

**PLAN PARCIAL**  
**REFERIDO AL ÁREA “9.F - ALKORTA”**  
**(ELGOIBAR)**

Setiembre 2015

**PROMOTOR:**

ALCORTA FORGING GROUP, S.A.

**EQUIPO REDACTOR:**

Mikel Iriondo Iturrioz, Abogado.  
Manuel Arruabarrena Florez, Arquitecto.  
Santiago Peñalba Garmendia, Arquitecto.

**COLABORADORES:**

Juan Ignacio Cortés Arzallus, Delineante.  
Maria José Fernández Calonge, Delineante.

## ÍNDICE GENERAL

- \* Documento "1. MEMORIA"
- \* Documento "2. NORMAS URBANÍSTICAS"
- \* Documento "3. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN"
- \* Documento "4. ESTUDIO ECONÓMICO"
  - "4.1 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA".
  - "4.2 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA".
- \* Documento "5. PLANOS"



**Documento**  
**“1. MEMORIA”**

**Documento**  
**“1. MEMORIA”**

<b><u>ÍNDICE</u></b>	<b>Página</b>
I.- Antecedentes y objeto del Plan Parcial. Tramitación. ....	1
II.- Ámbito del Plan Parcial. ....	1
III.- Marco general de elaboración del Plan Parcial. ....	1
IV.- Contenido formal del Plan Parcial. ....	3
V.- Análisis de la situación actual del ámbito afectado. ....	3
VI.- Régimen urbanístico vigente. ....	5
VII.- Objetivos, criterios y propuestas de ordenación. Justificación. ....	6
VIII.- Condiciones de clasificación urbanística de los terrenos afectados. ....	14
IX.- Condiciones de ejecución de la ordenación urbanística. ....	15
X.- Viabilidad del Plan Parcial y de sus propuestas. ....	15
XI.- Adecuación del Plan Parcial y de sus propuestas a las previsiones de la legislación urbanística vigente y del Plan General de 2012. ....	15
XII.- Estudio de Impacto Acústico.....	21
XIII.- Innecesariedad de evaluación ambiental estratégica. ....	21
XIV.- El Plan Parcial y el Estudio de Detalle referido a las áreas “9.D-Unzueta” y “9.F Alkorta”. Consideraciones y afecciones generales.....	22
XV.- Síntesis de las propuestas. ....	24

**ANEXOS.**

1. Copia de las Normas Urbanísticas Particulares del área (Plan General de 2012).
2. Cuadros de características de la ordenación.
3. Justificación de la necesidad y conveniencia del desarrollo urbanístico del sector.  
Compromiso de la propiedad.
4. Estudio de Impacto Acústico.

## **I.- ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PLAN PARCIAL. TRAMITACIÓN.**

El Plan General de Ordenación Urbana aprobado definitivamente el 29 de noviembre de 2012 (en adelante, Plan General de 2012) determina el régimen urbanístico vigente en la totalidad del municipio de Elgoibar, incluido el área "9.F-Alkorta" delimitada en él.

Ese Plan determina tanto el régimen de ordenación estructural como el de ordenación pormenorizada de la citada área. En atención a las previsiones establecidas en el vigente Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006 (artículo 51), ese área ha de ser considerada como sector a los efectos de la elaboración de este Plan Parcial. En ese marco, en este Plan se utilizan indistintamente ambos términos en la medida en que el término área se corresponde con el utilizado en el Plan General, y el de sector con el previsto en dicha Ley.

Elaborado en ese contexto, las razones expuestas en esta Memoria (epígrafes VII, etc.) justifican la formulación de este Plan Parcial, con el fin de modificar el régimen de ordenación pormenorizada vigente en los términos y con el alcance expuestos en él, y de consolidarlo en los restantes extremos. Se elabora a iniciativa de la empresa ALCORTA FORGING GROUP, S.A., propietaria de terrenos del área.

Por su parte, la tramitación de este Plan se ha de adecuar a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente (artículos 95, etc. de la citada Ley de Suelo de 2006).

## **II.- ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL.**

Este Plan Parcial y sus propuestas inciden en el sector "9.F-Alkorta", delimitado por el Plan General de 2012, y situado en el extremo sureste del municipio de Elgoibar, en el valle que conforma la regata de San Lorenzo.

De conformidad con lo expuesto en ese Plan General, tiene una superficie total de 29.490 m<sup>2</sup>. Ahora bien, en atención a la medición efectuada sobre plano con ocasión de la elaboración de este Plan Parcial, dicha superficie es, en realidad, de 29.429 m<sup>2</sup>.

La situación y la delimitación del sector son las reflejadas en los planos "I.1 Situación" y "I.2 Estado actual", incluidos en el documento "5. Planos" de este Plan.

## **III.- MARCO GENERAL DE ELABORACIÓN DEL PLAN PARCIAL.**

La elaboración de este Plan se acomete en el contexto conformado por los criterios establecidos en el conjunto de las disposiciones y documentos vigentes de aplicación en las materias afectadas, y, en particular, en los siguientes:

- \* Disposiciones territoriales, urbanísticas y/o de suelo:
  - Promovidas y vigentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco:
    - . Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006 (Ley 2/2006).
    - . Decreto de medidas urgentes de 3 de junio de 2008, promovido en desarrollo de la Ley anterior (Decreto 105/2008), y parcialmente derogado por el Decreto 123/2012 al que se alude más adelante.

- . Ley de 28 de noviembre de 2008, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
  - . Decreto de 3 de julio de 2012, de estándares urbanísticos (Decreto 123/2012).
  - Promovidas por la Administración central, y vigentes en esta Comunidad Autónoma:
    - . Texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado mediante Real Decreto Legislativo de 20 de junio de 2008 (Real Decreto Legislativo 2/2008).
    - . Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto de 24 de octubre de 2011 (Real Decreto 1492/2011).
    - . Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, de 26 de junio de 2013 (Ley 8/2013).
- \* Disposiciones vigentes en otras materias.
- La Ley para la promoción de la accesibilidad, de 4 de diciembre de 1997, y restantes disposiciones promovidas en su desarrollo (Decreto de 11 de abril de 2000, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación; etc.).
  - Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998, y Decreto de 16 de octubre de 2012, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas (Decreto 211/2012).  
A las disposiciones anteriores y en esas mismas materias cabe añadir el Reglamento de evaluación del impacto ambiental de proyectos (Real Decreto de 30 de septiembre de 1998) y la Ley de evaluación ambiental, de 9 de diciembre de 2013.
  - Ley del ruido, de 17 de noviembre de 2003, y Reales Decreto de 16 de diciembre de 2005 y 19 de octubre de 2007, de desarrollo de aquélla en lo referente a evaluación y gestión del ruido ambiental, el primero de ellos, y zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, el segundo.  
A las disposiciones anteriores cabe añadir el Decreto de 16 de octubre de 2012, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco (Decreto 213/2012).
  - Ley General de Telecomunicaciones, de 9 de mayo de 2014 (Ley 9/2014).
  - La Ley para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, de 25 de junio de 2015.
- \* El Plan Territorial Sectorial de creación pública de suelo para actividades económicas y de equipamientos comerciales (aprobación definitiva: 21 de diciembre de 2004).
- \* El Plan General de Ordenación Urbana de Elgoibar, aprobado definitivamente mediante resolución municipal del pasado 29 de noviembre de 2012 (en adelante, Plan General de 2012).
- \* Estudio de Detalle referido a las áreas “9.D-Unzueta” y “9.F-Alkorta”, promovido simultáneamente a este Plan Parcial.
- \* Restantes disposiciones vigentes y de aplicación en el supuesto afectado por este proyecto.



#### **IV.- CONTENIDO FORMAL DEL PLAN PARCIAL.**

De conformidad con lo establecido en el artículo 68 de la vigente Ley de Suelo y Urbanismo de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, las propuestas de este Plan se integran en los siguientes documentos:

- \* Documento "1. Memoria".
- \* Documento "2. Normas Urbanísticas":
- \* Documento "3. Directrices de organización y gestión de la ejecución".
- \* Documento "4. Estudio económico".
- \* Documento "5. Planos".

El carácter informativo, interpretativo y/o normativo de esos documentos y de sus propuestas es el resultante de las previsiones establecidas a ese respecto en el citado documento "2. Normas Urbanísticas".

Cae indicar a ese respecto que, si bien el contenido del Plan es el resultante del conjunto de los documentos mencionados en el anterior apartado 1, son los documentos "2. Normas Urbanísticas", "3. Directrices de organización y gestión de la ejecución" y los planos de ordenación del documento 5 ("II. Planos de ordenación") los que tienen, específicamente, ese carácter normativo y de regulación de la intervención urbanística, y, por tanto, esta se deberá ajustar obligatoriamente a sus determinaciones.

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

Esta Memoria se corresponde con la prevista en el apartado "a" del artículo 68 de la citada Ley de Suelo y Urbanismo de 2006. Sus objetivos se corresponden, por lo tanto, con los expuestos en ese artículo, y, en consonancia con ellos, contiene la información y los datos necesarios para dar a conocer tanto la situación actual del sector como las propuestas planteadas en él, en los términos y con el alcance necesarios para la justificación de éstas en el marco de dicha situación, de los objetivos planteados, y del régimen urbanístico general vigente.

#### **V.- ANÁLISIS DE LA SITUACIÓN ACTUAL DEL ÁMBITO AFECTADO.**

##### **1.- Descripción del territorio.**

De conformidad con lo indicado, este Plan Parcial incide en el sector "9.F-Alkorta". Tiene una superficie de 29.490 m<sup>2</sup>, según el Plan General de 2012, y de 29.429 m<sup>2</sup>, según medición efectuada sobre plano en este momento. Está situada en colindancia con el área "9.D-Unzueta".

En atención a su estado actual, pueden diferenciarse en él las dos partes siguientes. Por un lado, el extremo ubicado junto a la zona Mintxeta – San Roke, de carácter urbano, ocupado por aparcamientos y espacios libres vinculados a las actuales instalaciones industriales de la empresa ALCORTA FORGING GROUP, S.A., (situadas en el área "9.D-Unzueta"), así como por la edificación equipamental proyectada y ya ejecutada a modo de ampliación del Instituto

de Máquina Herramienta (IMH). Por otro, el extremo Este del sector, ubicado tras el área "9.D-Unzueta" y de carácter rural.

El estado actual del sector es el reflejado en los planos "1.2.1 Planta" y "1.2.2 Ortofoto", incluidos en el documento "5. Planos" de este Plan.

A su vez, de conformidad con lo establecido en el Plan General de 2012, la totalidad del sector está destinado a fines industriales

## 2.- Relación de parcelas existentes y de sus titulares. Parcelario.

En atención a la información obtenida, esa relación es la incluida en el siguiente cuadro.

PARCELA	SUPERFICIE -m <sup>2</sup> -	PROPIETARIO
A (discontinua)	23.700	ALCORTA FORGING GROUP, S.A.
B	2.367	SALLOVENTE, S.L.
C	571	ALYCO-TOOLS, S.A.
D	2.858	ALCORTA FORGING GROUP, S.A. – AYUNTAMIENTO ELGOIBAR
Total	29.496	---

En la superficie anterior se incluye el terreno de 67 m<sup>2</sup> de superficie que, en atención a las razones expuestas en él, este Plan Parcial prevé excluir del sector e incluir en el área colindante "9.D-Unzueta". Tras la exclusión de ese terreno, la superficie total del sector es de 29.429 m<sup>2</sup>.

La delimitación de esas parcelas es la reflejada en el plano "1.5 Parcelario", incluido en el documento "5. Planos" de este proyecto.

## 3.- Suelos potencialmente contaminantes.

Algunos de los terrenos del sector situados en su extremo Oeste (en la zona Mintxeta – San Roke) tienen la condición de suelos potencialmente contaminantes, al haber estado vinculados a actividades e instalaciones de esa naturaleza. Esos terrenos son, en concreto, los reflejados en el plano "1.6 Suelos potencialmente contaminantes", incluido en el documento "5. Planos" de este Plan.

## 4.- El Convenio para la cesión de terrenos destinados la ampliación del IMH.

Con fecha 20 de setiembre de 2013 se suscribió el *Convenio para la cesión de terrenos al Ayuntamiento de Elgoibar por parte de ALCORTA FORGING GROUP, S.A. destinados a la futura ampliación del IMH.*

De conformidad con lo indicado en él, su objetivo fue el de transmitir al Ayuntamiento de Elgoibar la propiedad de la parcela de equipamiento ordenada por el Plan General de 2012 en el sector "9.F-Alkorta" con el fin de posibilitar la construcción en ella de una nueva edificación de ampliación del Instituto de Máquina Herramienta (IMH).

En realidad, dado su destino a usos dotacionales públicos (equipamiento) por el citado Plan, el objetivo del Convenio fue el de adelantar la transmisión de esa parcela al Ayuntamiento por parte de su propietario (ALCORTA FORGING GROUP, S.A.), con anterioridad a su formalización en el correspondiente y futuro Proyecto de Reparcelación. Debido a ello, esa

transmisión se complementó con la reserva a favor de la referida empresa propietaria de la edificabilidad urbanística vinculada a la parcela.

La referida edificación de ampliación de, Instituto de Máquina Herramienta ya está construida en este momento.

#### **5.- Infraestructuras de servicios urbanos existentes.**

La situación actual en lo referente a esas infraestructuras es la reflejada en el plano "I.4 Infraestructuras de servicios".

Y tal como se indica en él, el sector dispone bien en su interior, bien en su colindancia, de los correspondientes servicios de: abastecimiento de agua; electricidad; gas; saneamiento; teléfono; etc.

### **VI.- RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE.**

#### **1.- Previsiones del Plan General de 2012.**

En atención a lo indicado, el régimen urbanístico vigente en el sector es el establecido en el Plan General de 2012. Responde, entre otras, a las previsiones siguientes:

A.- A los efectos de su calificación global, los terrenos del sector se incluyen en una zona global de tipología "B.10. Uso Industrial". La única salvedad a ese respecto es la referente a los limitados y puntuales terrenos (226 m<sup>2</sup> de superficie) que ese el Plan General incluye en la zona global de tipología "E.30 Red de bidegorris".

La edificabilidad urbanística autorizada sobre rasante en esa zona industrial asciende a un total de 14.640 m<sup>2</sup>(t). A su vez, la autorizada bajo rasante es la asociada a dos plantas de sótano.

B.- Los terrenos del sector se clasifican como suelo urbanizable sectorizado.

C.- El propio Plan General determina el régimen de ordenación pormenorizada del sector, sin que para ello resulte necesaria la formulación de un Plan Parcial. Ese régimen responde, entre otras, a las determinaciones siguientes:

- \* A los efectos de su calificación pormenorizada, los terrenos se incluyen en:
  - . Dos parcelas de tipología industrial en las que se autoriza una edificabilidad sobre rasante de 3.575 m<sup>2</sup>(t) y 11.200 m<sup>2</sup>(t) en, respectivamente, las parcelas 1 y 2.
  - . Una parcela destinada a equipamiento público, de unos 2.850 m<sup>2</sup> de superficie.A su vez, los terrenos restantes tienen la condición de espacios libres urbanos.

- \* Las condiciones reguladoras de la forma (altura, número de plantas...) de las edificaciones autorizadas en las parcelas industriales ordenadas son las siguientes:
  - Parcela 1:
    - . Número de plantas: 3 sobre rasante y 2 bajo rasante.
    - . Altura (sobre rasante): 15 m.

- Parcela 2:
  - . Número de plantas: 2 sobre rasante y 2 bajo rasante.
  - . Altura (sobre rasante): 11 m.
  
- \* Las condiciones de uso de las distintas subzonas pormenorizadas ordenadas son las establecidas para cada una de ellas en el citado Plan General. En ese contexto, los usos autorizados en las parcelas industriales son los siguientes: industriales; vivienda, exclusivamente como uso auxiliar de la industria que ocupe la parcela, a la que estará registralmente vinculada, con un máximo de una (1) vivienda por parcela; comerciales; oficinas; hoteleros, cuando esté expresamente autorizados; hosteleros; recreativos; garaje; equipamiento comunitario, en todas las modalidades que no den lugar a una afluencia importante de público no relacionado con las actividades industriales.

D.- A los efectos de la ejecución de la ordenación planteada:

- \* La totalidad del sector conforma un único e independiente ámbito de actuación integrada.
- \* Se prevé la actuación mediante un sistema de gestión privada.
- \* La Junta de Concertación a constituir en el área o, en el supuesto de que no resulte necesaria dicha constitución, su propietario, *será el beneficiario de la expropiación que se realice para la constitución de una servidumbre de paso en el área 9.D-Unzueta a favor del presente área, debiendo abonar el justiprecio resultante del expediente expropiatorio.*

La zonificación global y pormenorizada vigente en el sector es la reflejada en los planos "I.3.2 Zonificación global" y "I.3.3 Zonificación pormenorizada", incluidos en el documento "5. Planos" de este proyecto.

A su vez, en el Anexo 1 adjunto a esta Memoria se incluye una copia de las Normas Urbanísticas Particulares del área, del vigente Plan General de 2012.

## **2.- Otras cuestiones.**

Este Plan Parcial se promueve simultáneamente al Estudio de Detalle referido a las áreas "9.D-Unzueta" y "9.F-Alkorta". Las razones expuestas en el siguiente epígrafe XIV, estrechamente relacionadas con la propuesta de modificación de la delimitación de esas áreas prevista en este Plan, lo justifican.

## **VII.- OBJETIVOS, CRITERIOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN. JUSTIFICACIÓN.**

### **1.- Objetivos del Plan Parcial. Justificación de su elaboración y tramitación.**

De conformidad con lo indicado en el anterior epígrafe VI, el propio y vigente Plan General de 2012 determina el régimen de ordenación pormenorizada del sector "9.F-Alkorta", sin que resulte necesaria la formulación de un Plan Parcial con ese fin.

La modificación de esa ordenación pormenorizada vigente en lo referente a determinadas previsiones y con el fin de posibilitar la consecución de los distintos objetivos, complementarios entre sí, que se exponen a continuación justifica la elaboración y tramitación de este Plan Parcial en este momento. En concreto, esos objetivos son los siguientes:

A.- Encaje urbanístico de las previsiones de ampliación de las edificaciones e instalaciones industriales actuales de la empresa ALCORTA FORGING GROUP, S.A.

La continuidad y el desarrollo futuro de la actividad industrial realizada por esa empresa justifica la ampliación de sus actuales edificaciones e instalaciones, situadas en el área colindante "9.D-Unzueta".

Los parámetros reguladores de esa ampliación son los establecidos en el Estudio de Detalle referido a las áreas "9.D-Unzueta" y "9.F-Alkorta", elaborado simultáneamente a este Plan Parcial; se prevé, asimismo, su tramitación simultánea.

Algunos de esos parámetros, así como los criterios de intervención vinculados a ellos, están relacionados con la ampliación de las edificaciones e instalaciones actuales en condiciones que impliquen la coherencia e integridad funcional global del conjunto edificatorio resultante (edificación actual + ampliación) desde la perspectiva de las exigencias asimismo funcionales asociadas a la actividad industrial desarrollada y que se pretende seguir desarrollando en él.

Eso justifica la ubicación de esa ampliación en los extremos Oeste y Este de las edificaciones actuales del área Unzueta, a modo de continuidad material de las instalaciones en las que en este momento se desarrolla la actividad industrial propiamente dicha, dando como resultado un espacio que permita realizar las tareas de producción, almacenaje, etc. de una manera funcional y globalmente efectiva y eficaz.

Y dados los condicionantes de la delimitación actual de las áreas "9.D-Unzueta" y "9.F-Alkorta", esa ampliación incide, preferentemente, en la primera de ellas, y, complementaria al tiempo que puntualmente, en la segunda (concretamente en un terreno de 67 m<sup>2</sup> de superficie).

Esa incidencia en el sector "9.F-Alkorta" justifica la modificación de la ordenación pormenorizada vigente en él, con el fin de dar la debida cobertura urbanística a aquella.

Además, la determinación de las previsiones reguladoras de esa ampliación en condiciones urbanísticas y edificatorias adecuadas, justifica la modificación puntual de la delimitación actual de las citadas áreas "9.D-Unzueta" y "9.F-Alkorta" en los términos y con el alcance expuestos en el siguiente apartado 4.

B.- Reordenación de la dotación de aparcamientos actualmente existente.

La ampliación de las citadas edificaciones e instalaciones industriales, planteada en los términos antes expuestos, incide, directamente y entre otros, en el aparcamiento privado actual vinculado a dichas edificaciones e instalaciones, así como a la actividad industrial desarrollada en ellas.

Esa afectación requiere el traslado de esa dotación a otro lugar del entorno apto para ese fin, y la determinación en este Plan Parcial de las medidas de intervención adecuadas para ello.

La consecución de ese objetivo justifica, a su vez, la diferenciación en este Plan de los dos escenarios temporales de intervención que se mencionan a continuación. El primero de ellos es inmediato, al tiempo que transitorio, y está asociado a la ejecución de la referida ampliación, así como al traslado inmediato del citado aparcamiento. Por su parte, el segundo escenario es definitivo, y se vincula a la real y efectiva ejecución del desarrollo urbanístico (asimismo definitivo) del sector en los términos previstos en este Plan. La ejecución de este desarrollo conllevará la finalización de aquella situación transitoria y de intervención asociada a ella.

- C.- Consolidación del régimen de ordenación pormenorizada vigente en los extremos no afectados por los reajustes anteriores.

La consecución de los objetivos mencionados en los anteriores apartados A y B incide en unas concretas determinaciones reguladoras de la ordenación pormenorizada vigente, y no en todas ellas. De ahí que proceda la consolidación de las determinaciones vigentes en la medida en los extremos no afectados por aquellos objetivos y las propuestas asociadas a ellos.

Así, sin perjuicio de salvedades puntuales y de nula relevancia, esa consolidación incide, entre otras, en las previsiones del Plan General de 2012 reguladoras del sistema de comunicación rodada del sector, las restantes dotaciones públicas (espacios libres, equipamiento, etc.) y las infraestructuras de servicios urbanos (agua, saneamiento, electricidad...).

## 2.- Criterios generales de ordenación.

Los criterios de ordenación planteados coinciden, básicamente, con los previstos en el vigente Plan General de 2012, sin perjuicio de su adaptación a las citadas previsiones de reajuste de la delimitación del sector "9.F-Alkorta", y de ampliación de las actuales edificaciones e instalaciones industriales de la empresa ALCORTA FORGING GROUP, S.A. situadas en el área "9.D-Unzueta". Algunos de esos criterios son concretamente los siguientes:

- \* Determinación de las propuestas de ordenación del sector en condiciones compatibles con las de ampliación de las edificaciones e instalaciones actuales del área "9.D-Unzueta".
- \* Determinación de las soluciones de acceso rodado a las áreas "9.D-Unzueta" y "9.F-Alkorta" desde el viario público colindante, mediante la ordenación de un eje viario privado que atraviesa ambas áreas, y se complementa con la previsión de las correspondientes servidumbres de paso.  
Sin perjuicio de reajustes puntuales, se consolidan los criterios de intervención planteados a ese respecto en el Plan General de 2012.
- \* Determinación de la ordenación pormenorizada del sector "9.F-Alkorta" en las debidas condiciones de compatibilización con las citadas soluciones de acceso a los dos referidos ámbitos.
- \* Ordenación de las parcelas destinadas a usos industriales y/o de actividades económicas en condiciones acordes tanto con el régimen urbanístico estructural establecido por el Plan

General de 2012, como con los condicionantes territoriales y urbanísticos del sector. Esa ordenación incluye la determinación de los correspondientes parámetros edificatorios.

- \* Consolidación de las previsiones de ordenación de una parcela equipamental en el área "9.F-Alkorta", así como del *Convenio para la cesión de terrenos al Ayuntamiento de Elgoibar por parte de ALCORTA FORGING GROUP, S.A. destinados a la futura ampliación del IMH*, suscrito el 20 de setiembre de 2013.
- \* Consolidación de las restantes dotaciones públicas (espacios libres...) ordenadas por el Plan General de 2012, sin perjuicio de limitados y puntuales ajustes.

### 3.- Alternativas de ordenación planteadas y elección de la solución adecuada.

El Plan General de 2012 prevé el destino del sector "9.F-Alkorta" a usos industriales.

Esa decisión fue adoptada en el marco de la elaboración y tramitación de dicho Plan, tras el correspondiente debate en torno al destino urbanístico adecuado del sector en el contexto de la determinación del régimen urbanístico general del municipio, y de la respuesta a sus necesidades y demandas. Y ese debate concluyó, entre otros extremos, con la delimitación del sector, y la determinación de su destino a usos industriales.

Esa decisión supone el punto de partida que este Plan Parcial ha de tomar en consideración y desarrollar, sin que, dado su cometido, le corresponda sopesar la viabilidad o no de la denominada alternativa 0, de mantenimiento del sector en su situación actual.

A partir de ahí, la consecución de los objetivos planteados ha justificado la determinación de dos alternativas de ordenación pormenorizada del sector.

Una de ellas (alternativa 1) se corresponde con la incluida en el vigente Plan General de 2012, y fue determinada en el marco de su elaboración y tramitación. Es la reflejada en el plano adjunto.



La segunda alternativa (alternativa 2) se corresponde con la reflejada en el vigente Plan General de 2012, y es el resultado del reajuste de la anterior en distintos extremos. Es la reflejada en el plano adjunto.



Esas dos alternativas son coincidentes en numerosos extremos, incluidos los siguientes: su incidencia en unos mismos terrenos; la edificabilidad urbanística prevista; la determinación de las soluciones de comunicación del sector con el viario público exterior conjuntamente con las del área "9.D-Unzueta", de manera que aquél y esta funcionan con un único eje viario privado/interior conectado con el viario público exterior; la ordenación de dos parcelas industriales pormenorizadas y su emplazamiento; la ordenación de una parcela de equipamiento público y su emplazamiento; la complementación de los propuestas anteriores con la ordenación de los correspondientes espacios libres; etc.

A su vez, las diferencias más relevantes entre esas dos alternativas inciden, entre otras, en las siguientes cuestiones: el trazado del citado eje viario privado / interior y de su conexión con el viario público exterior en las inmediaciones de la conexión de aquél con ésta (mientras la alternativa 1 consolida la situación actual, la alternativa 2 modifica esa conexión, desplazándola al Oeste); la determinación de los parámetros edificatorios (ocupación en planta sobre rasante, etc.) de la parcela 1 o "b.10.1" en las debidas condiciones de compatibilidad con el indicado trazado del eje viario (cada alternativa adecua dichos parámetros a la correspondiente propuesta viaria); etc.

En este momento, la consideración de los objetivos y de los criterios generales de intervención expuestos en los anteriores apartados 1 y 2 justifica la elección de la alternativa 2. Su sintonía y compatibilidad con aquellos lo justifica. Frente a ello, la alternativa 1 se ha de descartar en atención a, entre otros extremos, su incompatibilidad con la propuesta de ampliación de la instalaciones actuales del área "9.D-Unzueta".

En definitiva, descartada la alternativa 0 en atención a las razones indicadas, el análisis conjunto y complementario de las citadas alternativas 1 y 2 de ordenación en el marco de los objetivos ahora planteados justifica la elección de la 2 como adecuada para la consecución de esos objetivos.



#### **4.- Propuesta de reajuste de la delimitación del área "9.F-Alkorta".**

Las propuestas de ampliación de las edificaciones e instalaciones industriales actuales de la empresa ALCORTA FORGING GROUP, S.A., situadas en el área "9.D-Unzueta", determinadas en el Estudio de Detalle referido a las áreas "9.D-Unzueta" y "9.F-Alkorta" y elaborado simultáneamente a este Plan, inciden, preferentemente, en la primera de esas áreas, y, complementaria al tiempo que puntualmente, en la segunda.

En esas circunstancias, el mantenimiento de la delimitación actual de esas dos áreas conllevaría una forzada y artificial diferenciación entre, por un lado, la realidad material de la edificación resultante (que justifica su consideración como una única edificación) y, por otro lado, su tratamiento jurídico-urbanístico-edificatorio (asociado a la existencia en esa edificación de dos realidades distintas vinculadas a cada una de esas áreas, que conllevarían su tratamiento diferenciado a los efectos de la elaboración de los correspondientes proyectos de edificación, concesión de la licencia municipal, e inscripción en el Registro de la Propiedad).

Esa situación daría lugar, por lo tanto, a un resultado excesivamente forzado y problemático, que procede corregir.

Esa corrección justifica la modificación puntual de la delimitación actual de las citadas áreas "9.D-Unzueta" y "9.F-Alkorta", trasladando a la primera de esas áreas el terreno de 67 m<sup>2</sup> de superficie afectado por la ampliación planteada y actualmente situado en la segunda. De esa manera, la totalidad de esa ampliación puede ser objeto de un tratamiento urbanístico, edificatorio, registral, etc. unitario.

#### **5.- Propuestas de ordenación.**

La consecución de los citados objetivos de conformidad con los criterios expuestos, justifica la determinación de las siguientes propuestas:

- A.- Previsión del acceso rodado y peatonal a las áreas "9.D-Unzueta" y "9.F-Alkorta" desde el viario público exterior, en condiciones que conlleven la ordenación de un único eje privado que atraviesa el interior de las parcelas industriales ordenadas en ellas.

Las características y los condicionantes de esas dos áreas hacen que, a los efectos de su comunicación, se sirvan del viario público actualmente existente en su extremo Oeste, que se consolida (sin perjuicio de su remodelación y mejora). Ese viario se complementa con un nuevo eje que atraviesa las dos áreas, y, más en concreto, las parcelas industriales ordenadas en ellas, y que, debido a ello, es de titularidad privada en su totalidad.

Ese viario privado arranca en terrenos del área "9.F-Alkorta" (situados en la parcela "b.10.1" ordenada en este Plan Parcial), pasa por el área "9-Unzueta" (por terrenos de la parcela industrial) y acaba en terrenos de aquella área (situados en la parcela "b.10.2" ordenada en este Plan Parcial), con el fin de darles el necesario servicio rodado.

Eso justifica la formalización de las correspondientes servidumbres de acceso rodado y peatonal entre esas dos áreas y las parcelas afectadas por las indicadas previsiones.

La única salvedad a ese respecto es la relacionada con el acceso a la parcela equipamental pública ordenada, directamente desde el viario exterior.

- B.- Ordenación de tres parcelas diferenciadas (dos industriales y una de equipamiento), complementadas con la correspondiente dotación de espacios libres urbanos.

La ordenación de esas dos parcelas industriales se plantea en las debidas condiciones de compatibilidad con la citada solución de acceso rodado y peatonal a ellas.

Por su parte, se consolidan las previsiones del vigente Plan General de 2012 en lo referente a la ordenación de la parcela de equipamiento público, y de los espacios libres urbanos, sin perjuicio de reajustes de escasa o nula relevancia.

- C.- Algunos de los parámetros urbanísticos y edificatorios de las parcelas industriales ordenadas son los siguientes:

- a) Referentes a la parcela "b.10.1/9.F":

* Superficie de la parcela:	3.336 m <sup>2</sup> .
* Edificabilidad urbanística:	
- Sobre rasante:	1.895 m <sup>2</sup> (t).
- Bajo rasante:	la asociada a dos plantas de sótano.
* Parámetros reguladores de la forma de la edificación (altura; número de plantas...):	
- Número de plantas:	
. Sobre rasante:	3 plantas (III).
. Bajo rasante:	2 plantas (II).
- Altura de la edificación sobre rasante:	15,00 m.

- b) Referentes a la parcela "b.10.2/9.F":

* Superficie de la parcela:	12.202 m <sup>2</sup> .
* Edificabilidad urbanística:	
- Sobre rasante:	12.700 m <sup>2</sup> (t).
- Bajo rasante:	la asociada a dos plantas de sótano.
* Parámetros reguladores de la forma de la edificación (altura; número de plantas...):	
- Número de plantas:	
. Sobre rasante:	2 plantas (II).
. Bajo rasante:	2 plantas (II).
- Altura de la edificación sobre rasante:	13,00 m.

- D.- Algunos de los parámetros urbanísticos y edificatorios de la parcela de equipamiento público ordenada son los siguientes:

* Superficie de la parcela:	2.858 m <sup>2</sup> .
* Edificabilidad urbanística:	
- Sobre rasante:	2.000 m <sup>2</sup> (t).

Esa edificabilidad incluye tanto la asociada al edificación recientemente construida [1.198,40 m<sup>2</sup>(t)], como la destinada a posibles ampliaciones de la anterior.

- Bajo rasante: la asociada a dos plantas de sótano.
- \* Parámetros reguladores de la forma de la edificación (altura; número de plantas...):
  - Número de plantas:
    - . Sobre rasante: 2 plantas (II).
    - . Bajo rasante: 2 plantas (II).
  - Altura de la edificación sobre rasante: 8,00 m.

Conforme a lo indicado, la ordenación de esa parcela implica la consolidación de las previsiones establecidas a ese respecto en el Plan General de 2012, sin perjuicio de la previsión de ampliación de la edificación ya construida en los términos expuestos.

