

**DOCUMENTACIÓN COMPLEMENTARIA AL  
DOCUMENTO DE DICIEMBRE DE 2012**



INDICE

I.-	OBJETO DEL DOCUMENTO .....	1
II.-	METODOLOGÍA ADOPTADA.....	1
III.-	RELACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN INCORPORADA AL DOCUMENTO DE PLAN GENERAL.....	1
III.1.-	Documento A.- MEMORIA .....	3
III.2.-	Documento B.- NORMAS URBANÍSTICAS. Normas generales .....	4
III.3.-	Documento B.- NORMAS URBANÍSTICAS. Normas particulares .....	5
III.4.-	Documento D.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.....	9
IV.-	CONDICIONANTES AL DESARROLLO DE LOS ÁMBITOS URBANIZABLES (en respuesta a la notificación del Director General de Ordenación Territorial, abril 2014).....	10

Anejo 1.-Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Diputación Foral de Gipuzkoa, de fecha 15 de octubre de 2013 –BOG nº 206 de 29 de octubre de 2013-

Anejo 2.- Notificación Director General de Ordenación Territorial, abril 2014



## I.- OBJETO DEL DOCUMENTO

El documento de Plan General de Ordenación Urbana de Urnieta de fecha diciembre 2012, fue aprobado definitivamente por el Consejo de Gobierno de la Diputación Foral de Gipuzkoa, en sesión de 15 de octubre de 2013, estableciendo en el acuerdo una serie de condiciones a incorporar al documento de Plan General previa su publicación:

Segundo. Sin perjuicio de la ejecutividad del plan a los efectos previstos en el artículo 88 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, antes de disponer la publicación del plan, que se realizará por orden foral del diputado foral de medio Ambiente y Ordenación del Territorio, el Ayuntamiento de Urnieta deberá aprobar y remitir a esta Diputación Foral, en un plazo no superior a tres meses, documentación que de cumplimiento a las condiciones señaladas en el apartado primero de este acuerdo.

El objeto de esta documentación complementaria es recoger aquellas modificaciones y/o subsanaciones que se incluyen en el citado acuerdo, introduciendo en los diferentes documentos del Plan General aquellas puntualizaciones, modificaciones o determinaciones indicadas en él.

## II.- METODOLOGÍA ADOPTADA

Los diferentes documentos de Plan General se modifican o complementan únicamente en aquellos puntos que se ven afectados por las determinaciones contenidas en el acuerdo del Consejo de Gobierno de la Diputación Foral de Gipuzkoa en sesión de fecha 15 de octubre de 2013.

Las modificaciones y/o complementaciones efectuadas en cada uno de los diferentes documentos que constituyen la totalidad del Plan General se integran en los documentos, relacionándose e incluyéndose resumidamente en esta documentación complementaria, para su adecuada identificación y comprensión.

## III.- RELACIÓN DE LA DOCUMENTACIÓN INCORPORADA AL DOCUMENTO DE PLAN GENERAL

El condicionado incluido en el acuerdo de aprobación definitiva y las modificaciones y/o complementaciones en cada uno de los diferentes documentos del Plan General, es el siguiente:

1.- Sobre el programa de actuaciones. Habida cuenta de las cuestiones ya señaladas en la parte expositiva de este acuerdo, se deberá evitar el consumo de suelo respetando el orden de prioridades, lo que redundará en la obligación de determinar una secuencia para el desarrollo de los diferentes sectores (tanto los residenciales como los destinados a actividades económicas), atendiendo a criterios ambientales, sociales y económicos. Su ejecución urbanística, consecuentemente, estará condicionada a la colmatación o a la ejecución de la mayor parte de los sectores que le preceden en el orden de prioridad. El orden de prioridades y las condiciones de ejecución que se determinen, como aspecto de ordenación estructural, deberán incorporarse a las Normas Urbanísticas particulares y demás partes del plan que aseguren su eficacia vinculante.

