso en el subsuelo de la parcela donde se vayan a implantar las mismas.

iii. Se deberá recoger que, en el caso de actividades comerciales de categoría 3ª, el Ayuntamiento podrá imponer, para autorizar la implantación de dicho tipo de actividades, una dotación adicional similar a la arriba señalada, siempre en función de las características de la actividad y de las posibles afecciones de su implantación en el entorno.

(g) Art. 2.2.1. Condiciones generales de habitabilidad: se deberá modificar la redacción del último párrafo, señalando que en el caso de que las determinaciones contenidas en las ordenanzas de VPO sean menos restrictivas que las contenidas en la normativa del PGOU o en las Ordenanzas municipales, serán de aplicación estas últimas.

(h) Art. 2.2.2. Condiciones de habitabilidad de los locales destinados a vivienda:

i. Se deberá incluir un apartado en el que se establezca la obligatoriedad de lo dispuesto en las ordenanzas municipales de aplicación en materia de edificación (Ordenanzas generales de edificación en suelo residencial – Condiciones de habitabilidad – de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico - BOG n.º 101, de 30 de mayo de 1.997- o disposición que las sustituya), debiendo suprimirse toda determinación de contradiga las citadas ordenanzas o normativa del PGOU.

ii. Condiciones de habitabilidad aplicables a los espacios y elementos comunes de acceso a las viviendas: se deberá recoger que el diseño de los portales, escaleras y zonas de uso común de los edificios de viviendas se realizará según lo dispuesto en las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial, en el apartado “Circulaciones en zonas comunes” (o título análogo) y la legislación vigente en la CAPV en materia de accesibilidad. Las normas urbanísticas del Plan Parcial deberán incluir además la siguiente regulación para estos espacios y elementos:



ANDOINGO UDALA

- Los portales se diseñarán de forma que se garantice la visibilidad hacia el exterior, dotándolos de paramentos transparentes.
- El desembarco de la escalera y el ascensor en el portal será visible desde la entrada al portal, evitando todo recoveco entre la puerta de acceso y éstos elementos.
- (i) Art. 2.2.3. Condiciones de habitabilidad de los locales destinados a usos no residenciales: se deberá subsanar las determinaciones contenidas en el mismo para su adecuación a las Ordenanzas municipales de aplicación.
- (j) Art. 2.2.4. Condiciones de los locales destinados a uso de garaje:
 - Se deberá recoger que el diseño de los locales destinados a uso de garaje en los edificios de viviendas se realizará según lo establecido en la normativa del PGOU y en las ordenanzas municipales de aplicación en materia de edificación, siendo además de aplicación lo establecido en las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial, en el apartado “Condiciones exigibles a los garajes” (o título análogo), en todas aquellas otras cuestiones no definidas en el PGOU u ordenanzas municipales.
- (k) Condiciones de funcionalidad exigibles a los locales destinados a uso de trastero:
 - i. Se deberá incluir un artículo en el que se regule que el diseño de los locales destinados a uso de trastero en los edificios de viviendas se realizará según lo establecido en las Ordenanzas de Diseño de Viviendas de Protección Oficial, en el apartado “Condiciones exigibles a los trasteros” (o título análogo).
- (l) Art. 2.4.4. Salida a cubierta: toda edificación dispondrá de una salida fácil y operativa al tejado, desde un espacio común de la misma.

5. Normas urbanísticas particulares:

- (a) Consideraciones generales :
 - i. Condiciones de edificación:
 - Edificabilidad bajo rasante: la ficha particular de cada parcela deberá cuantificar la superficie edificable máxima autorizable, teniendo en cuenta el perfil autorizado de 3 plantas bajo rasante y tomando en consideración la limitación establecida en el PGOU para la edificabilidad bajo rasante total del ámbito, que no podrá superar el 60 % de la edificabilidad sobre rasante.



ANDOINGO UDALA

- Plazas de aparcamiento: la ficha particular de cada parcela deberá reflejar las cuestiones indicadas en el punto 4.f) del presente anexo, relativo a la regulación de la dotación de plazas de aparcamiento.
 - Perfil de edificación: se deberá indicar que el perfil máximo autorizado bajo rasante es de 3 plantas.
 - Altura de edificación: la altura de edificación de cada edificio será la resultante de aplicar al n.º de plantas autorizado, el parámetro de altura máxima en fachada regulado en el artículo 63 del PGOU (3 m para plantas altas y 4,5 m para plantas bajas destinadas a uso terciario y de equipamiento), debiendo subsanarse por lo tanto las alturas máximas reguladas en el Plan.
 - ii. Condiciones de uso: en atención a lo dispuesto en el artículo 15 del PGOU para las parcelas “a.2”, la posibilidad de implantación de usos comerciales de categoría 4ª deberá estar expresamente recogida en el planeamiento pormenorizado.
- (b) Parcelas a.2/5-1 y a.2/5-2:
- i. Edificabilidad y perfil bajo rasante: en atención a su proximidad a la zona de Bazkardo y a la problemática de aparcamiento existente en la misma, las fichas de ambas parcelas deberán contemplar la obligatoriedad de construir las 3 plantas bajo rasante autorizadas, debiendo asignárseles la edificabilidad correspondiente.
 - ii. N.º de plazas de aparcamiento: se deberá contemplar como mínimo el n.º de plazas resultante de la construcción de las tres plantas bajo rasante.
- (c) Parcela e.1.1/5.1:
- i. Uso característico: se deberá suprimir la referencia a la carretera foral GI-3722.