- E.- La dotación de espacios libres urbanos ordenada tiene una superficie de 9.474 m<sup>2</sup>. También a este respecto se consolidan las previsiones establecidas en el Plan General de 2012.
- F.- Se prevé la implantación de un total aproximado de 146 árboles (existentes + nuevos).
- G.- Se prevé la habilitación de unas 146 plazas de aparcamiento para vehículos motorizados y 75 para bicicletas en el interior de las parcelas "b.10.1/9.F" y "b.10.2/9.F" ordenadas en este Plan Parcial.
- H.- Se consolidan las previsiones del Plan General de 2012 en lo referente a las infraestructuras de servicios urbanos (agua, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones...).

Tal como se refleja en el plano "I.4 Infraestructuras de servicios", el sector dispone en este momento, bien en su interior, bien en su colindancia, de los correspondientes servicios de: abastecimiento de agua; electricidad; gas; saneamiento; teléfono; etc.

A partir de ahí, las características y los condicionantes del sector hacen que los citados servicios deban reforzarse y complementarse, básicamente, en los términos necesarios para dar servicio a las parcelas industriales (privadas) ordenadas, debiendo realizarse con ese fin las obras necesarias bien para reforzar los servicios existentes en la propia parcela, bien para conectar con los situados en su colindancia..

Debido a ello, las obras a realizar con ese fin son, fundamentalmente, de carácter privado, y deberán ser determinadas en el marco de la elaboración de los correspondientes proyectos de edificación y/o complementariamente a ellos. En consonancia con ello, su ejecución y abono será asimismo de carácter privado.

Las únicas excepciones a ese respecto son las asociadas al viario público existente en el extremo Oeste del sector, a los espacios libres urbanos públicos ordenados y a la parcela de equipamiento ordenada.

A ese respecto se propone la mejora y remodelación del citado viario público, incluidos los servicios existentes en él (alumbrado público...). Los espacios libres urbanos se

complementarán con los servicios adecuados, teniendo en cuenta sus características. Por último, la parcela de equipamiento (en la que ya ha sido construido el edificio de ampliación del Instituto de Máquina Herramienta) dispone ya de los servicios necesarios.

I.- Las razones expuestas al final del anterior apartado "1.B" justifican, además, la diferenciación de los dos escenarios temporales de intervención que se exponen a continuación, asociados a las propuestas que asimismo se indican:

a) Escenario primero o inmediato:

Conforme a lo expuesto, la ampliación prevista en el extremo Oeste de la edificación actual de Unzueta incide directamente en el aparcamiento existente en ese entorno, y requiere su traslado a otro lugar adecuado para ello. Se propone, en concreto, la habilitación del nuevo aparcamiento en los dos emplazamientos siguientes. Por un lado, en los terrenos situados en el extremo Oeste, entre la ampliación ahora proyectada y la parcela de equipamiento ocupada por el Instituto de Máquina Herramienta (IMH). Por otro, en la parcela situada en el extremo Este del área "9.F-Alkorta", detrás de las edificaciones actuales del área "9.D-Unzueta".

Se plantea la ejecución bien de uno, bien de esos dos aparcamientos, con la extensión adecuada para dar respuesta a las necesidades existentes. Las previsiones contenidas a ese respecto en los planos de este proyecto constituyen referencias del emplazamiento y dimensión de esos aparcamientos, que serán definitivamente precisados en el marco de la elaboración de los correspondientes proyectos de obras. Dados sus condicionantes y su finalidad, la habilitación de ese nuevo aparcamiento está asociada, entre otras, a las dos premisas que se mencionan a continuación. Por un lado, ha de ser habilitado con anterioridad a la eliminación del actual, con el fin de poder seguir disponiendo ininterrumpidamente de una dotación como esa. Por otro, la ejecución del desarrollo urbanístico previsto en el área "9.F-Alkorta" conllevará la eliminación de ese nuevo aparcamiento, y su sustitución por el que se proyecte en el contexto de dicho desarrollo. De ahí que se trate de un aparcamiento de ejecución inmediata y de existencia y mantenimiento provisional o transitorio.

Ese escenario de intervención es el reflejado en el plano "II.2.1 Escenario inmediato", incluido en el documento "5. Planos" de este proyecto.

b) Escenario segundo o definitivo:

De conformidad con lo indicado, este escenario está asociado a la ejecución del desarrollo urbanístico previsto en el área "9.F-Alkorta", con la consiguiente eliminación del citado aparcamiento transitorio.

Ese escenario de intervención es el reflejado en el plano "II.2.2 Escenario definitivo", incluido en el documento "5. Planos" de este proyecto.

## **6.- Suelos potencialmente contaminantes.**

Dado que, conforme a lo indicado, algunos de los terrenos afectados (situados en el extremos Oeste del sector) tienen la condición de suelos potencialmente contaminantes, a los efectos de la ejecución de las propuestas planteadas se han de tener en cuenta los criterios de intervención establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia (Ley para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, de 25 de junio de 2015).

### **VIII.- CONDICIONES DE CLASIFICACIÓN URBANÍSTICA DE LOS TERRENOS AFECTADOS.**

El vigente Plan General de 2012 clasifica los terrenos como suelo urbanizable sectorizado. Este Plan Parcial consolida esas previsiones.

### **IX.- CONDICIONES DE EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Esas condiciones son las expuestas en los documentos "2. Normas Urbanísticas" y "3. Directrices de organización y gestión de la ejecución" de este Plan, a los que nos remitimos en este momento.

En concreto, de conformidad con lo establecido en ellos, el sector "9.F-Alkorta" conforma un ámbito de actuación integrada, en el que se ha de proceder a la elaboración y tramitación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

A su vez, en cuanto a la delimitación de la unidad de ejecución y a la determinación del sistema de actuación, se ha de estar a lo que determine ese Programa.

### **X.- VIABILIDAD DEL PLAN PARCIAL Y DE SUS PROPUESTAS.**

En el documento "4.1 Estudio de viabilidad económico-financiera" se justifica la viabilidad de las propuestas de ordenación planteadas en este Plan Parcial.

En todo caso, tal como se indica en ese mismo documento, dicha viabilidad deberá ser objeto de los correspondientes desarrollo y complementación en el Programa de Actuación Urbanizadora a promover en el ámbito de actuación integrada delimitado por este Plan.

Además, en ese mismo documento "4.1" se determinan los coeficientes de ponderación de los distintos usos previstos en el ámbito, sin perjuicio de su posible actualización futura en el marco del proyecto de equidistribución a promover en la unidad de ejecución que delimite el referido Programa de Actuación Urbanizadora.

### **XI.- ADECUACIÓN DEL PLAN PARCIAL Y DE SUS PROPUESTAS A LAS PREVISIONES DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA VIGENTE Y DEL PLAN GENERAL DE 2012.**

De conformidad con lo expuesto, este Plan Parcial se promueve en desarrollo del Plan General de 2012, con el objetivo de modificar la ordenación pormenorizada del sector "9.F-Alkorta" determinada en el propio Plan General.

La adecuación del Plan Parcial y de sus propuestas a las previsiones de la legislación urbanística vigente y de ese Plan General responde, en este caso, a las premisas siguientes:

## 1.- Idoneidad formal del Plan Parcial para la modificación de la ordenación pormenorizada vigente.

De conformidad con lo indicado, el vigente Plan General de 2012 determina el régimen de ordenación pormenorizada del sector “9.F-Alkorta”.

La modificación de las determinaciones reguladoras de dicha ordenación se ha de adecuar a las previsiones establecidas, entre otras, en el artículo 104 de la vigente Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006.

En ese artículo, la regla general referente a que *cualquier modificación de las determinaciones de los planes urbanísticos deberá realizarse a través de la misma clase de plan y observando el mismo procedimiento*, es objeto de distintas excepciones.

Una de ellas es la referente a las *mejoras y modificaciones que pueden operar los planes parciales (...) en la ordenación pormenorizada recogida en el plan general*.

Ese es precisamente el caso que ahora nos ocupa. Y debido a ello, este Plan Parcial constituye un documento adecuado para modificar determinaciones reguladoras de la ordenación pormenorizada del sector “9.F-Alkorta” establecidas en el referido Plan General.

## 2.- Reajuste de la delimitación de las áreas “9.D-Unzueta” y “9.F-Alkorta”.

De conformidad con lo expuesto, este Plan Parcial propone el reajuste de la delimitación de esas áreas en condiciones que implican que, en concreto, un terreno de 67 m<sup>2</sup> actualmente incluido en el área “9.F-Alkorta” pasa al área “9.D-Unzueta”. Ese terreno es, en concreto, el identificado en el plano “II.1 Reajuste de la delimitación de las áreas “9.F-Alkorta” y “9.D-Unzueta”, incluido en el documento “5. Planos” de este Plan.

Ese reajuste tiene un alcance limitado y puntual, y responde a las razones urbanísticas expuestas en el apartado 4 del anterior epígrafe VII. Se adecua a los criterios establecidos en:

- \* Por un lado, el artículo “53.1.h” de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, conforme al cual tienen el carácter propio de la ordenación estructural las previsiones que pueda determinar el planeamiento general en lo referente a la reconsideración de la *delimitación de los ámbitos espaciales de la clasificación del suelo, de las áreas y de los sectores (...), fijando parámetros y circunstancias objetivas de acomodación a la realidad física y de respeto de los objetivos del plan general*.
- \* Por otro, los establecidos en desarrollo o como materialización de los anteriores por el propio Plan General de 2012. Así, de conformidad con lo establecido en el artículo 18 de sus Normas Urbanísticas Generales, el planeamiento pormenorizado (planes parciales y especiales) a promover en su desarrollo en los suelos urbano y urbanizable:
  - Puede introducir ajustes en la delimitación de los *ámbitos objeto del mismo, con el límite máximo de no incrementar ni disminuir su superficie en un porcentaje superior al 5%*.  
*Esos ajustes podrán extenderse a la delimitación de las zonas globales y a la clasificación de los terrenos afectados, cualesquiera que sean aquéllas y ésta.*

*Las citadas razones objetivas podrán estar relacionadas con circunstancias vinculadas a la acomodación o adaptación de las citadas previsiones a la realidad física, a una mejor y más efectiva consecución de los objetivos urbanísticos planteados, o a cualesquiera otras razones que a ese respecto se estimen de interés*

En el caso que ahora nos ocupa, el reajuste de la delimitación de áreas planteado conlleva, además, la modificación de la clasificación urbanística del referido terreno de 67 m<sup>2</sup> de superficie.

Esa superficie supone la reducción del ámbito del área "9.F-Alkorta" en un 0,22 %. Y el incremento del ámbito del área "9.D-Unzueta" en un 0,27 %. Es, por lo tanto, un ajuste sustancialmente inferior al 5% previsto como máximo en el Plan General de 2012.

Además, su objetivo es el de compatibilizar esa delimitación con una mejor y más efectiva consecución de los objetivos urbanísticos relacionados con la ampliación de las actuales edificaciones e instalaciones industriales del área "9.D-Unzueta" en condiciones que permitan la continuidad en el futuro de la actividad industrial que se desarrolla en ellas.

A lo anterior cabe incluso añadir que los citados 67 m<sup>2</sup> tienen, en este momento, un carácter urbano, en la medida en que están destinados a usos de esa naturaleza (aparcamiento...).

Todo ello da pie a concluir que el referido reajuste se adecua a los indicados criterios de la Ley de Suelo de 2006 y del Plan General de 2012.

### **3.- La edificabilidad urbanística ordenada.**

De conformidad con lo expuesto, este Plan Parcial ordena una edificabilidad urbanística sobre rasante total de 14.595 m<sup>2</sup>(t). Eso supone una edificabilidad inferior, en 45 m<sup>2</sup>(t), a la prevista en el Plan General de 2012 [14.640 m<sup>2</sup>(t)].

Esos 45 m<sup>2</sup>(t) se corresponden con lo previstos y vinculados al indicado terreno de 67 m<sup>2</sup> de superficie que se traslada al área "9.D-Unzueta" con dicha edificabilidad, en atención a las razones antes comentadas.

Se trata, por lo tanto, de una reducción justificada por razones asociadas al objetivo de no superar en ningún caso la edificabilidad prevista por el Plan General de 2012.

### **4.- Justificación del cumplimiento de los estándares urbanísticos locales.**

#### **A.- Los estándares urbanísticos referentes a las dotaciones locales, establecidos en las disposiciones urbanísticas vigentes. Justificación de su cumplimiento.**

Las previsiones reguladoras de los citados estándares urbanísticos locales, vigentes en este momento, son las establecidas en el Decreto 123/2012. A los efectos de su determinación y aplicación en ese marco legal, se ha de tener en cuenta que el ahora afectado es un sector de suelo urbanizable con uso predominante industrial. Con el fin de justificar su cumplimiento cabe indicar:

a) Dotación pública de la red de sistemas locales. Zonas verdes.

De conformidad con lo establecido en su artículo "9.3", las dotaciones públicas de la red de sistemas locales han de tener una superficie mínima equivalente al *12% de la superficie total del sector, deducidos los terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales.*

De ese mínimo, la mitad ha de destinarse a zona verde, en la que pueden desarrollarse los siguientes usos: jardines, áreas ajardinadas, itinerarios peatonales, estanques, áreas deportivas al aire libre, zonas verdes especiales como huertas, viveros y similares, zonas verdes de protección como espacios arbolados y de vegetación arbustiva, parques lineales, etc.

A su vez, el resto puede destinarse a usos de equipamiento colectivo u otros como el de aparcamiento y similares.

En el caso que ahora nos ocupa, según medición efectuada, la superficie total del sector es de 29.496 m<sup>2</sup>.

Por lo tanto, el cumplimiento de los citados estándares requiere la ordenación de una dotación pública local de 3.540 m<sup>2</sup> de superficie. Y de este total, un mínimo de 1.770 m<sup>2</sup> se ha de destinar a zona verde.

Por su parte, las propuestas de este Plan conllevan la ordenación de una dotación pública local de 13.891 m<sup>2</sup>. De éstos, 1.560 m<sup>2</sup> se destinan a viario local, 2.857 m<sup>2</sup> a equipamiento público, y 9.474 m<sup>2</sup> a espacio libre urbano.

Sin contabilizar el viario local, esas previsiones suponen el destino a dotaciones públicas locales de un 41,81% del sector. Además, el 76,83€ de ese porcentaje se destina a zona verde.

Eso implica el cumplimiento de los citados estándares urbanísticos legales.

b) El aparcamiento.

Las disposiciones legales vigentes no establecen estándar urbanístico alguno referido al aparcamiento en sectores urbanizables industriales.

En todo caso, este Plan Parcial prevé la ordenación, dentro de las parcelas industriales ordenadas, de una dotación de aparcamiento equivalente a 1 plaza/100 m<sup>2</sup>(t).

c) Arbolado.

Las disposiciones legales vigentes no establecen estándar urbanístico alguno en materia de vegetación / arbolado en sectores urbanizables industriales.

En todo caso, este Plan Parcial prevé la implantación de un total aproximado de 146 árboles (existentes + nuevos). Esto supone, en realidad, la adecuación del desarrollo



urbanístico previsto a los criterios establecidos en las indicadas disposiciones legales para los sectores urbanizables destinados preferentemente a usos residenciales.

B.- Los estándares urbanísticos dotacionales establecidos en el Plan General de 2012. Justificación de su cumplimiento.

a) Aparcamiento para vehículos motorizados (automóviles) en sectores industriales.

De conformidad con lo indicado en el Plan General, la dotación mínima de aparcamiento de un sector industrial es de 1 plaza/100 m<sup>2</sup>(t), de la que, como mínimo, el 20% se ha de disponer en la red viaria de acceso público.

El cumplimiento de ese estándar requiere la ordenación de una dotación de aparcamientos de, como mínimo, 146 plazas. Además, los condicionantes asociados tanto a su emplazamiento, como al viario público de acceso a él, justifican la habilitación de toda esa dotación en el interior del sector, y, más en concreto, de las parcelas industriales "b.10.1" y "b.10.2" ordenadas en él. Las características de, en concreto, ese viario público colindante hacen que la disposición en él del indicado 20% no sea posible, ni esté justificada.

El hecho de que la citada previsión del Plan General tenga la naturaleza propia de una determinación de ordenación pormenorizada justifica su reajuste o adecuación mediante este Plan Parcial, en los términos indicados, en la medida en que su objetivo es el de modificar la ordenación pormenorizada del sector.

b) Dotación pública local de espacios libres y equipamientos en sectores industriales.

De conformidad con lo indicado en el Plan General, la dotación mínima de esas dotaciones es del 15% de la superficie total del sector.

Dado que la superficie total del sector es de 29.496 m<sup>2</sup>, el cumplimiento de ese estándar requiere la ordenación con los indicados fines de una dotación mínima de 4.424 m<sup>2</sup>.

Por su parte, las previsiones de este Parcial implican el destino a equipamiento público y espacios libres de una superficie total de 12.331 m<sup>2</sup>, equivalentes al 41,81% del sector.

Dado que ese porcentaje es sustancialmente superior a aquél 15%, se cumple el indicado estándar del Plan General.

c) Aparcamiento para bicicletas.

En atención a lo establecido en el Plan General la dotación de aparcamientos de bicicletas a ordenar en edificaciones destinadas a actividades económicas es de 3 plazas/100 m<sup>2</sup>(t).

La aplicación de este estándar requiere la ordenación de una dotación mínima de 438 plazas de aparcamiento para bicicletas en el área "9.F-Alkorta". Se trata, en todo

caso, de una dotación excesiva e injustificada en el contexto conformado por los condicionantes asociados a: el emplazamiento, la orografía, etc. del área; la actividad industrial prevista en ella; el número de trabajadores que cabe estimar; etc.

La suma de esos condicionantes justifica la previsión de una dotación de 0,50 plazas/100 m<sup>2</sup>(t) sobre rasante, que implica la ordenación de un total de 73 plazas.

Dado que, conforme a lo establecido en el propio Plan General, la dotación prevista en él podría ser reajustada al alza o a la baja mediante las Ordenanzas a promover en su desarrollo, cabe considerar que ese reajuste también es posible mediante este Plan Parcial, al tratarse de un documento de rango normativo superior al de esas Ordenanzas.

#### **5.- Justificación del cumplimiento de la normativa vigente en materia de accesibilidad.**

El desarrollo urbanístico previsto en el sector "9.F-Alkorta" se ha de adecuar a los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en materia de accesibilidad (Ley 20/1997, de 4 de diciembre para la promoción de la accesibilidad; Decreto 6/2000 del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco referido a las Normas Técnicas sobre Condiciones de Accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación).

En este caso, la adecuación de la urbanización prevista a los criterios establecidos en esas disposiciones responde, entre otras, a las razones siguientes:

##### **A.- Diseño y trazado del sistema viario.**

El Plan Parcial incide de manera limitada y puntual en el viario público existente en su entorno, y no prevé la ordenación de nuevo viario público.

En ese contexto, prevé, en concreto, la remodelación y mejora del viario público actual. Las pendientes existentes y resultantes son, en todo caso, inferiores a las máximas autorizadas (6%), de acuerdo con la referida normativa de aplicación.

##### **2.- Itinerarios peatonales.**

La intervención en el citado viario público se complementa con la ordenación y ejecución de una nueva acera en colindancia con el propio sector. Se prevé su habilitación con pendientes inferiores al 6%.

Además, esa acera se complementa con la habilitación de itinerarios peatonales en el interior de las parcelas ordenadas, con pendiente inferior a la indicada.

##### **3.- Aparcamientos.**

Se prevé la complementación del desarrollo industrial previsto con la disposición de las correspondientes plazas de aparcamiento en condiciones de acceso tanto rodado como peatonal acordes con las previstas en las indicadas disposiciones legales.

Complementariamente a lo expuesto hasta el momento, los proyectos a promover en desarrollo de este Plan Parcial (en particular, el correspondiente proyecto de urbanización) han de cumplir (al tiempo que justificar) las previsiones y exigencias de diseño constructivo de la urbanización y de sus elementos, establecidas en las indicadas disposiciones legales.

## **XII.- ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO.**

De conformidad con lo establecido en el vigente Decreto de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, de 16 de octubre de 2012, las áreas acústicas para las que se prevea un futuro desarrollo urbanístico deben incorporar, para la tramitación urbanística y ambiental correspondiente, un Estudio de Impacto Acústico que incluya la elaboración de mapas de ruido y evaluaciones acústicas que permitan prever el impacto acústico global de la zona.

Ese Estudio ha de elaborarse complementariamente a la determinación y aprobación de la ordenación pormenorizada de los ámbitos objeto de los citados futuros desarrollos.

Este Plan Parcial prevé futuros desarrollos en el área "9.F-Alkorta" y determina su ordenación pormenorizada. De ahí que su elaboración se complemente con el Estudio de Impacto Acústico incluido en el Anexo 4 adjunto a esta Memoria.

## **XIII.- INNECESARIEDAD DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.**

En atención a lo establecido en el artículo "15.1" del vigente Texto Refundido de la Ley de Suelo, de 20 de junio de 2008, los instrumentos de ordenación urbanística *están sometidos a evaluación ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación de evaluación de los efectos de determinados planes y programas en el medio ambiente (...)*.

Esa legislación ambiental está conformada, en este momento y entre otras, por la Ley de evaluación ambiental de 9 de diciembre de 2013 (de incidencia estatal), y por el Decreto de 16 de octubre de 2012, que regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas (de incidencia en la Comunidad Autónoma del País Vasco).

De acuerdo con lo establecido en aquella Ley de diciembre de 2013, los planes sujetos a evaluación ambiental estratégica son los mencionados en su artículo 6. De su lectura cabe concluir que este proyecto no está sujeto a dicha evaluación en la medida en que:

- \* No prevé la futura autorización de proyectos sometidos a evaluación de impacto ambiental.
- \* No afecta a espacios integrados en la Red Natura 2000.
- \* No responde a las características y condicionantes que justificarían su evaluación ambiental estratégica simplificada.

Por su parte, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4 del Decreto de 2012, están sujetos a evaluación ambiental estratégica los planes mencionados en el anexo I de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco. De su lectura cabe concluir que este proyecto no está sujeto a dicha evaluación debido a que, entre otros extremos, se trata de una modificación del planeamiento vigente que no tiene efectos significativos sobre el medio ambiente

#### **XIV.- EL PLAN PARCIAL Y EL ESTUDIO DE DETALLE DE LAS ÁREAS "9.D-UNZUETA" Y "9.F-ALKORTA". CONSIDERACIONES Y AFECCIONES GENERALES.**

De conformidad con lo expuesto, este Plan Parcial se elabora simultáneamente al Estudio de Detalle referido a las áreas "9.D-Unzueta" y "9.F-Alkorta". Y se prevé, asimismo, su tramitación simultánea, sin perjuicio de las afecciones asociadas a las especificidades de tramitación propias de uno y otro documento.

Una propuesta como esa requiere las debidas aclaraciones y consideraciones en lo referente a, entre otras, las siguientes cuestiones: la justificación de dicha simultaneidad; la coordinación y compatibilidad de las propuestas planteadas en los dos documentos; la adecuación de esas propuestas a los criterios establecidos en la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes; las afecciones derivadas de la aprobación definitiva del Plan Parcial. En concreto:

##### **1.- Justificación de la simultaneidad de la elaboración y tramitación de los dos documentos urbanísticos.**

Esa simultaneidad está justificada por, entre otras, razones asociadas a la conveniencia de dar un tratamiento global y unitario a las dos cuestiones que se mencionan a continuación.

La primera de ellas está relacionada con la incidencia de la propuesta de ampliación de las actuales instalaciones industriales en las áreas Unzueta (fundamentalmente) y Alkorta (de manera limitada y puntual, en un terreno de 67 m<sup>2</sup> de superficie). De hecho, conforme a lo indicado en él, este Plan prevé el reajuste de la delimitación de esas dos áreas por razones asociadas a la inclusión de ese terreno en aquella área.

Por su parte, la segunda está asociada a las afecciones de dicha ampliación en el aparcamiento actual, y a la necesidad de habilitar un nuevo aparcamiento (transitorio) en la parcela situada en el extremo Este del área Alkorta.

##### **2.- Coordinación y compatibilidad de las propuestas de los dos documentos urbanísticos.**

Esa coordinación y compatibilidad está asociada, entre otras, a las previsiones siguientes:

- \* La ordenación resultante de las propuestas de ambos documentos es coincidente. Basta ver, a ese respecto, los planos "I.1.1 Escenario inmediato" y "I.1.2 Escenario definitivo" tanto del Plan Parcial, como del Estudio de Detalle.
- \* La citada previsión de reajuste de la delimitación de las áreas "9.F-Alkorta" y "9.D-Unzueta" planteada en este Plan Parcial, en atención a las razones expuestas en él, asociadas al traslado de un terreno de 67 m<sup>2</sup> de superficie de la segunda a la primera.

##### **3.- Adecuación de las propuestas de los dos documentos urbanísticos a los criterios establecidos en la legislación y el planeamiento urbanístico vigentes.**

Esa adecuación responde a las razones expuestas en los dos documentos, entre las que cabe destacar las siguientes:

- \* La nueva edificación / ampliación prevista en este proyecto incide, en su totalidad, en parcelas industriales ordenadas por el vigente Plan General de 2012, en el marco de la ordenación pormenorizada determinada en él para las áreas Unzueta y Alkorta.
- \* De conformidad con lo indicado en él, las previsiones del Estudio de Detalle referentes a las áreas Unzueta y Alkorta se adecuan a los criterios establecidos en la Ley de Suelo y Urbanismo (artículos 73...), y en el Plan General de 2012 (artículos 33, etc. de las Normas Urbanísticas).
- \* El Plan Parcial, además de determinar la ordenación pormenorizada del área "9.F-Alkorta" de acuerdo con los criterios establecidos en la legislación y el planeamiento general vigentes, propone el referido reajuste de la delimitación de las dos citadas áreas de conformidad con lo establecido, en concreto, en los artículos "53.1.h" de la citada Ley de Suelo de 2006 y "18.2" de las Normas Urbanísticas Generales del Plan General de 2012.

#### **4.- Afecciones derivadas de la aprobación definitiva del Plan Parcial del área "9.F-Alkorta".**

La validez y vigencia de la propuesta de reajuste de la delimitación de las áreas "9.D-Unzueta" y "9.F-Alkorta" ha de entenderse asociada a la aprobación definitiva y entrada en vigor de este Plan Parcial en condiciones que conlleven la inclusión de aquella en éste.

Debido a ello, mientras este Plan no sea definitivamente aprobado, ha de considerarse que el Estudio de Detalle incide en las dos referidas áreas.

A su vez, tras la aprobación definitiva del Plan deberá considerarse que el Estudio de Detalle incide exclusivamente en el área "9.D-Unzueta". Y, complementariamente: la totalidad de la parcela asociada a la ampliación prevista en ese Estudio deberá considerarse integrada en esa área; la totalidad de esa ampliación edificatoria deberá considerarse vinculada a una única parcela; la nueva edificación resultante deberá ser tratada como una única edificación a efectos de su proyección, la solicitud y concesión de licencia municipal, su inscripción registral, etc.

Además, en atención a lo establecido en este Plan Parcial, su aprobación definitiva tendrá las siguientes afecciones en lo referente a la edificabilidad urbanística sobre rasante:

- \* La totalidad de la edificabilidad urbanística sobre rasante afectada por las previsiones del Estudio de Detalle, de 3.074 m<sup>2</sup>(t), deberá considerarse vinculada al área "9.D-Unzueta", y propia de esta.  
Esa vinculación incide, entre otros, en los 45 m<sup>2</sup>(t) previstos en los terrenos actualmente situados en el área "9.F-Alkorta" y que este Plan Parcial propone incluir en el área "9.D-Unzueta" (de 67 m<sup>2</sup> de superficie).  
Esa afección es consecuencia directa de la inclusión en el área "9.D-Unzueta" de la totalidad de los terrenos ocupados en planta por las nuevas edificaciones / ampliaciones previstas en este Estudio de Detalle (de 3.103 m<sup>2</sup> de superficie, en los que se incluyen los citados 67 m<sup>2</sup>).
- \* El trasvase de ese terreno de 67 m<sup>2</sup> de superficie del área "9.F-Alkorta" al área "9.D-Unzueta" no puede conllevar, en ningún caso, el incremento de la edificabilidad urbanística sobre rasante prevista por el Plan General de 2012 en el conjunto de las dos áreas. La consecución de ese objetivo justifica considerar que:

- La edificabilidad vinculada a ese terreno es de 45 m<sup>2</sup>(t).
- El terreno se traslada al área "9.D-Unzueta" con esa concreta edificabilidad, sin que sea de aplicación en él el índice de edificabilidad de 0,70 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>(s) vigente en el resto de esa área.
- La edificabilidad urbanística sobre rasante posible en el área "9.D-Unzueta" se corresponde con la prevista por el vigente Plan General de 2012, complementada con esos 45 m<sup>2</sup>(t).
- La edificabilidad urbanística sobre rasante posible en el área "9.F-Alkorta" asciende a un total de 14.595 m<sup>2</sup> (t) [14.640 m<sup>2</sup>(t) – 45 m<sup>2</sup>(t)].

#### XV.- SÍNTESIS DE LAS PROPUESTAS.

De conformidad con lo indicado, este Plan Parcial tiene el fin de modificar la ordenación pormenorizada vigente en el área "9.F-Alkorta" con el fin de compatibilizar esa ordenación con las previsiones de ampliación de las edificaciones e instalaciones actuales de la empresa ALCORTA FORGING GROUP, S.A., situadas en el área colindante "9.D-Unzueta"

Con ese fin, se reajusta la delimitación de esas dos áreas, incluyendo en Unzueta la totalidad de los terrenos afectados por la citada ampliación. Eso implica la inclusión en esa área de un terreno de 67 m<sup>2</sup> de superficie que actualmente forma parte del sector "9.F-Alkorta".

Además, se modifica el trazado del eje viario privado- interior del área y de su conexión con el viario público exterior, así como el régimen urbanístico de las dos parcelas industriales ordenadas ("b.10.1/9.F" y "b.10.2/9.F").

Por lo demás, se consolidan las previsiones reguladoras de los espacios libres urbanos, el equipamiento público y las infraestructuras de servicios urbanos (agua, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones....) establecidas en el vigente Plan General de 2012.

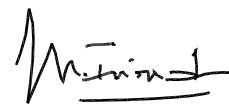
Donostia / San Sebastián, Setiembre de 2015



Santiago Peñalba  
arquitecto



Manu Arruabarrena  
arquitecto

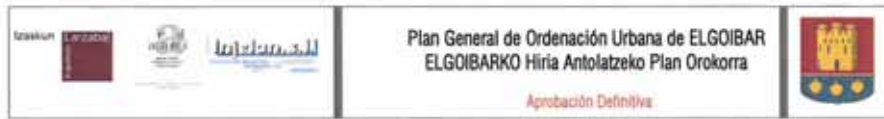


Mikel Iriando  
abogado

**Anexo 1**  
**COPIA DE LAS NORMAS URBANÍSTICAS PARTICULARES DEL ÁREA  
(PLAN GENERAL DE 2012).**







## AREA "9.F - ALKORTA"

### I.- DESCRIPCIÓN. SUPERFICIE Y DELIMITACIÓN

Ámbito situado al sureste del municipio, en el valle que conforma la regata de San Lorenzo. Se encuentra, delimitado al norte por las áreas "3.H-Basarte IMH" y "9.C-Ibarra", al este por el ámbito "9.C-Ibarra", al sur por el área consolidada "9.D-Unzueta" y terreno no urbanizable y al oeste por los ámbitos "3.E-San Roke" y "3.F-Mintxeta".

El ámbito cuenta con una superficie de 29.490 m<sup>2</sup>, de la cual aproximadamente un 30% se encuentra junto a la zona de Mintxeta y San Roke, mientras que el 70% restante se sitúa tras el área "9.D-Unzueta", dependiendo de ésta última en cuanto a accesos se refiere.

El nuevo ámbito se corresponde con una parte del antiguo sector industrial 3.58-San Lorenzo de las vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento.

Su delimitación queda grafiada en el plano "9.1- Albitxuri-Alkorta. Estado actual. Delimitación, Clasificación y categorización del suelo" de estas Normas Particulares.

### II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACION

Delimitación de la ampliación máxima de la zona industrial de San Lorenzo, limitándola a la superficie señalada en este nuevo sector, y que conforma la ampliación natural del área "9.D-Unzueta", que alberga a la empresa Alkorta Brockhaus, S.A.

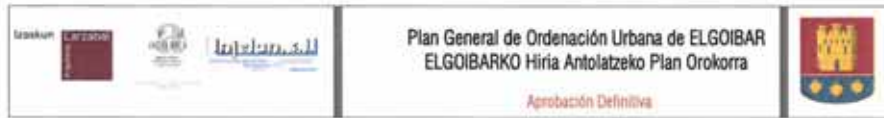
Desarrollo de dos nuevos pabellones en el área, con su correspondiente dotación de aparcamientos.

Delimitación de un sistema local de dotación pública de 2.850 m<sup>2</sup> en la entrada del ámbito, junto al museo de la Máquina Herramienta.

Generación de una franja verde de al menos 5m de anchura con respecto al camino de San Lorenzo y el nuevo trazado del bidegorri que discurrirá paralelo a este último.

La ordenación del ámbito deberá coordinarse con el ámbito consolidado "9.D- Unzueta", ya que el paso a gran parte del ámbito se realiza a través de ese sector.

