

**PLAN PARCIAL DEL A.I.U. 48.- ILLARRAMENDI
DEL PGOU DE ANDOAIN**

TEXTO REFUNDIDO II

PROMOTOR:

**PLASTIGAUR S.A.
BALFER NORTE S.L.**

DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN, JULIO 2016

ÍNDICE GENERAL

1.- MEMORIA

1.- OBJETO Y ANTECEDENTES	1
2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA	1
2.1.- Delimitación y características territoriales.....	1
2.2.- Características Geológicas-Geotécnicas	2
2.3.- Estado actual. Accesos y servicios afectados.....	3
2.4.- Parcelas	5
2.5.- Planeamiento Urbanístico General.....	6
3.- DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA PROPUESTA Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA	14
3.1.- Descripción general de la propuesta	14
3.2.- Justificación de la solución adoptada.....	23
4.- CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA	28
4.1.- Ordenación General	28
4.2.- Zonificación Pormenorizada y Cuadro de Características	31
4.3.- Red viaria y aparcamiento.....	40
4.4.- Programa Edificatorio Industrial.....	41
4.5.- Equipamientos Comunitario (g.00) y Espacios Libres Urbanos (f.10)....	44
4.6.- Urbanización e Infraestructuras	44
4.6.1.- Movimiento de tierras.....	44
4.6.2.- Red viaria general.....	45
4.6.3.- Saneamiento de pluviales y residuales	46
4.6.4.- Red de abastecimiento y distribución de agua.....	48
4.6.5.- Red de alumbrado eléctrico	49
4.6.6.- Red de energía eléctrica.....	50
4.6.7.- Redes de telecomunicaciones	50
4.6.8.- Red de distribución de gas.....	51
4.7.- Restauración Ambiental y necesidad de evaluación ambiental estratégica del plan.....	51

4.8.- Zonas de presunción arqueológica.....	52
4.9.- Promoción de la Accesibilidad	52
5.- GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN	52

2.- NORMAS URBANÍSTICAS

2.1.- NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES

TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES Y RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL	4
Capítulo 1.- Disposiciones generales	4
Arts. 1 a 4	
Capítulo 2.- Condiciones de zonificación y parcelación	6
Arts. 5 a 8	
Capítulo 3.- Condiciones de desarrollo del Plan Parcial y de realización	9
de la urbanización. Arts. 9 a 21	
TÍTULO II: NORMAS URBANÍSTICAS PARA LAS PARCELAS INDUSTRIALES Y SU EDIFICACIÓN.....	20
Capítulo 1.- Condiciones de uso	20
Arts. 22 y 23	
Capítulo 2.- Características generales de las parcelas	20
Arts. 24 a 29	
Capítulo 3.- Condiciones de edificación.....	26
Arts. 30 a 39	

TÍTULO III: NORMAS URBANÍSTICAS DE OCUPACIÓN, EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO DE LAS PARCELAS DOTACIONALES Y DE LOS ELEMENTOS GENERALES DE LA URBANIZACIÓN33

Arts. 40 a 42

TÍTULO IV: NORMAS URBANÍSTICAS PARA LAS PARCELAS DE USO RESIDENCIAL DE EDIFICACION AISLADA35

Capítulo 1.- Condiciones de edificación35

Arts. 44

2.2.- FICHAS URBANÍSTICAS

FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA c.01 **¡Error! Marcador no definido.**
FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA c.02 **¡Error! Marcador no definido.**
FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA c.03 **¡Error! Marcador no definido.**
FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA c.04 **¡Error! Marcador no definido.**
FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA c.05 **¡Error! Marcador no definido.**
FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA b.01 **¡Error! Marcador no definido.**
FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA b.02 **¡Error! Marcador no definido.**
FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA b.03 **¡Error! Marcador no definido.**
FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA b.04 **¡Error! Marcador no definido.**
FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA b.05 **¡Error! Marcador no definido.**
FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA b.06 **¡Error! Marcador no definido.**
FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA a4.01 **¡Error! Marcador no definido.**
FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA a4.02 **¡Error! Marcador no definido.**
FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA a4.03 **¡Error! Marcador no definido.**
FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA a4.04 **¡Error! Marcador no definido.**
FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA g.01 **¡Error! Marcador no definido.**

3.- ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN	
1.- RÉGIMEN DE ACTUACIÓN Y SISTEMA DE ACTUACIÓN.....	1
2.- ELEMENTOS DECLARADOS FUERA DE ORDENACIÓN	2
3.- PARCELARIO	2
4.- CESIONES.....	4
5.- UNIDAD DE EJECUCIÓN.....	4
6.- OBLIGACIONES DE URBANIZACIÓN DEL SECTOR	4
7.- PLAN DE ETAPAS.....	5
4.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO	
1.- CONSIDERACIONES GENERALES.....	1
1.1.- Alcance del Estudio	1
1.2.- Coeficientes de Ponderación.....	2
1.2.1.- Parámetros de determinación de los nuevos coeficientes de ponderación	3
1.2.2.- Cuadro de homogeneización de la edificabilidad	5
2.- ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS Y GASTOS NECESARIOS PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO DEL SUBÁMBITO.....	6
2.1.- Ingresos por ventas.....	6
2.2.- Coste de construcción de la edificación	6
2.3.- Costes y Gastos de Urbanización.....	7
2.4.- Repercusión Urbanización €/m ² /t.....	7
2.5.- Valor Residual del m ² /t sin urbanizar.....	8
ANEXO – RESUMEN.....	9-10
5.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROTECCIÓN CONTRAINCENDIOS	
6.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE PARA LA PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD	

1.- EXIGIBILIDAD Y OBJETO.....	1
2.- DESCRIPCIÓN DE LAS CONDICIONES DE ACCESIBILIDAD DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA EN EL SUBAMBITO AÑ-13.2	2
2.1. APARCAMIENTOS	2
2.2. ITINERARIOS PEATONALES Y PENDIENTES	2
7.- ESTUDIO DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA	
1.- OBJETO Y ANTECEDENTES	1
2.- IMPACTO EN LA HACIENDA FORAL MUNICIPAL	2
3.- ADECUACIÓN Y SUFICIENCIA DEL SUELO DESTINADO A USOS PRODUCTIVOS	10

DOCUMENTO N° 1

MEMORIA

DOCUMENTO N°1

MEMORIA

1.- OBJETO Y ANTECEDENTES

El vigente PGOU de Andoain aprobado definitivamente el 19-05-2011 (BOG 11-06-2011) establece entre sus determinaciones el ámbito “A.I.U.48 ILLARRAMENDI” con una superficie de 91.261 m².

El ámbito está clasificado como suelo urbanizable sectorizado y su calificación global es “B. zonas de uso de actividades económicas”. Tiene una edificabilidad sobre rasante de 46.000 m²/t. El presente documento de Plan Parcial tiene la finalidad de proceder a su ordenación pormenorizada en desarrollo de las determinaciones del vigente PGOU de 19-06-2010, de conformidad con lo dispuesto en el art. 67 y concordantes de la Ley 2/2006 de 30 de junio (Ley Suelo Vasca).

Promueven el presente documento “PLASTIGAUR S.A.” y “BALFER NORTE S.L.”.

2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1.- Delimitación y características territoriales

El A.I.U.48.- ILLARRAMENDI, con una superficie resultante de 91.280 m² después de los reajustes realizados dentro del margen admisible del $\pm 5\%$, se sitúa en la colindancia por un lado, de los actuales A.I.U.24 Eguzkialde, A.I.U.32 Ikutza y A.I.U.33 Industrial Ama Kandida; el primero de uso residencial, y los otros dos con un uso de actividades económicas; y por el otro el límite de la nueva Variante de la Autovía A 15.

Sus linderos son:

Noroeste: Sistema General Viario. Vial de acceso a Ama
Kandida desde la rotonda existente en la GI-131
Norte: Sistema General Viario. A 15
Noreste: Suelo no urbanizable
Este: A.I.U. 45. Uso residencial
Sureste: A.I.U. 25. Equipamiento Comunitario
Sur: A.I.U. 32 Ikutza y A.I.U. 33 Industrial Ama
Kandida. Actividades económicas
Oeste: A.I.U. 24. Uso residencial

2.2.- Características Geológicas-Geotécnicas

Los trabajos de movimiento de tierras del ámbito se caracterizan por los fuertes desmontes frente a los pequeños rellenos.

Los dos principales volúmenes a excavar se encuentran tanto al este como al oeste de la parcela de Plastigaur S.A..

Los trabajos de campo Geológicos realizados para el reconocimiento del A.I.U.48 ILLARRAMENDI indican la existencia de dos tipos de terrenos a excavar bien diferenciados

Por un lado, en la loma oeste, y en base a los resultados de las pruebas de penetración dinámica realizadas, se deduce que las tierras a excavar serán relativamente blandas, pudiéndose excavar con pala convencional. El sustrato rocoso de baja meteorización se sitúa alrededor de los 8/10 m de profundidad.

Sin embargo, la loma este se caracteriza por estar compuesta casi desde la superficie por materiales más resistentes, por lo que se deberá utilizar martillo rompedor o incluso voladuras.

2.3.- Estado actual. Accesos y servicios afectados

En el A.I.U.48. ILLARRAMENDI con una superficie de 91.280 m² se encuentra ubicada la empresa Plastigaur dándose la circunstancia de que parte de las instalaciones están en el AIU 48 y parte en el AIU 32 IKUTZA. El presente documento consolida las edificaciones existentes en el Sector posibilitando su ampliación. Por parte de Plastigaur se ejecutaron obras para el acceso al ámbito que se van a mantener. En compensación por la parte de esas obras que sirven al AIU 48 ILLARRAMENDI y que fueron ejecutadas y abonadas por Plastigaur, se establece un crédito a favor de esta mercantil de 411.000 € que se compensaran con las cargas de urbanización que le corresponda abonar en su momento en virtud del preceptivo Proyecto de Reparcelación.

También existen desarrollos residenciales y terciarios –hostelero- de Gaztañaga sagardotegia, y Casa Irurain berri, con los nº 190, 109 y 110 de Buruntza auzoa que se consolidan.