El programa de actuaciones, teniendo en cuenta el orden de prioridades y las necesidades de desarrollo detectadas, se reajustan y concretan en los puntos siguientes:

Documento A. Memoria

II.11.7.- Programación de la ordenación urbanística

Documento B. Normas urbanísticas. Normas particulares

A.I.U.17.- Mañero, A.I.U.24 Oianume, A.I.U.25 Ergoien, A.I.U.27 Ermotegi, A.I.U.28 Miravalles, A.I.U.30 Urkain berri, A.I.U.31 Azkarate, A.I.U.32 Babilonia y A.I.U.33 Trankatx

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

4.- Régimen general de programación y ejecución

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

Documento D. Estudio económico-financiero

IX.1.2.- Criterios generales reguladores de la estrategia y de la secuencia de la ejecución del desarrollo urbano proyectado

IX.1.3.- Criterios generales de elaboración del planeamiento a promover en desarrollo de este Plan General

2.- En los ámbitos A.I.U. 31 Azkarate y A.I.U. 33 Trankatx en los que queda abierta la posibilidad de parcelas residenciales de bajo desarrollo, los planes que establezcan la ordenación pormenorizada restringirán al máximo esta posibilidad.

La posibilidad de implantación de esta tipología, que acoge pequeños bloques de seis viviendas por núcleo de acceso y un máximo de doce viviendas por bloque, se contempla en estos ámbitos para posibilitar la integración de la ordenación con la ciudad preexistente (Trankatx y Atalaya, Azkarate y Urraca), posibilitando además la implantación de diferentes tipologías; en todo caso este tipo de unidades se ordenará de forma controlada y restringida.

Se incluye en la ficha particular de estos ámbitos, en el "Documento B. Normas urbanísticas. Normas particulares", una complementación referida a este punto.

3.- En la cartografía se identificarán los espacios declarados como Zonas Especiales de Conservación (Río Leitzarán y Río Urumea) y en las Normas Urbanísticas generales, se hará referencia expresa a la regulación establecida por sus respectivos programas de medidas, así como al régimen preventivo que establecen el artículo 6 de la Directiva 92/43/CEE, de 21 de mayo de 1992, y el artículo 45 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, de Patrimonio Natural y Biodiversidad.

Las Zonas Especiales de Conservación existentes en el término municipal, ZEC río Leitzarán y ZEC río Urumea, se designan mediante Decreto 215/2012, de 16 de octubre –BOPV nº 112 de 12 de junio de 2013-, por tanto no tienen esta consideración en el documento de diciembre de 2012, ya que la publicación del Decreto y por tanto su entrada en vigor, es posterior.

El documento de Plan General de 2012, incluye estos elementos en la siguiente zona:

D. Zonas rurales

D.1.- Especial protección

Biotopo de Leizarán

LIC río Urumea

Áreas de interés naturalístico

Esta consideración se refleja tanto en la documentación gráfica –plano II.3 Ordenación urbanística estructural. ZONIFICACIÓN GLOBAL. Término municipal-, como en el "Documento A. Memoria" en el punto "II.7.2.- Sistematización general de la calificación global" y en el respectivo artículo 13 del "Documento B. Normas urbanísticas. Normas generales".

El documento que se presenta con fecha diciembre 2013, incluye estos elementos a proteger, con su consideración actual como Zona Especial de Conservación. Por otro lado, la zona de protección del Biotopo de Leizarán se incluye como condicionante superpuesto a la ordenación urbanística, C.1 Espacios naturales protegidos y elementos de especial interés (artículo 28).

4.- En el área de interés naturalístico Adarra-Usabelartza, cuyo régimen transitorio no debería alargarse en el tiempo, se sugiere que el Ayuntamiento de Urnieta se plantee la posibilidad de regular el uso de los montes públicos a través de un plan especial de protección y conservación (definido en el artículo 72 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo), de modo que se garantice la conservación y mejora de los valores naturales de esta zona.

El artículo 13 del "Documento B. Normas urbanísticas. Normas generales", punto D.1.- Zonas rurales de especial protección, recoge expresamente esta propuesta.

5.- Conforme al artículo 37 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV, los planes parciales que es preciso formular para la ordenación pormenorizada de los sectores urbanizables habrán de contar con un estudio acústico, en el cual se incluya la elaboración de mapas de ruido y evaluaciones acústicas que permitan prever el impacto acústico global de la zona. La aprobación de los planes parciales y de los proyectos de urbanización estará condicionada al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica correspondientes y de las condiciones establecidas en el mencionado Decreto.

El artículo 28, epígrafe "C.10 Áreas acústicas", se complementa con esta puntualización, teniendo en cuenta además que cualquier actuación a desarrollar deberá cumplir la legislación vigente en la materia.