APROBACION DEFINITIVA



## AREA "9.F - ALKORTA"

### III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 1. Calificación global

1.1.-Zona "B.10/9.E – Uso Industrial"	(Superficie 29.490m <sup>2</sup> )
---------------------------------------	------------------------------------

#### A.- Condiciones de edificación

##### a) Edificabilidad urbanística

- Sobre rasante: 14.640 m<sup>2</sup> (t)

- Bajo rasante: Se permite la edificación máxima de dos plantas bajo rasante, que no computarán a efectos del cómputo de edificabilidad.

#### B.- Condiciones generales de uso

Las condiciones generales de uso son las establecidas con carácter general en este Plan para la zona global "B.10-Industrial" (documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales")

Se delimita la parcela nº3 de 2.850 m<sup>2</sup> en planta como equipamiento comunitario.

El acceso al área se garantiza mediante la servidumbre de paso determinada en el área "9.D-Unzueta".

#### 2. Clasificación Urbanística:

La totalidad de los terrenos pertenecientes al ámbito se clasifican como suelo urbanizable sectorizado

#### 3. Régimen de determinación de la ordenación pormenorizada:

La ordenación pormenorizada del ámbito es la establecida en este Plan General.

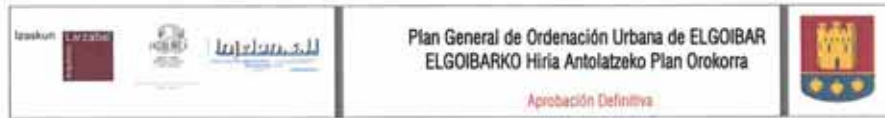
### IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

#### 1.- Calificación pormenorizada.

##### A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada y de determinación de las tipologías de subzonas pormenorizadas ordenadas:

Dichas condiciones son las reflejadas en el plano "9.3. Albitxuri-Alkorta. Zonificación Pormenorizada" de esta Norma Particular, así como el la ficha gráfica adjunta.

APROBACIÓN DEFINITIVA



## AREA "9.F - ALKORTA"

El nuevo desarrollo del área deberá respetar los retiros mínimos establecidos en el Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de los ríos y arroyos de la CAPV, que en esta área concretamente son 12m a la edificación y 4m a la urbanización con respecto a la regata de San Lorenzo.

### B.- Edificabilidad física de las parcelas ordenadas.

* Parcela 1	3.575 m2(t)
* Parcela 2	11.200 m2(t)

### C.-Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas. Altura y número de plantas de la edificación.

Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

Perfil de edificación:	Parcela 1	III/II
	Parcela 2	II/II
Altura de edificación:	Parcela 1	15m
	Parcela 2	11m

Con carácter general se autoriza la construcción de 2 plantas bajo rasante. La ocupación máxima se refleja en la ficha urbanística adjunta, y los accesos se deberán realizar desde la parcela privada.

### D.-Condiciones particulares de uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas.

Dichas condiciones son las establecidas con carácter general en este Plan General para cada una de las subzonas pormenorizadas ordenadas en el ámbito.

En la medida en que se estime necesario y justificado, se autoriza la ocupación del espacio libre ordenado en el área, frente al área "9.D-Unzueta", por el acceso desde ésta a aquella.

## V.- RÉGIMEN ESPECIFICO DE EJECUCION

### 1.- Régimen de urbanización.

Se define un Ámbito de Actuación Integrada, coincidente con el total del sector, a los efectos de la formulación del consiguiente Programa de Actuación Urbanizadora.

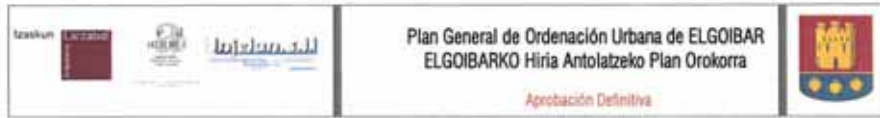
### 2.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución.

#### A.- Condiciones de actuación.

Se actuará mediante sistema de gestión privada.

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

APROBACION DEFINITIVA



## AREA "9.F - ALKORTA"

Las cargas de urbanización resultantes serán consideradas como cargas propias de cada ámbito de actuación integrada a efectos de su ejecución y abono.

La junta de concertación que se constituya para la gestión del Área, o en el supuesto de que no sea necesaria su constitución, el propietario del suelo, será el beneficiario de la expropiación que se realice para la constitución de una servidumbre de paso en el Área 9.B Unzueta a favor del presente Área, debiendo abonar el justiprecio resultante del expediente expropiatorio.

C.- Coeficientes de ponderación de usos.

A los efectos de la determinación y aplicación de los coeficientes de ponderación de usos se estará a lo establecido con carácter general en el documento "2.1 Normas Urbanísticas Generales" de este Plan General"

### 3.- Edificaciones disconformes con el planeamiento.

No existen edificaciones declaradas fuera de ordenación en el ámbito.

## VI.- CONDICIONANTES SUPERPUESTOS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se estará a este respecto a lo establecido en el Documento de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental de este Plan General.

En ese contexto, se han de tener en cuenta, entre otras, las condiciones asociadas a su integración en las correspondientes áreas acústicas previstas en este Plan General.

## VIII.- GRAFICOS

- Plano "9.1. Albitxuri-Alkorta. Estado Actual, delimitación, clasificación y categorización del suelo"
- Plano "9.2. Albitxuri-Alkorta. Zonificación Global"
- Plano "9.3. Albitxuri-Alkorta. Zonificación Pormenorizada"
- Ficha "9.F. Alkorta"

APROBACIÓN DEFINITIVA





**Anexo 2**  
**CUADROS DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN**





1.- Superficie total del sector "9.F-Alkorta" (medición en plano): 29.429 m<sup>2</sup>.  
En esa superficie no se incluye el terreno de 67 m<sup>2</sup>, que este Plan propone trasladar al área "9.D-Unzueta".

2.- Zonificación global (Plan General de 2012):

\* Superficie de la zona global "B.10 Uso Industrial": 29.203 m<sup>2</sup>  
\* Superficie de la zona global "E.30 Red de bidegorris": 226 m<sup>2</sup>

3.- Edificabilidad urbanística total ordenada sobre rasante: 14.595 m<sup>2</sup>(t).

4.- Superficie de las subzonas pormenorizadas:

TIPOLOGÍA DE SUBZONA PORMENORIZADA	SUPERFICIE -m <sup>2</sup> (s)-
"b.10.1"	3.336
"b.10.2"	12.202
"e.10"	1.560
"f.10"	9.474
"g.00.1"	2.857
Total	29.429

5.- Edificabilidad física sobre rasante prevista en las subzonas pormenorizadas:

TIPOLOGÍA DE SUBZONA PORMENORIZADA	SUPERFICIE -m <sup>2</sup> (t)-
"b.10.1"	1.895
"b.10.2"	12.700
"e.10"	---
"f.10"	---
"g.00.1"	2.000
Total	16.595

6.- Edificabilidad urbanística sobre rasante prevista en las subzonas pormenorizadas:

TIPOLOGÍA DE SUBZONA PORMENORIZADA	SUPERFICIE -m <sup>2</sup> (t)-
"b.10.1"	1.895
"b.10.2"	12.700
"e.10"	---
"f.10"	---
"g.00.1"	---
Total	14.595



**Anexo 3**  
**JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA DEL  
DESARROLLO URBANÍSTICO DEL SECTOR.  
COMPROMISO DE LA PROPIEDAD.**



### 1. Objeto.

La acreditación y justificación de las cuestiones y compromisos a los que se alude a continuación constituye el objeto de este Anexo de la Memoria del Plan Parcial del sector "9.F- Alkorta".

### 2. Justificación de la necesidad o conveniencia de la urbanización.

En atención a lo indicado en la propia Memoria, el desarrollo urbanístico del sector está previsto en el vigente Plan General de 2012. El cumplimiento de las previsiones establecidas a ese respecto en este Plan lo requiere.

Promovido en ese contexto, el objetivo de este Plan Parcial es el de modificar la ordenación pormenorizada establecida en dicho Plan General, con el fin de determinar de manera adecuada las previsiones de urbanización y edificación del sector.

### 3. Relación de propietarios afectados.

La relación de los propietarios de los terrenos del sector es la incluida en el siguiente cuadro.

PARCELA	SUPERFICIE -m <sup>2</sup> -	PROPIETARIO
A (discontinua)	23.700	ALCORTA FORGING GROUP, S.A.
B	2.367	SALLOVENTE, S.L.
C	571	ALYCO-TOOLS, S.A.
D	2.858	ALCORTA FORGING GROUP, S.A. – AYUNTAMIENTO ELGOIBAR
Total	29.496	---

A su vez, no hay edificación alguna en el sector. Ni tampoco obligaciones de realojo o traslado de residentes o actividades existentes en él.

### 4.- Ejecución de las obras de urbanización y sistema de actuación

El sector "9.F-Alkorta" conforma, a su vez, un ámbito de actuación integrada. De conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, ese ámbito deberá ser objeto del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

Las condiciones de urbanización de ese ámbito serán las que determine el Proyecto de Urbanización que deberá promoverse en desarrollo tanto de este Plan Parcial, como de ese Programa de Actuación Urbanizadora.

A su vez, ese mismo Programa deberá delimitar la correspondiente unidad de ejecución, y determinar el consiguiente sistema de actuación.

En todo caso, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto tanto en Plan General de 2012 como en este Plan Parcial, se prevé la ejecución del desarrollo urbanístico previsto en régimen de ejecución privada.

La ejecución de las obras de urbanización, así como su contratación, se adecuará a los criterios establecidos en la legislación vigente, a partir de la consideración de los condicionantes asociados al sistema de actuación que se determine.

#### **5. Compromisos entre el urbanizador, el Ayuntamiento y la propiedad**

En lo referente al modo de ejecución de las obras de urbanización, como a los compromisos a contraer entre el urbanizador, el Ayuntamiento y la propiedad (referidos a los plazos de ejecución de las citadas obras de urbanización, a la construcción de las edificaciones proyectadas, etc.) se estará a lo que se determine bien en el citado Programa de Actuación Urbanizadora, bien en los proyectos y documentos que deban promoverse en su desarrollo.

En ese marco, la propiedad promotora de este Plan se compromete a promover y ejecutar las actuaciones que, siendo de su competencia y responsabilidad, sean necesarias para el desarrollo urbanístico del sector.

Donostia / San Sebastián, Setiembre 2015.

Fdo.: Lorenzo Mendieta Martín.  
ALCORTA FORGING GROUP, S.A.

**Anexo 4**  
**ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO.**







ESTUDIO DE AFECCIÓN SONORA DEL PLAN PARCIAL "9.F – ALKORTA" (ELGOIBAR), CON PLANO DE RUIDO DE ISÓFONAS.

AGOSTO 2015

## 1.- OBJETO

El objeto del estudio ha sido determinar el ruido ambiental previsible en el ámbito del Plan Parcial 9.F - Alkorta de Elgoibar, promovido por Alkorta Forging Group S.A.

## 2.- ANTECEDENTES

La adopción por parte de la Unión Europea de la Directiva 2002/49/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 25 de junio de 2002, sobre evaluación y gestión del ruido ambiental, provocó una nueva concepción de la contaminación acústica, cobrando una especial relevancia el ruido ambiental, entendiéndose éste como el ruido exterior no deseado o nocivo para la salud, generado por las actividades humanas, incluido el ruido emitido por los medios de transporte, por el tráfico rodado, ferroviario y aéreo y por el emplazamiento de actividades industriales.

Esta nueva concepción se ha transpuesto al ordenamiento jurídico interno a través de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido; del Real Decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, que la desarrolla en lo referente a la evaluación y gestión del ruido ambiental; y del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, que la desarrolla en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

Finalmente, el Decreto 213/2012, de 16 de octubre de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, desarrolla y regula en dicha Comunidad Autónoma lo estipulado en la normativa estatal.

No obstante esto no exime, tal y como establece el propio decreto, de la obligatoriedad de elaborar mapas estratégicos de ruido para aquellas infraestructuras y municipios, de conformidad con la legislación estatal.

El artículo 37 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, determina la necesidad (para los nuevos desarrollos) de realizar un estudio de impacto acústico que incluya la elaboración de mapas de ruido y evaluaciones acústicas que permitan prever el impacto acústico global de la zona y que contendrán como mínimo:

- a) un análisis de las fuentes sonoras en base a lo descrito en el artículo 38,
- b) un estudio de alternativas, en base a lo descrito en el artículo 39 y
- c) definición de medidas en base a lo descrito en el artículo 40.

Según el artículo 38, el análisis de las fuentes sonoras a que se refiere el artículo 37 incluirá no solo las actuales sino las futuras y en especial el nuevo viario público.

Así mismo, en el citado Decreto 213/2012, de 16 de octubre, en su artículo 3. Definiciones, se determina lo siguiente:

g) Isófona: línea que representa un área con mismo nivel sonoro.

h) Mapa de ruido: la presentación de datos sobre una situación acústica existente o pronosticada en función de un índice de ruido, en la que se indicará la superación de cualquier valor límite pertinente vigente, el número de personas afectadas en una zona específica o el

número de viviendas expuestas a determinados valores de un índice de ruido en una zona específica.

### 3.- CONDICIONANTES

---

En este epígrafe se analizan los condicionantes específicos que han determinado la elección de la metodología empleada.

#### **3.1.- Principales fuentes de emisión sonora**

El Municipio de Elgoibar es atravesado por varios viales de importancia, alguno de los cuales atraviesa el casco urbano, lo que determina una especial vulnerabilidad a la afección por ruido de dichas infraestructuras. Son estos viales, junto con la propia actividad industrial, las principales fuentes de emisión sonora detectadas sobre el terreno y que son susceptibles de causar afección por ruido en el área estudiada.

##### **3.1.1.- Viales**

###### **Autopistas:**

AP- 8.

###### **Carreteras:**

Gi- 3321

###### **Diferentes tramos de vía en el casco urbano<sup>1</sup>** Los viales analizados son:

Erretsundi

Basarte

Azkue Bailara

Sallobente – Ermuaran Bailara

Ermiaranbide

San Roke

Arregitorre

Trenbide kalea

##### **3.1.2.- Ferrocarril**

Bilbao – Donostia/ Sansebastián

##### **3.1.3.- Actividad industrial**

Se contempla el ruido emitido por la propia actividad industrial de Alkorta Forging Group S.A.

Por tanto, para este estudio se contemplará el ruido emitido conjuntamente por dichos viales y por el ruido industrial determinando las posibles afecciones por ruido a las edificaciones proyectadas y a las existentes. No se contemplan otras fuentes de emisión sonora por su escasa incidencia sobre la población.

---

<sup>1</sup> Ver plano de localización de viales.

## 4.- METODOLOGÍA

---

### **4.1.- Generalidades**

Partimos de la premisa de que las principales fuentes de emisión sonora serán la propia actividad industrial y los viales mencionados en el epígrafe anterior. Son pues éstos los que influirán de forma significativa sobre los niveles de inmisión sonora de nuestra área de estudio.

El estudio acústico se realiza mediante la generación de *mapas de ruido en fachadas*, con cálculo a 4 m de altura de la rasante, y para eso realizamos un modelo en 3D de todos los edificios existentes, con sus dimensiones reales según catastro, y de los edificios nuevos planificados según la previsión de sus alturas, y así se calcula la exposición al ruido de cada vivienda en todas sus fachadas.

Para el cálculo de los aforos de tráfico se utilizan los datos de los Mapas de Aforos 2013 de Gipuzkoa Errepideak de la Diputación Foral de Gipuzkoa/ Gipuzkoako Foru Aldundia.

Para el cálculo de los aforos de calles y travesías, se utilizan los aforos si existieran. En el caso de Elgoibar no se cuenta con aforos recientes para las calles, ni siquiera para los principales.

Por tanto se utilizan aforos en base a los ratios de población existente o la estimada para nuevos desarrollos (ver plano de la ubicación de los viales).

De este modo se obtiene una caracterización de la potencia sonora y de la emisión de ruido de cada uno de los viales, utilizándolos para calcular su acción simultánea sobre el territorio, las edificaciones de nuestra zona de estudio, y sobre los nuevos desarrollos propuestos.

Posteriormente se realiza la simulación en base cartográfica y mediante la utilización de programas informáticos. Es necesario conocer, además de los valores de potencia sonora, los siguientes elementos:

- Orografía del terreno en 3D (definido por las diferentes curvas de nivel).
- Diversos elementos naturales.
- Usos del terreno, según sea inculto, cultivado, matorral, arbolado o pavimentado.
- Los edificios en 3D con su emplazamiento, con su ocupación y altura.
- La climatología.

Finalmente se representan los resultados de forma espacial, en un plano, con las isófonas correspondientes y para distintas franjas horarias, tal y como se definen en el Decreto 213/2012, de 16 de octubre de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

### **4.2.- Método para el cálculo de la emisión sonora de los viales**

#### **4.2.1.- Viales aforados**

Para el cálculo de la emisión sonora se utilizan, además de los datos de densidades de tráfico conocidos, otros datos técnicos de los propios viales (tipos de firme) y de los vehículos circulantes (tamaño y peso), que tienen una influencia decisiva en el nivel de emisión de ruido.

Por otro lado se han realizado pequeñas correcciones topográficas, y se han tomado algunas mediciones de ruido para corroborar los datos obtenidos en los programas de simulación, y para caracterizar algunos viales de la trama interior urbana.

#### AP-8

Estación	PK	Situación	IMD	% Pesados
273	54,6 – 64,4	Itziar - Elgoibar	28.136	13,5 %


#### GI-3321


Estación	PK	Situación	IMD	% Pesados
62	1,2	Azkarate - Elgoibar	266	10 %


#### 4.2.2.- Método para el cálculo de la emisión sonora de los viales no aforados


En los viales no aforados (de los que no se tiene ningún dato de densidad de tráfico), se calcula un IMD según los ratios de habitantes de sus zonas de influencia. Del mismo modo se realiza una distribución horaria del tráfico atendiendo a patrones de modelos existentes. Se contempla tanto la población existente como la población prevista en los nuevos desarrollos.

El cálculo de los IMD se ha realizado para los siguientes viales (ver mapa de Viales - Puntos Emisión Sonora de los planos, en los que se detallan, por colores, los IMD correspondientes):

Tramo color	Localización	IMD	% Pesados
	Ver plano	500	10

Tramo color	Localización	IMD	% Pesados
	Ver plano	300	10

Tramo color	Localización	IMD	% Pesados
	Ver plano	80	4

Tramo color	Localización	IMD	% Pesados
	Ver plano	50	4

#### 4.2.3.- Método para el cálculo de la emisión sonora del ferrocarril.

Para el cálculo de de la emisión sonora del ferrocarril se han utilizado los datos de los Mapas de Ruido correspondientes a las líneas ferroviarias de titularidad autonómica, encomendadas a Euskal Trenbide Sarea (E.T.S.) en el País Vasco, documento fechado en octubre de 2014.

#### **4.2.4.- Método para el cálculo de la emisión sonora de la actividad industrial**

Se considera la actividad industrial de Alkorta Forging Group S.A. Para ello se han realizado mediciones directas.

#### **4.3.- Cálculo**

Incluidos los datos de emisión sonora de los viales, del ferrocarril, de la actividad industrial, la orografía, todos los edificios proyectados en 3D, tipo de terreno, etc. se realiza el cálculo con programas de simulación, teniendo en cuenta todos los parámetros y determinaciones indicadas en el anexo II del Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, y en el anexo II Decreto 213/2012, de 16 de octubre. Se utiliza el método nacional Francés "NMPB- Routes 96 (SETRA-CERTULCPC-CSTB) para la simulación de carreteras. Para ruido industrial la ISO 9613-2 "Acústica – Atenuación del sonido cuando se propaga en el ambiente exterior, Parte 2: método general de cálculo". Para el ferrocarril el método nacional de cálculo de los Países Bajos, publicado como "Reken-en Meetvoorschrift Railverkeerslawaaai 96", por ser éstos los obligados por la normativa vigente.

#### **4.4.- Grafismo de los resultados**

Se generan, de este modo, unos PLANOS DE ISÓFONAS DE RUIDO que determinaran la incidencia de ruido en cada punto del territorio.

Los planos de ruido se establecen para 3 franjas horarias (como determina el Decreto 213/2012, de 16 de octubre de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco) y para el día completo, es decir, para periodo diurno (Ld), para período de tarde (Le) y para periodo nocturno (Ln) y para día completo (Lden).

### **5.- RESULTADOS DE INMISIÓN SONORA EN EL ÁREA DE ESTUDIO.**

Los resultados se presentan gráficamente en los planos que se adjuntan, para el ámbito del Plan Parcial 9.F - Alkorta de Elgoibar, promovido por Alkorta Forging Group S.A.

Se incluyen planos de isófonas, a escala 1:2.000, para periodo diurno (Ld), para período de tarde (Le) y para periodo nocturno (Ln) y día completo (Lden). Así mismo se incluyen planos en los que quedan reflejados los viales y tramos que se han tenido en cuenta como origen del ruido.

Los resultados gráficos se exponen en su correspondiente anexo de planos al final de este documento.

### **6.- CONCLUSIONES**

Los niveles exigibles de calidad acústica para ruido, de acuerdo a la normativa vigente, serían los siguientes:

**Objetivos de calidad acústica para ruido según anexo II del Real Decreto 1367/2007, y anexo II del Decreto 213/2012 de la Comunidad Autónoma del País Vasco.**

Tipo de área acústica		Ld - Le	Ln
E	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural, que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	60 dB(A)	50 dB(A)
A	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	65 dB(A)	55 dB(A)
D	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto al contemplado en C	70 dB(A)	65 dB(A)
C	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	73 dB(A)	63 dB(A)
B	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75 dB(A)	65 dB(A)

A estos niveles se les debe rebajar 5 dB(A) en los nuevos desarrollos, por lo que los niveles quedarían en:

Tipo de área acústica		Ld - Le	Ln
E	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural, que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.	55 dB(A)	45 dB(A)
A	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial.	60 dB(A)	50 dB(A)
D	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto al contemplado en C	65 dB(A)	60 dB(A)
C	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos	68 dB(A)	58 dB(A)
B	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	70 dB(A)	60 dB(A)

Por tanto cabe concluir lo siguiente:

1º) Los nuevos desarrollos afectados por el Plan Parcial 9.F- Alkorta deben ser considerados como:

- Tipo de Área Acústica E en el extremo Noroeste (Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural, que requiera una especial protección contra la contaminación acústica.) y por tratarse de un nuevo desarrollo se ve afectado por una limitación de los niveles acústicos de 45 dB(A) durante el día y 40 dB(A) durante la noche.
- Tipo de Área Acústica B en el resto del territorio (Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial), y por tratarse de un nuevo desarrollo se ve afectado por una limitación de los niveles acústicos de 60 dB(A) durante el día y 50 dB(A) durante la noche.

2º) Los resultados del Estudio determinan que **para ninguna de las edificaciones proyectada, y en ninguna de sus fachadas se rebasan los niveles de ruido establecidos**

en el Decreto 213/2012, de 16 de octubre de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

Tampoco se rebasan los límites permitidos en las zonas exteriores a las edificaciones, salvo en unas pequeñas áreas del sector Noroeste en horario nocturno, mientras que en horario diurno u horario tarde, estos niveles no se rebasan en ningún caso.

Por tanto se considera que no habrá una afección por ruido significativa sobre la población de los nuevos desarrollos.

#### **6.1.- Estudio de alternativas en base al artículo 39**

Dado que la inmisión de ruido previsible en la zona de estudio es baja, cumpliendo con la legislación actual en horario diurno y horario tarde, no se establecen alternativas por considerarse la propuesta actual favorable a los efectos de inmisión sonora.

Tan solo, como se ha indicado, se superan los niveles de ruido en áreas muy pequeñas fuera de la edificación y en horario nocturno, del sector destinado a docente. En este sector, y dada la actividad prevista, en ese horario nocturno no se prevé que pueda haber población afectada.

#### **6.2.- Definición de Medidas en base al artículo 40.**

Se considera que no es necesario el establecimiento de medidas correctoras, por no ser éstas necesarias para alcanzar los Objetivos de Calidad Acústica de los artículos 31 a 34. No obstante, y dado que los cálculos se han efectuado sin ningún tipo de barreras de división del terreno, bastaría para disminuir sensiblemente el ruido del sector de equipamiento comunitario docente, con el establecimiento de un cerramiento perimetral.

Pamplona a 27 de agosto de 2015.



José Carlos Irurzun

Colegiado Nº 13.036J



José Ramón Masferrer

Colegiado Nº 11.879J



0. BIDEEN PLANOA  
0. PLANO DE LOS VIALES



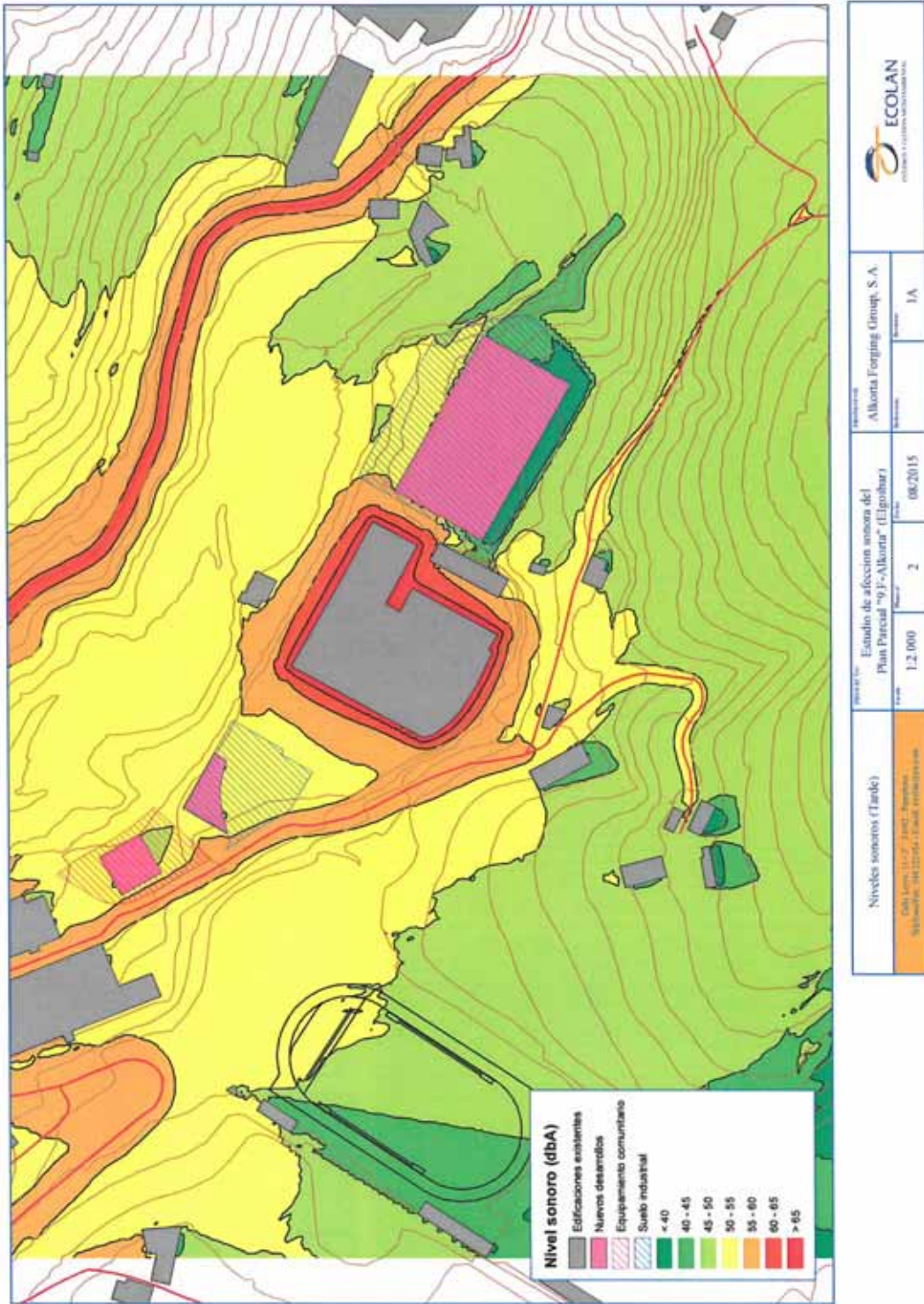
Viales Calle Arca, s/n. 48101, Elgoibar, País Vasco. Tel: 945 22 22 22. Email: vial@ecolan.com	Proyecto: Estudio de adicción sonora del Plan Parcial "9.F- Alkorta" (Elgoibar)		Ejecutor: Alkorta Forging Group, S.A.	
	Fecha: 16/09/15	Hoja: 0	Fecha: 08/2015	Escala: 1:A



1. EGUNEKO ZARATAREN PLANOA  
1.PLANO RUIDO DÍA



2. ARRATSALDEKO ZARATAREN PLANOA  
2. PLANO RUIDO TARDE

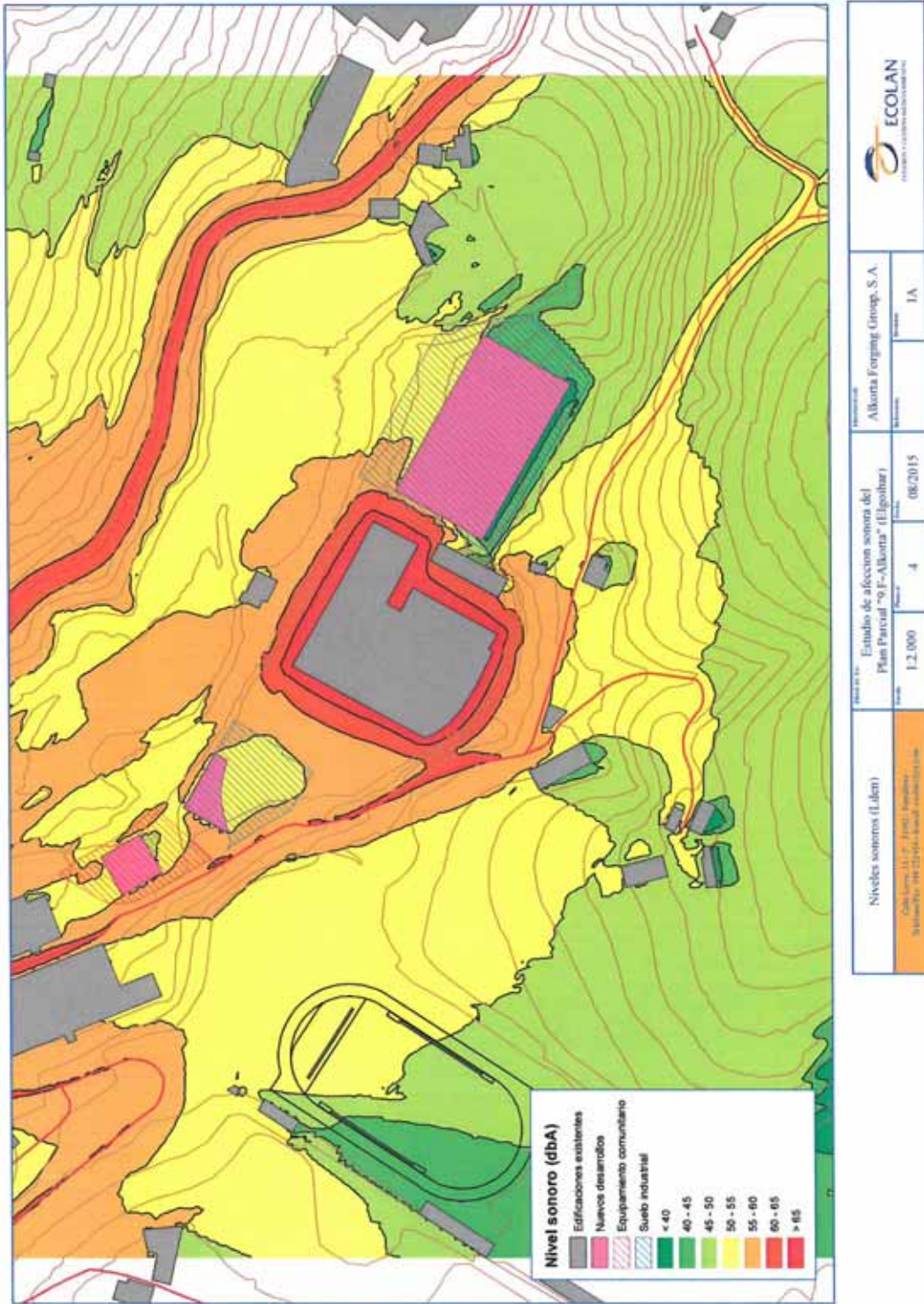


3. GAUEKO ZARATAREN PLANOA  
3. PLANO RUIDO NOCHE





4. EGUN OSOKO ZARATAREN PLANOA  
4. PLANO RUIDO DÍA COMPLETO



**Documento**  
**“2. NORMAS URBANÍSTICAS”**



**Documento**  
**“2.NORMAS URBANÍSTICAS”**

**ÍNDICE**

Página

**TITULO PRIMERO****DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL.**

Artículo 1.-	Objeto del Plan Parcial. ....	1
Artículo 2.-	Ámbito de intervención. ....	1
Artículo 3.-	Entrada en vigor y condiciones de vigencia. ....	
Artículo 4.-	Documentos del Plan Parcial y alcance normativo de los mismos y de sus determinaciones. ....	1

**TITULO SEGUNDO****REGIMEN DE CALIFICACION PORMENORIZADA.**

Artículo 5.-	Régimen de calificación pormenorizada. Condiciones generales. ....	2
Artículo 6.-	Sistematización de las subzonas de calificación pormenorizada. Régimen general de las mismas. ....	2

**TITULO TERCERO****REGIMEN DE EJECUCION DEL PLAN PARCIAL**

Artículo 7.-	Criterios generales de actuación. ....	3
Artículo 8.-	Condiciones de parcelación. ....	4
Artículo 9.-	Régimen jurídico de las dotaciones ordenadas y de los terrenos vinculados a las mismas. ....	4
Artículo 10.-	La edificabilidad urbanística y su adjudicación. ....	5
Artículo 11.-	Régimen de formulación de proyectos de obra de urbanización. ....	5
Artículo 12.-	Condiciones de ejecución y abono de las cargas de urbanización. ....	6
Artículo 13.-	Condiciones de formulación de proyectos de edificación, de ejercicio de la facultad de edificar, y de concesión de licencias de primera utilización. ....	6
Artículo 14.-	Régimen de formulación de estudios de detalle. ....	8

**TITULO CUARTO****ORDENANZAS DE EDIFICACION, USO, DOMINIO.****CONDICIONES FORMALES DE CONFIGURACIÓN DE LA PARCELA.****CAPÍTULO I****CRITERIOS GENERALES.**

Artículo 15.-	Régimen general de edificación y uso. ....	9
Artículo 16.-	Condiciones generales reguladoras de la forma de las edificaciones ordenadas. ....	9
Artículo 17.-	Condiciones reguladoras del régimen de uso de las parcelas y edificaciones ordenadas. ....	9
Artículo 18.-	Condiciones reguladoras del régimen de dominio de las parcelas y edificaciones ordenadas. ....	9

**CAPÍTULO II****ORDENANZAS PARTICULARES REFERENTES A LAS PARCELAS INDUSTRIALES****(parcelas "b.10").**

- Artículo 19.- Ordenanzas particulares de edificación, uso y dominio  
de la parcela industrial "b.10.1/9.F". ..... 10
- Artículo 20.- Ordenanzas particulares de edificación, uso y dominio  
de la parcela industrial "b.10.2/9.F". ..... 13

**CAPÍTULO III****ORDENANZAS PARTICULARES REFERENTES A LAS SUBZONAS DESTINADAS A USOS  
DE COMUNICACIÓN. (subzonas "e.10").**

- Artículo 21.- Ordenanzas particulares reguladoras de las subzonas  
destinadas a usos de comunicación. .... 16

**CAPÍTULO IV****ORDENANZAS PARTICULARES REFERENTES A LOS ESPACIOS LIBRES URBANOS****(subzonas "f.10.1").**

- Artículo 22.- Ordenanzas particulares reguladoras de los espacios libres urbanos. .... 16

**CAPÍTULO V****ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS PARCELAS DE EQUIPAMIENTO.****(parcelas "g.00").**

- Artículo 23.- Ordenanzas particulares de edificación, uso y dominio  
de la parcela de equipamiento "g.00.1/9.F". ..... 17

**TITULO PRIMERO**  
**DISPOSICIONES DE CARACTER GENERAL**

**Artículo 1.- Objeto del Plan Parcial.**

El objeto de este Plan Parcial es el de modificar el vigente régimen de ordenación pormenorizada del sector "9.F-Alkorta" en los términos y con el alcance establecidos en él. A su vez, se consolidan las previsiones vigentes en los extremos no afectados por las modificaciones propuestas.