Quedan fuera de ordenación sin embargo los caseríos Illarramendi (Buruntza auzoa nº 105) y Perikotegi – (Buruntza auzoa nº 108), para los cuales el presente documento prevé dos parcelas residenciales para su realojo (parcelas a4-01 y a4-04), de conformidad con lo dispuesto en el Plan General.

Existen en el extremo suroeste de la parcela c.05 edificaciones y anejos construidos sin la correspondiente licencia municipal que deberán ser legalizados.

En el ámbito también se encuentra las ruinas del Caserío Ikutza berri (Buruntza auzoa nº 106) declarada como zona de presunción arqueológica por la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Actualmente existen en el polígono, líneas eléctricas aéreas de alta y media tensión.

El polígono cuenta actualmente con acometidas de agua potable, saneamiento y telecomunicaciones para los caseríos y para la única nave industrial existente.

2.4.- Parcelario

Parcela	Propietario	Superficie
1	Maria Aranzazu Ansa Goenaga e Hijos	6,693
2	Improbabal	3,415
3	Hnas. Arruarte Echeverria	9,115
4	Hermanos Jauregui Tapia	22,001
5	Martín Vitoria Lazcano	1,244
6	Plastigaur S.A	25,112
7	Balfernorte S.L	5,157
8	María José Artola Jauregui	76
9	Ignacio Zabala Irizar	1,356
10	Hermanos Gaztañaga Ugartemendía	8,215
11	Mª Teresa Otaño Otaño	2,181
12	Jesús María Ayerza Jauregui	286
13	Mª Teresa Barandiaran Maeztu	1,106
14	Denac-2	588
15	Diputación	984
16	Hermanos Iturrald Artola	390
17	Iberdrola S.A	343
18	Ayuntamiento Andoain	2,203
19	Thyssen	58
20	Jesús María Alzuri	703
21	Mª Carmen Pagola Muñoa	54
TOTAL		91,280

2.5.- Planeamiento Urbanístico General

El presente documento de Plan Parcial procede a la ordenación pormenorizada del ámbito “A.I.U.48 ILLARRAMENDI”, en desarrollo de las determinaciones del PGOU de Andoain aprobado el 19-05-2011 (BOG 10-06-2011).

Este ámbito figura clasificado como suelo urbanizable sectorizado estableciendo el PGOU las condiciones de su desarrollo que deben ser recogidas en un Plan Parcial.

En el plano 002 se recoge el plano más representativo del citado Plan General vigente en lo que se refiere al ámbito “A.I.U. 48 ILLARRAMENDI”.

A continuación se reproduce la Norma Particular del “A.I.U. 48 ILLARRAMENDI” que es el que es objeto del presente Plan Parcial.

A.I.U. 48.- ILLARRAMENDI

I.- SUPERFICIE 91.261 m²

II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

Nuevo ámbito destinado a conformar una zona con un uso de actividades económicas a desarrollar mediante la redacción de un Plan Parcial que lo ordene en su totalidad.

Este ámbito, localizado en la colindancia por un lado, de los actuales A.I.U. 24 Eguzkialde, A.I.U. 32 Ikutza y A.I.U. 33 Industrial Ama Kandida; el primero de uso residencial y los otros dos con un uso de actividades económicas; y por el otro el límite de la nueva Variante de la carretera GI-131; plantea la consolidación de la edificación industrial existente (ampliación de Buruntza auzoa nº 143 y 144) y de los desarrollos residenciales y terciarios –hostelero- de Gaztañaga sagardotegia, Casa Irurain y casa Irurain berri, con los nº 190, 109 y 110 de Buruntza auzoa. El Plan Parcial determinará la parcela ligada a cada una de estas edificaciones que quedará como parcela privada.

** Se dejan fuera de ordenación los caseríos Illarramendi –Buruntza auzoa nº 105- y Perikotegi –Buruntza auzoa nº 108-, debiendo estudiar el planeamiento de desarrollo a redactar la posibilidad de realojo de estas edificaciones de uso residencial en las cercanías del conjunto formado por la casa Toki Eder, Serorategi y Elizalde Txiki.*

El planeamiento pormenorizado deberá resolver la ordenación en base a las siguientes premisas:

** Consolidación y delimitación de las parcelas privadas de los desarrollos preexistentes citados.*

** La consolidación e integración en el conjunto de las edificaciones producto de la ampliación de la empresa Plastigaur, implica que ésta deberá participar en las cargas generales de urbanización del sector, de acuerdo a la edificabilidad desarrollada.*

** Las edificaciones destinadas a usos terciarios, deberán resolver la necesidad de aparcamiento en el interior de la parcela, pudiéndose ocupar con este uso las plantas bajo rasante.*

** Por su parte las parcelas destinadas a usos industriales deberán resolver los aparcamientos necesarios de servicio a la actividad en el interior de las parcelas privativas, estableciéndose en las plantas bajo rasante o en parcela libre de edificación, donde deberán preverse además, los espacios destinados para carga y descarga.*

** De acuerdo a las determinaciones del PTS de creación pública de suelo para actividades económicas y de equipamientos comerciales, Andoain se califica como de Categoría A: municipios de máxima centralidad; por tanto, deberán aplicarse los criterios contenidos en ese documento para la posible ordenación de equipamientos comerciales.*

** Resolución del viario con pendientes adecuadas, que resuelva tanto los accesos a las nuevas edificaciones de actividades económicas, como a aquellas que se consolidan y su conexión con la totalidad de la zona. El viario de acceso general junto a la Residencia San Juan, deberá estudiarse de forma que conserve las*

condiciones de acceso a las edificaciones residenciales que se consolidan en el A.I.U. 45 Agirialai.

La dotación de aparcamientos en espacios de uso y dominio público, deberán considerarse de servicio al propio ámbito y para dar respuesta a las necesidades de los ámbitos colindantes, en especial en la zona donde se localizan las empresas Cenia y Orbelan, que no cuentan con suficiente espacio en su entorno.

** Las reservas de equipamientos y espacios libres de la red de sistemas locales, se dispondrán de tal forma que sirvan de pantalla protectora entre los desarrollos de uso de actividades económicas y los de uso residencial, tanto preexistentes como previstos.*

En este sentido, deberá disponerse una barrera vegetal adecuada en el límite con la carretera GI-131 en su nuevo trazado.

** Se fija la separación de las nuevas edificaciones de actividades económicas con las edificaciones residenciales sitas en suelo no urbanizable, con un mínimo de 25 metros; disponiéndose en la colindancia de este ámbito con el suelo no urbanizable, una barrera vegetal de al menos 5 metros de anchura, debiendo realizarse plantaciones arbóreas de porte mediano.*

** La actuación queda condicionada a la resolución de los accesos generales desde la rotonda prevista en Eguzkialde; en este sentido, deberá existir coherencia entre los planeamientos a desarrollar en Illarramendi y el colindante Eguzkialde.*

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

1.- Ordenación/Calificación global

1.1.- Zona “B zonas de uso de actividades económicas

A.-Superficie de la zona global:91.261 m²

B.- Condiciones de edificación:

a) Edificabilidad urbanística

** Edificaciones existentes: se consolidan expresamente las edificaciones Buruntza auzoa nº 143 y 144 –uso industrial- y Gaztañaga sagardotegia, Casa Irurain y casa Irurainberri, con los nº 190, 109 y 110 de Buruntza auzoa con un uso terciario – hostelero- y residencial.*

* *Edificaciones residenciales existentes- posibilidad de realojo: la edificabilidad será la actual con un uso de vivienda.*

* *Edificaciones en proyecto*

* *Edificabilidad actividades económicas total ordenada:*

Sobrerasante:.....46.000 m²(t)

Bajo rasante: la edificabilidad urbanística autorizada bajo rasante es equivalente a, como máximo, el 60% de la edificabilidad urbanística autorizada sobre rasante; susceptible de construcción en dos plantas bajo rasante en las condiciones establecidas con carácter general en las Normas Urbanísticas Generales.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación

* *Perfil de edificación:*

* *Edificaciones existentes: se consolidan con los parámetros actuales.*

* *Edificaciones en proyecto: Máximo: III/II*

El perfil sobre rasante podrá ser incrementado hasta un máximo de cuatro (IV) plantas en una superficie máxima equivalente al 20% de la ocupada sobre rasante.

El perfil indicado deberá ser adoptado en la rasante de referencia –vial a cota inferior-.

El perfil máximo autorizado no deberá sobrepasarse en ninguna de las dos fachadas principales de la edificación.

* *Altura de edificación:*

* *Edificaciones existentes: se consolidan con los parámetros actuales.*

* *Edificaciones en proyecto –máximo-:.....12 metros*

La altura de la edificación podrá ser incrementada hasta un máximo de 16 metros en una superficie máxima equivalente al 20% de la ocupada sobre rasante.

C.- Condiciones de uso:

* *Edificaciones existentes: se consolidan con sus usos actuales.*

* *Edificaciones en proyecto: aplicación de la Norma general, admitiéndose el uso terciario y/o industrial alternativamente. Deberá preverse las condiciones adecuadas de las edificaciones en el caso de que el uso definitivo sea mixto – industrial/terciario-.*

En edificaciones en ladera, cuando las fachadas principales cuenten con viales a diferentes cotas, se podrán implantar los usos admitidos contando con accesos rodados independientes.

La ordenación de grandes equipamientos comerciales en el ámbito, deberá regularse de acuerdo a las determinaciones del PTS de creación pública de suelo para actividades económicas y de equipamientos comerciales.

2.- Clasificación urbanística SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

3.- Régimen de desarrollo de la ordenación general

Se procederá a la formulación de un Plan Parcial referido al conjunto del ámbito a los efectos de la determinación de la ordenación pormenorizada del mismo.

Los accesos generales al ámbito están condicionados por la ejecución de la rotonda inicial de Ama Kandida etorbidea y la modificación del viario existente, que deberá adecuarse en cuanto a la sección de rodadura con un mínimo de 7,00 metros de anchura y pendientes adecuadas.