Se incluye en el "Documento B. NORMAS URBANÍSTICAS. Normas particulares", en cada una de las fichas correspondientes a los ámbitos A.I.U.28 Miravalles, A.I.U. 30 Urkain berri, A.I.U.31 Azkarate, A.I.U.32 Babilonia y A.I.U. 33 Trankatx, la consideración expuesta.

6.- Según establece la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, la aprobación de los proyectos de urbanización de los ámbitos A.I.U. 28 Miravalles, A.I.U. 30 Urkain Berri, A.I.U. 33 Trankatx, va a requerir de previa declaración de impacto ambiental, y como consecuencia de ello, los planes parciales también se someterán a evaluación ambiental estratégica.

Se incluye en el “Documento B. NORMAS URBANÍSTICAS. Normas particulares”, en cada una de las fichas correspondientes a los ámbitos A.I.U.28 Miravalles, A.I.U. 30 Urkain berri y A.I.U. 33 Trankatx, la siguiente puntualización:

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

El planeamiento de desarrollo será sometido al trámite de Evaluación ambiental estratégica –EAE-, de acuerdo a la legislación vigente en la materia.

7.- La aprobación del Plan de Sectorización del A.I.U. 29 Saletxeberri requerirá, asimismo, de su sometimiento a un procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

Se incluye en el “Documento B. NORMAS URBANÍSTICAS. Normas particulares”, en la ficha correspondiente al ámbito A.I.U.29 Saletxeberri, la siguiente puntualización:

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

Este documento (Plan de Sectorización) será sometido al procedimiento de Evaluación ambiental estratégica –EAE-.

8.- Se aumentará el grado de concreción de las medidas específicas que se vayan a aplicar para corregir y compensar los impactos ambientales causados por la ejecución de las actuaciones programadas en los nuevos sectores, caracterizando en cada caso las zonas de aplicación o ejecución, el presupuesto, el plazo de ejecución, las fuentes de financiación, etc. En este sentido, siguiendo el informe de la Dirección de Biodiversidad y Participación Ambiental del Gobierno Vasco, deberían definirse las medidas que compensen las pérdidas de capital natural que pueden llegar a producirse (de los hábitats naturales, del suelo agrario o de la disminución de la conectividad ecológica). Tales actuaciones se plantearán en el entorno inmediato del área de afección o fuera de su área de influencia, y su ejecución podría establecerse como carga urbanística de urbanización para el desarrollo de los mismos.

Los impactos ambientales que pudieran causar las actuaciones previstas en el documento de Plan General, quedan reflejados en cada una de las fichas particulares de los ámbitos urbanísticos y en la documentación gráfica del documento. El planeamiento de desarrollo deberá estudiar pormenorizadamente la zona de actuación, concretará y cuantificará las afecciones al medio natural bosquejadas y en consecuencia, en aplicación de las medidas protectoras, correctoras y compensatorias incluidas en el documento, determinará las medidas a tomar, de acuerdo con las directrices que formule el Ayuntamiento de Urnieta.

Otras puntualizaciones efectuadas en el documento, recogiendo determinaciones del planeamiento de rango superior aprobado con posterioridad a diciembre de 2012:

En el “Documento A. memoria”, punto I.4 Marco legal vigente, se recoge la aprobación definitiva del PTS de vías ciclistas de Gipuzkoa, aprobado definitivamente mediante Orden Foral 2/2013, de 10 de junio; documento que afecta a varias zonas de suelo urbano y urbanizable del municipio.

Se incluye en el “Documento B. NORMAS URBANÍSTICAS. Normas particulares”, en cada una de las fichas correspondientes a los ámbitos A.I.U.31 Azkarate y A.I.U. 33 Trankatx, la disposición de los itinerarios del este documento sectorial vigente.

Lo expuesto resumidamente con anterioridad, queda reflejado en los diferentes documentos del Plan General, incorporando a los textos las modificaciones y/o complementaciones reseñadas:

### III.1.- Documento A.- MEMORIA

Los epígrafes modificados y/o complementados son los siguientes:

#### I.4 Marco legal vigente

PTS de vías ciclistas de Gipuzkoa, aprobado definitivamente mediante Orden Foral 2/2013, de 10 de junio.