**Artículo 2.- Ámbito de intervención.**

El ámbito de intervención de este Plan Parcial está conformado por el sector "9.F-Alkorta", delimitado en los planos incluidos en el documento "5. Planos" del Plan.

**Artículo 3.- Entrada en vigor y condiciones de vigencia.**

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

**Artículo 4.- Documentos del Plan Parcial y alcance normativo de los mismos y de sus determinaciones.**

1.- Documentos del Plan Parcial

Este Plan Parcial contiene los siguientes documentos:

- \* Documento "1. Memoria"
- \* Documento "2. Normas Urbanísticas"
- \* Documento "3. Directrices de organización y gestión de la ejecución".
- \* Documento "4. Estudio económico".
- \* Documento "5. Planos".

2.- Carácter normativo de los documentos y de sus determinaciones

Si bien el contenido del Plan es el resultante del conjunto de los documentos mencionados en el anterior apartado 1, son los documentos "2. Normas Urbanísticas", "3. Directrices de organización y gestión de la ejecución" y los planos de ordenación del documento 5 ("II. Planos de ordenación"), así como las determinaciones incluidas en ellos, los que tienen, específicamente, carácter normativo y de regulación de la intervención urbanística, y, por tanto, ésta se deberá ajustar obligatoriamente a sus determinaciones.

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

### 3.- Discordancias entre documentos

Las divergencias que, en su caso, pudieran plantearse entre las determinaciones de los distintos documentos normativos de este Plan Parcial serán resueltas de acuerdo con los criterios establecidos en la legislación vigente<sup>(1)</sup>.

En el supuesto de divergencias entre planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá la establecida en los planos de escala más amplia, salvo que responda a un error material manifiesto en el contenido de estos últimos.

En todo caso, las previsiones asociadas a la medición de ámbitos, parcelas, etc., a la determinación de alineaciones y rasantes de parcelas y edificaciones, etc. resultantes y/o realizadas sobre los planos normativos digitalizados primarán respecto de las que puedan realizarse y/o estén realizadas sobre las ediciones en papel de los mismos.

En consonancia con ello, en caso de discrepancia o disparidad de criterios en materias de carácter y/o trasfondo fundamentalmente gráfico, prevalecerán las conclusiones que resulten de los planos normativos digitalizados de este Plan, frente a las que consten o resulten de los restantes documentos del mismo, incluidas sus ediciones en papel.

## **TITULO SEGUNDO REGIMEN DE CALIFICACION PORMENORIZADA.**

### **Artículo 5.- Régimen de calificación pormenorizada. Condiciones generales.**

El ámbito afectado por este Plan Parcial queda sujeto al régimen de calificación pormenorizada resultante de sus determinaciones.

Las subzonas de calificación pormenorizada ordenadas son, en concreto, las grafiadas en el plano "II.3. Zonificación pormenorizada" del documento "5. Planos" de este Plan.

### **Artículo 6.- Sistematización de las subzonas de calificación pormenorizada. Régimen general de las mismas.**

- 1.- Las subzonas de calificación pormenorizada diferenciadas y reguladas en este Plan responden a la sistematización establecida en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Elgoibar.
- 2.- Las subzonas de calificación pormenorizada ordenadas en este Plan son concretamente las siguientes:

---

<sup>(1)</sup> Se han de tener en cuenta a ese respecto, entre otros, los criterios establecidos en el artículo 7 de la Ley de Suelo y Urbanismo de 30 de junio de 2006, así como en las disposiciones que, en su caso, se promuevan en su desarrollo.



- \* b. Parcelas de actividades económicas:
    - Parcela "b.10 Parcelas Industriales".
  - \* e. Sistema de Comunicaciones:
    - "e.10. Red de comunicación viaria, rodada, ciclista y peatonal".
  - \* f. Espacios Libres:
    - "f.10. Espacios libres urbanos".
  - \* g. Parcelas de equipamiento comunitario:
    - "g.00. Parcelas de equipamiento comunitario"
- 3.- El régimen de edificación y uso de las subzonas de calificación pormenorizada ordenadas es el establecido para ellas, por un lado, en el citado Plan General de Ordenación Urbana, y, por otro, a modo de desarrollo y particularización de las anteriores, en este Plan Parcial.

### **TITULO TERCERO REGIMEN DE EJECUCION DEL PLAN PARCIAL**

#### **Artículo 7.- Criterios generales de actuación.**

1.- Modalidad de actuación.

La ejecución de la ordenación planteada en el sector queda sujeta a la modalidad de las denominadas actuaciones integradas.

2.- Delimitación del ámbito de actuación integrada.

La totalidad del sector conforma un ámbito de actuación integrada.

3.- Formulación del Programa de Actuación Urbanizadora (PAU).

Se procederá a la formulación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora referente al citado ámbito de actuación integrada, de conformidad con los criterios establecidos tanto en la legislación urbanística vigente, como en este Plan.

4.- Delimitación de la unidad de ejecución y determinación del sistema de actuación.

En lo referente a la delimitación de la unidad de ejecución y a la determinación del sistema de actuación se estará a lo que establezca el mencionado Programa de Actuación Urbanizadora.

En todo caso, se propone la ejecución del desarrollo urbanístico previsto en régimen de ejecución privada.

5.- Consolidación del convenio de 2013.

Se consolidan las previsiones del Convenio urbanístico relativo a la cesión de terrenos al Ayuntamiento de Elgoibar por parte de ALCORTA FORGING GROUP, S.A. destinados a la futura ampliación del IMH, suscrito el 20 de setiembre de 2013.

**Artículo 8.- Condiciones de parcelación.**

- 1.- Las nuevas parcelas urbanísticas ordenadas en este Plan son las delimitadas en el plano "II.3 Zonificación pormenorizada" del documento "5. Planos" del mismo, así como en los gráficos incluidos en este mismo documento (Título Cuarto).
- 2.- Cada una de las nuevas parcelas industriales ordenadas tendrá, a efectos urbanísticos, la condición de parcela autónoma y diferenciada, y estará sujeta a las condiciones que intervenció que se exponen a continuación:

- \* Sin perjuicio de lo establecido en el siguiente artículo 13 en cuanto a la elaboración de proyectos de edificación, las parcelas industriales delimitadas en este Plan podrán ser divididas bien en el proyecto de equidistribución a promover en la unidad de ejecución que se delimite, bien con posterioridad, de conformidad con los criterios que a ese respecto se puedan establecer en dicho proyecto, en fincas registrales independientes

En todo caso, cada parcela registral contendrá al menos una de las unidades de edificación que, en su caso, puedan diferenciarse en dichas parcelas, junto con la parte correspondiente de edificación en subsuelo que se le vincule bien en el citado proyecto de equidistribución, bien con posterioridad (complementariamente a la declaración de obra nueva, etc.), de conformidad con los criterios que a ese respecto se puedan establecer en él.

- \* Dicho proyecto de equidistribución formalizará las servidumbres de acceso, paso, ejecución, mantenimiento, etc. de vehículos, personas, infraestructuras de servicios urbanos, etc., que la ordenación planteada en este Plan conlleva entre las distintas fincas registrales que, en su caso, se diferencien en la parcela.

- 3.- La parcela "g.00.1/9.F" ordenada en este Plan conforma una parcela urbanística, así como edificatoria y registral, única y diferenciada.
- 4.- Las restantes subzonas pormenorizadas ordenadas en este Plan Parcial quedarán sujetas a las condiciones de parcelación propias de ellas, en los términos que se determinen en el referido proyecto de equidistribución.

**Artículo 9.- Régimen jurídico de las dotaciones ordenadas y de los terrenos vinculados a ellas.**

- 1.- Los terrenos y elementos que este Plan Parcial destina a dotaciones públicas serán objeto de cesión al Ayuntamiento de Elgoibar.
- 2.- Tratándose de terrenos y bienes vinculados al Ámbito de Actuación Integrada delimitado en este Plan, su cesión será formalizada en el contexto del proyecto de equidistribución a elaborar y aprobar en la unidad de ejecución que delimite el Programa de Actuación Urbanizadora a promover en aquél ámbito.

- 3.- El régimen y la naturaleza jurídicos de esos terrenos y bienes será, en cada caso, el que, de conformidad con lo establecido en las disposiciones legales de aplicación en la materia, resulte del destino y uso al que se adscriba cada uno de ellos, bien en este Plan, bien en el futuro.
- 4.- Las servidumbres de uso público sobre espacios y terrenos de titularidad privada previstas en este Plan Parcial, así como las restantes que para la ejecución de sus propuestas resulten necesarias, serán formalizadas en el proyecto de equidistribución a promover en la unidad de ejecución que se delimite en el ámbito de actuación integrada delimitado.

#### **Artículo 10.- La edificabilidad urbanística y su adjudicación.**

##### 1.- Criterios generales de adjudicación.

La adjudicación de esa edificabilidad se adecuará a los criterios que, de conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, determine el proyecto de equidistribución a elaborar y aprobar en la unidad de ejecución que delimite el Programa de Actuación Urbanizadora a promover en el Ámbito de Actuación Integrada.

##### 2.- Los coeficientes de ponderación de usos.

Los coeficientes de ponderación de usos previstos en este Plan, sustentados en los criterios expuestos en el documento "4.1 Estudio de viabilidad económico-financiera", son los reflejados en el siguiente cuadro.

USO Y REGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
Vivienda de Protección Oficial régimen general	1,00
Industrial	0,63
Aparcamiento – Anejos del uso industrial	0,04

En todo caso, esos coeficientes podrán ser actualizados y/o reajustados en el contexto de la elaboración del proyecto de equidistribución referente a la unidad de ejecución que se delimite, en los términos y con el alcance que se estimen justificados.

#### **Artículo 11.- Régimen de formulación de proyectos de obras de urbanización.**

##### 1.- Obras de urbanización previstas en el Ámbito de Actuación Integrada delimitado en este Plan.

- \* El régimen de proyección de las obras de urbanización previstas en el citado Ámbito de Actuación Integrada será el que se determine, por un lado, en el Programa de Actuación Urbanizadora a promover en ese Ámbito, y, por otro, en los proyectos a promover en su desarrollo (proyectos de urbanización y de equidistribución).
- \* Los citados Programa de Actuación Urbanizadora y proyecto de urbanización podrán extender su ámbito de intervención al área colindante "9.D-Unzueta" en la medida en que se estime conveniente para la determinación de los criterios de proyección y habilitación

del vial de acceso rodado al extremo Este del ámbito afectado por este Plan Parcial (parcela "b.10.2/9.F", etc.).

2.- Condiciones generales de elaboración y ejecución de los citados proyectos de obras de urbanización.

La elaboración y ejecución del o de los proyectos de obras de urbanización se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia, e incluirán la determinación de las medidas de intervención adecuadas en lo referente a, entre otras, las siguientes cuestiones:

- \* Eliminación y/o reducción, en lo posible, de la contaminación acústica.
- \* Prevención y/o reducción, en lo posible, de la contaminación lumínica.
- \* Fomento de la eficiencia energética.
- \* Fomento de la eficiencia y del ahorro en el uso del agua.
- \* Incentivación de la presencia de suelos permeables.

**Artículo 12.- Condiciones determinación, ejecución y abono de las cargas de urbanización.**

- 1.- Las condiciones de ejecución y abono de las cargas de urbanización resultantes en el ámbito de actuación integrada delimitado en este Plan, y, más en concreto, en la unidad de ejecución que se delimite en él, serán las establecidas tanto en este Plan, como en los proyectos a promover en su desarrollo (Programa de Actuación Urbanizadora; proyecto de equidistribución de la unidad de ejecución; proyecto de urbanización).

En todo caso, las obligaciones de ejecución y abono de esas cargas corresponderá a los titulares de los derechos urbanísticos previstos y resultantes en esos ámbitos, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente.

- 2.- Corresponderá igualmente a los titulares de esos derechos urbanísticos el abono de los costes de formalización de la servidumbre de paso rodado y peatonal por el área "9.D-Unzueta" para el acceso al extremo Este del ámbito de este Plan Parcial (parcela "b.20.2/9.F", etc.), incluidos los de la expropiación a promover, en su caso, con ese fin.
- 3.- De igual manera, corresponderá a los titulares de los citados derechos urbanísticos el abono, y, en su caso, la ejecución de los costes de mejora y remodelación del viario público existente, de ejecución del viario privado proyectado, y de habilitación de las infraestructuras de servicios urbanos (agua, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones, etc.) que deban ejecutarse en terrenos exteriores al sector "9.F-Alkorta", en los términos y con el alcance que resulten necesarios para dar respuesta a sus demandas y necesidades.

**Artículo 13.- Condiciones de formulación de proyectos de edificación, de ejercicio de la facultad de edificar, y de concesión de licencias de primera utilización.**

- 1.- La proyección y ejecución de las edificaciones previstas en el ámbito se adecuará a los criterios establecidos en las disposiciones de aplicación en la materia, incluidos el planeamiento urbanístico (Plan General de 2012 y este Plan Parcial).

2.- La elaboración de los proyectos de edificación de las parcelas edificables y la concesión de las preceptivas licencias municipales, se ajustará a los siguientes criterios:

- \* Cada una de las parcelas urbanísticas industriales y de equipamiento delimitadas en este Plan será considerada, en principio, como parcela única e indivisible a los efectos de la elaboración del correspondiente proyecto de edificación. En consonancia con ello, cada una de esas parcelas será considerada, en sí misma, como una única e indivisible unidad de edificación.
- \* En todo caso, cada una de esas parcelas urbanísticas podrá ser dividida en dos o más unidades de edificación a los efectos de la formulación, para cada una de éstas, del correspondiente y diferenciado proyecto de edificación. En todo caso, la aplicación de ese criterio de intervención se entenderá supeditada al cumplimiento, entre otras, de las condiciones siguientes:
  - Justificación de su conveniencia e idoneidad.
  - Justificación del cumplimiento del conjunto de las previsiones y requisitos establecidos en este Plan para la parcela afectada.
  - Determinación de los criterios de intervención que garanticen la ejecución del conjunto de la edificación proyectada en la parcela (tanto sobre como bajo su rasante) en las debidas condiciones globales, aún cuando se proceda a ello en fases diferenciadas.
  - Acreditación de la autonomía constructiva de cada una de las unidades de edificación que se diferencien en cada parcela, y de la debida coordinación de todas ellas tanto a los efectos de su proyección como de su ejecución.
  - Justificación y acreditación de la calidad tanto arquitectónica como general de la actuación prevista en cada una de las citadas unidades de edificación y/o fases de ejecución asociadas a cada una de ellas.
  - Determinación del programa y/o fases de ejecución de las unidades de edificación delimitadas.
  - Otras condiciones que, justificadamente, el Ayuntamiento pueda estimar adecuadas para proceder a la indicada subdivisión.
  - Determinación del conjunto de las medidas necesarias para garantizar la consecución de los indicados objetivos, así como de cualesquiera otros que se estimen adecuados.

A los efectos de la determinación de las condiciones de intervención a ese respecto se estará a lo que resulte bien del proyecto de equidistribución a promover en la unidad de ejecución que se delimite, bien del anteproyecto que, referido al conjunto de la edificación prevista en la parcela afectada, se promueva con ese fin. Esas condiciones podrán ser determinadas, asimismo, en el contexto de la elaboración del proyecto de edificación referente a la unidad de edificación que se proyecte ejecutar en una primera fase; en ese caso, dicho proyecto se extenderá asimismo al resto de la edificación prevista en la parcela en los términos y con el alcance necesarios para determinar aquellas condiciones.

- \* Las edificaciones previstas bien en cada una de las parcelas urbanísticas delimitadas en este Plan Parcial, bien en cada una de las unidades de edificación en las que se subdividan ellas, serán objeto de un proyecto básico de edificación independiente.

- \* La edificación prevista bajo rasante podrá bien ser objeto de un proyecto básico diferenciado (referido a la totalidad de la edificación prevista bajo rasante en la parcela ordenada en este Plan), bien formar parte del o de los proyectos básicos que se formulen en esa parcela.
  
- \* Las construcciones previstas bajo rasante deberán adecuarse a los criterios establecidos en este Plan tanto en cada una de las parcelas urbanísticas ordenadas en él, como para dos o más de ellas.  
En consonancia con ello, el sistema de los accesos y salidas a/de esas construcciones se adecuará a los criterios establecidos en este Plan, así como a los que en su desarrollo puedan determinar tanto el Programa de Actuación Urbanizadora del ámbito de actuación integrada delimitado, como el proyecto de urbanización a promover en la unidad de ejecución que se delimite; dichos Programa y proyecto podrán reajustar los criterios establecidos a ese respecto en este Plan en la medida y con el alcance que se estimen adecuados.

A su vez, el proyecto de equidistribución a promover en dicha unidad de ejecución procederá a la determinación de las servidumbres y restantes medidas de intervención que para garantizar la consecución de los objetivos planteados a ese respecto se estimen adecuados.

- \* Cada una de las edificaciones previstas en las citadas unidades de edificación será objeto de una licencia de edificación única e independiente.

En todo caso, en atención a lo indicado, la edificación prevista bajo rasante podrá ser objeto de licencia diferenciada y, asimismo, independiente.

- \* Cada una de las edificaciones que sea objeto de una licencia de edificación diferenciada deberá ser objeto de un proyecto de ejecución único.
  
- \* Cada una de las edificaciones que sea objeto de una licencia de edificación diferenciada será objeto de tratamiento diferenciado a los efectos de la concesión de la correspondiente licencia de primera utilización.  
La concesión de esa última licencia se adecuará, a su vez, a los criterios establecidos en este Plan Parcial a los efectos de la programación y de la ejecución de las obras de urbanización, incluidas las fases que a este respecto puedan diferenciarse en el citado Programa de Actuación Urbanizadora.

#### **Artículo 14.- Régimen de formulación de estudios de detalle.**

Podrá procederse a la formulación de Estudios de Detalle con el objeto de reajustar las previsiones de ordenación establecidas en este Plan Parcial, dentro del campo de intervención propio de dichos Estudios.

**TITULO CUARTO**  
**ORDENANZAS DE EDIFICACION, USO, DOMINIO Y DE CARÁCTER AMBIENTAL.**  
**CONDICIONES FORMALES DE CONFIGURACIÓN DE LA PARCELA.**

**CAPÍTULO I**  
**CRITERIOS GENERALES.**

**Artículo 15.- Régimen general de edificación y uso.**

El régimen general de edificación y uso de las subzonas pormenorizadas ordenadas es el establecido en el vigente Plan General de Ordenación Urbana, complementado y/o reajustado en los términos y con el alcance establecidos en este Plan Parcial.

**Artículo 16.- Condiciones generales reguladoras de la forma de las edificaciones ordenadas.**

Las condiciones generales reguladoras de la forma de las edificaciones ordenadas son las establecidas en este Plan Parcial para cada una de ellas.

**Artículo 17.- Condiciones reguladoras del régimen de uso de las parcelas y edificaciones ordenadas.**

Las condiciones generales reguladoras del régimen de uso de las parcelas y edificaciones ordenadas son las establecidas en el vigente Plan General de Ordenación Urbana para la correspondiente tipología de subzona pormenorizada, complementadas y/o reajustadas en los términos y con el alcance establecidos en este Plan Parcial.

**Artículo 18.- Condiciones reguladoras del régimen de dominio de las parcelas y edificaciones ordenadas.**

Las condiciones generales reguladoras del régimen de dominio de las parcelas y edificaciones ordenadas son las establecidas en el vigente Plan General de Ordenación Urbana para la correspondiente tipología de subzona pormenorizada, complementadas y/o reajustadas en los términos y con el alcance establecidos en este Plan Parcial.

**CAPÍTULO II**  
**ORDENANZAS PARTICULARES REFERENTES A LAS PARCELAS INDUSTRIALES**  
(parcelas "b.10").

**Artículo 19.- Ordenanzas particulares de edificación, uso y dominio de la parcela industrial "b.10.1/9.F".**

- 1.- Superficie: 3.336 m<sup>2</sup>.
- 2.- Delimitación: la establecida en los planos y gráfico de este Plan Parcial.
- 3.- Régimen de calificación pormenorizada: el propio de la subzona de tipología "b.10 Parcelas industriales".
- 4.- Edificabilidad urbanística y condiciones de uso:
  - A.- Sobre rasante.
    - \* Destinada a uso industrial: 1.895 m<sup>2</sup>(t).
    - \* De esa edificabilidad total, 1.795 m<sup>2</sup>(t) se corresponden con la edificación reflejada en el gráfico incluido en el siguiente apartado 11 de este artículo.  
A su vez, los restantes 100 m<sup>2</sup>(t) se vinculan a la edificación e instalaciones destinadas a portería y báscula previstas en la parcela. Dicha edificabilidad será implantada en el lugar que determine el correspondiente proyecto de edificación, en condiciones que permitan prestar el servicio propio de ellas, así como la previsión y ejecución del viario interno de servicio a los ámbitos "9.D-Unzueta" y "9.F-Alkorta".
  - B.- Bajo rasante.

La edificabilidad asociada a las dos plantas autorizadas bajo rasante en el conjunto de la parcela.

Dicha edificabilidad se destinara a aparcamiento o a otros usos autorizados bajo rasante.
- 5.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación:
  - A.- Número de plantas:
    - \* Sobre rasante: 3 plantas (III).
    - \* Bajo rasante: 2 plantas (II).
  - B.- Altura de la edificación sobre rasante: 15,00 m.
  - C.- Alineaciones de la edificación:
    - \* Sobre rasante:
      - Las reflejadas en el gráfico al que se hace referencia en el apartado 11 de este artículo.
      - Las alineaciones reflejadas en ese gráfico tienen el carácter de alineaciones máximas de la edificación sobre rasante.
    - \* Bajo rasante:

Las dos plantas autorizadas bajo rasante podrán extenderse al conjunto de la parcela. A ese respecto, las previsiones reflejadas en el gráfico incluido en el siguiente apartado 11 de este artículo tienen un carácter meramente orientativo



6.- Otras condiciones de uso de la parcela y de la edificación:

A.- Dotación de aparcamientos.

Se procederá a la ordenación de la dotación de aparcamientos necesaria para dar respuesta a las demandas asociadas al desarrollo urbanístico previsto en la parcela, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en el planeamiento general vigente.

B.- Condiciones de uso y tratamiento de los terrenos de la parcela no edificables sobre rasante.

Esos terrenos podrán destinarse a espacios libres privados, o a cualesquiera otros autorizados.

7.- Condiciones acústicas.

Esas condiciones son las expuestas en el documento "Estudio de Impacto Acústico" adjunto a la Memoria de este Plan.

8.- Condiciones de dominio de la parcela y de la edificación.

\* La parcela y la edificación son de titularidad privada.

\* La parcela queda gravada con una servidumbre de paso de vehículos y personas para posibilitar el acceso rodado, ciclista y peatonal al área "9.D-Unzueta", y, desde ésta, a la parcela "b.10.2/9.F" ordenada en este Plan Parcial.

Dicha servidumbre incidirá, en concreto, en los terrenos de la parcela que determinen los proyectos a promover en desarrollo de este Plan (Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Reparcelación, Proyecto de Equidistribución).

\* La parcela y la edificación quedan afectadas, tanto a favor como en contra, por las servidumbres necesarias para el paso, mantenimiento, etc. de infraestructuras de servicios urbanos, en los términos y con el alcance que resulten de los proyectos (reparcelación, urbanización, etc.) a promover en desarrollo de este Plan.

9.- Condiciones jurídico-formales de configuración de la parcela.

Las establecidas con carácter general en este documento (artículo 8).

10.- Condiciones de ejecución. Elaboración de proyectos de edificación y ejecución de los mismos.

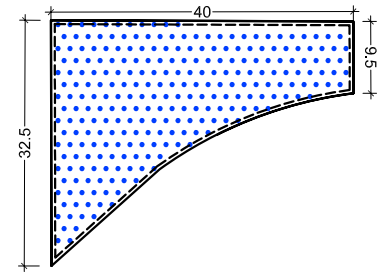
Las establecidas con carácter general en este documento (artículo 13).

11.- Gráficos:

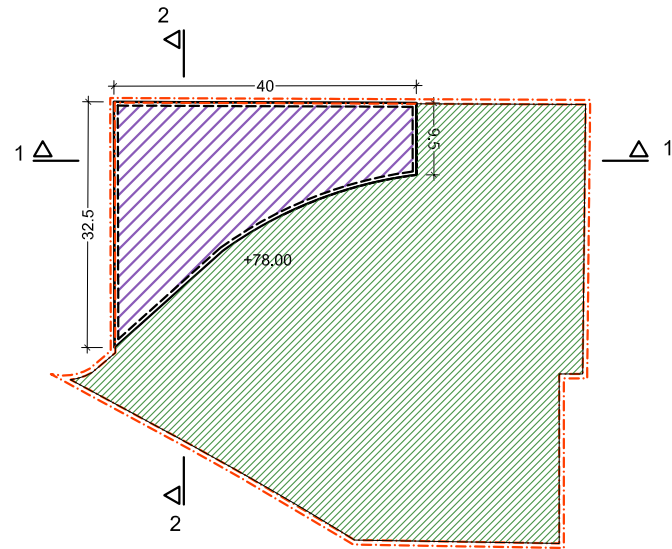
1.- Condiciones de edificación y uso. Plantas y secciones.



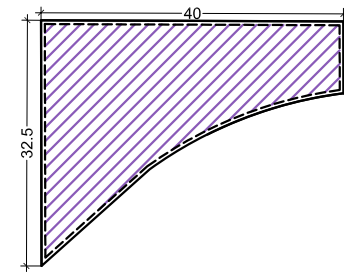
Parcela b.10.1



SÓTANO -1 y -2

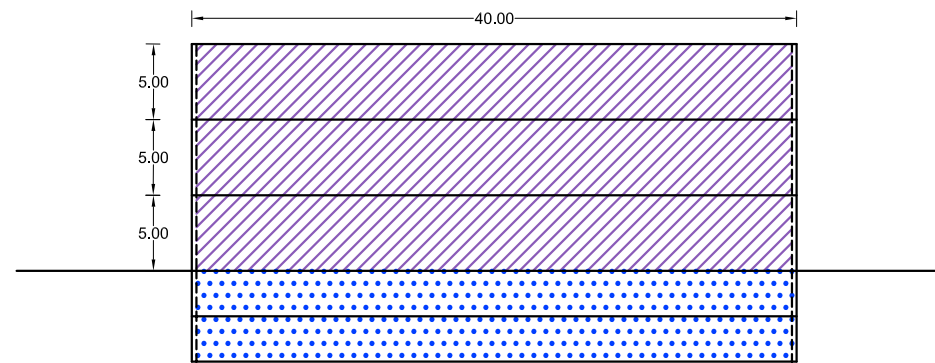


PLANTA BAJA

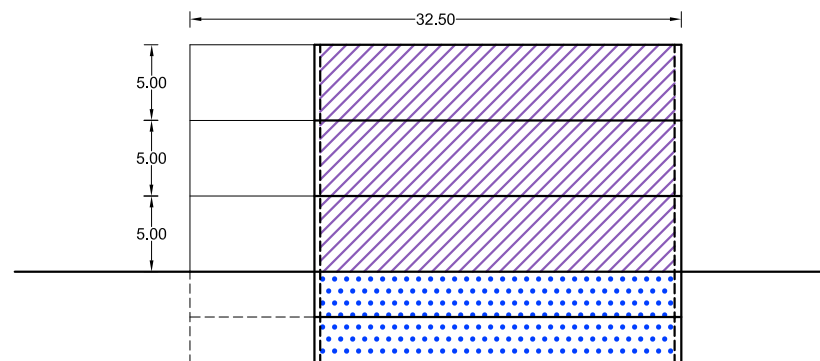


PLANTAS 1ª y 2ª

ESCALA 1/1000



SECCIÓN 1-1



SECCIÓN 2-2

ESCALA 1/500

**9.F - ALKORTA**

Lursailaren muga		Límite de parcela
Nahitaezko lerrokadura		Alineación obligatoria
Lerrokadura maximoa		Alineación máxima
Industria-erabilera		Uso industrial
Ekipamendu komunitarioko erabilera		Uso de equipamiento comunitario
Garajea eta erabilera osagarriak		Garaje y usos auxiliares
Erabilera publikoko eramuak		Areas de uso público
Erabilera pribatua. Eraikiezina, baimendutako sestrapean izan ezik		Uso privado No edificable excepto bajo rasante autorizado
Eraikuntza estalia-irekia		Edificio cubierto-abierto
Ibilgailuen sarrera		Acceso rodado
Sestra perimetrala	+8.60	Rasante perimetral

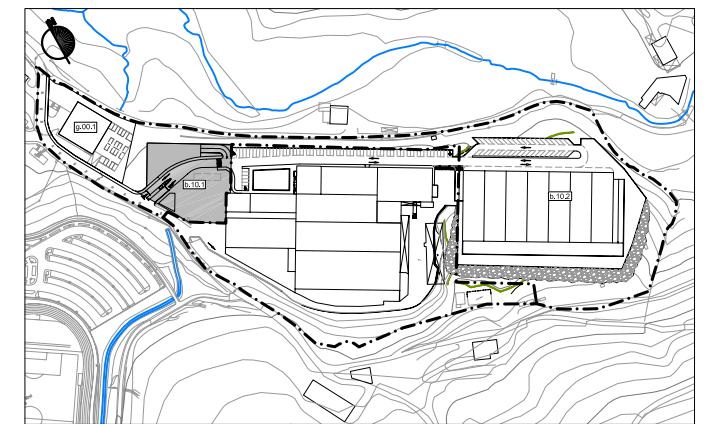


GRÁFICO 1 GRAFIKOA

**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO. PLANTAS Y SECCIONES**



**Artículo 20.- Ordenanzas particulares de edificación, uso y dominio de la parcela industrial "b.10.2/9.F".**

- 1.- Superficie: 12.202 m<sup>2</sup>.
- 2.- Delimitación: la establecida en los planos y gráfico de este Plan Parcial
- 3.- Régimen de calificación pormenorizada: el propio de la subzona de tipología "b.10 Parcelas industriales".
- 4.- Edificabilidad urbanística y condiciones de uso:
  - A.- Sobre rasante.
    - \* Destinada a uso industrial: 12.700 m<sup>2</sup>(t).
  - B.- Bajo rasante.