4.- Régimen general de programación y ejecución

A.- Régimen de programación general

El conjunto del ámbito, así como las actuaciones externas al mismo pero vinculadas al desarrollo planteado en él a los efectos de su ejecución, son objeto de tratamiento unitario a los efectos de su programación y ejecución, delimitándose a tal efecto expresamente el ámbito de actuación integrada AI.48.

Serán consideradas como tales actuaciones externas las previstas en terrenos de ámbitos colindantes, tanto de nueva ordenación o preexistentes, de esta forma, habrán de tenerse en cuenta las siguientes premisas:

** Desarrollo de ámbito, resolviendo la conexión con la nueva rotonda de la carretera GI-131 a su llegada a Ama Kandida etorbidea y vial existente junto a la Residencia San Juan, que deberá modificarse en cuanto a sección y pendientes, conservando en cualquier caso los accesos rodados a las edificaciones residenciales que en principio se consolidan en el A.I.U. 45 Agirialai. En este sentido, la actuación queda condicionada a la resolución del acceso general previsto desde la rotonda en Eguzkialde, ámbito con el que tendrá que contar y coordinar esta operación.*

** El viario interno previsto deberá resolver las necesidades de aparcamiento del propio ámbito, previendo una sobredotación al servicio de actividades colindantes –Cenia, Orbelan, etc- que no cuentan con espacio suficiente para acoger este servicio.*

** Integración de las edificaciones terciarias y residenciales existentes en la ordenación general.*

** La consolidación e integración en el conjunto de las edificaciones producto de la ampliación de la empresa Plastigaur, implica que ésta deba participar en las cargas generales de urbanización del sector, de acuerdo a la edificabilidad desarrollada.*

** Posibilidad de realojo en la zona alta de las edificaciones con uso residencial que quedan fuera de ordenación.*

** Las reservas para dotaciones de carácter general y local serán las que se contemplan en la normativa urbanística vigente y reglamentación que la desarrolla.*

** Se deberán prever las barreras arbóreas entre los nuevos desarrollos industriales y/o terciarios y las zonas de uso residencial preexistentes y previstas.*

B.- Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo.

Se prevén cuatro (4) años para la redacción del planeamiento de desarrollo previsto, quedando condicionada la actuación a la resolución del acceso general desde la rotonda localizada en el A.I.U.24 Eguzkialde, con el que deberá coordinarse.

C.- Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales

No se prevén nuevos sistemas generales.

IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

I.- Ordenación / Calificación pormenorizada

A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada

La zonificación pormenorizada será la definida en el Plan Parcial a redactar, que se ajustará a lo determinado en el régimen urbanístico estructural. Se consolidan expresamente las edificaciones de uso industrial, terciario y residencial existentes con una superficie privativa ligada a ellas a determinar en el planeamiento.

B.- Condiciones de edificabilidad y uso de las parcelas ordenadas

Las condiciones de la edificación será la ordenada en el Plan Parcial a redactar, integrando el uso industrial, terciario y residencial existente; el uso de las nuevas edificaciones se estipulará de acuerdo a las determinaciones de la Norma general.

C.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas

A determinar en planeamiento de desarrollo.

D.- Condiciones particulares de dominio

Las condiciones de dominio serán las que se determinen desde el Plan Parcial a redactar.

E.- Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares

- Zonas arqueológicas declaradas de presunción arqueológica por la CAPV:

Caserío Ikutza berri

Bienes inmuebles de interés municipal –Grado II.b-

Caserío Ikutza berri, Buruntza auzona nº 106. En ruinas

2.- Categorización del suelo urbano

V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se han de tener en cuenta los criterios de intervención asociados a los condicionantes que se exponen a continuación:

C.1.- Espacios naturales y elementos de especial interés

C.5.- Ámbitos de protección de aguas subterráneas

VI.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

1.- Régimen de urbanización

El régimen de urbanización será establecido en el Plan Parcial a formular, así como en el Programa de Actuación

Urbanizadora.

2.- Edificaciones disconformes con el planeamiento

Se declaran fuera de ordenación las siguientes edificaciones residenciales y anejos:

** Caserío Illarramendi, Buruntza auzoa nº 105*

** Caserío Perikotegi, Buruntza auzoa nº 108*

** Edificaciones anejas y agropecuarias*

3.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución

3.1.- Condiciones de actuación

Actuación integrada, con una superficie de 95.225 m², al que habrá que añadir aquellas porciones externas al ámbito y que quedan afectadas por la ordenación.

3.2.- Coeficientes de ponderación de usos

Se estará a lo establecido en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

3.3.- Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización

Serán a cargo de los titulares de derechos, los costes de urbanización de la totalidad de los espacios públicos de cesión obligatoria, además de los correspondientes a aquellas obras fuera del ámbito y son necesarias para la resolución de la ordenación, incluidas las infraestructuras y viario general.>>

3.- DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA PROPUESTA Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA°

3.1.- Descripción general de la propuesta

Mediante Resolución de Alcaldía n.º 961/2015 de fecha 07 de diciembre de 2015, se aprobó con carácter inicial con las condiciones que en la Resolución se indican, el Proyecto de Plan Parcial del AIU.48 Illarramendi del Plan General de Ordenación Urbana de Andoain, redactado por los Ingenieros D. Ignacio Garbizu y Jesús Victorio Lakunza, con fecha de 15 de junio de 2015 y presentado con fecha 15 de junio de 2015 por D. Fermin Loidi Garayalde, en representación de Balfer S.L. y Plastigaur S.A.

De conformidad con lo establecido en el art. 95.2 de la ley vasca 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, la resolución aprobatoria y el expediente correspondiente se sometieron a información pública al objeto de que se presentasen las alegaciones oportunas, mediante publicación en el Boletín Oficial de Gipuzkoa de fecha 18-12-2015, exposición en el Tablón de Anuncios del Ayuntamiento 18-12-2015 y publicación en prensa el 20-12-2015.

Durante el período de información pública se presentaron un total de 8 alegaciones con el siguiente contenido:

1.- Registro de entrada n.º 286 de 15-01-2016. Escrito de alegaciones presentado D^a María Aranzazu ANSA GOENAGA.

Hace un análisis de la problemática causada al Caserío Serorategi como consecuencia de la reclasificación de terrenos de su propiedad e indica que el planeamiento general califica 6.621 m² del terreno pertenecido del caserío como suelo urbanizable programado de actividades económicas, quedando fuera del ámbito el Caserío Serorategi – sin terrenos -, y limitando sin franja de protección alguna.

Propone para la protección del Caserío Serorategi una pequeña modificación en la ordenación pormenorizada del Plan Parcial consistente en reservar una franja de terreno de la f.01, junto al trozo de vial – que carece de continuidad – para calificarla como parcela privada sin edificabilidad, como franja de protección al edificio catalogado.

2.- Registro de Entrada 356 de fecha 20 de enero de 2016. Escrito de alegaciones de D. José Angel GAZTAÑAGA UGARTEMENDIA, actuando en nombre y representación de la familia Gaztañaga.

Respecto a la ficha urbanística del Plan Parcial referida a la parcela c.05 indica que la ficha urbanística no entra en la clasificación del suelo, pero es evidente que su superficie de 2.653 m² tiene la consideración legal de “suelo urbano consolidado” lo que según el alegante tiene una doble incidencia, una de ellas referida a la exención de carga urbanizadora y del deber de ceder a la Administración actuante el 15% del aprovechamiento y por otro, a la hora de elaborar el documento de equidistribución de beneficios y cargas, deberá incidir en el aprovechamiento a ella aplicable.

Propone, que ni el incremento edificatorio de 1.074 m² que refleja la ficha urbanística de la parcela c.05, ni la edificación existente, abonen cuota de urbanización, ni se encuentren afectas a cesión de aprovechamiento alguno a favor de la Administración, ni en consecuencia, dicho incremento edificatorio afecte o se deduzca del resto de aprovechamiento correspondiente a los pertenecidos de la familia Gaztañaga.

Indica que dispone de una superficie de 8.200 m², por lo que deducidos 2.653 m² restarían 5.547 m² que participarían en igualdad de condiciones con el resto de los terrenos afectados.

Por otra parte indica que si a los gastos de urbanización se suman los de gestión, redacción de planes, inscripciones registrales, etc..., el costo resultará de tal magnitud que hará inviable la urbanización del área Illarramendi por lo que deberá encontrarse algún acuerdo que haga viable para los pequeños propietarios, integrarse en la futura Junta de Concertación.

Por otra parte indica que el acceso rodado a la Sidrería Gaztañaga no aparece grafiado en los Planos de Ordenación, error material de sencilla subsanación.

Solicita modificar el límite Sur de la parcela c.05 hacia la parcela g.01, a fin de que el edificio donde se ubican las prensas de Sidrería Gaztañaga, quede incluido dentro de la línea de delimitación de la parcela c.05 y de este modo legalizar dicho edificio de unos 60 m².

3.- Registro de Entrada 354 de fecha 20 de enero de 2016. Escrito de Alegaciones de D. José Ramón JAUREGUI TAPIA titular de la finca GURE BABESA.

Expone que el ámbito AIU 48 Illarramendi invade parcialmente la finca GURE BABESA (unos 20 m²) y afecta parcialmente a construcciones sitas en la misma. Solicita que se rectifique la delimitación del ámbito excluyendo la superficie actualmente invadida por el mismo.

4 y 5- Registro de Entrada 357 de fecha 20 de enero de 2016. Escrito de Alegaciones presentado por PLASTIGAU S.A y BALFER NORTE S.L como propietarios del ámbito AIU 48 "Illarramendi" BALFER NORTE S.L y familia Iturralde como propietarios del ámbito AIU-45 "Aguirialai"

En ambos escritos de alegaciones se expone que el acceso al ámbito A.IU.48 ILLARRAMENDI se ha resuelto mediante un nuevo vial que conecta directamente a la calle Ama Kandida y cuya configuración es más acorde a las

necesidades del uso industrial del polígono, careciendo de sentido para la unidad AIU 48 el vial a desdoblarse junto a la residencia San Juan.