#### II.7.2.- Sistematización general de la calificación global

Se complementa con las siguientes puntualizaciones:

##### 1.- ZEC río Leizaran -Biotopo de Leizarán- (punto 3 del acuerdo)

Con posterioridad al documento de Plan General de diciembre de 2012, se designa el Biotopo de Leizarán como Zona Especial de Conservación, ZEC río Leizarán –ES2120013-, de acuerdo al Decreto 215/2012, de 16 de octubre por el que se designan ZEC catorce ríos y estuarios de la región biogeográfica atlántica y se aprueban sus normas de conservación–BOPV nº 112 de 12 de junio de 2013-; en estas zonas es de aplicación el régimen general establecido en la Directiva 92/43/CEE y Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

##### 2.- Área de interés naturalístico: Adarra-Usabelartza (punto 4 del acuerdo)

A falta de una regulación específica, el Ayuntamiento redactará un plan especial de protección y conservación de acuerdo a lo determinado en el artículo 72 de la Ley 2/2006, donde se regule el uso de esta zona del monte público de Urnieta.

##### 3.- ZEC río Urumea (punto 3 del acuerdo)

Con posterioridad al documento de Plan General de diciembre de 2012, se designa el río Urumea como Zona Especial de Conservación, ZEC río Urumea –ES2120015-, de acuerdo al Decreto 215/2012, de 16 de octubre por el que se designan ZEC catorce ríos y estuarios de la región biogeográfica atlántica y se aprueban sus normas de conservación–BOPV nº 112 de 12 de junio de 2013-; en estas zonas es de aplicación el régimen general establecido en la Directiva 92/43/CEE y Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad

#### II.11.7.- Programación de la ordenación urbanística (punto 1 del acuerdo)

Se ajustan las previsiones de actuación, de acuerdo a lo contenido en los siguientes epígrafes del "Documento D. Estudio económico-financiero":

IX.1.2.- Criterios generales reguladores de la estrategia y de la secuencia de la ejecución del desarrollo urbano proyectado

IX.1.3.- Criterios generales de elaboración del planeamiento a promover en desarrollo de este Plan General

De esta forma, la programación de la ordenación urbanística se concreta:

\* Las actuaciones en suelo urbano, que implican colmatación de ámbitos y/o regeneración urbana, podrán desarrollarse a partir de la aprobación definitiva del Plan General.

\* Las actuaciones previstas en suelo urbanizable sectorizado seguirán la siguiente secuencia:

##### 1.- Primer cuatrienio de vigencia del Plan General:

A.I.U. 28.- Miravalles –actividades económicas-

A.I.U. 32.- Babilonia –residencial-

##### 2.- Segundo cuatrienio de vigencia del Plan General:

A.I.U. 30.- Urkain berri –actividades económicas-

A.I.U. 31.- Azkarate –residencial-

A.I.U. 33.- Trankatx –residencial-

### III.2.- Documento B.- NORMAS URBANÍSTICAS. Normas generales

Los artículos modificados y/o complementados son los siguientes:

#### Artículo 13.- Régimen general de edificación y uso en las zonas de uso global

##### D.1.- Zonas rurales de especial protección

##### b.- Régimen de edificación y uso:

\* De acuerdo al Decreto 215/2012, de 16 de octubre por el que se designan ZEC catorce ríos y estuarios de la región biogeográfica atlántica y se aprueban sus normas de conservación–BOPV nº 112 de 12 de junio de 2013-; se designan como Zona Especial de Conservación el



ZEC río Leizarán –ES2120013- y el ZEC río Urumea –ES2120015-, en estas zonas es de aplicación el régimen general establecido en la Directiva 92/43/CEE y Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad. (punto 3 del acuerdo)

\* Por su parte, en el área de interés naturalístico Adarra-Usabelartza, a falta de una regulación específica, el Ayuntamiento redactará un plan especial de protección y conservación de acuerdo a lo determinado en el artículo 72 de la Ley 2/2006, donde se regule el uso de esta zona del monte público de Urnieta. (punto 4 del acuerdo)

Artículo 28.- Régimen general de regulación de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística

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

Se complementa con la siguiente nota, en referencia a lo especificado en el punto 3 del acuerdo:

Zona periférica de protección del Biotopo de Leizarán

De acuerdo al Decreto 215/2012, de 16 de octubre por el que se designan ZEC catorce ríos y estuarios de la región biogeográfica atlántica y se aprueban sus normas de conservación– BOPV nº 112 de 12 de junio de 2013-, se designan como Zona Especial de Conservación el ZEC río Leizarán –ES2120013- y el ZEC río Urumea –ES2120015-; en estas zonas es de aplicación el régimen general establecido en la Directiva 92/43/CEE y Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad.