La edificabilidad asociada a las dos plantas autorizadas bajo rasante en el conjunto de la parcela.

Dicha edificabilidad se destinara a aparcamiento o a otros usos autorizados bajo rasante.
- 5.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación:
  - A.- Número de plantas:
    - \* Sobre rasante: 2 plantas (II).
    - \* Bajo rasante: 2 plantas (II).
  - B.- Altura de la edificación sobre rasante: 13,00 m.
  - C.- Alineaciones de la edificación:
    - \* Sobre rasante:
      - Las reflejadas en el gráfico al que se hace referencia en el apartado 11 de este artículo.
      - Las alineaciones reflejadas en ese gráfico tienen el carácter de alineaciones máximas de la edificación sobre rasante.
    - \* Bajo rasante:

Las dos plantas autorizadas bajo rasante podrán extenderse al conjunto de la parcela. A ese respecto, las previsiones reflejadas en el gráfico incluido en el siguiente apartado 11 de este artículo tienen un carácter meramente orientativo
- 6.- Otras condiciones de uso de la parcela y de la edificación:
  - A.- Dotación de aparcamientos.

Se procederá a la ordenación de la dotación de aparcamientos necesaria para dar respuesta a las demandas asociadas al desarrollo urbanístico previsto en la parcela, de conformidad con los criterios establecidos a ese respecto en el planeamiento general vigente.
  - B.- Condiciones de uso y tratamiento de los terrenos de la parcela no edificables sobre rasante.

Esos terrenos podrán destinarse a espacios libres privados, o a cualesquiera otros autorizados.

7.- Condiciones acústicas.

Esas condiciones son las expuestas en el documento "Estudio de Impacto Acústico" adjunto a la Memoria de este Plan.

8.- Condiciones de dominio de la parcela y de la edificación.

- \* La parcela y la edificación son de titularidad privada.
- \* La parcela tiene la condición de beneficiaria de una servidumbre de paso de vehículos y personas a través del área "9.D-Unzueta" y de la parcela "b.10.1/9.F" para posibilitar el acceso rodado, ciclista y peatonal a ella.  
Dicha servidumbre incidirá, en concreto, en los terrenos de la parcela que determinen los proyectos a promover en desarrollo de este Plan (Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Reparcelación, Proyecto de Equidistribución).
- \* La parcela y la edificación quedan afectadas, tanto a favor como en contra, por las servidumbres necesarias para el paso, mantenimiento, etc. de infraestructuras de servicios urbanos, en los términos y con el alcance que resulten de los proyectos (reparcelación, urbanización, etc.) a promover en desarrollo de este Plan.

9.- Condiciones jurídico-formales de configuración de la parcela.

Las establecidas con carácter general en este documento (artículo 8).

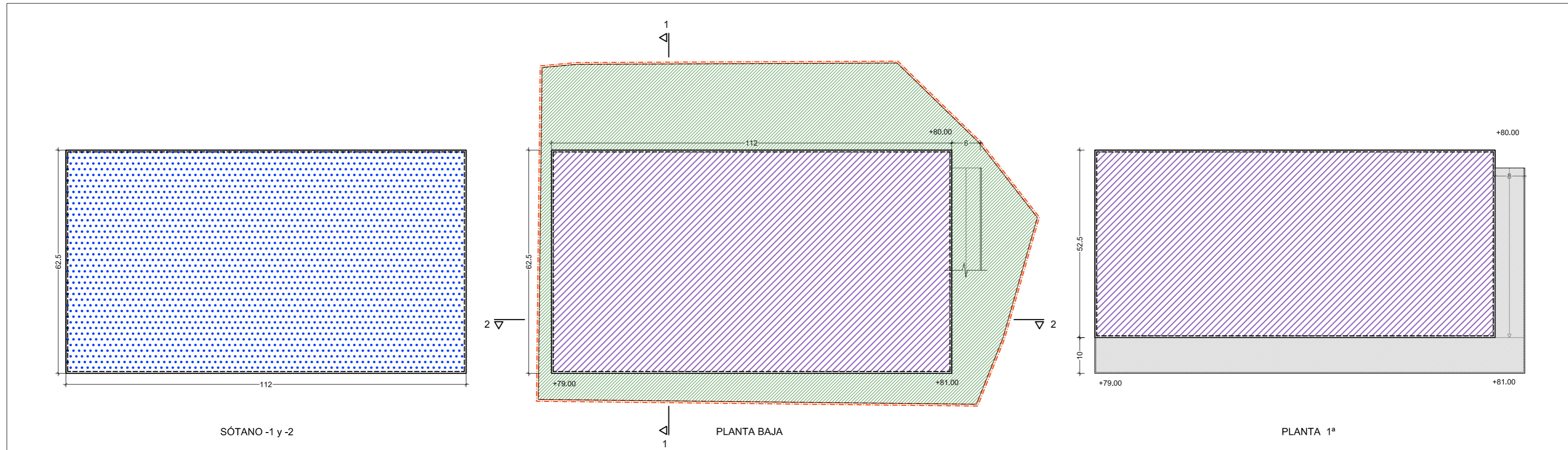
10.- Condiciones de ejecución. Elaboración de proyectos de edificación y ejecución de los mismos.

Las establecidas con carácter general en este documento (artículo 13).

11.- Gráficos:

- 1.- Condiciones de edificación y uso. Plantas y secciones.

Parcela b.10.2

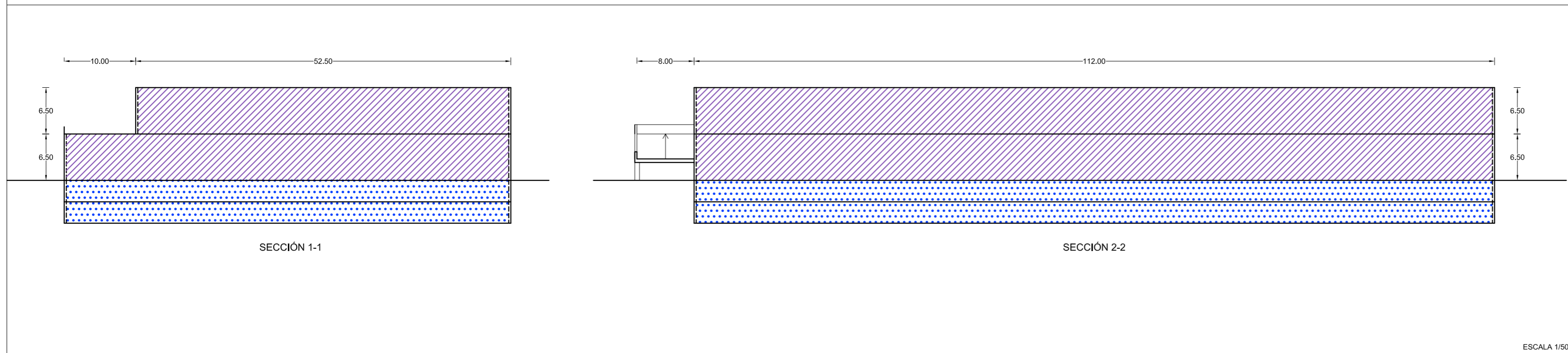


SÓTANO -1 y -2

PLANTA BAJA

PLANTA 1ª

ESCALA 1/1000



SECCIÓN 1-1

SECCIÓN 2-2

ESCALA 1/500

**9.F - ALKORTA**

Lursailaren muga		Límite de parcela
Nahitaezko lerrokadura		Alineación obligatoria
Lerrokadura maximoa		Alineación máxima
Industria-erabilera		Uso industrial
Ekipamendu komunitarioko erabilera		Uso de equipamiento comunitario
Garajea eta erabilera osagarriak		Garaje y usos auxiliares
Erabilera publikoko eramuak		Areas de uso público
Erabilera pribatua. Eraikiezina, baimendutako sestrapean izan ezik		Uso privado No edificable excepto bajo rasante autorizado
Eraikuntza estalia-irekia		Edificio cubierto-abierto
Ibilgailuen sarrera		Acceso rodado
Sestra perimetrala	+8.60	Rasante perimetral

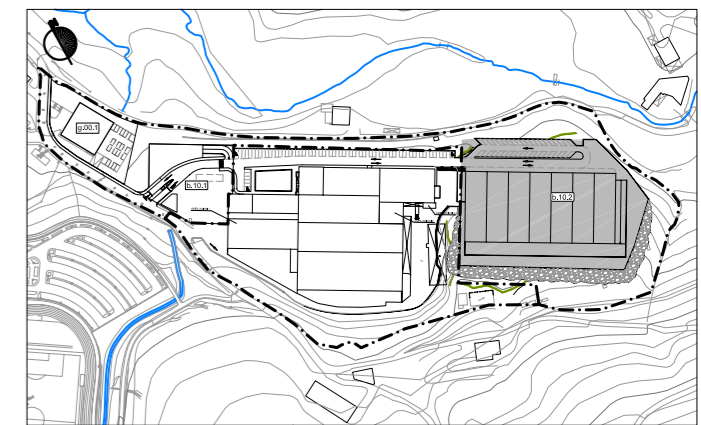


GRÁFICO 2 GRAFIKOA  
**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO. PLANTAS Y SECCIONES**





**CAPÍTULO III**  
**ORDENANZAS PARTICULARES REFERENTES A LAS SUBZONAS DESTINADAS**  
**A USOS DE COMUNICACIÓN** (subzonas "e.10").

**Artículo 21.- Ordenanzas particulares reguladoras de las subzonas destinadas a usos de comunicación.**

- 1.- Superficie: 1.560 m<sup>2</sup>.
- 2.- Delimitación: la establecida en los planos de este Plan Parcial.
- 3.- Régimen de calificación pormenorizada.  
El propio de la tipología "e.10. Red de comunicación viaria, rodada, ciclista y peatonal".
- 4.- Edificabilidad física:  
No se prevé la ordenación de edificabilidad física alguna sobre y bajo rasante en esta subzona pormenorizada.
- 5.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación:  
No se prevé edificación alguna en esta subzona pormenorizada.
- 6.- Condiciones de uso de la subzona pormenorizada:  
Se destina a usos de comunicación, complementados con los correspondientes usos auxiliares y/o compatibles con ellos, en los términos establecidos con carácter general para las parcelas de tipología "e.10".
- 7.- Condiciones de titularidad.  
Se prevé el destino público de los terrenos incluidos en esta subzona (Ayuntamiento de Elgoibar).

**CAPÍTULO IV**  
**ORDENANZAS PARTICULARES REFERENTES A LOS ESPACIOS LIBRES URBANOS**  
(subzonas "f.10.1").

**Artículo 22.- Ordenanzas particulares reguladoras de los espacios libres urbanos.**

- 1.- Superficie: 9.474 m<sup>2</sup>.
- 2.- Delimitación: la establecida en los planos de este Plan Parcial.
- 3.- Régimen de calificación pormenorizada: el propio de las subzonas de tipología "f.10.1 Espacio libre urbano".
- 4.- Edificabilidad física:  
No se prevé la ordenación de edificabilidad física alguna sobre y bajo rasante en esta subzona pormenorizada.

- 5.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación:  
No se prevé edificación alguna en esta subzona pormenorizada.
- 6.- Condiciones de uso de la subzona pormenorizada:  
Se destina a los usos propios de los espacios libres, complementados con los correspondientes usos auxiliares y/o compatibles con ellos, en los términos establecidos con carácter general para las parcelas de tipología "f.10.1".
- 7.- Condiciones de titularidad de las subzonas.  
Se prevé el destino público de los terrenos incluidos en esta subzona (Ayuntamiento de Elgoibar).

**CAPÍTULO V**  
**ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS PARCELAS DE EQUIPAMIENTO**  
(parcelas "g.00").

**Artículo 23.- Ordenanzas particulares de edificación, uso y dominio de la parcela de equipamiento "g.00.1/9.F".**

- 1.- Superficie: 2.857 m<sup>2</sup>.
- 2.- Delimitación: la establecida en los planos y gráfico de este Plan Parcial.
- 3.- Régimen de calificación pormenorizada: el propio de la tipología "g.00 Parcela de equipamiento comunitario".
- 4.- Edificabilidad física:
- \* Sobre rasante: .....2.000,00 m<sup>2</sup>(t).
  - \* Bajo rasante.
- La edificabilidad asociada al número de plantas autorizado bajo rasante.
- 5.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación:
- A.- Número de plantas:
- \* Sobre rasante: 2 plantas (II).
  - \* Bajo rasante: 2 plantas (II).
- B.- Altura de la edificación sobre rasante(altura máxima a aleros): 8,00 m.
- C.- Alineaciones de la edificación (sobre y bajo rasante).
- \* Sobre rasante:
    - Las reflejadas en el gráfico al que se hace referencia en el siguiente apartado 8 de este artículo.
    - Las alineaciones reflejadas en ese gráfico tienen el carácter de alineaciones máximas de la edificación sobre rasante.
  - \* Bajo rasante:

Las dos plantas autorizadas bajo rasante podrán extenderse al conjunto de la parcela. A ese respecto, las previsiones reflejadas en el gráfico incluido en el siguiente apartado 8 de este artículo tienen un carácter meramente orientativo

6.- Condiciones de uso de la parcela y de la edificación:

La parcela y la edificación se destinan a usos de equipamiento, complementados con los correspondientes usos auxiliares y/o compatibles con los mismos en los términos establecidos con carácter general para las parcelas de tipología "g.00".

7.- Condiciones de titularidad de la parcela y de la edificación.

La parcela y la edificación existente en ella son de titularidad pública.

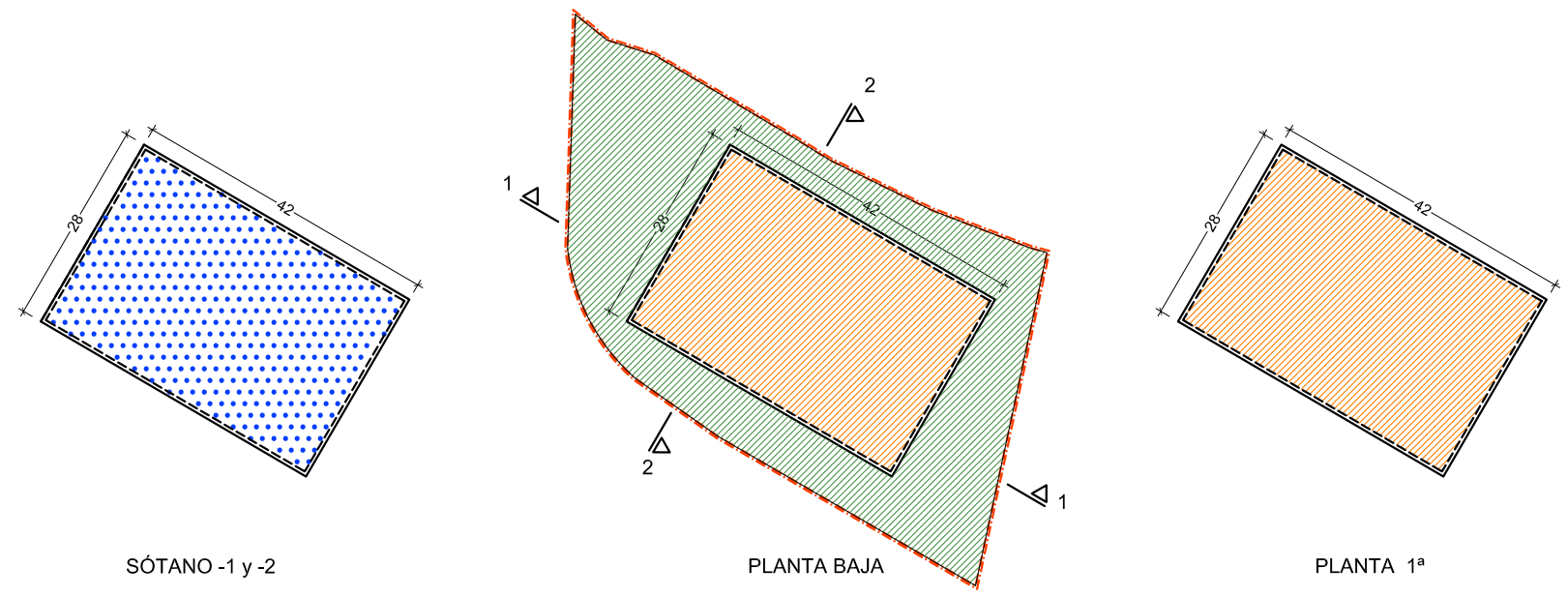
Se consolidan las previsiones del Convenio urbanístico relativo a la cesión de terrenos al Ayuntamiento de Elgoibar por parte de ALCORTA FORGING GROUP, S.A. destinados a la futura ampliación del IMH, suscrito el 20 de setiembre de 2013.

8.- Gráficos:

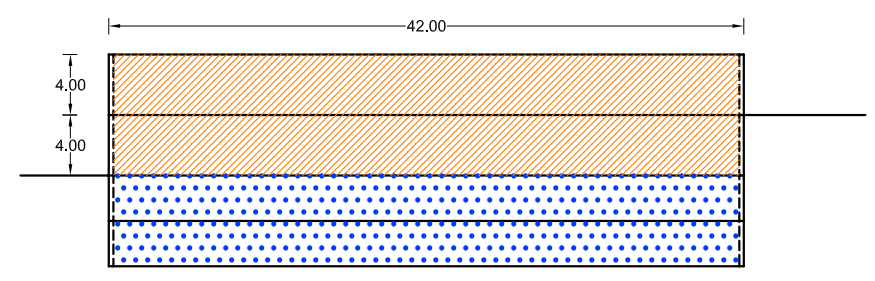
1.- Condiciones de edificación y uso. Plantas y secciones.



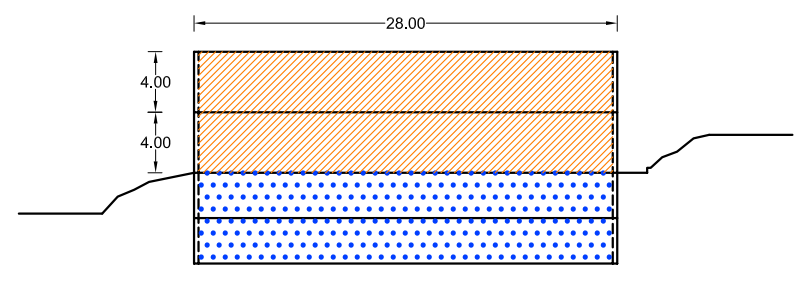
Parcela g.00.1



ESCALA 1/1000



SECCIÓN 1-1



SECCIÓN 2-2

ESCALA 1/500

**9.F - ALKORTA**

Lursailaren muga		Límite de parcela
Nahitaezko lerrokadura		Alineación obligatoria
Lerrokadura maximoa		Alineación máxima
Industria-erabilera		Uso industrial
Ekipamendu komunitarioko erabilera		Uso de equipamiento comunitario
Garajea eta erabilera osagarriak		Garaje y usos auxiliares
Erabilera publikoko eramuak		Areas de uso público
Erabilera pribatua. Eraikiezina, baimendutako sestrapean izan ezik		Uso privado No edificable excepto bajo rasante autorizado
Eraikuntza estalia-irekia		Edificio cubierto-abierto
Ibilgailuen sarrera		Acceso rodado
Sestra perimetrala	+8.60	Rasante perimetral

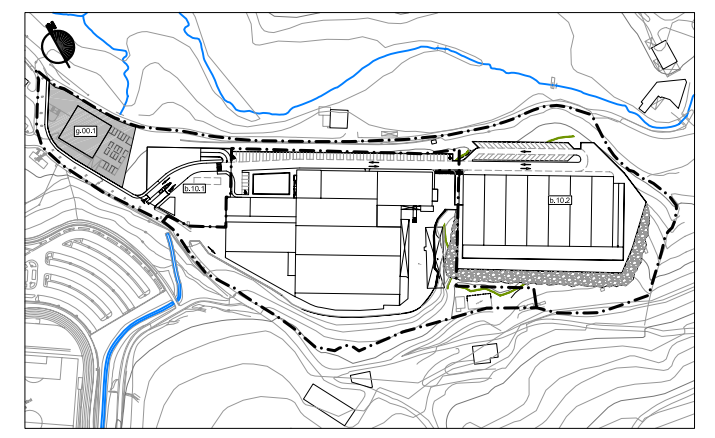


GRÁFICO 3 GRAFIKOA

**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y USO. PLANTAS Y SECCIONES**



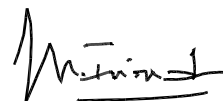
Donostia / San Sebastián, Setiembre de 2015



Santiago Peñalba  
arquitecto



Manu Arruabarrena  
arquitecto



Mikel Iriondo  
abogado





**Documento**  
**“3. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y**  
**GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN”.**



**Documento**  
**“3. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN”.**

<b><u>ÍNDICE</u></b>	<b>Página</b>
I.- Objeto de este documento.....	1
II.- Las propuestas de ordenación urbanística y su vinculación a la o las correspondientes modalidades de actuación a los efectos de su ejecución.....	1
III.- La adjudicación de la edificabilidad urbanística.....	1
IV.- Las cargas de urbanización y la distribución de las obligaciones de abono y, en su caso, ejecución, de las mismas.....	2
V.- La programación de la ejecución de la ordenación urbanística.....	3

## **I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.**

El objeto de este documento es el de determinar las pautas de organización y gestión de la ordenación urbanística propuesta en este Plan Parcial del sector "9.F-Alkorta", y, más en concreto, las relacionadas con las siguientes cuestiones:

- \* La vinculación de las propuestas de ordenación urbanística a la o las correspondientes modalidades de actuación a los efectos de su ejecución.
- \* La adjudicación de la edificabilidad urbanística.
- \* Las cargas de urbanización y la distribución de las obligaciones de abono y, en su caso, ejecución, de las mismas.
- \* La programación de la ejecución.

En los siguientes epígrafes se exponen las pautas de intervención en lo referente a esas cuestiones.

## **II.- LAS PROPUESTAS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA Y SU VINCULACIÓN A LA O LAS CORRESPONDIENTES MODALIDADES DE ACTUACIÓN A LOS EFECTOS DE SU EJECUCIÓN.**

De conformidad con los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, la totalidad de los terrenos se vinculan a las condiciones propias de las denominadas actuaciones integradas, a los efectos de la ejecución de las propuestas de ordenación planteadas en ellos.

En consonancia con ello, la totalidad del sector conforma un ámbito de actuación integrada, en el que se ha de promover el correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

## **III.- LA ADJUDICACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA.**

### **1.- Adjudicación de la edificabilidad urbanística prevista en el ámbito de actuación integrada delimitado.**

De conformidad con los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, la adjudicación de dicha edificabilidad urbanística ha de adecuarse, en todo caso, a los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente, así como a los que, en su desarrollo, determine el proyecto de equidistribución a elaborar y aprobar en la unidad de ejecución que delimite el Programa de Actuación Urbanizadora a promover en ese ámbito de actuación integrada.

### 3.- Los coeficientes de ponderación de usos.

El vigente Plan General de 2012, al tiempo que determina los correspondientes coeficientes de usos, prevé expresamente su posible adecuación y/o actualización siempre que los coeficientes fijados en él no se adecuen a la realidad económico-urbanística. Y propone la realización de esa actualización bien en el marco de la determinación de la ordenación pormenorizada (en el correspondiente plan especial, plan parcial, etc.), bien en los documentos a promover para su ejecución (proyectos de equidistribución, etc.).

La actual y prolongada situación de crisis económica justifica la actualización de esos coeficientes en este momento con el doble fin de, por un lado, adecuarlos a la actual situación económica, y, por otro, realizar correctamente el análisis de la viabilidad económica de las propuestas de este Plan Parcial.

Los coeficientes ahora propuestos, sustentados en las premisas económicas expuestas en el documento "4. Estudio Económico", son los reflejados en el siguiente cuadro.

USO Y REGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
Vivienda de Protección Oficial régimen general	1,00
Industrial	0,78
Aparcamiento – Anejos del uso industrial	0,40

En todo caso, esos coeficientes podrán ser actualizados y/o reajustados en el contexto de la elaboración del proyecto de equidistribución referente a la unidad de ejecución que se delimite, en los términos y con el alcance que se estimen justificados.

## IV.- LAS CARGAS DE URBANIZACIÓN Y LA DISTRIBUCIÓN DE LAS OBLIGACIONES DE ABONO Y, EN SU CASO, EJECUCIÓN, DE LAS MISMAS.

### 1.- Condiciones de proyección de las obras de urbanización.

De conformidad con lo indicado, la totalidad de los terrenos del sector se integran en el ámbito de actuación integrada delimitado en este Plan.

En consonancia con ello, la proyección de las obras de urbanización previstas en ese ámbito se ha de adecuar a los criterios que a ese respecto se determinen, por un lado, en el Programa de Actuación Urbanizadora a promover en ese Ámbito, y, por otro, en los proyectos a promover en su desarrollo (proyecto o proyectos de obras de urbanización y de equidistribución).

En todo caso, se ha de tener en cuenta que razones asociadas a la conexión y comunicación del sector con el viario público del entorno pueden aconsejar la extensión de esos proyectos al área colindante "9.D-Unzueta", en la medida en que la red viaria necesaria para ello pasa por esa área. En concreto, la correcta habilitación de esa red viaria en toda su dimensión puede justificar la extensión de dichos proyectos a esa otra área.

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

- \* Las condiciones de ejecución y abono de las cargas de urbanización resultantes en el ámbito de actuación integrada delimitado, y, más en concreto, en la unidad de ejecución que se delimite en él, serán las establecidas tanto en este Plan Parcial, como en los proyectos a promover en su desarrollo (Programa de Actuación Urbanizadora; proyecto de equidistribución de la unidad de ejecución; proyecto de urbanización).

Tienen esa condición de cargas el conjunto de las previstas (obras de urbanización; indemnizaciones; realojos; honorarios de proyectos; etc.) dentro de ese ámbito de actuación integrada, así como las que, estando previstas fuera de él, se vinculan al mismo.

En todo caso, las obligaciones de ejecución y abono de esas cargas corresponderá a los titulares de los derechos urbanísticos previstos y resultantes en esos ámbitos, de conformidad con los criterios establecidos en la legislación urbanística vigente.

- \* Corresponderá igualmente a los titulares de esos derechos urbanísticos el abono de los costes de formalización de la servidumbre de paso rodado y peatonal por el área "9.D-Unzueta" para el acceso al extremos Este del ámbito de este Plan Parcial (parcela "b.20.2/9.F", etc.), incluidos los de la expropiación a promover, en su caso, con ese fin.

**V.- LA PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN DE LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA.**

Se propone la ejecución de la ordenación prevista en el sector "9.F-Alkorta" de conformidad con, entre otros, los siguientes criterios de programación:

- \* Elaboración del Programa de Actuación Urbanizadora: en el plazo de dos años contados a partir de la aprobación y entrada en vigor de este Plan Parcial.
- \* Elaboración y aprobación de los proyectos de equidistribución y de urbanización a promover en la unidad de ejecución que se delimite en el citado ámbito de actuación integrada: en el y/o los plazos que a ese respecto determine el mencionado Programa de Actuación Urbanizadora.
- \* Elaboración de los proyectos de edificación y ejecución de los mismos: en el y/o los plazos que a ese respecto determine el mencionado Programa de Actuación Urbanizadora.

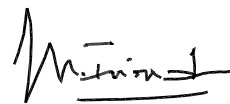
Donostia / San Sebastián, Setiembre de 2015



Santiago Peñalba  
arquitecto



Manu Arruabarrena  
arquitecto



Mikel Iriondo  
abogado

**Documento**  
**“4. ESTUDIO ECONÓMICO”.**  
**“4.1 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA”.**  
**“4.2 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA”.**





**Documento**  
**“4.1 ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA”.**

**ÍNDICE**

Página

I.	Objeto del documento.....	1
II.	Premisas generales de realización de la evaluación económica contenida en este documento.....	1
III.	Los coeficientes de ponderación de usos. ....	1
IV.	Análisis de la viabilidad de los nuevos desarrollos urbanísticos planteados.....	5
V.	Las responsabilidades de inversión de los agentes públicos y privados afectados en la ejecución de las propuestas planteadas. ....	8

## I.- OBJETO DEL DOCUMENTO.

Este documento forma parte del Plan Parcial del sector "9.F-Alkorta", y su objetivo es el de analizar, desde una perspectiva económica, las propuestas urbanísticas planteadas en dicho Plan.

## II.- PREMISAS GENERALES DE REALIZACIÓN DE LA EVALUACIÓN ECONÓMICA CONTENIDA EN ESTE DOCUMENTO.

Algunas de esas premisas son concretamente las siguientes:

- \* Las establecidas en el marco legal vigente, con incidencia en el análisis económico objeto de este documento. Ese marco está conformado por, entre otras, las disposiciones siguientes:
  - Promovidas por la Administración central, y vigentes en esta Comunidad Autónoma:
    - . Texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado mediante Real Decreto Legislativo de 20 de junio de 2008 (Real Decreto Legislativo 2/2008).
    - . Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto de 24 de octubre de 2011 (Real Decreto 1492/2011).
  - Promovidas y vigentes en la Comunidad Autónoma del País Vasco:
    - . Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006 (Ley 2/2006).
    - . Ley de 28 de noviembre de 2008, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
    - . Decreto 39/2008, de 4 de marzo, sobre régimen jurídico de viviendas de protección pública y medidas financieras en materia de vivienda y suelo.
    - . Orden de 3 de noviembre de 2010, sobre determinación de precios máximos de viviendas de protección oficial.
- \* Las establecidas en el vigente Plan General de Ordenación Urbana (aprobado definitivamente mediante resolución de 29 de noviembre de 2012), y, en concreto, en sus Normas Urbanísticas, Estudio de Viabilidad Económico-Financiero, etc.

Merecen una particular atención, a ese respecto, los coeficientes de ponderación de usos establecidos, sin perjuicio de su actualización y/o reajuste de conformidad con los criterios establecidos en él.

## III.- LOS COEFICIENTES DE PONDERACIÓN DE USOS.

### 1.- Introducción.

El vigente Plan General de 2012 determina los coeficientes de ponderación de aplicación en el conjunto del medio urbano de Elgoibar.

Complementariamente, ese mismo Plan prevé que, *siempre que se considere y se justifique que esos coeficientes no se adecuan a la realidad económico-urbanística de uno o unos determinados ámbitos urbanísticos, se procederá a su adecuación y/o actualización a dicha realidad, y a la determinación de los nuevos sustitutorios de aquéllos. Dicha tarea será*

*acometida en el marco bien de la determinación de la ordenación pormenorizada de los ámbitos y/o subámbitos afectados (tanto en las Normas Particulares de este mismo Plan General, como en el planeamiento de desarrollo a promover con ese fin), bien de los documentos a promover a los efectos de su ejecución (expedientes de equidistribución; complementariamente a la concesión de la correspondiente licencia de edificación, en particular en los supuestos de desarrollos sujetos a actuaciones de dotación; etc.).*

En este caso, procede el reajuste y/o actualización de los coeficientes de ponderación de usos establecidos en el Plan General de 2012 en atención a razones asociadas a la necesidad de adecuarlos a la situación actual de crisis del mercado inmobiliario, así como a la realidad y a los condicionantes específicos de, en ese contexto, el área "9.F-Alkorta" y los desarrollos urbanísticos previstos en ella.

## 2.- Los coeficientes de ponderación de usos del Plan General de 2012.

Dichos coeficientes son concretamente los siguientes:

* Ámbitos residenciales:	
- Vivienda colectiva no sometida a régimen de protección pública:	1,00
- Vivienda unifamiliar o bifamiliar:	0,90
- Vivienda tasada de régimen general:	0,65
- Equipamiento privado hotelero:	0,50
- Otros equipamientos privados:	0,10
- Terciario oficina y alta tecnología:	0,21
- Terciario comercial:	0,51
- Productivos compatibles con zonas residenciales:	0,13
- Locales de garaje y aparcamiento y equipamiento privado aparcamientos autónomos:	0,085
- Trasteros:	0,065
- Garajes y trasteros anejos a vivienda protegida:	0,04
* Ámbitos de actividades económicas:	
- Productivo:	1,00
- Terciario oficina y alta tecnología:	1,80
- Terciario comercial en parcela extensa:	3,00
- Equipamiento privado hotelero:	4,25
- Otros equipamientos privados:	0,085
- Locales de garaje y aparcamiento y equipamiento privado aparcamientos autónomos:	0,38

Además, el propio Plan General complementa esa relación de coeficientes con la previsión de que a los efectos de la determinación de dichos coeficientes se tomará como referencia una única y concreta tipología de uso (vivienda de protección oficial de régimen general) como referente general de comparación, a la que, en el marco general mencionado en el anterior apartado A, se le asigna el coeficiente 1, aún cuando la misma no se ordene en el correspondiente ámbito.