Se señala que el desdoblamiento de este último vial, en los términos propuestos en el PGOU, no garantiza el acceso rodado a los edificios residenciales existentes y a consolidar en el ámbito colindante AIU-45, considerándose sin embargo dicho vial indispensable para desarrollo de la unidad AIU-45, ya que no se podrá garantizar el acceso a las viviendas en caso de desarrollarse la unidad AIU-45 con carácter previo a la AIU-48.

Se solicita redelimitar los ámbitos de las dos unidades (U.I.45 y U.I.48), equiparando las superficies de las mismas a las determinaciones definidas por el PGOU y de manera que se incorpore la zona que alberga el vial de conexión con Ama Kandida a la unidad U.I.45 garantizando así el acceso al sector residencial.

6.- Registro de Entrada 274 de fecha 15 de enero de 2016. Escrito de Alegaciones presentado por Iberdrola Distribución Eléctrica.

Se indica que existe una Subestación Transformadora de Reparto de Andoain habiendo advertido que para situaciones de avería y/o mantenimiento, es necesario acceder a dicha instalación con camión por lo que de estar afectado el acceso actual por este o por el polígono en redacción adyacente, es necesario que en el mismo contemplen esta circunstancia.

Advierten que será necesario llevar a cabo modificación en varias líneas existentes, entre ellas, una línea de 30 Kv y dado que desde ninguna ingeniería se ha solicitado conocer ni el detalle del posible trazado ni su costo se tenga en cuenta para valorar la viabilidad del Plan y quede correctamente recogido en el mismo.

Por lo que se refiere a las infraestructuras eléctricas dicen que no se puede confirmar que la infraestructura prevista (dos centros de transformación) sea la

correcta ya que desconocen las necesidades energéticas. Para la redacción del proyecto, será necesario que el equipo redactor contemple las necesidades reales y para ello se deberá realizar consulta previa a Iberdrola.

7.- Registro de Entrada 543 de fecha 28 de enero de 2016. Escrito de Alegaciones de D. Francisco Javier RODRIGUEZ ZABALETA y D. Luis ORMAECHEA YARZA.

Los firmantes son propietarios de un solar sito en la Avenida Madre Cándida, nº 1, que se encuentra afectado en una parte ínfima por el Proyecto de Plan Parcial de la AIU Illarramendi. Tiene una superficie superior a los 2.300 m² de los cuales casi su totalidad la constituye la finca que queda comprendida en la AIU 24 Eguzki Alde, clasificada como suelo urbano residencial y un pequeño triángulo, al Norte, de 26 m² que queda incluido en la AIU 48 que en el Plano 04 “Parcelario” que obra en el proyecto se identifica como parcela 19 y se atribuye, erróneamente a “Thyssen”.

Dicen que el destino final de ese retal de terrenos es el de zona verde y que queda totalmente separado del resto de la Unidad por un vial de nuevo desarrollo por lo que los alegantes solicitan que la referida parcela se excluya del Ámbito de Illarramendi para integrarse en el desarrollo de Eguzki Alde.

Indican que esa petición entra en los márgenes de tolerancia del artículo 18^a) de las Normas Urbanísticas y con su exclusión el estándar legalmente exigido quedaría cubierto.

8.- Registro de Entrada 847 de fecha 16 de febrero de 2016. Escrito de Alegaciones de D. Jesús Sagaseta en calidad de presidente de la comunidad e propietario Barrio Buruntza (polígono Denac).

Exponen que el desarrollo del PGOU afecta a su propiedad por contemplar la expropiación de aproximadamente 600 m² de la misma, además de prever la creación de un muro que impediría el paso de camiones de gran tonelaje por esa parte del polígono, con el perjuicio que ello conlleva para algunos propietarios.

El equipo redactor del Plan Especial presentó al Ayuntamiento informe a dichas alegaciones, siendo resueltas por el Ayuntamiento de Andoain mediante resolución nº 319/2016 dictada por la Alcaldía con fecha 14 de junio de 2016.

Dicha resolución se acompaña como ANEXO al presente documento.

Como resultado de la estimación de algunas de las alegaciones se producen las siguientes modificaciones y ajustes en la delimitación del sector:

- Se realiza un ínfimo ajuste en la delimitación del ámbito AIU 48 de manera que el límite del ámbito se ajusta estrictamente a la banda asfaltada actualmente, también en el caso del frente de la casa Tokieder, ajustándose a la alineación marcada por la pila adosada al caserío Serorategi y el cierre de la finca de la casa Tokieder.
- Se excluye la superficie de la casa Gure Babesa que se incluía en el AIU 48.
- Se redelimita los ámbitos de las dos unidades (U.I.45 y U.I.48), equiparando las superficies de las mismas a las determinaciones definidas por el PGOU. Así, se incorpora en el ámbito “AIU 48 Illarramendi” una franja en el extremo este, perteneciente según PGOU al “AIU 45 Agirialai”, con el fin de incluir en el mismo las aceras peatonales que permitirán el acceso a las parcelas residenciales y de equipamiento comunitario. En contrapartida, se incorpora al “AIU 45 Agirialai”, la zona que alberga el vial de conexión con Ama Kandida, en el extremo sureste del ámbito “AIU48 Illarramendi” (según PGOU), garantizando así el acceso al sector residencial.
- Se excluyen 60 m² de la parcela aportada 4 (Avda Madre Cándida nº 1)

Con estos ajuste se plantea la ordenación del ámbito “A.I.U.48 ILLARRAMENDI” actuando sobre una superficie total de 91.280 m².

Se ordenan un total de 15 parcelas privadas, de las cuales 11 son parcelas de **uso industrial/terciario:**

Parcela	Superficie m ²	Ocupación m ²	Perfil Edificatorio	Edificabilidad m ² /t
c.01	6,669.00	4,080.00	III/II	5,440.00
c.02	3,573.00	1,576.00	III/II	3,152.00
c.03	4,438.00	1,931.00	III/II	4,749.00
c.04	3,989.00	1,735.00	III/II	4,268.00
c.05	2,788.00	610.00	III	1,074.00
b.01	3,592.00	1,963.00	III/II	2,718.00
b.02	3,678.00	2,050.00	III/II	2,796.00
b.03	17,402.00	9,571.00	III/II	13,051.00
b.04	8,285.00	4,500.00	III/II	6,340.00
b.05	3,015.00	1,809.00	III/II	2,412.00
b.06	271.00	-		0
TOTAL	57,700.00	29,825.00		46,000.00

Superficie bajo rasante	
m ² /t	%
6,669.00	122.59%
3,592.02	113.96%
2,064.87	43.48%
1,987.04	46.56%
0.00	0.00%
1,631.07	60.01%
3,186.88	113.98%
4,124.12	31.60%
2,536.00	40.00%
1,809.00	75.00%
-	
27,600.00	60.00%

De **uso residencial** se configuran cuatro parcelas dos de ellas ya consolidadas y otras dos de reposición de los edificios residenciales que se derriban (C° Illarramendi y C° Perikotegi).

Parcela	Superficie m ²	Perfil Edificatoria	Edificabilidad m ² /t
a.4.01 residencial reposición	752	II/I	170 x 2= 340
a.4.02 residencial consolidado	750		Consolidado
a.4.03 residencial consolidado	354		Consolidado
a.4.04 residencial reposición	560	II/I	100 x 2= 200
	2.416		

Los parámetros generales de la ordenación planteada en este ámbito A.I.U 48. ILLARRAMENDI son:

- 9,1280 Ha. de suelo bruto objeto de ordenación.
- 57.700 m² de superficie neta de parcela industrial y terciaria.
- 2.416 m² de superficie neta de parcela residencial (consolidado y reposición)
- 29.825 m² de superficie edificable en planta de parcela industrial / terciario
- 46.000 m²/t de techo edificable sobre rasante.
- 27.600 m²/t de techo edificable bajo rasante (60% de la edificabilidad sobre rasante)

Se dispone además una parcela de equipamiento comunitario g.01 con una superficie total de 3.411 m² y cuatro parcelas de espacios libres que totalizan 8.541 m².

- f.01: 5.907 m²
- f.02: 2.082 m²
- f.03: 308 m²
- f.04: 244 m²

Para la implantación del programa edificatorio de uso industrial y terciario se ha diseñado una ordenación basada en las necesidades de circulación de vehículos, de aparcamiento, de acceso y salidas al sector que permitan un correcto desarrollo de las actividades económicas que se vayan a implantar.

Se han establecido como públicos tan solo la red viaria y los elementos de infraestructuras que tienen carácter de fundamentales para la ordenación, dejando de dominio privado todo aquello que es susceptible de serlo. La parcela de equipamiento comunitario g.01 es pública al igual que los espacios libres y la red de comunicación viaria.

Los planos del presente documento recogen las características de la ordenación y el régimen de dominio y uso de los terrenos.

3.2.- Justificación de la solución adoptada

Con el fin de proyectar una ordenación lo más coherente posible, se plantea una redelimitación del ámbito, pasando de 91.261 m² en el PGOU vigente, a 91.280 m², lo que encaja en el margen del 5%.

La justificación de los reajustes en la delimitación residen en:

- Se incorpora en el ámbito una franja en el extremo este, perteneciente según PGOU al “AIU 45 Agirialai”, con el fin de incluir en el mismo las aceras peatonales que permitirán el acceso a las parcelas residenciales y de equipamiento comunitario. En contrapartida, se incorpora al “AIU 45 Agirialai”, la zona que alberga el vial de conexión con Ama Kandida, en el extremo sureste del ámbito “AIU48 Illarramendi” (según PGOU), garantizando así el acceso al sector residencial.
- Pequeños reajustes en todo el perímetro del ámbito resultado del levantamiento topográfico realizado in situ para la realización del plano parcelario actual, así como la estimación de las alegaciones presentadas durante el período de información pública.

El objetivo es desarrollar un programa industrial y terciario de 46.000 m²/t sobre rasante de uso principal en un territorio en parte ya transformado y adaptando la edificación al terreno y procurando compensar los movimientos de tierras para evitar afecciones ambientales. Con todo, y dada la existencia de las instalaciones de PLASTIGAUR S.A., aunque se ha pretendido minimizar la intervención, se produce una fuerte excavación que no se compensa con los pequeños rellenos (20:1).