C.10.- Áreas acústicas

Se complementa con la siguiente nota, en referencia a lo especificado en el punto 5 del acuerdo:

De acuerdo al artículo 37 del Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV, el planeamiento pormenorizado a elaborar en desarrollo del Plan General, deberá contar con el correspondiente estudio acústico, en el cual se incluya la elaboración de mapas de ruido y evaluación acústica que permita prever el impacto acústico global de la zona. La aprobación de los planes parciales y proyectos de urbanización, queda condicionada al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica y de las condiciones de esta legislación vigente.

### **III.3.- Documento B.- NORMAS URBANÍSTICAS. Normas particulares**

Se incluyen en este apartado únicamente aquellas fichas que contienen modificaciones respecto al documento de Normas particulares de fecha diciembre de 2012:

A.I.U.17.- MAÑERO

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

4.- Régimen general de programación y ejecución

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

Se procederá a la elaboración y aprobación del Plan Especial a partir de la aprobación definitiva del Plan General.

A.I.U.24.- OIANUME

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

4.- Régimen general de programación y ejecución

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

Se procederá a la elaboración y aprobación del Plan Especial a partir de la aprobación definitiva del Plan General.

A.I.U.25.- ERGOIEN

III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

4.- Régimen general de programación y ejecución

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

Se procederá a la elaboración y aprobación del Plan Especial a partir de la aprobación definitiva del Plan General.

A.I.U.27.- ERMOTEGI

### III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 4.- Régimen general de programación y ejecución

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

Se procederá a la elaboración y aprobación del Plan Especial a partir de la aprobación definitiva del Plan General.

#### A.I.U.28.- MIRAVALLS

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

Se complementa con las siguientes puntualizaciones:

El planeamiento deberá considerar de forma especial la afección que la actuación producirá en el medio natural, en este caso ya afectado por obras previas: cursos fluviales y márgenes de protección, masas forestales, etc. Aquellas zonas que queden afectadas por la ordenación a contemplar en el planeamiento de desarrollo, deberán ser estudiadas de tal forma que se planteen medidas protectoras, correctoras y/o compensatorias para su recuperación, adoptando medidas que serán diseñadas de acuerdo con las pautas que se recogen en la normativa urbanística correspondiente a los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.

El planeamiento de desarrollo será sometido al trámite de Evaluación ambiental estratégica –EAE-, de acuerdo a la legislación vigente en la materia.

De acuerdo al artículo 37 del Decreto 213/2012 de 16 de octubre, el Plan parcial deberá contar con un estudio acústico, en el cual se incluya la elaboración de mapas de ruido y evaluaciones acústicas que permitan prever el impacto acústico global de la zona. La aprobación del Plan parcial y Proyecto de urbanización, queda condicionada al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica correspondiente y de las condiciones establecidas en la legislación vigente.

### III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 4.- Régimen general de programación y ejecución

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

Se prevé la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo previsto en el primer cuatrienio de vigencia del Plan General.

### VI.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

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

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

Se incluirán como carga de urbanización la aplicación y resolución de las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental que sean necesarias adoptar para la reposición de la pérdida de capital natural, de acuerdo a los condicionantes superpuestos expuestos y los criterios establecidos en el documento.

#### A.I.U.29.- SALETXEBERRI

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

Se complementa con la siguiente puntualización:

Este documento (Plan de Sectorización) será sometido al procedimiento de Evaluación ambiental estratégica –EAE-.

#### A.I.U.30.- URKAIN BERRI

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

Se complementa con las siguientes puntualizaciones:

El ámbito queda incorporado a la red ciclista en un tramo pendiente de estudio de alternativas, por la previsión de un itinerario ciclista contemplado en el PTS de vías ciclistas vigente, cuestión que el planeamiento deberá tener en cuenta a la hora de ordenar el territorio.