### 3.- Reajuste - actualización de los coeficientes de ponderación de usos del ámbito "9.F-Alkorta".

#### 3.1.- Algunas cuestiones generales.

El reajuste de los coeficientes de ponderación expuestos en el anterior apartado 2 responde a las razones indicadas, a su vez, en el anterior apartado 1.

La determinación, en ese contexto, del valor de repercusión del suelo sobre la edificabilidad destinada a los distintos usos proyectados en el ámbito "9.F-Alkorta" responde, entre otros, a los siguientes criterios:

- \* Por un lado, los establecidos en el artículo 22 del citado Reglamento de valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto de 24 de octubre de 2011 (Real Decreto 1492/2011). Conllevan la fijación de dicho valor de repercusión de acuerdo con el método residual estático, y, en concreto, con la siguiente fórmula:

$$VRS: (Vv : K) - Vc$$

Los distintos componentes de esa fórmula son concretamente los siguientes:

- VRS: valor de repercusión del suelo en euros por metro cuadrado de cada uso considerado.
- Vv: valor en venta del metro cuadrado de edificación de cada uso considerado, tomando como referente el producto inmobiliario acabado.
- K: coeficiente de ponderación de la totalidad e los gastos generales, incluidos los de financiación, gestión y promoción, así como el beneficio empresarial normal de la actividad de promoción inmobiliaria.

La determinación de ese coeficiente responde a los criterios establecidos en el citado Reglamento, siendo el general el de 1,40.

Tratándose de las viviendas de protección oficial de régimen general, del uso industrial y del uso de equipamiento privado, ese coeficiente se fija en, respectivamente, 1,28, 1,45 y 1,50.

- \* Por otro, en atención al criterio establecido en el propio Plan General de 2012, se asigna el coeficiente 1 a la edificabilidad urbanística asociada a la vivienda de protección oficial de régimen general.
- \* Por último, la expresa consideración de que el valor de repercusión del suelo sobre esa edificabilidad destinada a vivienda de protección oficial de régimen general y a sus anejos no sea en ningún caso superior al máximo posible conforme a los parámetros establecidos a ese respecto en las disposiciones legales reguladoras de esas viviendas y anejos.

#### 3.2.- Precios de venta y de construcción.

Los valores medios en venta estimados son los siguientes:

- \* Uso de vivienda de protección oficial de régimen general:  
[vivienda de 85 m<sup>2</sup>(t)/viv.]: ..... 1.358,46 €/m<sup>2</sup>(t)
- \* Uso industrial: ..... 900,00 €/m<sup>2</sup>(t)

- \* Anejo de uso industrial: ..... 500,00 €/m<sup>2</sup>(t)
- \* Anejos vinculados a VPO régimen general: ..... 630,56 €/m<sup>2</sup>(u)

A su vez, los costes medios de construcción estimados son los siguientes:

- \* Uso de vivienda de protección oficial de régimen general: ..... 750 €/m<sup>2</sup>(t)
- \* Uso industrial: ..... 450 €/m<sup>2</sup>(t)
- \* Anejos del uso industrial (aparcamiento...): ..... 300 €/m<sup>2</sup>(t)
- \* Anejos vinculados a VPO régimen general: ..... 300 €/m<sup>2</sup>(t)

Esos precios incluyen los costes de proyectos, impuestos....

### 3.3.- Algunas cuestiones específicas relacionadas con las viviendas protegidas y la determinación del valor de repercusión del suelo en lo referente a ellas.

La determinación del valor de repercusión del suelo sobre la edificabilidad residencial sujeta a cualquier régimen de protección (viviendas de protección oficial y viviendas tasadas en sus distintas modalidades) justifica la expresa consideración de los criterios establecidos en, por un lado, el citado Reglamento de valoraciones de 24 de octubre de 2011, y, por otro, las disposiciones específicas reguladoras de dichas viviendas, y la evaluación comparada de las conclusiones resultantes de la aplicación de unos y otros criterios.

En ese contexto, y a la manera de criterio general de intervención en este momento se ha de tener en cuenta que, conforme a lo establecido en las citadas disposiciones específicas reguladoras de las viviendas protegidas, el valor de repercusión del suelo urbanizado no puede ser superior al resultante de sus previsiones. En caso contrario se pondría en crisis uno de las condiciones básicas reguladoras de esas viviendas, como es la de tener fijado un precio máximo de venta que en ningún caso puede ser superado. Y como aquél valor de repercusión es uno de los componentes de este precio máximo de venta, el hecho de que éste no pueda ser superado implica que tampoco lo pueda ser aquél. Ese análisis comparado da lugar a las consideraciones siguientes, referentes a la

- \* Vivienda de protección oficial de régimen general:
  - Valor de repercusión máximo del suelo urbanizado de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones específicas reguladoras de esas viviendas (20 % del precio máximo de venta establecido en la Orden de 3 de noviembre de 2010): 271,69 €/m<sup>2</sup>(t).
  - Valor de repercusión del suelo urbanizado de conformidad con los criterios establecidos en el Reglamento de valoraciones de 2011:  
[1.411,37 €/m<sup>2</sup>(t) : 1,28] - 750 €/m<sup>2</sup>(t) = 352,63 €/m<sup>2</sup>(t).

La evaluación comparada de dichos resultados da pie a concluir que procede la aplicación del valor de repercusión del suelo urbanizado resultante de la aplicación de aquella disposición específica reguladora de las viviendas de protección oficial.

- \* Anejos vinculados a las distintas modalidades de viviendas, actividades económicas, etc.

Se propone el mantenimiento de los coeficientes de ponderación de usos establecidos para los anejos de la vivienda protegida en el Plan General de 2012.

Dicha propuesta responde, entre otras, a las tres razones que se exponen a continuación.

En primer lugar, conforme a lo indicado en él, esos anejos no son objeto de consideración a los efectos de la determinación, en el Plan General de 2010, de la viabilidad económica de los desarrollos urbanísticos planteados, sin perjuicio de que deban serlo en las fases posteriores del proceso de ejecución de los mismos.

En segundo lugar, resulta conveniente el tratamiento económico unitario de la edificabilidad vinculada a los anejos del conjunto de la ciudad, sin que proceda el tratamiento diferenciado, en este momento, de los previstos en el Alkorta.

En tercer lugar, en estrecha relación con las razones anteriores, resulta conveniente la actualización de los valores económicos asociados a esos anejos, así como su adaptación a los criterios establecidos en el Reglamento de valoraciones de octubre de 2011, en el contexto de la revisión / actualización periódica global de los mismos, prevista en el propio Plan General de 2012.

### 3.4.- Los coeficientes de ponderación resultantes.

Los coeficientes de ponderación de usos resultantes de la aplicación de los criterios expuestos en los apartados anteriores son los siguientes:

USO Y REGIMEN JURÍDICO-ECONÓMICO	COEFICIENTES DE PONDERACIÓN
<b>Vivienda</b>	
Protección oficial régimen general	1,00
<b>Industrial</b>	0,63
<b>Aparcamiento – Anejos</b>	
VPO (régimen general)	0,04
Actividades económicas	0,04

## IV.- ANÁLISIS DE LA VIABILIDAD DE LOS NUEVOS DESARROLLOS URBANÍSTICOS PLANTEADOS.

### 1.- Introducción.

Los nuevos desarrollos urbanísticos objeto de atención en este momento, a los efectos del análisis de su viabilidad económica, son, en concreto, los planteados en el ámbito de actuación integrada delimitado en este Plan Parcial.

## 2.- La viabilidad del desarrollo urbanístico planteado en el ámbito de actuación integrada.

### A.- Coste económico de las cargas de urbanización.

En este momento y sin perjuicio de lo que a ese respecto se determine en los proyectos a promover en desarrollo de este Plan (Programa de Actuación Urbanizadora; proyecto de urbanización; proyecto de equidistribución; etc.), dicho coste se estima en:

#### a) Coste de las obras de urbanización.

Las obras de urbanización proyectadas son, básicamente, las asociadas a:

- \* La mejora y remodelación del viario público actual, colindante al sector, que incluye la habilitación de una acera, la reposición de las infraestructuras de servicios urbanos que transcurren por ella, etc.
- \* La urbanización de los espacios libres urbanos ordenados, incluida la consolidación, reposición, complementación, etc. del arbolado.

Los costes de ejecución de esas obras se estiman en:

- \* Remodelación y mejora del viario:  
 $1.400 \text{ m}^2 \times 150 \text{ €/m}^2 = 210.000 \text{ €}$
- \* Urbanización de los espacios libres urbanos (incluido arbolado):  
 $9.474 \text{ m}^2 \times 16 \text{ €/m}^2 = 151.584 \text{ €}$
- \* Total: 361.584 €

#### b) Coste de indemnizaciones, realojos, traslados, etc.

No hay cargas de esa naturaleza.

#### c) Honorarios de proyectos.

El coste de elaboración de los proyectos urbanísticos a promover para el desarrollo y la ejecución de la ordenación urbanística prevista (planeamiento urbanístico; programa de actuación urbanizadora; proyecto de urbanización; proyecto de equidistribución; mapa de ruido; etc.) se estima en un total de 60.000 €.

#### d) Otras cargas (suelos potencialmente contaminantes).

El coste de realización de los trabajos asociados a los suelos potencialmente contaminantes (identificación; en su caso, declaración y descontaminación; etc.) se estima en un total de 40.000 €.

En todo caso, tratándose de ese tipo de cargas ha de estarse a lo establecido en la legislación vigente en la materia (art. "147.3" de la Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006; etc.). Así, en principio y en el supuesto de confirmarse la existencia de suelos contaminados, esos gastos son responsabilidad de las personas físicas o jurídicas causantes de la contaminación o alteración.

#### e) Coste total de las cargas de urbanización: 421.584 €.

En todo caso, ese coste será, en definitiva, el que se determine en los proyectos a promover en el futuro el desarrollo de este Plan Parcial (PAU; proyectos de urbanización y equidistribución; etc.).

En todo caso, a las obras de urbanización estimadas a los efectos de la determinación del correspondiente valor económico se han de añadir las previstas en el interior del sector "9.F-Alkorta", e incluso del área "9.D-Unzueta".

Así, de conformidad con lo indicado, el viario de acceso al sector, así como el acondicionamiento de las correspondientes infraestructuras de servicios urbanos (agua, saneamiento, electricidad, telecomunicaciones, etc.), inciden, en gran medida en terrenos privados del propio sector, o incluso de la referida área colindante. De ahí que, pese a su condición de obras privadas, aquél coste de las cargas de urbanización deba incrementarse con el de éstas.

B.- Análisis de la viabilidad del desarrollo urbanístico previsto en el ámbito de actuación integrada "AAI.1/LO.01".

A partir de la consideración de los coeficientes de ponderación de usos expuestos en el anterior epígrafe IV, y de los parámetros económicos asociados a ellos, cabe apuntar a ese respecto:

a) Edificabilidad urbanística y ponderada proyectada, sobre rasante, en el ámbito.

USO	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA -m <sup>2</sup> (t)-	COEFICIENTE DE PONDERACIÓN	EDIFICABILIDAD PONDERADA -m <sup>2</sup> (tuc)-
Industrial	14.595	0,63	9.194,85
<b>TOTAL</b>	<b>14.595</b>	<b>---</b>	<b>9.194,85</b>

c) Edificabilidad ponderada correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados y al Ayuntamiento de San Sebastián en concepto de cesión legal.

\* Edificabilidad ponderada correspondiente al Ayuntamiento en concepto de cesión legal:

$$9.194,85 \text{ m}^2(\text{t-VPO-RG}) \times 0,15 = 1.379,23 \text{ m}^2(\text{t-VPO-RG})$$

\* Edificabilidad ponderada correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados:

$$9.194,85 \text{ m}^2(\text{t-VPO-RG}) \times 0,85 = 7.815,62 \text{ m}^2(\text{t-VPO-RG})$$

d) Valor de repercusión del suelo urbanizado referido a la edificabilidad ponderada correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados:

$$7.815,62 \text{ m}^2(\text{t-VPO-RG}) \times 271,69 \text{ €/m}^2(\text{t}) = 2.123.425,79 \text{ €}$$

e) Valor de repercusión del suelo, excluidas las cargas de urbanización, referido a la edificabilidad ponderada correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados:

$$2.123.425,79 \text{ €} - 421.584 \text{ €} = 1.701.841,79 \text{ €}$$

f) Repercusión media de las cargas de urbanización en la edificabilidad ponderada correspondiente a los propietarios de los terrenos afectados:

$$421.584 \text{ €} : 7.815,62 \text{ m}^2(\text{t-VPO-RG}) = 53,94 \text{ €/m}^2(\text{t-VPO-RG})$$

Esa repercusión es equivalente al 19,85% del valor de repercusión máximo del suelo urbanizado sobre la citada edificabilidad.



- g) Valor medio de los terrenos aportados al ámbito de actuación integrada, computables a los efectos de la distribución de la edificabilidad proyectada:  
 $2.123.425,79 \text{ €} : 29.429 \text{ m}^2(\text{s}) = 72,15 \text{ €/m}^2(\text{s})$ .

Los datos anteriores permiten concluir que el desarrollo urbanístico proyectado en el referido ámbito de actuación integrada es económicamente viable.

En todo caso, se ha de tener en cuenta a ese respecto que la totalidad de esos datos y estimaciones económicas no son sino una aproximación al análisis de la valoración económica del citado desarrollo urbanístico.

Así, deberá estarse a ese respecto a lo que se determine en el futuro en los proyectos a formular en desarrollo de este Plan (PAU; proyectos de urbanización y reparcelación; etc.).

#### **V.- LAS RESPONSABILIDADES DE INVERSIÓN DE LOS AGENTES PÚBLICOS Y PRIVADOS AFECTADOS EN LA EJECUCIÓN DE LAS PROPUESTAS PLANTEADAS.**

La ejecución y el abono de las obras de urbanización y edificación proyectadas en este Plan, así como el abono de las restantes cargas urbanización, conforman obligaciones y responsabilidades asociadas al mencionado desarrollo urbanístico.

De conformidad con lo ya indicado, ha de estarse a ese respecto a lo que se determine en el futuro en los proyectos a formular en desarrollo de este Plan (PAU; proyectos de urbanización y reparcelación; etc.).

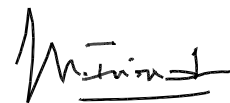
Donostia / San Sebastián, Setiembre 2015



Santiago Peñalba  
arquitecto



Manu Arruabarrena  
arquitecto



Mikel Iriondo  
abogado



**Documento**  
**“4.2 MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA”.**

**ÍNDICE**

Página

I.-	Objeto de este documento. ....	1
II.-	Actuaciones urbanísticas objeto de consideración en este documento	
	Parámetros urbanísticos. ....	1
III.-	Estimación de los ingresos municipales previstos. ....	3
IV.-	Estimación de los gastos municipales resultantes. ....	5
V.-	Conclusiones resultantes. ....	6

## I.- OBJETO DE ESTE DOCUMENTO.

De conformidad con lo previsto en la legislación vigente (artículo "15.4" del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 20 de junio de 2008 -Real Decreto Legislativo 2/2008-, modificado por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas; artículo 3 del Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo; artículo 31 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes), los *instrumentos de ordenación de las actuaciones de nueva urbanización, de reforma o renovación de la urbanización y de las actuaciones de dotación deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica.*

Eso requiere, entre otros extremos, la cuantificación de los *costes de mantenimiento por la puesta en marcha y la prestación de los servicios públicos necesarios para atender el crecimiento urbano previsto en el instrumento de ordenación*, y la estimación de los *ingresos municipales derivados de los principales tributos locales, en función de la edificación y población potencial previstas, evaluados en función de los escenarios socio-económicos previsibles hasta que se encuentren terminadas las edificaciones que la actuación comporta.*

Esa memoria tiene, por lo tanto, los dos objetivos siguientes:

- \* Por un lado, analizar y/o ponderar el impacto económico que la ejecución del desarrollo urbanístico puede conllevar en las Haciendas Públicas, teniendo en cuenta a ese respecto las afecciones asociadas a:
  - Los costes de ejecución, implantación y mantenimiento de las dotaciones, las infraestructuras y los servicios públicos proyectados, así como la prestación de dichos servicios.
  - Los ingresos municipales estimados.
- \* Por otro, el análisis de la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos.

Elaborado en ese contexto, el objeto de este documento es el de, cumpliendo el citado requisito legal, dar respuesta a esos objetivos y analizar esas cuestiones.

## II.- ACTUACIONES URBANÍSTICAS OBJETO DE CONSIDERACIÓN EN ESTE DOCUMENTO. PARÁMETROS URBANÍSTICOS.

### 1.- Actuaciones urbanísticas objeto de consideración.

Esas actuaciones son las previstas por este Plan Parcial en el ámbito "9.F-Alkorta". Son en concreto las siguientes:

- \* Edificabilidad industrial proyectada: 14.595 m<sup>2</sup>(t).
- \* Dotaciones públicas ordenadas en el ámbito:
  - Espacios libres verdes: 9.474m<sup>2</sup>.

- Equipamiento: 2.857 m<sup>2</sup>.
  - Viario público: 1.560 m<sup>2</sup>.
- En realidad, ese viario se corresponde con el existente.

## 2.- **Condicionantes generales del desarrollo urbanístico proyectado en el ámbito de actuación integrada delimitado.**

En atención a su relevancia económica, merecen ser destacados los condicionantes generales que se exponen a continuación:

- \* Las características asociadas al emplazamiento, etc. del ámbito hacen que la proyección y ejecución del desarrollo urbanístico proyectado en él se plantee en condiciones que conllevan, entre otros extremos:
  - Su apoyo en infraestructuras, redes y servicios públicos existentes en ese medio urbano que, en su caso, han de ser objeto de complementos y mejoras, pero no de nueva creación.
  - Minimizar los gastos de mantenimiento de las citadas infraestructuras, redes, dotaciones y servicios públicos, así como los de prestación de dichos servicios.
  - Incrementar y racionalizar la utilización de esas infraestructuras, redes, dotaciones y servicios públicos, y, con ello, optimizar y racionalizar su rendimiento económico.

- \* Se prevé la ejecución de ese desarrollo urbanístico en condiciones que conllevan la consideración del conjunto de las cargas de urbanización resultantes, incluidas las obras de urbanización, como obligaciones y responsabilidades propias vinculadas al mismo (excluido el 15 % correspondiente al Ayuntamiento en concepto de cesión legal).

La ejecución y el abono de esas cargas no tiene, por lo tanto, impacto económico alguno en la hacienda municipal.

- \* Corresponderá al Ayuntamiento el abono de los costes de mantenimiento de la urbanización que se ejecute, a partir de su recepción, sin perjuicio de, en su caso, deban repercutirse a las entidades concesionarias o prestadoras de los correspondientes servicios (redes e instalaciones eléctricas, de telefonía y telecomunicación, gas, etc.).
- \* Corresponderá al Ayuntamiento o a la Administración competente en la materia la ejecución y el mantenimiento del equipamiento público proyectado, sin perjuicio de recurrir con ese fin a mecanismos que conlleven la transmisión de todas o algunas de esas obligaciones a entidades concesionarias, etc.

A ese respecto se ha de tener en cuenta que, como consecuencia del Convenio para la cesión de terrenos al Ayuntamiento de Elgoibar por parte de ALCORTA FORGING GROUP, S.A. destinados a la futura ampliación del IMH, suscrito el 20 de setiembre de 2013 y que este Plan consolida, la parcela "g.00.1" ordenada en este Plan fue cedida a dicho Ayuntamiento. Y tras la cesión por parte de éste a la Administración competente en materia de educación, ya ha sido construida en esa parcela el nuevo centro docente de ampliación de Instituto de la Máquina Herramienta (IHM).

Eso implica, entre otros extremos, que el mantenimiento de ese equipamiento no supone coste alguno para el Ayuntamiento y la hacienda municipal.

- \* Se estima que la ejecución y finalización del referido desarrollo urbanístico pueda acometerse en un plazo de ocho (8) años contados a partir del inicio material de dicha ejecución.

### **III.- ESTIMACIÓN DE LOS INGRESOS MUNICIPALES PREVISTOS.**

#### **1.- Introducción.**

A los efectos de la estimación de los ingresos resultantes cabe diferenciar, entre otros, las dos modalidades que se mencionan a continuación.

Por un lado, las de carácter patrimonial o asimilable, que comparten la condición de ser objeto de abono único en un momento determinado, en la medida en que se materialice el hecho que justifica su pago o aplicación.

Tienen esa condición, entre otros, los ingresos asociados a: el valor económico de la edificabilidad correspondiente al Ayuntamiento en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías urbanísticas resultantes (15 %), en los supuestos en los que se proceda al cumplimiento de esa obligación en términos económicos; el importe del Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (I.C.I.O.); el importe de las tasas por otorgamiento de licencias urbanísticas; tasas por actividades en locales; el Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana; Tasas por la Ocupación del Dominio Público Municipal; etc.

Por otro, otros ingresos tienen la naturaleza propia de ingresos corrientes o habituales, en la medida en que su imposición y abono responde a períodos concretos, normalmente correspondientes con el año natural. Es el caso de, entre otros: el Impuesto de Bienes Inmuebles; el Impuesto sobre Actividades Económicas; el Impuesto sobre Vehículos; tasas por el suministro del agua; tasa por la prestación del servicio de saneamiento; tasa por recogida de basuras; tasa por ocupación del dominio público por empresas de telefonía móvil; etc.

De todos esos ingresos, en este momento son objeto de consideración y valoración los ingresos de esa segunda modalidad, en la medida en que son los que de manera real y efectiva pueden garantizar el mantenimiento y la prestación de los servicios públicos resultantes de la ordenación planteada de manera asimismo corriente y permanente. La excepción a ese planteamiento general está conformada por los concretos ingresos de la primera modalidad objeto de consideración en el siguiente apartado 2.

Además, del conjunto de los ingresos de esa segunda modalidad no son objeto de consideración en este análisis los asociados, entre otros, a la tasa por ocupación del dominio público por empresas de telefonía móvil, en la medida en que no resulta posible su cuantificación económica en este momento. En todo caso, los ingresos de esa naturaleza

contribuirán a garantizar el mantenimiento de los referidos servicios urbanos, por encima de la garantía que a esos efectos suponen los ingresos que sí se evalúan a ese respecto.

Complementariamente, cabe apuntar que la estimación de los ingresos y gastos resultantes se realiza a partir de la consideración de las particularidades propias de la ordenación urbanística del desarrollo urbanístico existente y proyectado en el ámbito ahora afectado, y del existente en su entorno, y de sus condicionantes económicos. La única salvedad a ese respecto es la relacionada con los ingresos derivados del Impuesto de Actividades Económicas, para cuyo cálculo se toman como referencia ratios municipales globales.

## 2.- Ingresos vinculados al nuevo desarrollo proyectado en el ámbito.

### 2.1.- Ingresos patrimoniales o asimilables.

- \* Los ingresos asociados al valor económico del 15 % de edificabilidad correspondiente al Ayuntamiento en concepto de cesión legal se estiman en:

$$1.379,23 \text{ m}^2(\text{t-VPO-RG}) \times 271,69 \text{ €/m}^2(\text{t}) = 374.723 \text{ €}$$

- \* Los ingresos económicos asociados al Impuesto de Construcciones, Instalaciones y Obras (I.C.I.O.), equivalente al 5 % del presupuesto de ejecución material de las edificaciones residenciales, terciarias, etc. proyectadas se estiman en un total aproximado de 275.845 euros.

### 2.2.- Ingresos corrientes o habituales.

#### A.- Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI).

Tomando como referencia los parámetros actuales del impuesto, referentes a las construcciones e instalaciones de la empresa ALCORTA FORGING GROUP, S.A., cabe estimar:

- \* Ingresos medios: 0,96 €/m<sup>2</sup>(t)/año.
- \* Ingreso anual total: 14.011 €/m<sup>2</sup>(t)/año.

#### B.- Tasas por el suministro de agua, la prestación del servicio de saneamiento y la recogida de basura.

Tomando como referencia los parámetros actuales de regulación de esos impuestos y de determinación de su importe, cabe estimar unos ingresos de:

- \* Ingresos medios: 1,30 €/m<sup>2</sup>(t)/año.
- \* Ingreso anual total: 18.973 €/m<sup>2</sup>(t)/año.

C.- Impuesto sobre Actividades Económicas (I.A.E.).

Tomando como referencia los parámetros actuales de regulación de esos impuestos y de determinación de su importe, cabe estimar unos ingresos de:

* Ingresos medios:	1,54 €/m <sup>2</sup> (t)/año.
* Ingreso anual total:	22.476 €/m <sup>2</sup> (t)/año.

C.- Ingresos resultantes.

Los ingresos resultantes de los citados impuestos ascienden a un total de 55.460 €/año.

**IV.- ESTIMACIÓN DE LOS GASTOS MUNICIPALES ASOCIADOS AL DESARROLLO URBANÍSTICO PREVISTO EN EL ÁREA "9.F-ALKORTA".**

En atención a lo expuesto, los gastos a considerar en este momento son los asociados a la ejecución y al mantenimiento de los servicios públicos municipales proyectados con el fin de dar respuesta a los nuevos desarrollos planteados. En atención a las propuestas urbanísticas planteadas en este proyecto, cabe indicar a ese respecto:

A.- Costes de ejecución de las obras de urbanización proyectadas (remodelación del viario; espacios libres; infraestructuras de servicios urbanos; etc.).

No suponen impacto alguno para la hacienda pública municipal en la medida en que su ejecución y abono constituye carga de urbanización del desarrollo proyectado en el área, sin repercusión alguna para el Ayuntamiento.

B.- Costes de implantación y mantenimiento del servicio de transporte público.

Tampoco suponen impacto alguno para la hacienda pública municipal en la medida en que no está prevista la implantación de un servicio de transporte público.

C.- Costes de mantenimiento de los espacios libres urbanos públicos proyectados:

Se prevé el tratamiento verde o ajardinado de la totalidad de esos espacios libres. Su superficie 9.474 m<sup>2</sup>.

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento de un espacio libre como ese, se estima un coste de mantenimiento de 3.000 € /año [0,32 €/m<sup>2</sup>/año]. Esto supone un coste total de:

$$9.474 \text{ €m}^2 \times 0,32 \text{ €/m}^2/\text{año.} = 3.032 \text{ €/año.}$$

D.- Costes de mantenimiento del sistema viario público:

El sistema viario público ordenado se corresponde con el existente, que se consolida. Debido a ello, cabe considerar que el mantenimiento de ese viario no supondrá nuevo impacto económico nuevo alguno para la hacienda municipal.

Sin perjuicio de lo anterior, tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento de un sistema viario como ese, se estima un coste de mantenimiento de 1,40 €/m<sup>2</sup>/año.



Dado que la superficie de ese tipo de sistema viario en el ámbito ahora afectado es de, 1.560 m<sup>2</sup>, el coste total de mantenimiento se estima en 2.184 €/año.

E.- Arbolado.

Se estima la existencia y/o plantación de un total aproximado de 146 árboles (existentes + nuevos).

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento del arbolado en la ciudad, se estima un coste de mantenimiento de 18 €/árbol/año.

Eso supone un coste total de mantenimiento de 2.682 €/año.

F.- Costes de mantenimiento de las infraestructuras de servicios urbanos:

a) Alumbrado.

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento del alumbrado, se estima un coste de mantenimiento de 0,25 €/m<sup>2</sup>(t)/año, incluido el gasto asociado al consumo de energía.

Eso supone un coste total de mantenimiento de 3.649 €/año.

b) Abastecimiento de agua.

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento de la red de abastecimiento de agua, se estima un coste de mantenimiento de 0,40 €/m<sup>2</sup>(t)/año, incluido el gasto asociado al consumo de energía.

Eso supone un coste total de mantenimiento de 5.838 €/año.

c) Saneamiento.

Tomando como referencia los parámetros económicos medios de mantenimiento de la red de saneamiento, se estima un coste de mantenimiento de 0,50 €/m<sup>2</sup>(t)/año, incluido el gasto asociado al consumo de energía.

Eso supone un coste total de mantenimiento de 7.297 €/año.

G.- Repercusión media total de los costes de mantenimiento.

Los datos expuestos en los anteriores apartados C, D, E y F suponen un gasto de mantenimiento de de 24.682 €/año.

## V.- CONCLUSIONES RESULTANTES.

La consideración conjunta de las estimaciones de ingresos y gastos expuesta en los anteriores epígrafes III y IV da pie, entre otras, a las conclusiones siguientes:

- \* Los ingresos corrientes o habituales se estiman en un total de 55.460 €/año.
- \* A su vez, los gastos corrientes o habituales se estiman en un total de 24.682 €/año.
- \* El nuevo desarrollo proyectado conlleva, por lo tanto, un superavit que se estima en 30.778 €/año.

- \* Además, a los citados ingresos se han de añadir los de carácter patrimonial o asimilable.
- \* A su vez, la ejecución y el mantenimiento del equipamiento público proyectado no conllevará coste económico de mantenimiento alguno para el Ayuntamiento.

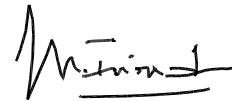
Donostia / San Sebastián, Setiembre de 2015



Santiago Peñalba  
arquitecto



Manu Arruabarrena  
arquitecto



Mikel Iriondo  
abogado

## Documento “5. PLANOS”

PLANO

Escala

### I. INFORMACIÓN

1.	Situación .....	1/5.000
2.	Estado Actual.	
2.1.	Planta .....	1/1.000
2.2.	Ortofoto .....	1/1.000
3.	Plan General vigente (2012)	
3.1	Delimitación. Clasificación y categorización del suelo.....	1/1.000
3.2	Zonificación global .....	1/1.000
3.3	Zonificación Pormenorizada .....	1/1.000
4.	Infraestructuras de servicios.....	1/2.000
5.	Parcelario.....	1/1.000
6.	Suelos potencialmente contaminados:.....	1/1.000

### II. ORDENACIÓN

1.	Reajuste delimitación Áreas “9.F-Alkorta” y “9.D-Unzueta” .....	1/1.000
2.	Ordenación General. Planta (planos ilustrativos).....	1/1.000
2.1	Escenario inmediato .....	1/1.000
2.2	Escenario definitivo.....	1/1.000
3.	Zonificación pormenorizada .....	1/1.000
4.	Definición geométrica. Planta superpuesta.....	1/500
5.	Condiciones de gestión .....	1/1.000
6.	Zonificación acústica .....	1/1.000





**PLAN PARCIAL DEL  
ÁREA "9.F - ALKORTA"  
ELGOIBAR**

SEPTIEMBRE 2015

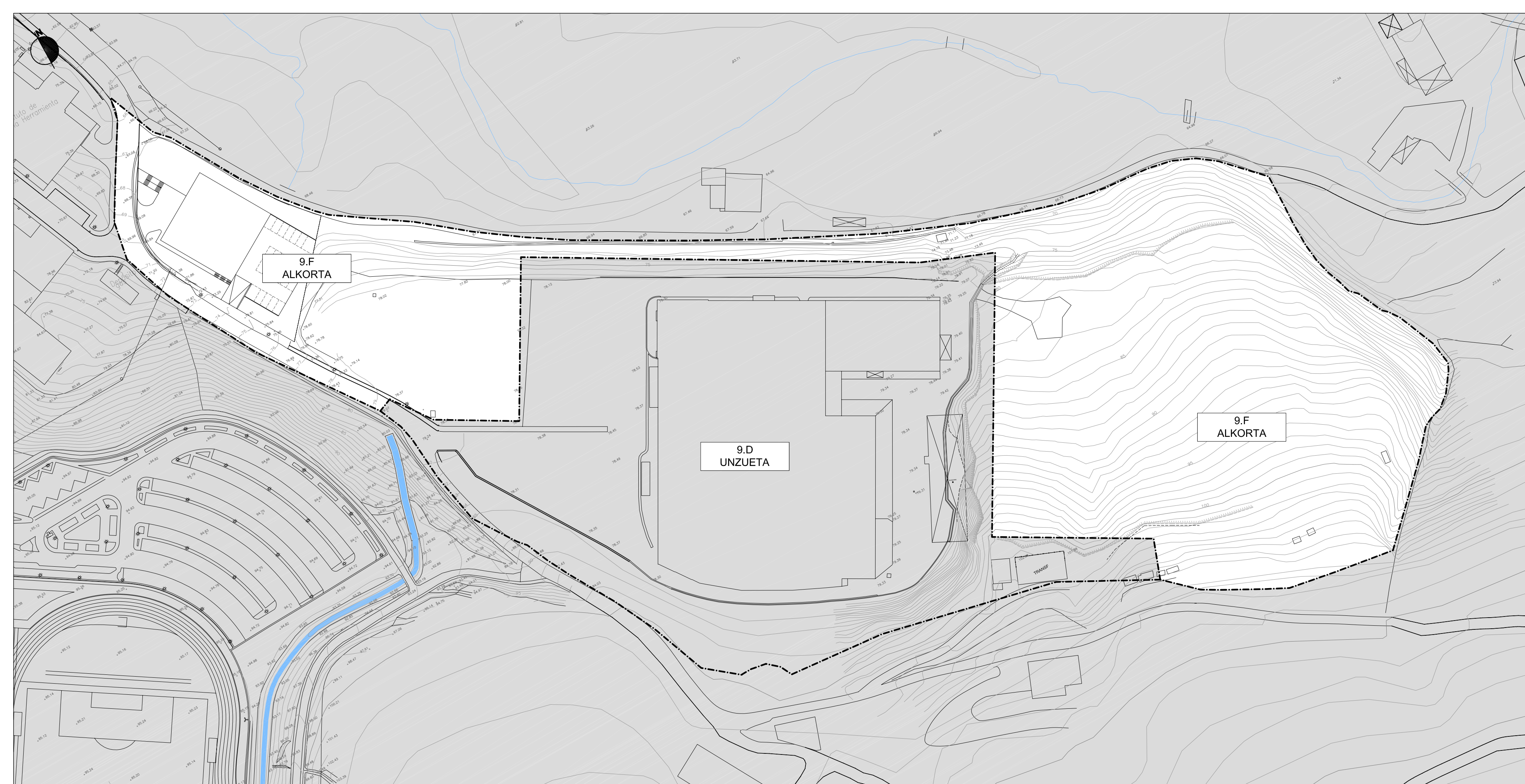
*I. INFORMACIÓN*  
**PLANO I.1**  
**SITUACIÓN**

Escala 1/5.000

EQUIPO REDACTOR  
MANU ARRUABARRENA FLOREZ, Arquitecto.  
SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.  
MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.