Los accesos generales al ámbito proyectados sufren cambios respecto a los accesos planteados en el plan general y se sitúan:

- En el extremo oeste del ámbito entre las parcelas c.01 y c.02.
- En el extremo noreste del ámbito entre las parcelas b.04 y c.04.
- En el extremo sur donde el sistema viario del polígono se comunica con Ama Kandida a través del vial que da acceso a Plastigaur actualmente.

Existe la necesidad de acometer una serie de obras en el exterior del Sector, necesarias para el adecuado funcionamiento del Sector, que serán costeadas por él mismo.

Estas obras a acometer en exterior del ámbito son:

- Nueva rotonda en el vial de acceso a Ama Kandida desde la rotonda existente en la GI-131 para que el cambio de sentido sea más fluido así como el entronque de este vial con el vial 1 del polígono.
- Vial de acceso al polígono en el extremo noreste paralelo a la autovía A 15

Estas obras externas se recogen en el plano correspondiente y están recogidos igualmente en el Presupuesto de Obras.

El viario interno resuelve las necesidades de aparcamiento del propio ámbito y prevé una sobredotación al servicio de actividades colindantes.

Las acometidas de servicios de infraestructuras se derivarán en general desde la calle Ama Kandida, salvo la red eléctrica que se distribuirá desde la subestación eléctrica existente.

La ordenación da cumplimiento a las dotaciones y reservas exigidas por la normativa urbanística, respetándose la edificabilidad asignada en el PGOU así como la calificación global establecida. Además se ha perseguido la integración de las edificaciones de PLASTIGAUR S.A., cuya edificabilidad en el Sector se desarrolló en base a un Convenio Urbanístico con el compromiso de participar en las obligaciones y cargas derivadas del futuro Plan Parcial que se materializa en este documento.

Los estándares satisfacen las exigencias de los artículos 77 y 79 de la Ley 2/2006 de 30 de junio y artículo 11 de Sistematización Normativa del PTS de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales.

- Ley 2/2006 de 30 de junio
 - Ocupación edificatoria (art. 77):

30% de 91.280 m² = 27.384,00 m² < 29.825 m² (sólo parcelas edificables con desarrollo de actividad económica: (B))

- Dotaciones públicas locales (art. 79):
12% de 91.280 m² = 10.953,60 m² < 27.470 m² (18.929 m² de aceras y viales y 8.541 m² de zonas verdes de propiedad pública)
- Reserva de zonas verdes (art. 79):
6% de 91.280 m² = 5.475,00m² < 8.541 m²

- Plantación de nuevos árboles
1% de 46.000 m²/t = 460 árboles ≤ 460 árboles

- PTS Suelo Actividades Económicas
 - Superficie total de Ocupación en Planta
65% de las plataformas útiles sensiblemente horizontales (parcelas de actividades económicas resultantes): 65% de 57.700 m² = 37.505 m² > 29.825 m² (51,69%).

 - Superficie total de Techo Edificable
95% de las plataformas útiles sensiblemente horizontales (parcelas de actividades económicas resultantes): 95% de 57.700 m² = 54.815 m²/t > 46.000 m²/t (79,72%).

 - Reserva de superficie para dotaciones públicas locales de espacios libres y equipamientos:
15% de 91.280 m² = 13.688 m² < 11.952 m² (13,09%) (Parcelas f y g)

 - Superficie total techo edificable equipamiento comunitario
3% de 46.000 m²/t = 1.380 m²/t

– Aparcamiento:

Uso industrial

$46.000 \text{ m}^2/\text{t} \times 1\% = 460 \text{ plazas}$

Existen en dominio público 189 plazas, valor superior al nº mínimo de plazas que establece el PTS Suelo Actividades Económicas: $0,2 \times 460 = 92 < 189$

Para cumplir con los estándares definidos en el PTS Suelo Actividades Económicas se deberán añadir las plazas que faltan en el interior de las parcelas privadas, en función del uso que se les vaya a dar.

- PGOU en cuanto al cumplimiento de la dotación de aparcamiento para uso terciario en parcela no residencial en suelo urbano y urbanizable:

Art. 80.6 del PGOU:

* Dotación mínima 1,0 plz/100 m²(t): 460 plazas

Esta dotación se incrementará en los siguientes casos:

a.- En los talleres de reparación de automóviles, excluidos los talleres de reparación rápida, se exigirá una dotación equivalente a la capacidad máxima del taller en número de vehículos en reparación simultánea. Se estará a ese respecto a lo establecido en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo del Plan General.

b.- Usos comerciales:

* Venta al detalle de productos de consumo: 3ª y 4ª categorías: 4,0 plz/100 m²(t); 5ª categoría: 6,0 plz/100 m²(t)

* Venta al detalle de otros productos (2ª, 3ª, 4ª y 5ª categorías): el Ayuntamiento establecerá en cada caso la dotación necesaria, tomando la dotación exigida para la venta de productos de consumo como referencia máxima.

* Venta de automóviles: 1,5 plz/100 m²(t)

c.- Usos de hostelería y recreativos de 3ª y 4ª categorías: 3,0 plz/100 m²(t)

d.- Usos hoteleros -superficie de techo destinada a esos usos > 2.000 m²(t)-: 1,0 plz/2 habitaciones

e.- Otros usos terciarios y de equipamiento comunitario -superficie de techo destinadas a esos usos > 2.000 m²(t)]: 2,0 plz/100 m²(t)

Por tanto en cuanto el número de aparcamientos que deberá ejecutarse en cada parcela estará en función de la licencia de actividad que solicite para cada una las parcelas resultantes.

4.- CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

4.1.- Ordenación General

El planteamiento del Proyecto es la creación de un Sector de actividad económica que consolida la actividad industrial existente (Plastigaur) en los términos del Convenio Urbanístico suscrito en su día, en colindancia con dos ámbitos también de uso de actividades económicas A.I.U.32 Ikutza y A.I.U 33 Industrial Ama Kandida, y ordena el programa previsto en el vigente Plan General. El desarrollo del ámbito, con una superficie de 91.280 m², se resuelve creando un primer acceso desde el vial externo que enlaza Ama Kandida con la rotonda existente en la GI-131. Se configura asimismo un acceso en el extremo noreste a través de un nuevo vial paralelo a la A 15. Se recogen estas actuaciones tanto en un plano específico como en el Estudio Económico.

El polígono se caracteriza por la existencia de tres plataformas bien diferenciadas. La primera es prácticamente horizontal (+51/+54) y se sitúa en la mitad occidental del ámbito. En ella se ubican 5 parcelas de actividad económica y dos de espacios

libres y se vertebrada mediante un vial para tráfico rodado y peatonal cuyo trazado es prácticamente rectilíneo en la dirección longitudinal del ámbito (Vial 1).

La segunda plataforma es inclinada y se ubica junto a la anterior. La cota inferior es la +59 (zona del vial 1) y la superior la +67 (en la zona más próxima a la A-15. Extremo noreste). A ella se accede bien a través del vial principal (vial 1) o bien por el acceso desde la A 15 a la cota +67. En esta zona existe otro vial (vial 2), perpendicular al vial 1, que formaliza el eje de simetría de las dos pastillas de parcelas de actividades económicas. En la zona del acceso situado en el extremo noreste se plantean dos explanadas para aparcamientos dentro de parcela privada.

La tercera plataforma también es inclinada: +61 en la zona del vial 1, + 80 en la zona del Caserío Gaztañaga. Está ubicada en el extremo más oriental del ámbito y los usos de las parcelas son, además de los de actividades económicas, residenciales (se consolida las existentes) y se definen dos parcelas de sustitución de edificios a derribar, equipamiento comunitario e infraestructuras de servicios. Se plantea en el extremo sur de esta plataforma una zona de aparcamiento.

Las parcelas de actividad económica edificables totalizan 57.700 m² de superficie. Además se ordenan cuatro parcelas residenciales, dos de ellas para reponer las edificaciones residenciales que se declaran fuera de ordenación y a derribar (Caseríos Illarramendi y Perikotegi), dos parcelas residenciales ya edificadas y que se consolidan. Estas cuatro parcelas residenciales totalizan 2.416 m².

Parcela	Superficie m ²	Ocupación m ²	Perfil Edificatorio	Edificabilidad m ² /t
c.01	6,669.00	4,080.00	III/II	5,440.00
c.02	3,573.00	1,576.00	III/II	3,152.00
c.03	4,438.00	1,931.00	III/II	4,749.00
c.04	3,989.00	1,735.00	III/II	4,268.00
c.05	2,788.00	610.00	III	1,074.00
b.01	3,592.00	1,963.00	III/II	2,718.00
b.02	3,678.00	2,050.00	III/II	2,796.00
b.03	17,402.00	9,571.00	III/II	13,051.00
b.04	8,285.00	4,500.00	III/II	6,340.00
b.05	3,015.00	1,809.00	III/II	2,412.00
b.06	271.00	-		0
TOTAL	57,700.00	29,825.00		46,000.00

Superficie bajo rasante	
m ² /t	%
6,669.00	122.59%
3,592.02	113.96%
2,064.87	43.48%
1,987.04	46.56%
0.00	0.00%
1,631.07	60.01%
3,186.88	113.98%
4,124.12	31.60%
2,536.00	40.00%
1,809.00	75.00%
-	
27,600.00	60.00%

Parcela	Superficie m ²	Perfil Edificatoria	Edificabilidad m ² /t
a.4.01 residencial reposición	752	II/I	170 x 2= 340
a.4.02 residencial consolidado	750		Consolidado
a.4.03 residencial consolidado	354		Consolidado
a.4.04 residencial reposición	560	II/I	100 x 2= 200
	2.416		

La parcela de equipamiento comunitario tiene una superficie de 3.411 m², y una edificabilidad sin definir. Para cumplir el PTS debiera ser al menos 1.380 m²/t. En cualquier caso esta edificabilidad no computa por tratarse de edificabilidad física (no urbanística)

La vialidad del Sector se organiza de tal forma que se distribuye ordenadamente los vehículos a las diferentes zonas de aparcamiento.