El planeamiento deberá considerar de forma especial la afección que la actuación producirá en el medio natural, en este caso ya afectado por obras previas: cursos fluviales y márgenes de protección, masas forestales de escasa entidad, existencia de pequeñas parcelas con un uso agrario de carácter familiar, etc. Aquellas zonas que queden afectadas por la ordenación a contemplar en el planeamiento de desarrollo, deberán ser estudiadas de tal forma que se planteen medidas compensatorias para su recuperación, adoptando medidas que serán

diseñadas de acuerdo con las pautas que se recogen en la normativa urbanística correspondiente a los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.

El planeamiento de desarrollo será sometido al trámite de Evaluación ambiental estratégica – EAE-, de acuerdo a la legislación vigente en la materia.

De acuerdo al artículo 37 del Decreto 213/2012 de 16 de octubre, el Plan parcial deberá contar con un estudio acústico, en el cual se incluya la elaboración de mapas de ruido y evaluaciones acústicas que permitan prever el impacto acústico global de la zona. La aprobación del Plan parcial y Proyecto de urbanización, queda condicionada al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica correspondiente y de las condiciones establecidas en la legislación vigente.

### III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 4.- Régimen general de programación y ejecución

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

Se prevé la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo previsto en el segundo cuatrienio de vigencia del Plan General.

### VI.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

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

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

Se incluirán como carga de urbanización la aplicación y resolución de las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental que sean necesarias adoptar para la reposición de la pérdida de capital natural, de acuerdo a los condicionantes superpuestos expuestos y los criterios establecidos en el documento.

#### A.I.U.31.- AZKARATE

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

Se complementa con las siguientes puntualizaciones:

El planeamiento a redactar podrá ordenar viviendas de tipología “a.3.1” en zonas que se encuentren en contacto con otras de iguales o semejantes características en suelo urbano consolidado, propiciando la integración de la nueva ordenación en la preexistente y de esta forma evitar impactos negativos, además de abrir la posibilidad a la implantación de variadas tipologías de unidades de vivienda, en todo caso, de forma controlada y restringida.

El planeamiento deberá considerar de forma especial la afección que la actuación producirá en el medio natural: masas forestales de escasa entidad, existencia de pequeñas parcelas con un uso agrario de carácter familiar, etc. Aquellas zonas que queden afectadas por la ordenación a contemplar en el planeamiento de desarrollo, deberán ser estudiadas de tal forma que se planteen medidas protectoras, correctoras y/o compensatorias para su recuperación, adoptando medidas que serán diseñadas de acuerdo con las pautas que se recogen en la normativa urbanística correspondiente a los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.

De acuerdo al artículo 37 del Decreto 213/2012 de 16 de octubre, el Plan parcial deberá contar con un estudio acústico, en el cual se incluya la elaboración de mapas de ruido y evaluaciones acústicas que permitan prever el impacto acústico global de la zona. La aprobación del Plan parcial y Proyecto de urbanización, queda condicionada al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica correspondiente y de las condiciones establecidas en la legislación vigente.

El ámbito queda incorporado a la red básica local, por la previsión de un itinerario ciclista contemplado en el PTS de vías ciclistas vigente, cuestión que el planeamiento deberá tener en cuenta a la hora de ordenar el territorio.

### III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 4.- Régimen general de programación y ejecución

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

Se prevé la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo previsto en el segundo cuatrienio de vigencia del Plan General.

### VI.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

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

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

Se incluirán como carga de urbanización la aplicación y resolución de las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental que sean necesarias adoptar para la reposición de la pérdida de capital natural, de acuerdo a los condicionantes superpuestos expuestos y los criterios establecidos en el documento.

#### A.I.U.32.- BABILONIA

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

Se complementa con las siguientes puntualizaciones:

El planeamiento deberá considerar de forma especial la afección que la actuación producirá en el medio natural: masas forestales de escasa entidad, existencia de pequeñas parcelas con un uso agrario de carácter familiar, etc. Aquellas zonas que queden afectadas por la ordenación a contemplar en el planeamiento de desarrollo, deberán ser estudiadas de tal forma que se planteen medidas protectoras, correctoras y/o compensatorias para su recuperación, adoptando medidas que serán diseñadas de acuerdo con las pautas que se recogen en la normativa urbanística correspondiente a los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.