PROMOTOR

ALKORTA FORGING GROUP, S.A.



**PLAN PARCIAL DEL  
ÁREA "9.F - ALKORTA"  
ELGOIBAR**

SEPTIEMBRE 2015

*I. INFORMACIÓN  
I.2 ESTADO ACTUAL*

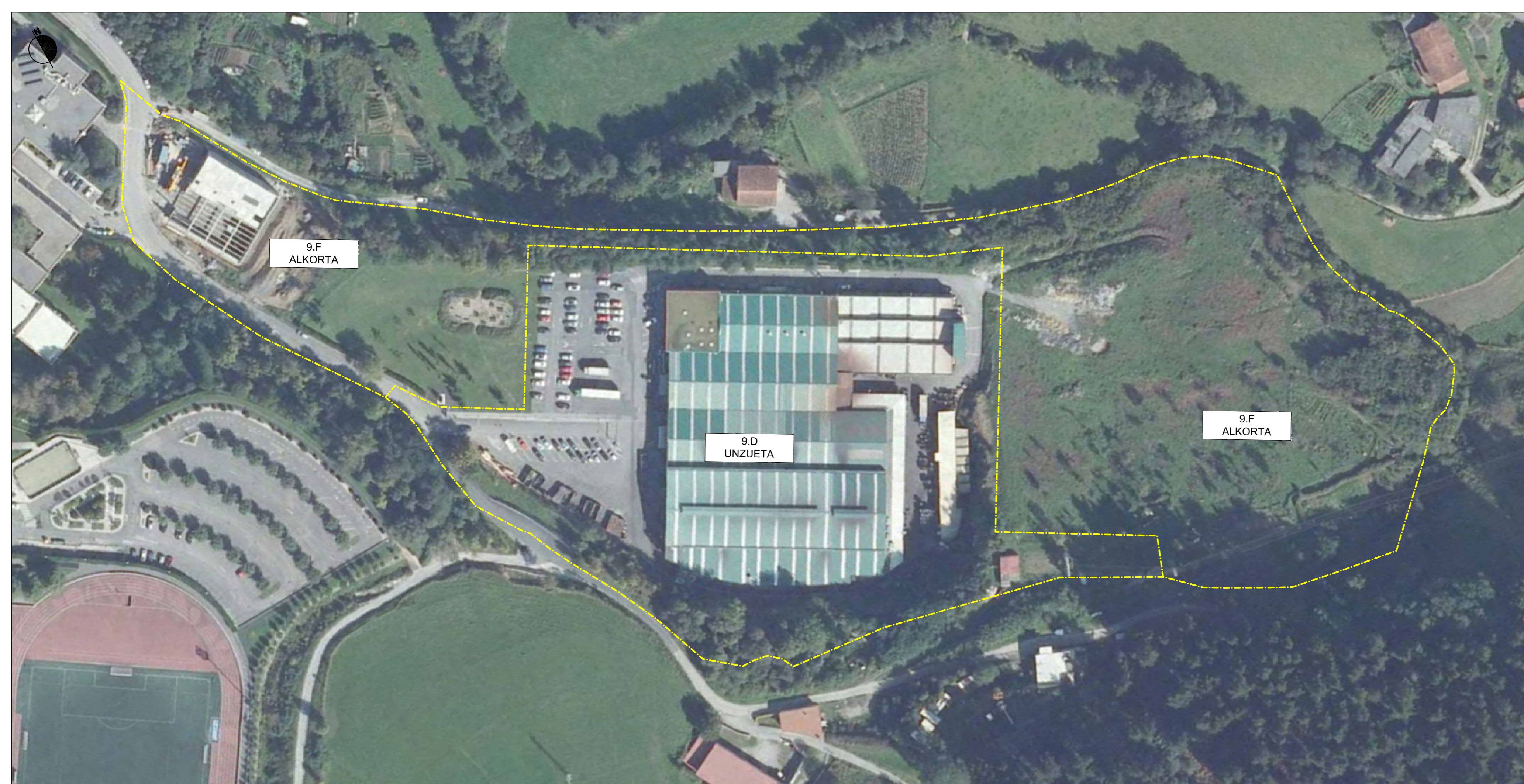
**PLANO I.2.1  
PLANTA**

*Escala 1/1.000*

EQUIPO REDACTOR  
 MANU ARRUABARRENA FLOREZ, Arquitecto.  
 SANTIAGO PENALBA GARMENDIA, Arquitecto.  
 MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.

PROMOTOR

ALKORTA FORGING GROUP, S.A.



9.F  
ALKORTA

9.D  
UNZUETA

9.F  
ALKORTA

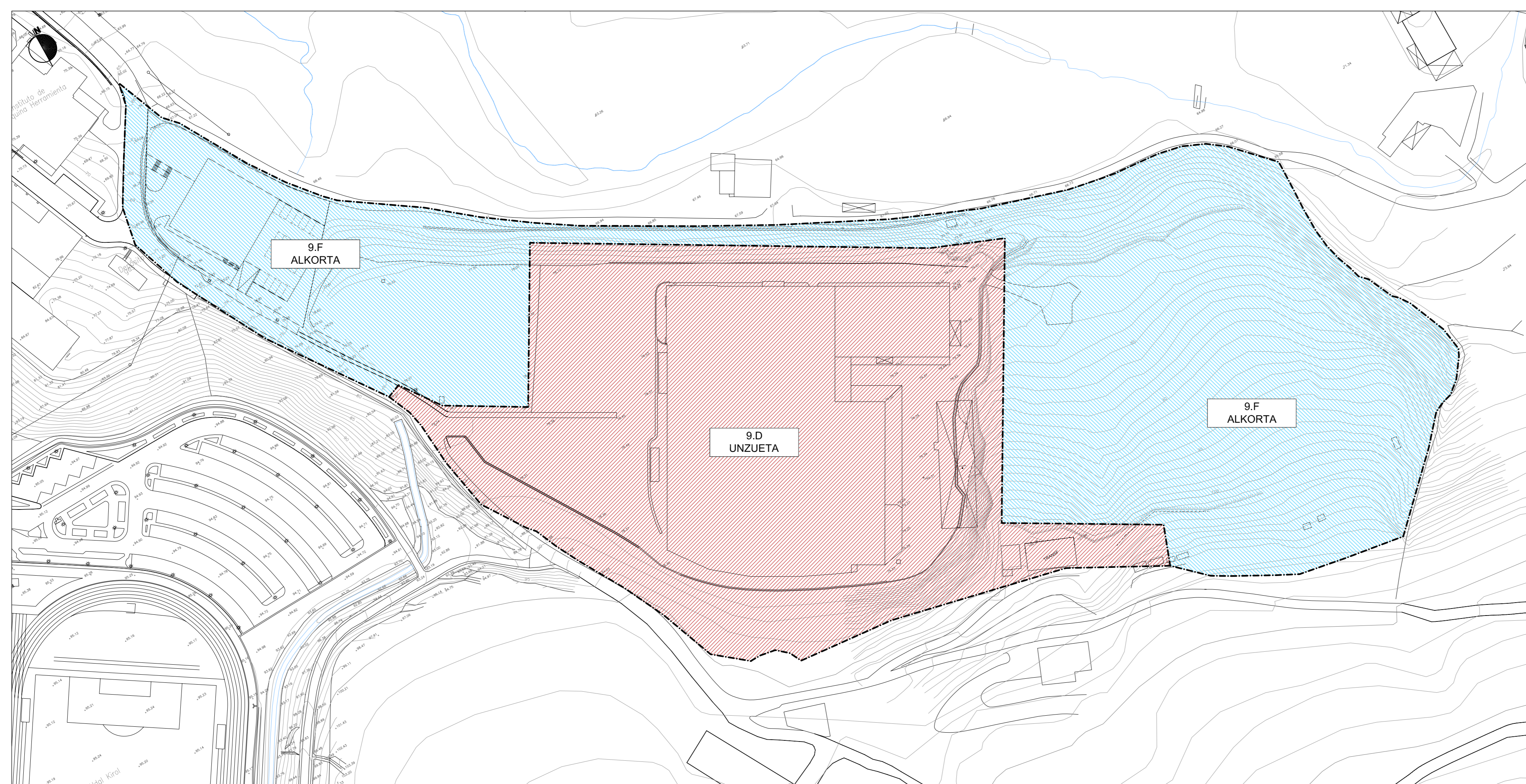
**PLAN PARCIAL DEL  
ÁREA "9.F - ALKORTA"  
ELGOIBAR**

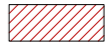

SETIEMBRE 2015

*1. INFORMACIÓN  
1.2 ESTADO ACTUAL  
PLANO 1.2.2  
ORTOFOTO  
Escala 1/1.000*

EQUIPO REDACTOR  
MANU ARRUABARRENA FLOREZ, Arquitecto.  
SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.  
MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.

PROMOTOR  
ALCORTA FORGING GROUP, S.A.




- |   |   |   |
|---|---|---|
| HIRI ZORU SENDOTUA / ERAIKIGARRITASUN HAZTATUA GEHITU IZANAREN ONDORIOZ SENDOTU GABEKO HIRI ZORUA (PLAN OROKORRA) |  | SUELO URBANO CONSOLIDADO/ SUELO URBANO NO CONSOLIDADO POR INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD PONDERADA (PLAN GENERAL) |
| LURZORU URBANIZAGARRI SEKTORIZATUA  |  | SUELO URBANIZABLE SEKTORIZADO   |

**PLAN PARCIAL DEL  
 ÁREA "9.F - ALKORTA"  
 ELGOIBAR**  
 SETIEMBRE 2015

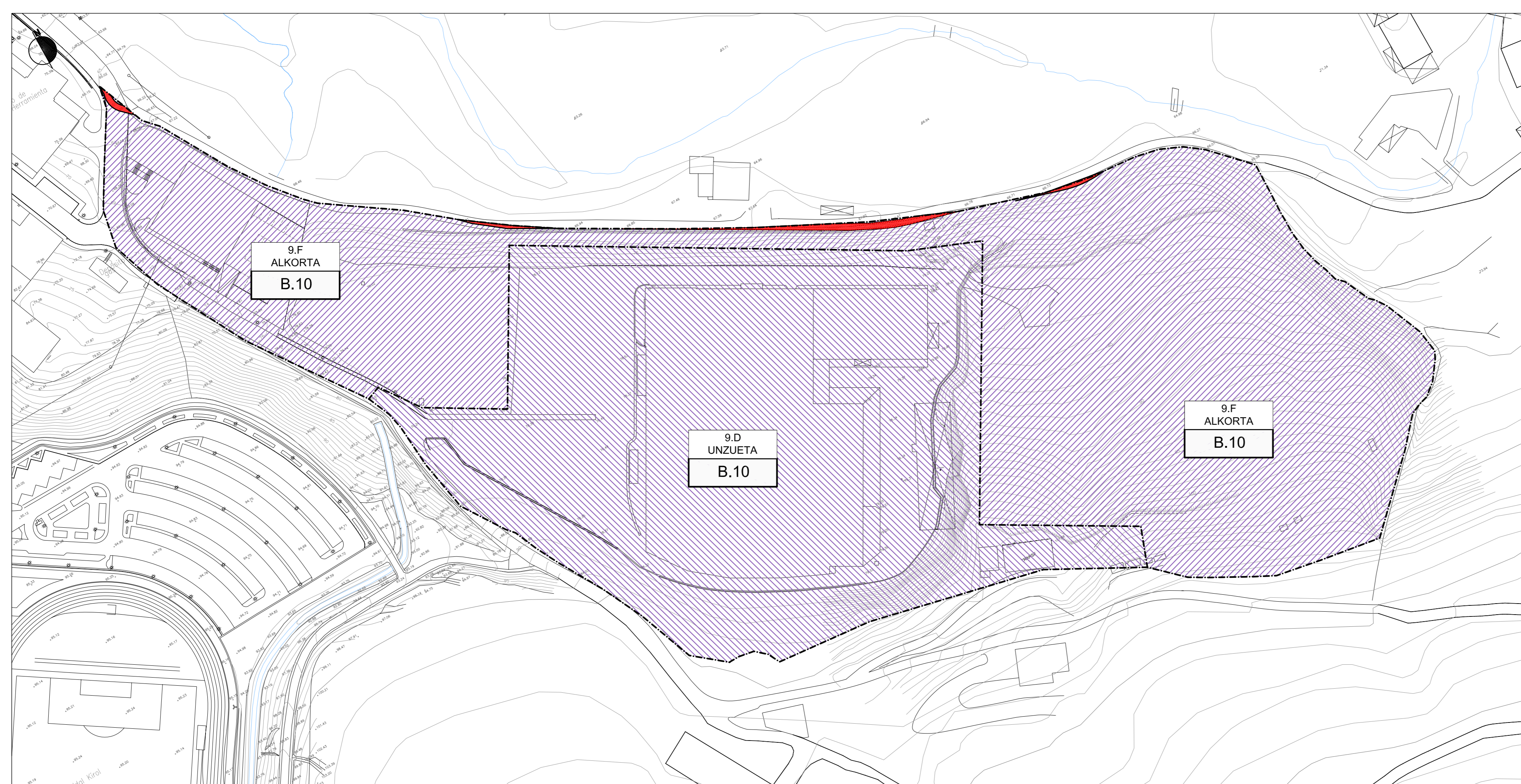
I. INFORMACIÓN  
 I.3 PLAN GENERAL VIGENTE (2012)  
**PLANO I.3.1**  
 DELIMITACIÓN, CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO  
 Escala 1/1.000

EQUIPO REDACTOR  
 MANU ARRUIBARRENA FLOREZ, Arquitecto.  
 SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.  
 MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.



PROMOTOR  
 ALKORTA FORGING GROUP, S.A.





B. HIRUGARREN SEKTOREKO LURSAILA	B. PARCELAS DE ACTIVIDADES ECONOMICAS
INDUSTRIAL B.10	B.10 INDUSTRIAL
BIDEGORRIAK E.30	E.30 RED DE BIDEGORRIS

**PLAN PARCIAL DEL  
ÁREA "9.F - ALKORTA"  
ELGOIBAR**

SETIEMBRE 2015

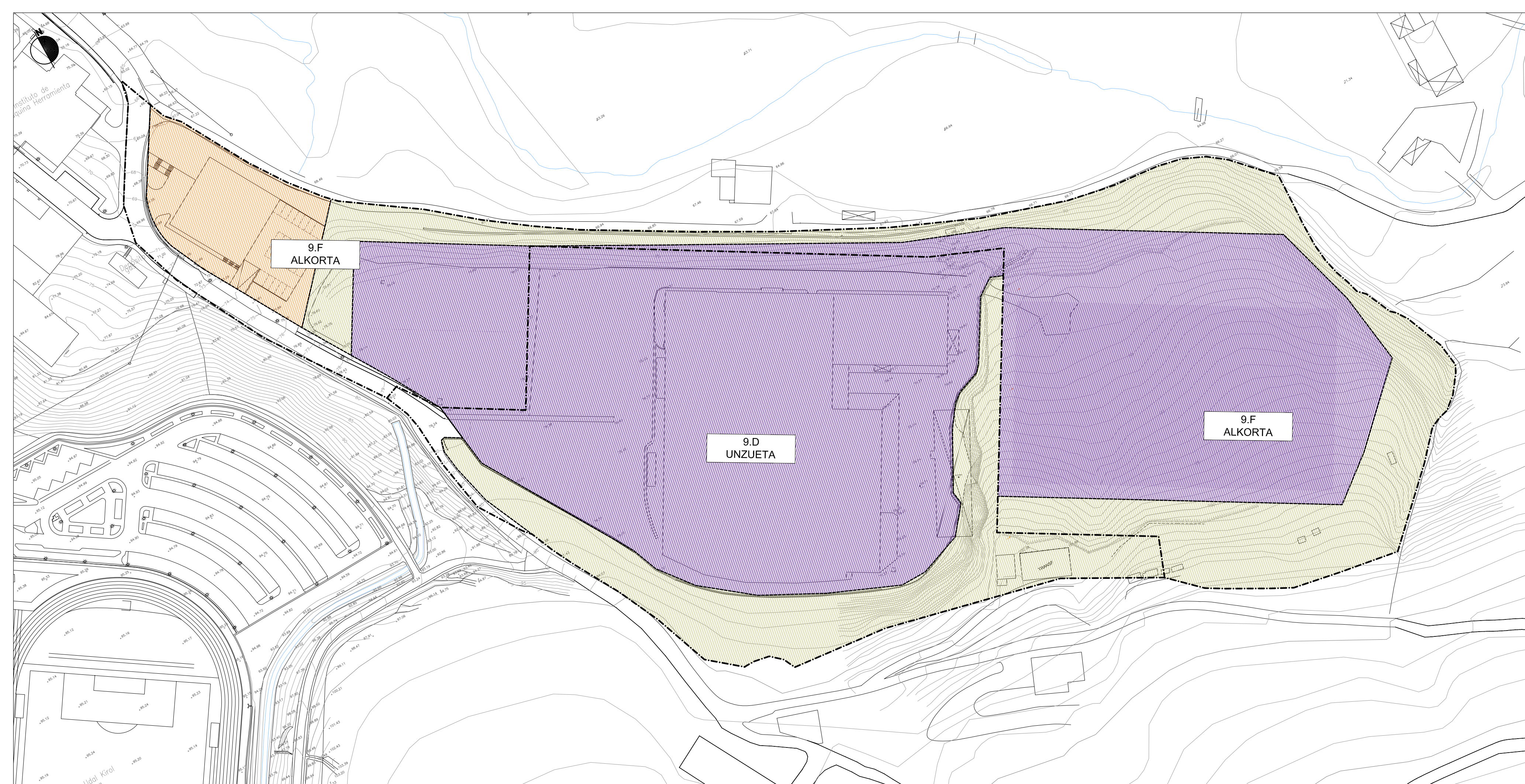
*I. INFORMACIÓN  
1.3 PLAN GENERAL VIGENTE (2012)*

**PLANO 1.3.2  
ZONIFICACIÓN GLOBAL**

*Escala 1/1.000*

EQUIPO REDACTOR  
 MANU ARRUABARRENA FLOREZ, Arquitecto.  
 SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.  
 MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.

PROMOTOR  
 ALCORTA FORGING GROUP, S.A.



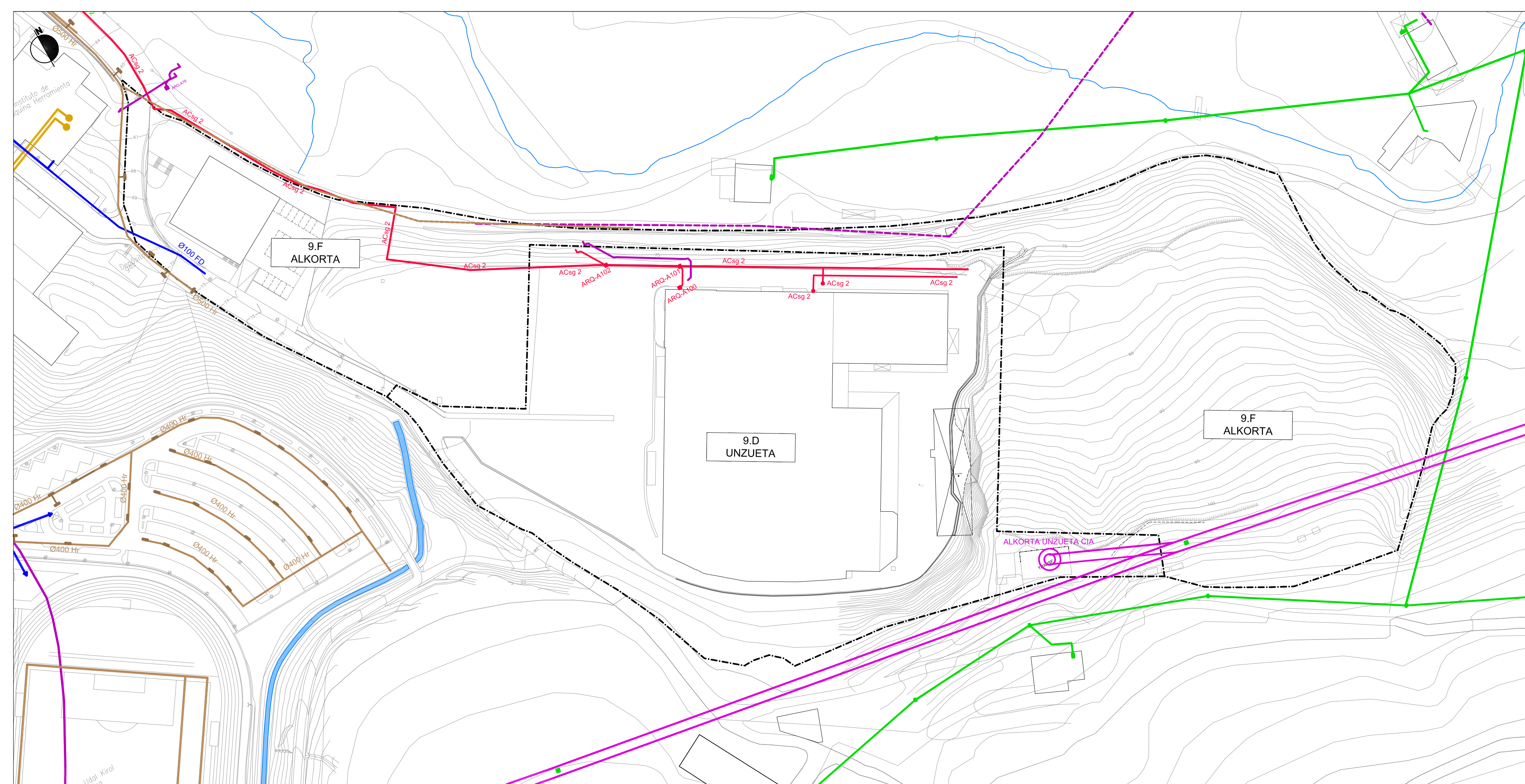
AREA SEKTOR	AREA SECTOR
<b>ERABILERA GLOBALEKO ZONEN SISTEMATIZAZIOA</b>	<b>SISTEMATIZACIÓN DE ZONAS DE USO GLOBAL</b>
<b>b. JARDUERA EKONOMIKOTARAKO LURSAILA</b>	<b>b. PARCELAS DE ACTIVIDADES ECONOMICAS</b>
INDUSTRIAL b.10	b.10 INDUSTRIAL
<b>e. KOMUNIKAZIOEN SAREA</b>	<b>e. SISTEMA DE COMUNICACIONES</b>
BIDEEN KOMUNIKAZIO SAREA e.10 IBILGAILU, BIZIKLETA ETA OINEZKOA	e.10 RED DE COMUNICACION VIARIA RODADA, CICLISTA Y PEATONAL
<b>f. ESPAZIO LIBREAK</b>	<b>f. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES</b>
ESPAZIO URBANO LIBREAK f.10.1	f.10.1 ESPACIOS LIBRES URBANOS
<b>g. EKIPAMENDU KOMUNITARIOA</b>	<b>g. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO</b>
EKIPAMENDU KOMUNITARIOA g.00	g.00 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

**PLAN PARCIAL DEL  
 ÁREA "9.F - ALKORTA"  
 ELGOIBAR**  
 SETIEMBRE 2015

I. INFORMACIÓN  
 I.3 PLAN GENERAL VIGENTE (2012)  
**PLANO I.3.3**  
 ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA  
 Escala 1/1.000

EQUIPO REDACTOR  
 MANU ARRUIBARRENA FLOREZ, Arquitecto.  
 SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.  
 MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.

PROMOTOR  
 ALKORTA FORGING GROUP, S.A.



- RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA. / EDETEKO URAREN HORNIDURA SAREA.
- RED DE IBERDROLA (A.T. y M.T.) / IBERDROLA SAREA (G.T. eta E.T.).
- RED DE IBERDROLA (B.T.) / IBERDROLA SAREA (B.T.).
- RED DE NATURGAS / NATURGAS SAREA.
- RED DE SANEAMIENTO / SANEAMENDU SAREA
- RED DE TELEFONICA SUBTERRANEA. / TELEFONIAREN URPEKOSAREA.
- RED DE TELEFONICA AEREA. / TELEFONIAREN AIREKO SAREA.
- RED DE EUSKALTEL. / EUSKALTELEN SAREA.

**PLAN PARCIAL DEL  
ÁREA "9.F - ALKORTA"  
ELGOIBAR**

SETIEMBRE 2015

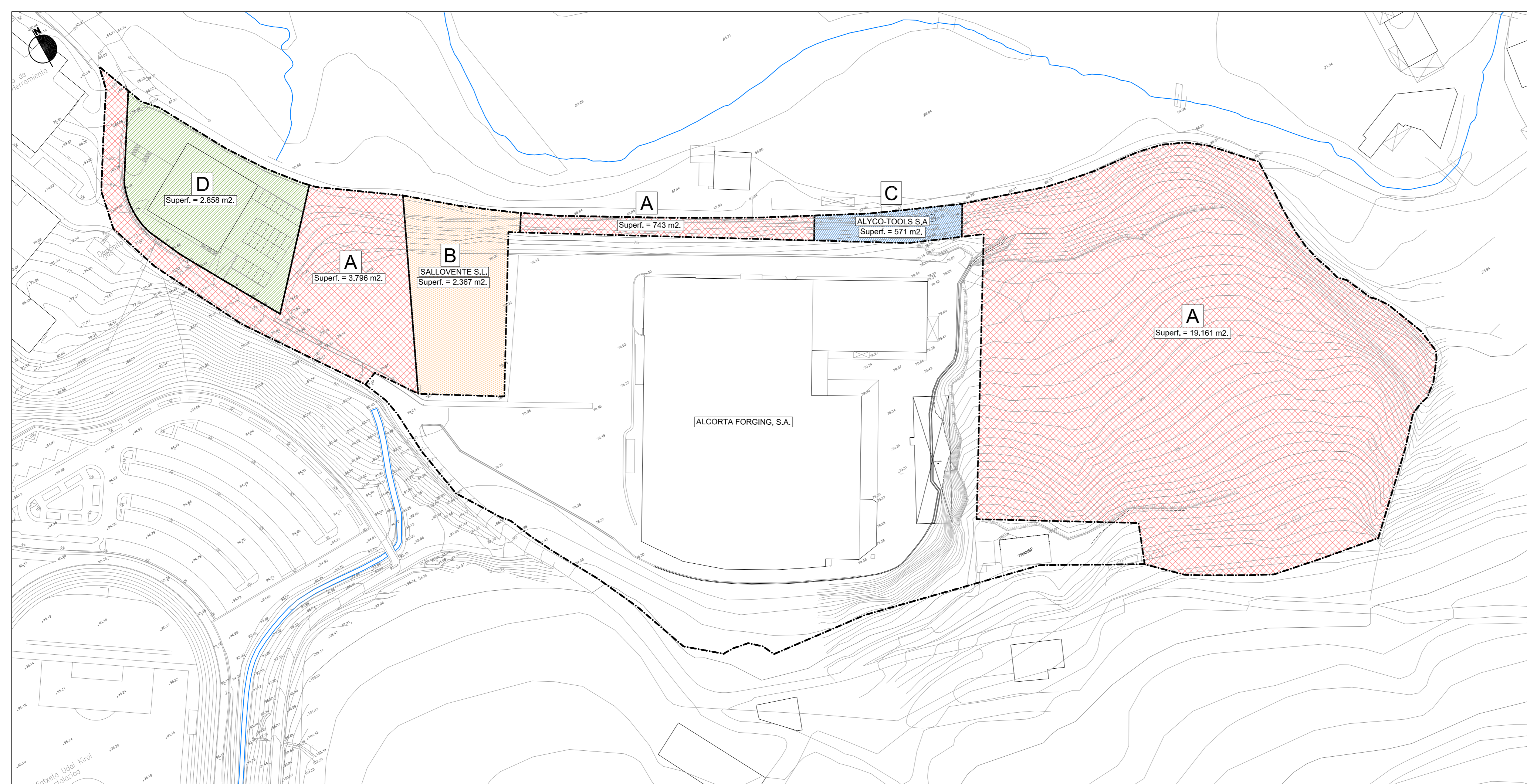
*I. INFORMACIÓN*

**PLANO I.4**  
INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

Escala 1/1.000

EQUIPO REDACTOR  
 MANU ARRUIBARRENA FLOREZ, Arquitecto.  
 SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.  
 MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.

PROMOTOR  
 ALCORTA FORGING GROUP, S.A.



**PLAN PARCIAL DEL  
ÁREA "9.F - ALKORTA"  
ELGOIBAR**

SETIEMBRE 2015

*I. INFORMACIÓN*

*PLANO I.5  
PARCELARIO*

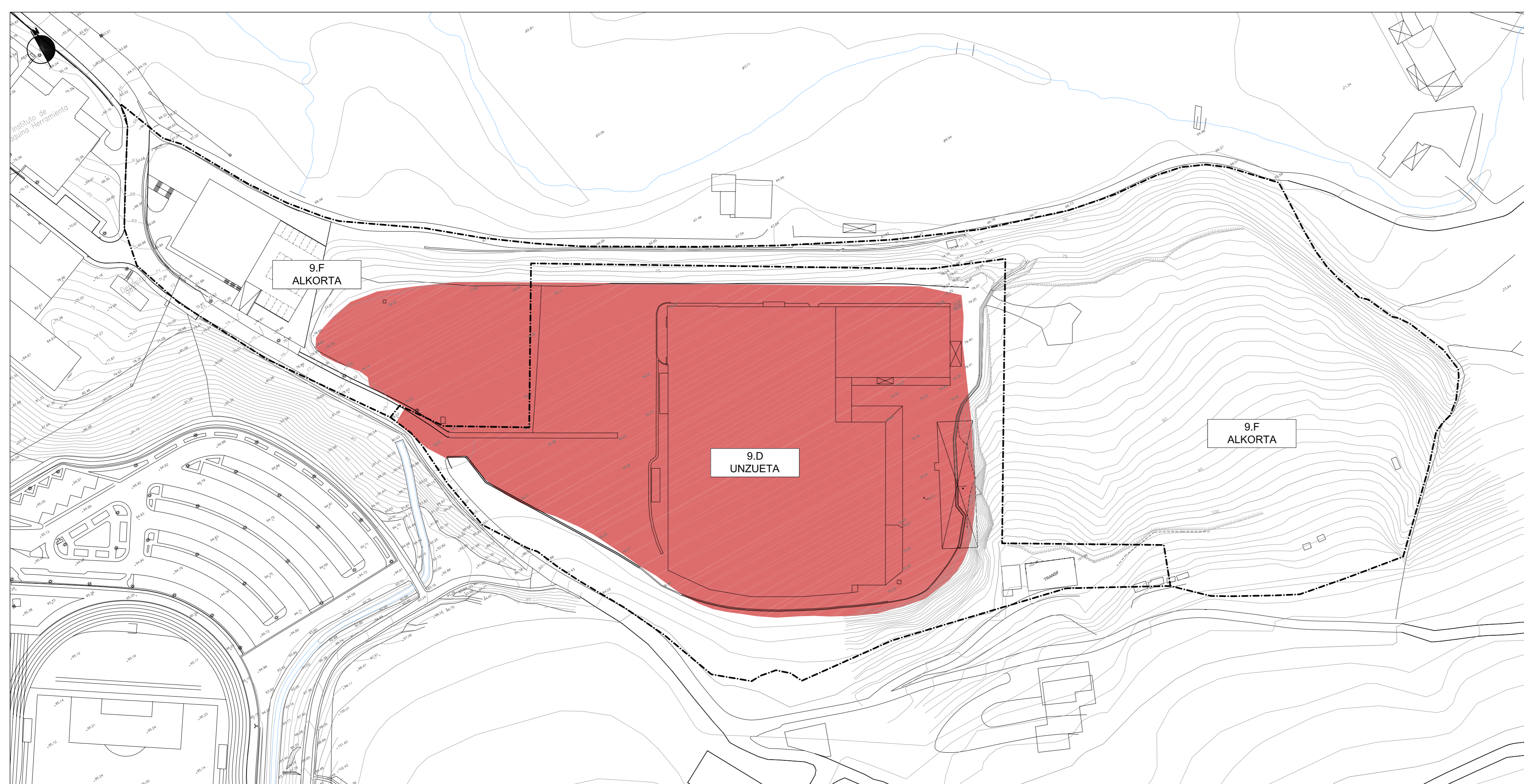
*Escala 1/1.000*

**EQUIPO REDACTOR**  
 MANU ARRUABARRENA FLOREZ, Arquitecto.  
 SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.  
 MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.