Se contempla una dotación de 189 plazas en la Red de Comunicación Viaria (e). Además se disponen 460 árboles. La superficie calificada de Espacios Libres Urbanos (f.) representa 8.541 m². La Red de Comunicación Viaria (e.) representa 18.929 m².

En el plano de ordenación general se refleja la configuración de los diferentes elementos constitutivos de la estructura pública del sector así como la disposición de las parcela de Equipamiento Comunitario y de Infraestructuras de Servicios.

4.2.- Zonificación Pormenorizada y Cuadro de Características

Plano 9

La ordenación contiene la definición de las parcelas edificables y las parcelas destinadas a dotaciones y equipamiento con arreglo a la siguiente zonificación pormenorizada.

Parcelas de uso industrial b y/o terciario c.....	57.700 m ²
Parcelas de uso residencial a:.....	2.416 m ²
Parcela de Equipamiento Comunitario (g.00.1).....	3.411 m ²
Parcelas de Infraestructuras de Servicios h:	283 m ²
Espacios Libres Urbanos (f.10)	8.541 m ²
Red de Comunicaciones Viarias (e.10).....	18.929 m ²

Superficie total del Sector: 91.280 m²

Las parcelas así configuradas presenta las siguientes características de ocupación, uso, edificabilidad, etc. . En el siguiente Cuadro de Características se relacionan los principales parámetros de cada parcela, datos que se desarrollan con mayor pormenorización en las Fichas Urbanísticas Particulares.

CUADRO GENERAL DE CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS
PARCELAS LUCRATIVAS (EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA)

PARCELA c. 01

SUPERFICIE DE PARCELA m ²	SUPERFICIE DE OCUPACIÓN EN PLANTA m ²	PLANTAS		USO		EDIFICABILIDAD m ² /t		APARCAMIENTO Nº mínimo de plazas
				PRINCIPAL	AUXILIAR	USO PRINCIPAL	USO AUXILIAR	
6.669	4.080	<i>BAJO RASANTE</i>	II		APARCAMIENTO		6.669	
		<i>SOBRE RASANTE</i>	III	TERCIARIO		5.440		55**

(*) NOTA: Al tratarse de uso auxiliar de aparcamiento, esta superficie no computa a efectos de edificabilidad urbanística principal.

(**) NOTA: Este número de plazas se incrementará en función del uso de la edificación a realizar en la parcela, aplicando el estándar definido en art. 80.6 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

PARCELA c.02

SUPERFICIE DE PARCELA m ²	SUPERFICIE DE OCUPACIÓN EN PLANTA m ²	PLANTAS		USO		SUPERFICIES m ² /t		APARCAMIENTO N° mínimo de plazas
				PRINCIPAL	AUXILIAR	USO PRINCIPAL	USO AUXILIAR	
3.573	1.576	<i>BAJO RASANTE</i>	II		APARCAMIENTO		3.592*	
		<i>SOBRE RASANTE</i>	III	TERCIARIO		3.152		32**

(*) NOTA: Al tratarse de uso auxiliar de aparcamiento, esta superficie no computa a efectos de edificabilidad urbanística principal.

(**) NOTA: Este número de plazas se incrementará en función del uso de la edificación a realizar en la parcela, aplicando el estándar definido en art. 80.6 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

PARCELA c.03

SUPERFICIE DE PARCELA m ²	SUPERFICIE DE OCUPACIÓN EN PLANTA m ²	PLANTAS		USO		SUPERFICIES m ² /t		APARCAMIENTO N° mínimo de plazas
				PRINCIPAL	AUXILIAR	USO PRINCIPAL	USO AUXILIAR	
4.438	1.931	<i>BAJO RASANTE</i>	II		APARCAMIENTO		2.065*	
		<i>SOBRE RASANTE</i>	III	TERCIARIO		4.749		48**

(*) NOTA: Al tratarse de uso auxiliar de aparcamiento, esta superficie no computa a efectos de edificabilidad urbanística principal.

(**) NOTA: Este número de plazas se incrementará en función del uso de la edificación a realizar en la parcela, aplicando el estándar definido en art. 80.6 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

PARCELA c.04

SUPERFICIE DE PARCELA m ²	SUPERFICIE DE OCUPACIÓN EN PLANTA m ²	PLANTAS		USO		SUPERFICIES m ² /t		APARCAMIENTO N° mínimo de plazas
				PRINCIPAL	AUXILIAR	USO PRINCIPAL	USO AUXILIAR	
3.989	1.735	<i>BAJO RASANTE</i>	II		APARCAMIENTO		1.987*	
		<i>SOBRE RASANTE</i>	III	TERCIARIO		4.268		43**

(*) NOTA: Al tratarse de uso auxiliar de aparcamiento, esta superficie no computa a efectos de edificabilidad urbanística principal.

(**) NOTA: Este número de plazas se incrementará en función del uso de la edificación a realizar en la parcela, aplicando el estándar definido en art. 80.6 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

PARCELA c.05

SUPERFICIE DE PARCELA m ²	SUPERFICIE DE OCUPACIÓN EN PLANTA m ²	PLANTAS		USO		SUPERFICIES m ² /t		APARCAMIENTO N° mínimo de plazas
				PRINCIPAL	AUXILIAR	USO PRINCIPAL	USO AUXILIAR	
2.788	610	<i>BAJO RASANTE</i>						
		<i>SOBRE RASANTE</i>	III	TERCIARIO		1.074		11**

(*) NOTA: Al tratarse de uso auxiliar de aparcamiento, esta superficie no computa a efectos de edificabilidad urbanística principal.

(**) NOTA: Este número de plazas se incrementará en función del uso de la edificación a realizar en la parcela, aplicando el estándar definido en art. 80.6 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

PARCELA b.01

SUPERFICIE DE PARCELA m ²	SUPERFICIE DE OCUPACIÓN EN PLANTA m ²	PLANTAS		USO		SUPERFICIES m ² /t		APARCAMIENTO N° mínimo de plazas
				PRINCIPAL	AUXILIAR	USO PRINCIPAL	USO AUXILIAR	
3.592	1.963	<i>BAJO RASANTE</i>	II		APARCAMIENTO		1.631*	
		<i>SOBRE RASANTE</i>	III	INDUSTRIAL		2.718		28**

(*) NOTA: Al tratarse de uso auxiliar de aparcamiento, esta superficie no computa a efectos de edificabilidad urbanística principal.

(**) NOTA: Este número de plazas se incrementará en función del uso de la edificación a realizar en la parcela, aplicando el estándar definido en art. 80.6 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

PARCELA b.02

SUPERFICIE DE PARCELA m ²	SUPERFICIE DE OCUPACIÓN EN PLANTA m ²	PLANTAS		USO		SUPERFICIES m ² /t		APARCAMIENTO N° mínimo de plazas
				PRINCIPAL	AUXILIAR	USO PRINCIPAL	USO AUXILIAR	
3.678	2.050	<i>BAJO RASANTE</i>	II		APARCAMIENTO		3.187*	
		<i>SOBRE RASANTE</i>	III	INDUSTRIAL		2.796		28**

(*) NOTA: Al tratarse de uso auxiliar de aparcamiento, esta superficie no computa a efectos de edificabilidad urbanística principal.

(**) NOTA: Este número de plazas se incrementará en función del uso de la edificación a realizar en la parcela, aplicando el estándar definido en art. 80.6 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

PARCELA b.03

SUPERFICIE DE PARCELA m ²	SUPERFICIE DE OCUPACIÓN EN PLANTA m ²	PLANTAS		USO		SUPERFICIES m ² /t		APARCAMIENTO N° mínimo de plazas
				PRINCIPAL	AUXILIAR	USO PRINCIPAL	USO AUXILIAR	
17.402	9.571	<i>BAJO RASANTE</i>	II		APARCAMIENTO		4.124*	
		<i>SOBRE RASANTE</i>	III	INDUSTRIAL		13.051		131**

(*) NOTA: Al tratarse de uso auxiliar de aparcamiento, esta superficie no computa a efectos de edificabilidad urbanística principal.

(**) NOTA: Este número de plazas se incrementará en función del uso de la edificación a realizar en la parcela, aplicando el estándar definido en art. 80.6 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

PARCELA b.04

SUPERFICIE DE PARCELA m ²	SUPERFICIE DE OCUPACIÓN EN PLANTA m ²	PLANTAS		USO		SUPERFICIES m ² /t		APARCAMIENTO N° mínimo de plazas
				PRINCIPAL	AUXILIAR	USO PRINCIPAL	USO AUXILIAR	
8.285	4.500	<i>BAJO RASANTE</i>	II		APARCAMIENTO		2.536	
		<i>SOBRE RASANTE</i>	III	INDUSTRIAL		6.340		64**

(*) NOTA: Al tratarse de uso auxiliar de aparcamiento, esta superficie no computa a efectos de edificabilidad urbanística principal.

(**) NOTA: Este número de plazas se incrementará en función del uso de la edificación a realizar en la parcela, aplicando el estándar definido en art. 80.6 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

PARCELA b.05

SUPERFICIE DE PARCELA m2	SUPERFICIE DE OCUPACIÓN EN PLANTA m2	PLANTAS		USO		SUPERFICIES m2/t		APARCAMIENTO N° mínimo de plazas
				PRINCIPAL	AUXILIAR	USO PRINCIPAL	USO AUXILIAR	
3.015	1.809	<i>BAJO RASANTE</i>	II		APARCAMIENTO		1.809	
		<i>SOBRE RASANTE</i>	III	TERCIARIO		2.412		25**

(*) NOTA: Al tratarse de uso auxiliar de aparcamiento, esta superficie no computa a efectos de edificabilidad urbanística principal.

(**) NOTA: Este número de plazas se incrementará en función del uso de la edificación a realizar en la parcela, aplicando el estándar definido en art. 80.6 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

PARCELA b.06

SUPERFICIE DE PARCELA m2	SUPERFICIE DE OCUPACIÓN EN PLANTA m2	PLANTAS		USO		SUPERFICIES m2/t		APARCAMIENTO N° mínimo de plazas
				PRINCIPAL	AUXILIAR	USO PRINCIPAL	USO AUXILIAR	
271	0	<i>BAJO RASANTE</i>	No edificable					
		<i>SOBRE RASANTE</i>	No edificable					

(*) NOTA: Al tratarse de uso auxiliar de aparcamiento, esta superficie no computa a efectos de edificabilidad urbanística principal.