6. Planimetría:

- (a) Consideraciones de índole general:
- i. Se deberán introducir los ajustes precisos en toda la planimetría del Plan Especial para su acomodación a las subsanaciones y cuestiones señaladas en el presente anexo.
 - ii. Cauce actual de la regata Ziako por Berrozpe: a tenor de los datos obrantes en la cartografía y expedientes municipales, el actual cauce soterrado que discurre por la parcela del colegio La Salle Berrozpe no cruza por debajo del edificio-ampliación existente junto al lindero oeste de la finca y perpendicular a la avenida, sino por el espacio existente entre éste y el edificio original del centro docente (a tenor de la información obrante en los expedientes municipales, dicho



ANDOINGO UDALA

edificio-ampliación tuvo que construirse en su actual ubicación precisamente para no afectar el cauce existente). Se deberá por lo tanto contrastar y en su caso subsanar dicha circunstancia, a los efectos de la solución que se defina en el PAU y proyecto de urbanización para la regata Ziako.

iii. La planimetría del Plan Especial deberá reflejar la ordenación pormenorizada prevista en el planeamiento de los ámbitos de su entorno, AIU-48 “Illarramendi (aprobado definitivamente) y AIU-45 “Agirialai” (en tramitación).

(b) Los planos de ordenación deberán indicar, aún y cuando sea a título indicativo, los puntos de acceso rodado desde la vía pública a las plantas sótano de las edificaciones. Su ubicación se planteará procurando minimizar las afecciones a las zonas o itinerarios peatonales y al tráfico en la avenida Madre Cándida.

(c) Plano O-03 “Zonificación pormenorizada”:

i. Se deberá subsanar la zonificación pormenorizada resultante de los ajustes requeridos en los puntos 2. a) y 3. c) del presente anexo.

ii. Las parcelas destinadas a aparcamiento público (identificadas como parcela “e.3” en el Plan Especial) deberán identificarse como parcelas “e.1”, para su adecuación a la sistematización de la calificación pormenorizada definida en el PGOU (de conformidad con lo establecido en el artículo 15 del PGOU, las parcelas “e.3” son parcelas destinadas a la construcción de edificaciones de garaje, no siendo éste el caso contemplado en el presente Plan).

iii. Las porciones de suelo incorporadas al ámbito en atención a lo señalado en el punto 1) del presente Anexo estarán calificadas como zona “g. Equipamiento comunitario” (suelo lindante con la parcela “g/5-1”) y zona “f. Espacios libres” (porción de ladera en el extremo sureste del ámbito).

(d) Plano O-05.1 “Cotas y rasantes”: las características geométricas de los elementos que configuran la ordenación deberán ajustarse a los parámetros mínimos definidos en las Ordenanzas municipales de aplicación. En concreto, el radio interior mínimo en intersecciones de la red viaria principal será de 9 m, y en el caso de la red viaria secundaria, 6 m.

(e) Plano O-05.2 “Alineaciones”: se deberá modificar el mismo para su adaptación a lo dispuesto en el punto 2.a del presente anexo. Deberá reflejar asimismo las alineaciones máximas bajo rasante.



ANDOAINGO UDALA

(f) Planos O-06, O-07 y O-08 “Secciones”: se deberán modificar los mismos para su adaptación a lo dispuesto en los puntos 2.a y 5.a del presente anexo.

(g) Plano O-09 “Límites de estándares de sistemas locales”: se deberá modificar el mismo para su adaptación a lo dispuesto en los puntos 2.a y 3.d.iii) del presente anexo. En el caso del aparcamiento correspondiente a la parcela e.3/5-2, se deberá excluir de la superficie delimitada y computada a efectos del estándar definido en el artículo 6.1.b del Decreto 123/2012 las aceras perimetrales, pertenecientes a la zona e.1.2/5-1.

(h) Plano O-10 “Ordenación general”: se deberán introducir las modificaciones oportunas para su adaptación a todo lo dispuesto en el presente anexo. Además, se deberán tener en cuenta las siguientes cuestiones:

i. Encaje del nuevo cauce de la regata Ziako en la zona de Bazkardo:

- Se procurará minimizar el número y dimensión de las coberturas previstas.
- Aún y cuando sea a título meramente orientativo, el encaje del futuro cauce se deberá desarrollar con un grado de definición suficiente que permita realizar una primera evaluación de las posibles afecciones y del n.º de plazas de aparcamiento en superficie que se perderían con su ejecución.

ii. Zona de Berrozpe:

- La propuesta de ordenación tomará como referencia y reflejará la rotonda actualmente existente junto al convento de Berrozpe.
- Para el caso de que se plantee ordenar también el tramo inicial de Gudarien etorbidea, se deberá estudiar debidamente la viabilidad del tramo de regata a cielo abierto sugerido a la altura de las villas de Berrozpe y desplazamiento del vial en Gudarien etorbidea hacia la plataforma del ferrocarril, teniendo en cuenta el nuevo acceso a la estación que Adif está ejecutando actualmente en la zona.

(i) Se deberán aportar los siguientes planos adicionales:

- i. Plano superpuesto de la ordenación con el estado actual.
- ii. Plano con una sección transversal de la ordenación realizada por la parcela a.2/5-3
- iii. Plano con diferentes secciones tipo de la vía pública, a escala mínima 1/100.