*Manu* *Santiago* *Mikel*

**PROMOTOR**

ALCORTA FORGING GROUP, S.A.



KUTSATUTA EGON DAITEZKEEN LURZORUAK ■ SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS

**PLAN PARCIAL DEL  
ÁREA "9.F - ALKORTA"  
ELGOIBAR**

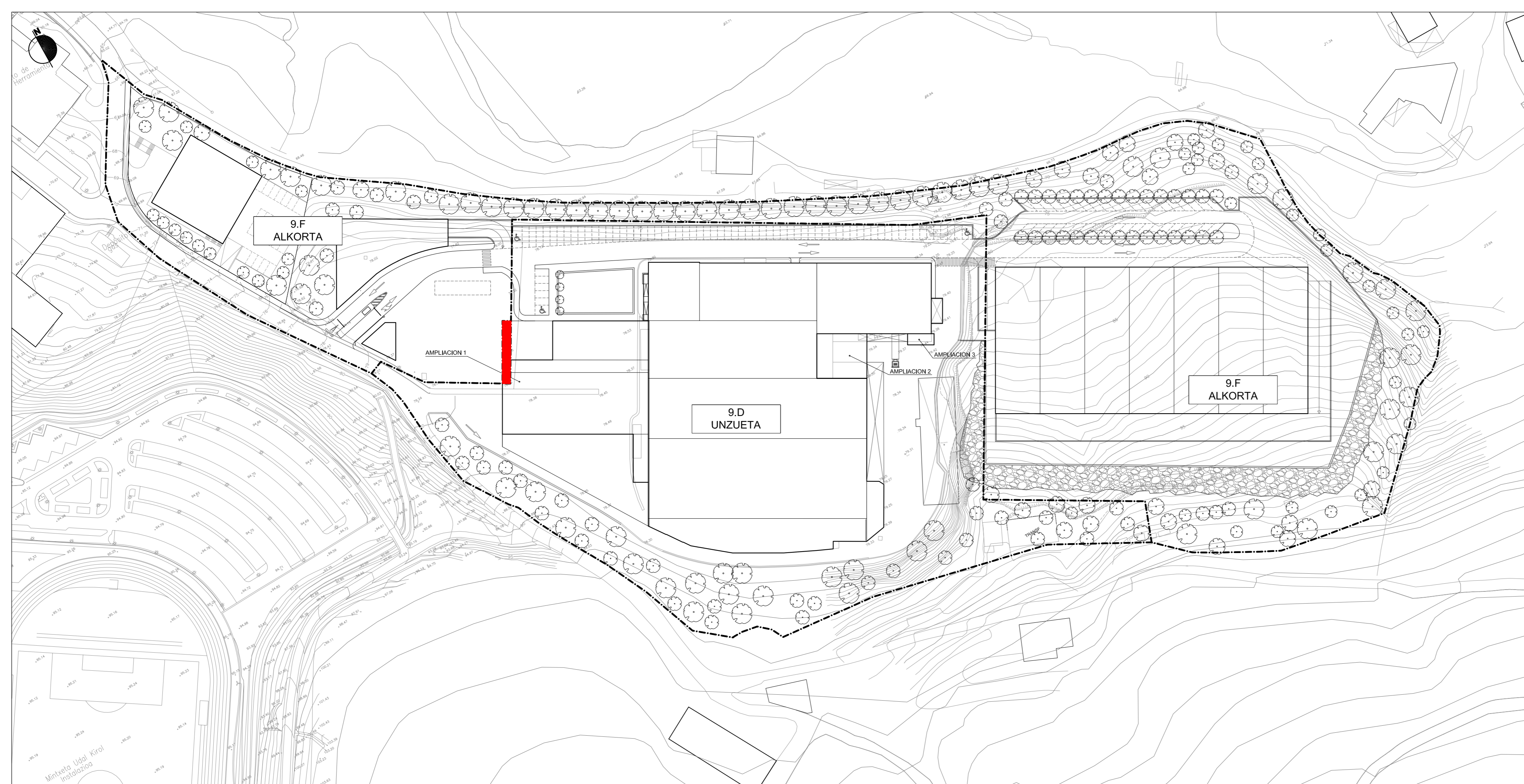
SEPTIEMBRE 2015

*I. INFORMACIÓN*  
**PLANO 1.6**  
**SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINADOS**

Escala 1/1.000

**EQUIPO REDACTOR**  
MANU ARRUIBARRENA FLOREZ, Arquitecto.  
SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.  
MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.

**PROMOTOR**  
  
ALCORTA FORGING GROUP, S.A.



"9.F - ALKORTA" EREMUTIK "9.D - UNZUETA" EREMURA PASATZEN DEN LURRA (67m<sup>2</sup>)  TERRENO QUE SE TRASLADA DEL ÁREA "9.F - ALKORTA" AL ÁREA "9.D - UNZUETA" (67m<sup>2</sup>)

**PLAN PARCIAL DEL  
ÁREA "9.F - ALKORTA"  
ELGOIBAR**

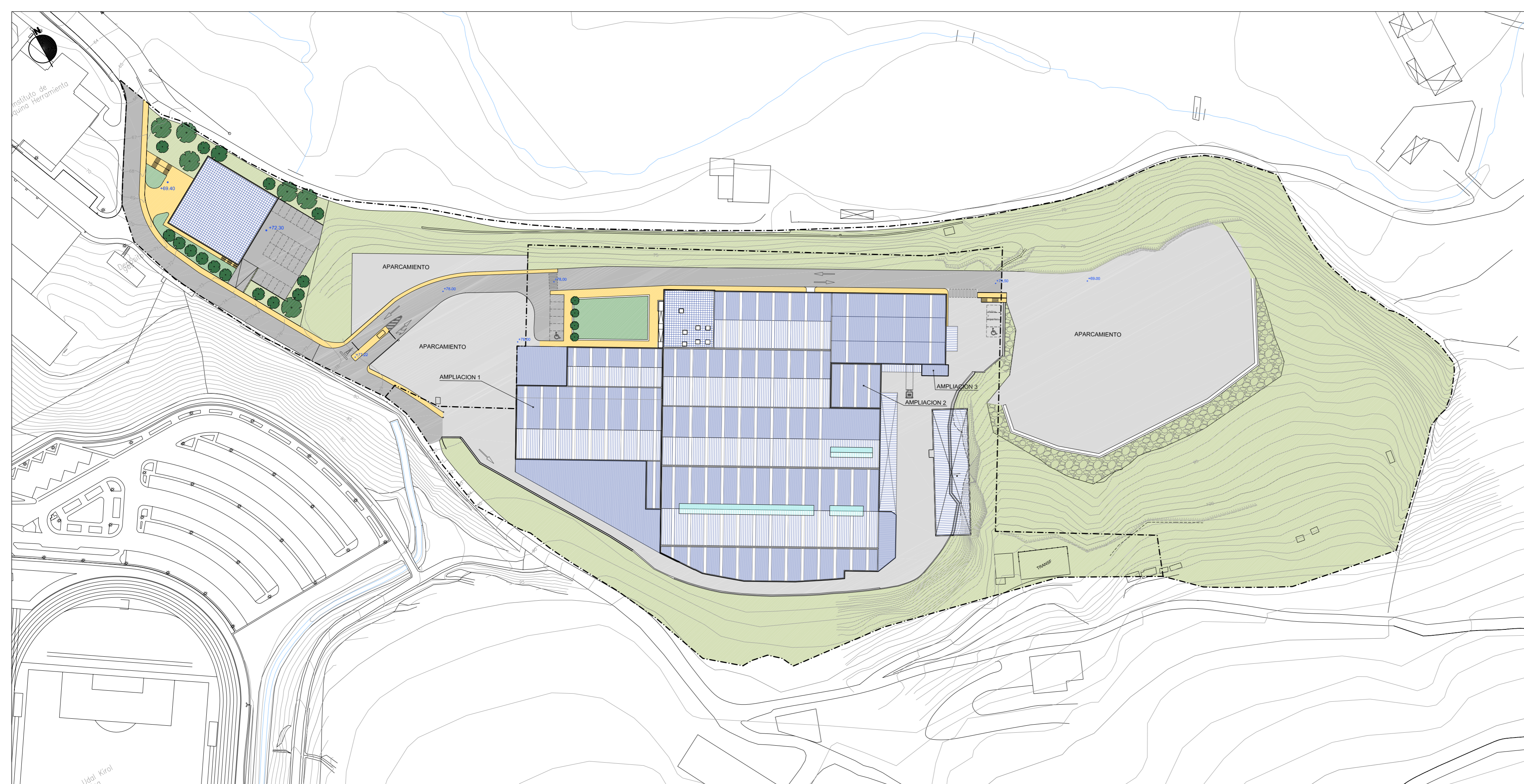
SEPTIEMBRE 2015

*II. ORDENACIÓN*  
**PLANO II.1**  
REAJUSTE DE LA DELIMITACIÓN DE LAS ÁREAS  
"9.D - UNZUETA" Y "9.F - ALKORTA"  
Escala 1/1.000

EQUIPO REDACTOR  
MANU ARRUBARRENA FLOREZ, Arquitecto.  
SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.  
MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.

PROMOTOR  
ALCORTA FORGING GROUP, S.A.



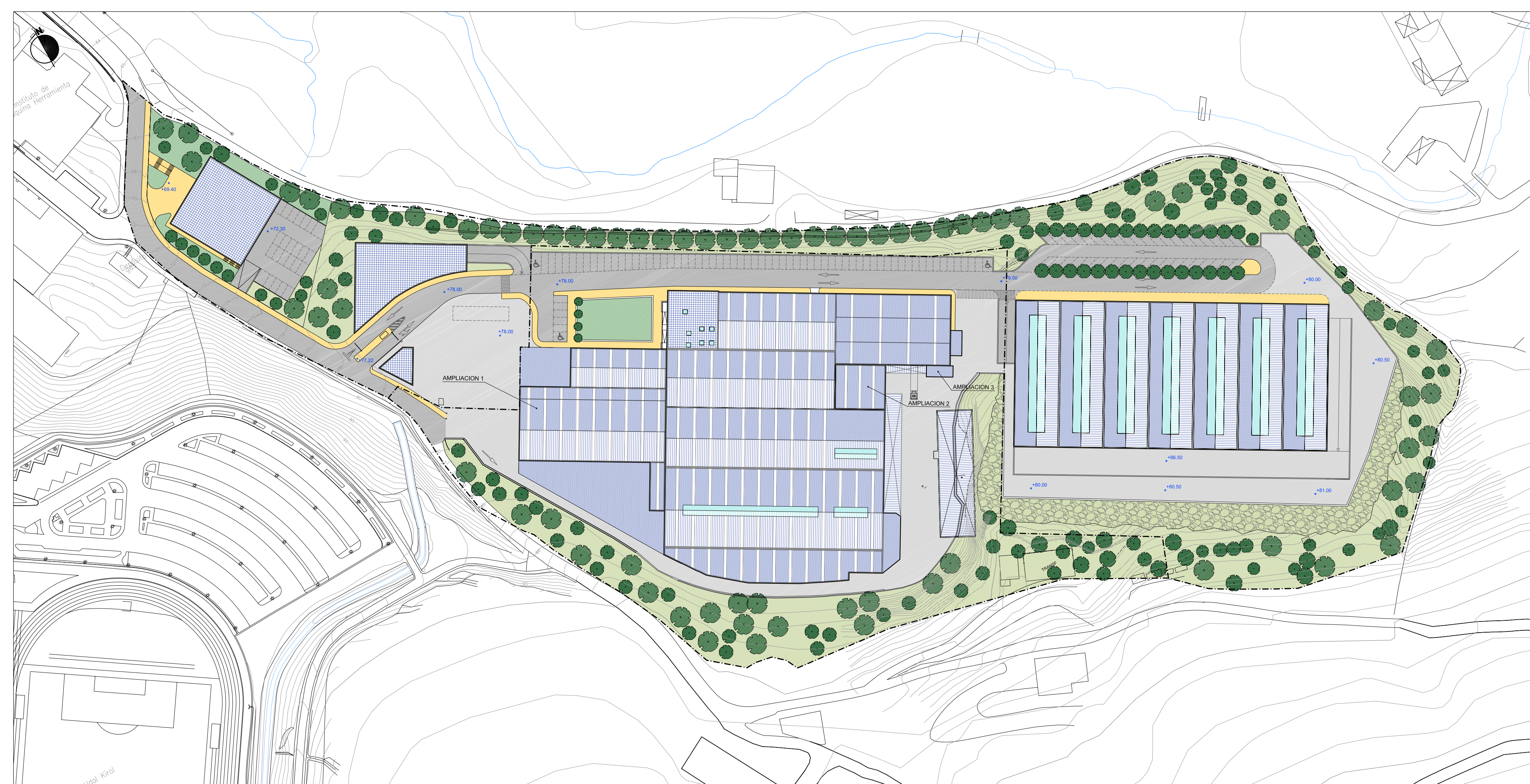
**PLAN PARCIAL DEL  
ÁREA "9.F - ALKORTA"  
ELGOIBAR**

SEPTIEMBRE 2015

II. ORDENACIÓN  
II.2 ORDENACIÓN. PLANTA. (Plano ilustrativo)  
**PLANO II.2.1**  
ESCENARIO INMEDIATO  
Escala 1/1.000

EQUIPO REDACTOR  
MANU ARRUABARRENA FLOREZ, Arquitecto.  
SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.  
MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.

PROMOTOR  
ALCORTA FORGING GROUP, S.A.



**PLAN PARCIAL DEL  
ÁREA "9.F - ALKORTA"  
ELGOIBAR**

SEPTIEMBRE 2015

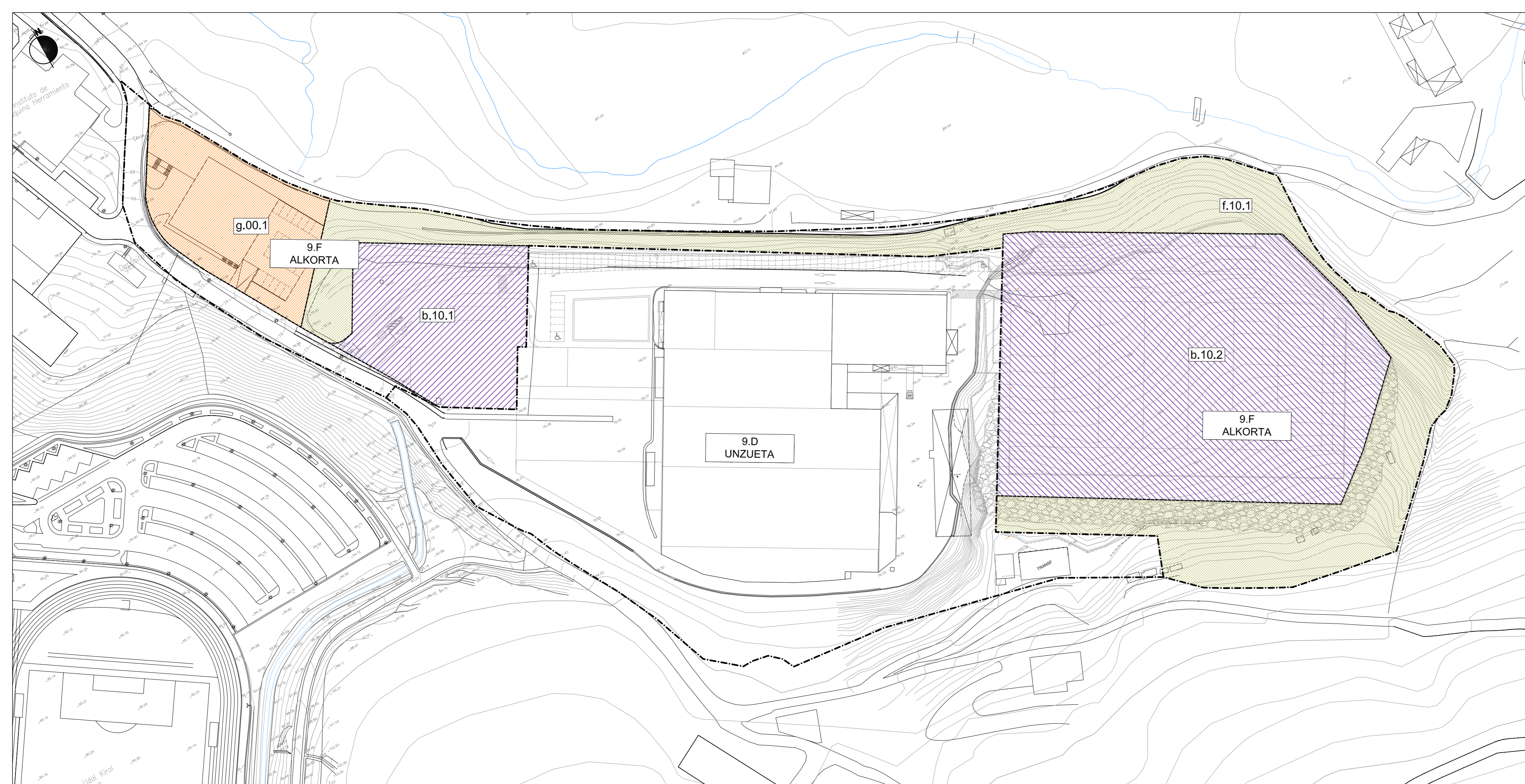
II. ORDENACIÓN  
II.2 ORDENACIÓN. PLANTA. (Plano ilustrativo)  
**PLANO II.2.2**  
ESCENARIO DEFINITIVO  
Escala 1/1.000

EQUIPO REDACTOR  
MANU ARRUABARRENA FLOREZ, Arquitecto.  
SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.  
MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.

PROMOTOR

ALCORTA FORGING GROUP, S.A.





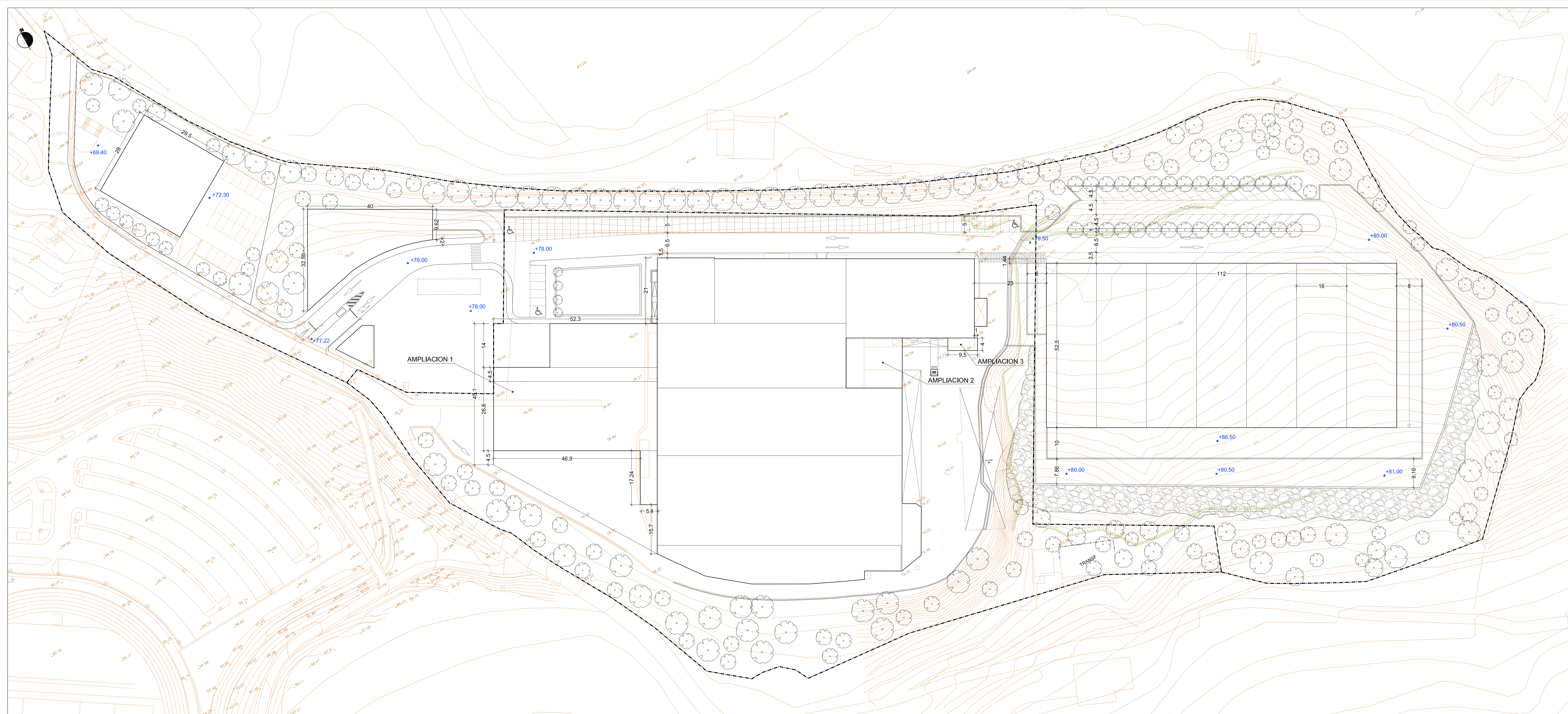
AREA.SEKTORE	AREA.SECTOR
<b>ERABILERA GLOBALEKO ZONEN SISTEMATIZAZIOA</b>	<b>SISTEMATIZACIÓN DE ZONAS DE USO GLOBAL</b>
<b>b. JARDUERA EKONOMIKOTARAKO LURSAILA</b>	<b>b. PARCELAS DE ACTIVIDADES ECONOMICAS</b>
INDUSTRIALA b.10	b.10 INDUSTRIAL
<b>e. KOMUNIKAZIOEN SAREA</b>	<b>e. SISTEMA DE COMUNICACIONES</b>
BIDEEN KOMUNIKAZIO SAREA e.10 IBILGAILU, BIZIKLETA ETA OINEZKOAK	e.10 RED DE COMUNICACION VIARIA RODADA, CICLISTA Y PEATONAL
<b>f. ESPAZIO LIBREAK</b>	<b>f. SISTEMA.DE.ESPAZIOS LIBRES</b>
ESPAZIO URBANO LIBREAK f.10.1	f.10.1 ESPACIOS LIBRES URBANOS
<b>g. EKIPAMENDU KOMUNITARIOA</b>	<b>g. EQUIPAMIENTO COMUNITARIO</b>
EKIPAMENDU KOMUNITARIOA g.00	g.00 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO

**PLAN PARCIAL DEL  
 ÁREA "9.F - ALKORTA"  
 ELGOIBAR**  
 SETIEMBRE 2015

*II. ORDENACIÓN*  
**PLANO II.3**  
**ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA**  
 Escala 1/1.000

EQUIPO REDACTOR  
 MANU ARRUIBARRENA FLOREZ, Arquitecto.  
 SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.  
 MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.

PROMOTOR  
 ALCORTA FORGING GROUP, S.A.



**PLAN PARCIAL DEL  
ÁREA "9.F - ALKORTA"  
ELGOIBAR**

SEPTIEMBRE 2015

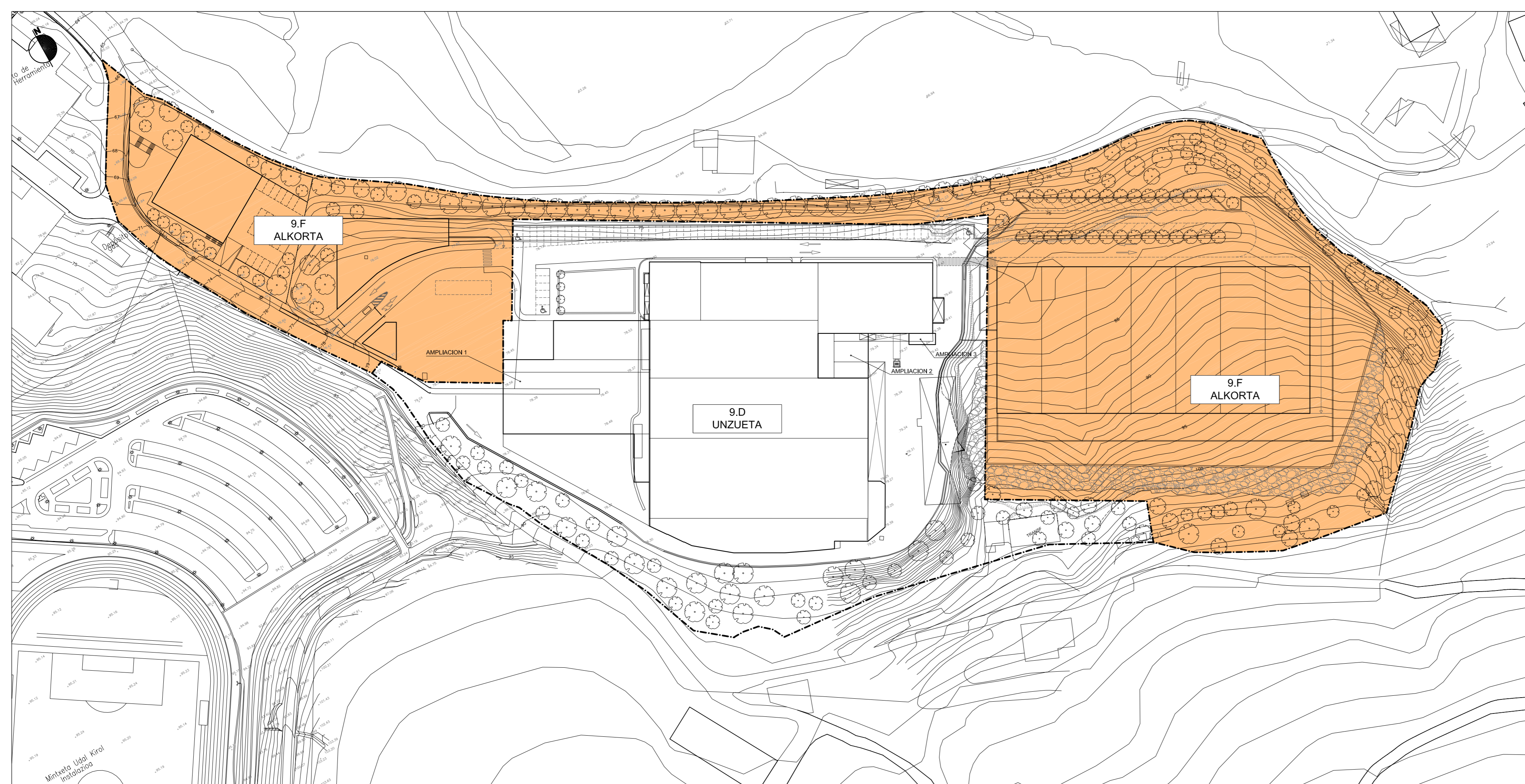
II. ORDENACIÓN  
PLANO II.4  
DEFINICIÓN GEOMÉTRICA  
PLANTA SUPERPUESTA  
Escala 1/500

EQUIPO REDACTOR:  
MANU ARRUIBARRENA FLOREZ, Arquitecto.  
SANTIGAGO PENAIBA GARNENDIA, Arquitecto.  
MIKEL IRIONDO ITURRIZOZ, Abogado.

*Manu* *Santiago* *Mikel*

PROMOTOR:

ALCORTA FORGING GROUP, S.A.



JARDUKETA INTEGRATUKO EREMUA  ÁMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA

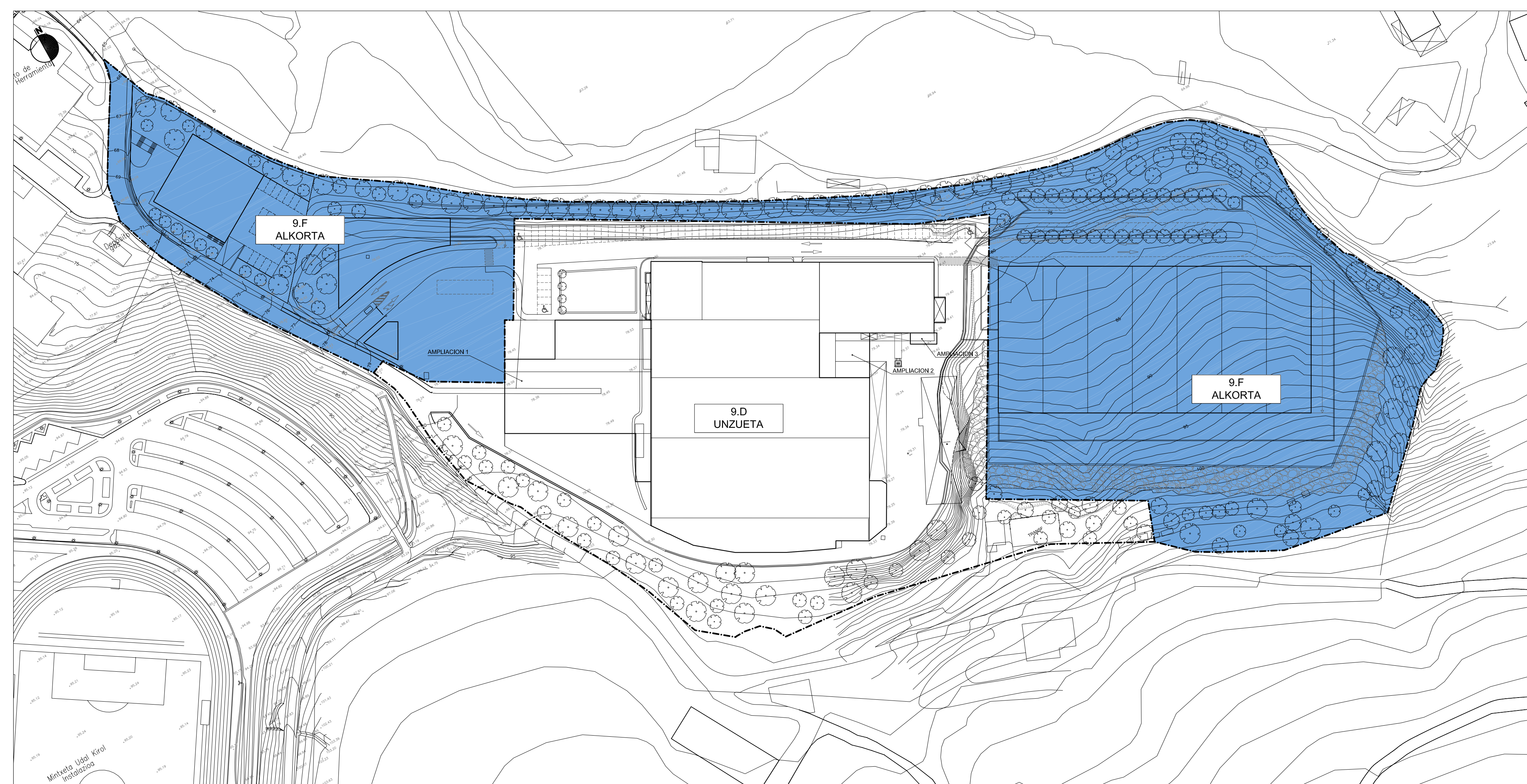
**PLAN PARCIAL DEL  
ÁREA "9.F - ALKORTA"  
ELGOIBAR**

SEPTIEMBRE 2015

*II. ORDENACIÓN*  
**PLANO II.5**  
*CONDICIONES DE GESTIÓN*  
*(Ámbito de Actuación Integrada)*  
Escala 1/1.000

**EQUIPO REDACTOR**  
MANU ARRUABARRENA FLOREZ, Arquitecto.  
SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.  
MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.

**PROMOTOR**  
ALCORTA FORGING GROUP, S.A.



INDUSTRIA-ERABILERAKO EREMU AKUSTIKOAK  ÁREAS ACÚSTICAS DE USO INDUSTRIAL

**PLAN PARCIAL DEL  
ÁREA "9.F - ALKORTA"  
ELGOIBAR**

SEPTIEMBRE 2015

*II. ORDENACIÓN*  
**PLANO II.6**  
*ZONIFICACIÓN ACÚSTICA*

Escala 1/1.000

EQUIPO REDACTOR  
MANU ARRUIBARRENA FLOREZ, Arquitecto.  
SANTIAGO PEÑALBA GARMENDIA, Arquitecto.  
MIKEL IRIONDO ITURRIOZ, Abogado.

PROMOTOR  
ALCORTA FORGING GROUP, S.A.