(**) NOTA: Este número de plazas se incrementará en función del uso de la edificación a realizar en la parcela, aplicando el estándar definido en art. 80.6 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

PARCELAS DOTACIONALES Y RESERVAS (EDIFICABILIDAD FÍSICA)

PARCELA	USO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD FÍSICA SOBRE RASANTE m²/t	APARCAMIENTO
g.	EQUIP. COMUNITARIO	3.411	SIN DEFINIR	SIN DEFINIR*
h.	INFR. DE SERVICIOS	283	-----	-----
f.01	ESPACIOS LIBRES URB.	5.907	-----	-----
f.02	ESPACIOS LIBRES URB	2.082	-----	-----
f.03	ESPACIOS LIBRES URB	308	-----	-----
f.04	ESPACIOS LIBRES URB	244	-----	-----
e.	RED DE COM. VIARIAS	18.929	-----	189
TOTALES		31.164	SIN DEFINIR	SIN DEFINIR

(*) 3 plazas por cada 100 m²/t

4.3.- Red viaria y aparcamiento

Plano 10

Los elementos viarios a ejecutar para el desarrollo del ámbito “A.I.U.48 ILLARRAMENDI” son los siguientes:

a).- Externos al ámbito

- Nueva rotonda (rotonda 1) en el vial de acceso a Ama Kandida desde la rotonda existente en la GI-131 para que el cambio de sentido sea más fluido, así como el entronque de este vial con el vial 1 del polígono.
- Vial de acceso al polígono en el extremo noreste paralelo a la A15.

b).- Internos al ámbito

Además de la conexión con la red exterior, dentro del Sector, los elementos principales de la red viaria son:

- Vial 1. Se trata del vial principal del polígono que discurre de oeste a este. Este vial dispone de dos rotondas, una a 70 m (rotonda 2) y otra a 225 m respecto al extremo oeste del mismo (rotonda 3).
- Vial 2. Se trata del vial que formaliza el eje de simetría de dos pastillas de pabellones de actividades económicas. En la parte alta de este vial se proyecta una rotonda (rotonda 4) cuya función es la de cambio de sentido y distribución de tráfico a los aparcamiento de las parcelas privadas.
- Aparcamiento. En el extremo sureste, junto a la subestación transformadora, se proyecta un aparcamiento público para 50 plazas.

Las previsiones de dotación de aparcamiento se recogen en el plano 10, son:

- Plazas de aparcamiento en vía pública: 189
- Plazas de aparcamiento privado: Para poder alcanzar los estándares señalados en el art. 80.6 de las Normas Urbanísticas del PGOU se deberán disponer en parcela privada el número de plazas necesario.

Además de las aceras dispuestas a lo largo de los viales públicos se ha previsto un paseo arbolado a todo lo largo del lindero Norte del ámbito que continúa por parte del lindero Oeste.

4.4.- Programa Edificatorio Actividades Económicas

El programa edificatorio de actividades económicas industrial y uso terciario es el siguiente (plano 9).

Parcela c.01

- Superficie: 6.669 m²
- Superficie máxima edificable en planta: 4.080 m²
- Superficie máxima de techo edificable sobre rasante: 5.440 m²/t
- Posibilidad de subdividir en parcelas: no
- Superficie máxima edificable bajo rasante: 6.669 m²/t

Parcela c.02

- Superficie: 3.573 m²
- Superficie máxima edificable en planta: 1.576 m²
- Superficie máxima de techo edificable sobre rasante: 3.152 m²/t
- Posibilidad de subdividir en parcelas: sí
- Superficie máxima edificable bajo rasante: 3.592 m²/t

Parcela c.03

- Superficie: 4.438 m²
- Superficie máxima edificable en planta: 1.931 m²
- Superficie máxima de techo edificable sobre rasante: 4.749 m²/t
- Posibilidad de subdividir en parcelas: no
- Superficie máxima edificable bajo rasante: 2.065 m²/t

Parcela c.04

- Superficie: 3.989 m²
- Superficie máxima edificable en planta: 1.735 m²

- Superficie máxima de techo edificable sobre rasante: 4.268 m²/t
- Posibilidad de subdividir en parcelas: no
- Superficie máxima edificable bajo rasante: 1.987 m²/t

Parcela c.05

- Superficie: 2.788 m²
- Superficie máxima edificable en planta: 610 m²
- Superficie máxima de techo edificable sobre rasante: 1.074 m²/t
- Posibilidad de subdividir en parcelas: no
- Superficie máxima edificable bajo rasante: 0m²/t

Parcela b.01

- Superficie: 3.592 m²
- Superficie máxima edificable en planta: 1.963 m²
- Superficie máxima de techo edificable sobre rasante: 2.718 m²
- Posibilidad de subdividir en parcelas: sí
- Superficie máxima edificable bajo rasante: 1.631 m²

Parcela b.02

- Superficie: 3.678 m²
- Superficie máxima edificable en planta: 2.050 m²
- Superficie máxima de techo edificable sobre rasante: 2.796 m²/t
- Posibilidad de subdividir en parcelas: sí
- Superficie máxima edificable bajo rasante: 3.187 m²/t

Parcela b.03

- Superficie: 17.402 m²
- Superficie máxima edificable en planta: 9.571 m²
- Superficie máxima de techo edificable sobre rasante: 13.051 m²/t
- Posibilidad de subdividir en parcelas: sí
- Superficie máxima edificable bajo rasante: 4.124 m²/t

Parcela b.04

- Superficie: 8.285 m²
- Superficie máxima edificable en planta: 4.500 m²
- Superficie máxima de techo edificable sobre rasante: 6.340 m²/t
- Posibilidad de subdividir en parcelas: sí
- Superficie máxima edificable bajo rasante: 2.536 m²/t

Parcela b.05

- Superficie: 3.015 m²
- Superficie máxima edificable en planta: 1.809 m²
- Superficie máxima de techo edificable sobre rasante: 2.412 m²/t
- Posibilidad de subdividir en parcelas: sí
- Superficie máxima edificable bajo rasante: 1.809 m²/t

Parcela b.06

- Superficie: 271 m²
- Superficie máxima edificable en planta: 0 m²
- Superficie máxima de techo edificable sobre rasante: 0 m²/t
- Posibilidad de subdividir en parcelas: no
- Superficie máxima edificable bajo rasante: 0 m²/t

4.5.- Equipamientos Comunitarios (g), Infraestructuras de Servicios (h) y Espacios Libres Urbanos (f).

Parcela g. Equipamiento Comunitario

- Superficie: 3.411 m²
- Superficie máxima edificable en planta: sin definir
- Superficie máxima de techo edificable: sin definir
- Posibilidad de subdividir en subparcelas: si

Parcela h. Infraestructuras de servicios

- Superficie: 283 m²

Superficie destinada a Espacios Libres Urbanos:

- f.01: 5.907 m²
- f.02: 2.082 m²
- f.03: 308 m²
- f.04: 244 m²

Superficie destinada a Red de Comunicaciones Viarias (e): 18.929 m²

Por tanto representan las superficies de cesión a dominio público: 31.164 m²

4.6.- Urbanización e Infraestructuras

4.6.1.- Movimientos de tierras

La urbanización del ámbito “A.I.U.48 ILLARRAMENDI” se caracteriza con la fuerte excavación a realizar en relación con los pequeños rellenos que serán necesarios, en una proporción aproximada de 20 a 1.

4.6.2.- Red viaria general (red peatonal, aparcamiento y pavimentación)

Las actuaciones previstas en la red viaria son:

- Nueva rotonda (rotonda 1) en el vial de acceso a Ama Kandida desde la rotonda existente en la GI-131 para que el cambio de sentido sea más fluido, así como el entronque de este vial con el vial 1 del polígono.
- Vial de acceso al polígono en el extremo noreste paralelo a la A15.

Además de la conexión con la red exterior, dentro del Sector, los elementos principales de la red viaria son:

- Vial 1. Se trata del vial principal del polígono que discurre de oeste a este. Este vial dispone de dos rotondas, una a 70 m (Rotonda 2) y otra a 225 m respecto al extremo oeste del mismo (Rotonda 3).
- Vial 2. Se trata del vial que formaliza el eje de simetría de dos pastillas de pabellones de actividades económicas. En la parte alta de este vial se proyecta una rotonda (rotonda 4) cuya función es la de cambio de sentido y distribución de tráfico a los aparcamiento de las parcelas privadas.
- Aparcamiento. En el extremo sureste, junto a la subestación transformadora, se proyecta un aparcamiento público para 50 plazas.

Las previsiones de dotación de aparcamiento se recogen en el plano 10, son:

- Plazas de aparcamiento en vía pública: 189
- Plazas de aparcamiento privado: Para poder alcanzar los estándares señalados en el art. 80.6 de las Normas Urbanísticas del PGOU se deberán disponer en parcela privada el número de plazas necesario.

Itinerarios peatonales:

- Aceras paralelas a los viales del sector.

Aparcamientos:

Se han proyectado 189 plazas de aparcamiento en suelo público.

El número mínimo de aparcamientos necesario en el polígono, será variable en función del uso que se le dé a cada una de las parcelas.

En la solicitud de la licencia de actividad de los futuros pabellones se deberá justificar el número de plazas de aparcamiento en el interior de la parcela en base a los estándares señalados en el art. 80.6 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

Pavimentación

Para el afirmado del conjunto del viario de la nueva urbanización se proyectan firmes del tipo flexible.

Los viales, las zonas de aparcamiento y las zonas de acceso a parcelas se diseñarán con la condición de soportar un tráfico T-2 según la norma 6.1.-I.C. de la Instrucción de Carreteras.

Las aceras e itinerarios peatonales principales se pavimentarán mediante baldosa hidráulica, adoquín prefabricado o similar sobre solera de hormigón.

Los bordillos de remate entre acera y calzada y entre acera y zonas ajardinadas serán de hormigón prefabricado.

La pavimentación de los viales rodados se efectúa mediante un firme flexible compuesto por 25 cm. de sub-base granular, 20 cm. de base de zahorra artificial y dos capas de 8 y 6 cm. de aglomerado asfáltico en caliente.

4.6.3.- Saneamiento de pluviales y residuales

Pluviales

La red de evacuación de aguas pluviales se conectará a la regata Ziako subterránea que discurre paralela a la calle Ama Kandida en la zona del actual vial de acceso a Plastigaur SA (perpendicular a dicha calle) y recogerá la captación y conexión de las aguas procedentes de los suelo perimetrales al ámbito que vierten hacia el mismo, y en especial las aguas provenientes del drenaje de la autovía A-15.

La normativa que regula la redacción del presente documento indica la necesidad y conveniencia de establecer para las zonas de nuevo desarrollo urbano, un sistema de saneamiento de tipo separativo, es decir, que las aguas de lluvia y las

aguas negras discurran por alcantarillados diferentes, hasta su vertido ulterior final a la regata canalizada de acuerdo con el proyecto de urbanización que se formule.

Asimismo, las parcelas consolidadas ubicadas en el borde oriental del ámbito (sidrería Gaztañaga, etc) deberán estar conectadas a las redes municipales de evacuación de aguas fecales y pluviales.

Para la estimación de los diámetros necesarios en la conducción se ha partido de una intensidad de lluvia de 155 mm/hora que supone un tiempo de concentración de 10 minutos. Se calcularán para un llenado máximo del 80% calado. Las alcantarillas se dispondrán con las pendientes adecuadas, de tal modo que las aguas circulen con una velocidad comprendida entre un mínimo de 0,60 m/seg. y un máximo de 2,40 m/seg.

Estos datos se justificarán y detallarán debidamente en el desarrollo del Proyecto de Urbanización correspondiente que determinará así mismo los elementos auxiliares de la Red, como son: arquetas, sumideros, pozos-registro, etc.

Residuales

La red de aguas residuales se conectará a la red existente en la Calle Ama Kandida, en la zona en la que se encuentra el edificio de Cenia.

La red de saneamiento de las aguas residuales, será a base de tubería de PVC, con junta estanca de goma o de hormigón armado.

Atendiendo exclusivamente a los requerimientos hidráulicos, las alcantarillas podrían haber sido diseñadas, en principio, con diámetros inferiores a los previstos. No obstante, las mismas han sido sobre dimensionadas en previsión, por un parte de evitación de atascamiento y por otro lado, teniendo en cuenta el margen de incertidumbre actual, en cuanto al uso industrial de los edificios previstos.

En todo caso, el Proyecto de Urbanización definirá adecuadamente las características pormenorizadas de la red que aquí se propone básicamente, justificándose debidamente la adecuación de los diámetros de alcantarillas, sus pendientes, materiales elegidos, detalles constructivos de arquetas, pozos registro etc.

No obstante, ahora se incluyen los esquemas correspondientes en los que se establecen el trazado de las conducciones, así como los elementos auxiliares correspondientes, siempre sujetos a lo que se determine, como queda dicho en el Proyecto de Urbanización correspondiente.

4.6.4.- Red de abastecimiento y distribución de agua

La red de agua potable se conectará a una de las líneas existentes en la confluencia de las calles Kaletxiki y Ama Kandida.

Las redes públicas de abastecimiento de agua potable se proyectan a base de tubería de fundición con junta automática flexible, colocadas sobre lecho de arena.

Se prevé una red principal de acometida de agua en los viales públicos desde la que se acometerá mediante redes secundarias a cada una de las parcelas.

La red planteada se contempla con los elementos accesorios como arquetas, llaves de corte de compuertas, hidrantes, etc., necesarios para el correcto funcionamiento del conjunto.

El Proyecto de Urbanización determinará en su día las características de todos los elementos reseñados y otros que se precisen, incluso los detalles constructivos de arquetas, disposición de tuberías, hidrantes, etc.

4.6.5.- Red de alumbrado eléctrico

El alumbrado público de los distintos viales, así como de los paseos y zonas ajardinadas se ha diseñado de acuerdo con unos criterios suficientes en cuanto a la calidad de la iluminación de dichos espacios, estableciendo las diferencias que aconsejan la distinta representatividad de los viales a realizar.

Se instalará una red de alumbrado público en la acera lindante a las parcelas residenciales y de equipamiento público ubicado en la plataforma superior de la ordenación.

En el Proyecto de Urbanización se detallará en su día, gráficamente, la distribución de los distintos niveles de iluminación media que será 20 lux para la zona de tráfico rodado y 9 lux para zonas peatonales, con un factor de uniformidad de 0,35 E min/E.

De acuerdo con esos niveles de iluminación se diseñará la disposición, clase y número de luminarias, con el debido detalle, entendiéndose lo indicado en el adjunto esquema de alumbrado como planeamiento básico a efectos de estimación de costos de urbanización.

Dadas las variantes condiciones técnicas en el Proyecto de Urbanización que se podrán introducir las modificaciones de detalle que los nuevos elementos existentes en el mercado aconsejen como más idóneos, en todo caso, sin alteración sensible del planteamiento general que ahora se propone.

Así mismo será dicho Proyecto de Urbanización el que establezca detalladamente la disposición y clase del material auxiliar de la instalación y las condiciones necesarias para el adecuado y correcto funcionamiento de aquellas.

4.6.6.- Red de energía eléctrica

Actualmente existen en el polígono, líneas eléctricas aéreas de alta y media tensión.

En el plano correspondiente se han trazado las disposiciones de las líneas de alta y baja tensión, así como la ubicación más apropiada para los centros de transformación. Todo ello a título orientativo, puesto que en parte dependerá la solución definitiva de las diferentes posibilidades de desarrollo de los pabellones industriales.

Igualmente, en la redacción definitiva del Proyecto de Urbanización, se tendrán en cuenta las determinaciones de la Compañía suministradora (IBERDROLA), lo que podrá dar lugar a variación de las líneas aquí indicadas, o a la ubicación de los centros de transformación, de acuerdo con las condiciones técnicas existentes en el momento y el conocimiento concreto de las demandas que se produzcan.

A los efectos de una previsión económica suficientemente aproximada, se ha incluido en el presupuesto el importe de las canalizaciones y elementos auxiliares de las distintas redes, así como la obra Civil necesaria para la habilitación de los centros de transformación previstos en principio.

El Proyecto de Urbanización, en su día, desarrollará detalladamente la red de distribución de energía eléctrica, fijando todas las especificaciones necesarias para su total terminación.

4.6.7.- Redes de Telecomunicaciones

El Proyecto de Urbanización será el que defina totalmente las características de la red de acuerdo con los criterios que en su día adopten las distintas compañías telefónicas.

4.6.8.- Red de distribución de gas

Se proyecta una red de distribución de gas que se conecta a la red existente en la calle Ama Kandida a través del vial que da acceso actualmente al pabellón de Plastigaur SA.

El Proyecto de Urbanización será el que defina totalmente las características de la red de acuerdo con los criterios de Naturgas.

4.7.- Restauración Ambiental y necesidad de evaluación ambiental estratégica del plan

El Decreto 211/2012 de 16 de octubre no exige la evaluación ambiental estratégica del Plan Parcial del A.I.U 48 ILLARRAMENDI .

Tampoco la Ley 21/2013 de 9 de diciembre de evaluación ambiental prevé para un supuesto como el que nos ocupa la necesidad de evaluación ambiental al no concurrir ninguno de los supuestos previstos en el artículo 6 de la citada Ley de evaluación ambiental, ni estar los planes parciales contemplados en la relación de planes y programas incluidos en el apartado A del Anexo I de la Ley 3/1998.

Tampoco concurre el supuesto previsto en el apartado a) del artículo 6.1 de la Ley 21/2003 por cuanto, ha declarado el Tribunal Supremo en la sentencia dictada con fecha 14 de junio de 2013, en la Comunidad Autónoma del País Vasco el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental en materias como la industria viene definido en el Plan General de Ordenación Urbana, que ya fue objeto de evaluación ambiental, y porque en el presente caso el Plan Parcial se limita a desarrollar pormenorizadamente las determinaciones del Plan General, sin incluir innovación alguna que requiera una nueva evaluación.

4.8.- Zonas de presunción arqueológica

Dentro del A.I.U.48 ILLARRAMENDI se encuentra el caserío Ikutza Berri, en Buruntza auzoa nº 106, en estado de ruina. Dicho caserío se encuentra en la relación de zonas arqueológicas declaradas de presunción arqueológica por la Comunidad Autónoma del País Vasco, por lo que deberá realizarse el preceptivo Estudio Arqueológico en dicha zona.

4.9.- Promoción de la Accesibilidad

En la ordenación recogida en el presente documento se cumple con carácter general las disposiciones recogidas en la Ley 20/97 de 4 de diciembre de Promoción de la Accesibilidad y Decreto 68/2000 de 11 de abril, en el que se definen las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

Se justifica el cumplimiento en el Anexo correspondiente.

El Proyecto de Urbanización recogerá con mayor detalle la adecuación del conjunto de los elementos viarios y peatonales a la normativa exigida.

5.- GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN

La gestión del presente documento corresponde a la de una actuación integrada en suelo urbanizable sectorizado. El Plan General la identifica como A.I.U.48 y deberán cumplirse las exigencias del artículo 152 de la Ley 2/2006 de 30 de junio.

Deberá ser el correspondiente PAU el que establezca las Unidades de Ejecución para su desarrollo así como el Sistema de Ejecución y establecer las condiciones del mismo de acuerdo con el art. 155.

En tanto no se redacte el PAU preceptivo nos remitimos al documento nº 3 ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN, que forma parte de este Plan.

Donostia-San Sebastián, Julio de 2016

Fdo.: Ignacio Garbizu
Ingeniero Industrial

Fdo.: José M^a Abad
Letrado

Fdo: Victorio Lakunza
Ingeniero Técnico Industrial

Fdo.: Ana Goñi
Letrada