De acuerdo al artículo 37 del Decreto 213/2012 de 16 de octubre, el Plan parcial deberá contar con un estudio acústico, en el cual se incluya la elaboración de mapas de ruido y evaluaciones acústicas que permitan prever el impacto acústico global de la zona. La aprobación del Plan parcial y Proyecto de urbanización, queda condicionada al cumplimiento de los objetivos de calidad acústica correspondiente y de las condiciones establecidas en la legislación vigente.

### III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 4.- Régimen general de programación y ejecución

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

Se prevé la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo previsto en el primer cuatrienio de vigencia del Plan General, considerando prioritario su desarrollo inmediato, para responder a la imperiosa necesidad de ejecución del nuevo centro docente.

### VI.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

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

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

Se incluirán como carga de urbanización la aplicación y resolución de las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental que sean necesarias adoptar para la reposición de la pérdida de capital natural, de acuerdo a los condicionantes superpuestos expuestos y los criterios establecidos en el documento.

#### A.I.U.33.- TRANKATX

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

Se complementa con las siguientes puntualizaciones:

El planeamiento a redactar podrá ordenar viviendas de tipología "a.3.1" en zonas que se encuentren en contacto con otras de iguales o semejantes características en suelo urbano consolidado, propiciando la integración de la nueva ordenación en la preexistente y de esta forma evitar impactos negativos, además de abrir la posibilidad a la implantación de variadas tipologías de unidades de vivienda, en todo caso, de forma controlada y restringida.

El planeamiento deberá considerar de forma especial la afección que la actuación producirá en el medio natural: cauces fluviales y márgenes de protección, masas forestales de escasa entidad, existencia de pequeñas parcelas con un uso agrario de carácter familiar, etc. Aquellas zonas que queden afectadas por la ordenación a contemplar en el planeamiento de desarrollo, deberán ser estudiadas de tal forma que se planteen medidas protectoras, correctoras y/o compensatorias para su recuperación, adoptando medidas que serán diseñadas de acuerdo con las pautas que se recogen en la normativa urbanística correspondiente a los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística.

El planeamiento de desarrollo será sometido al trámite de Evaluación ambiental estratégica – EAE-, de acuerdo a la legislación vigente en la materia.

De acuerdo al artículo 37 del Decreto 213/2012 de 16 de octubre, el Plan parcial deberá contar con un estudio acústico, en el cual se incluya la elaboración de mapas de ruido y evaluaciones acústicas que permitan prever el impacto acústico global de la zona. La aprobación del Plan parcial y Proyecto de urbanización, queda condicionada al cumplimiento

de los objetivos de calidad acústica correspondiente y de las condiciones establecidas en la legislación vigente.

El ámbito queda incorporado a la red básica local, por la previsión de un itinerario ciclista contemplado en el PTS de vías ciclistas vigente, cuestión que el planeamiento deberá tener en cuenta a la hora de ordenar el territorio.

### III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 4.- Régimen general de programación y ejecución

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

Se prevé la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo previsto en el segundo cuatrienio de vigencia del Plan General.

### VI.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

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

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

Se incluirán como carga de urbanización la aplicación y resolución de las medidas protectoras, correctoras y compensatorias de carácter ambiental que sean necesarias adoptar para la reposición de la pérdida de capital natural, de acuerdo a los condicionantes superpuestos expuestos y los criterios establecidos en el documento.

#### A.I.U.34.- TRANKAXKO ERREKA

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

Se complementa con la siguiente puntualización:

El ámbito queda incorporado a la red básica local, por la previsión de un itinerario ciclista contemplado en el PTS de vías ciclistas vigente, cuestión que el planeamiento deberá tener en cuenta a la hora de ordenar el territorio.

#### **III.4.- Documento D.- ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO**

En contestación al punto 1 del acuerdo, se complementan los siguientes epígrafes:

##### IX.1.2.- Criterios generales reguladores de la estrategia y de la secuencia de la ejecución del desarrollo urbano proyectado

La consecución de esos objetivos pasa por la adecuación del proceso de desarrollo y ejecución de dichas propuestas a los correspondientes criterios generales de intervención que, de forma global y equilibrada, garanticen su tratamiento coordinado e integrado, considerado desde, entre otros extremos y de forma complementaria, perspectivas tanto temporales y materiales como territoriales. Algunos de los criterios a tener en cuenta a ese respecto son, concretamente, los siguientes:

##### A.- Estrategia y secuencia general de desarrollo y ejecución de las propuestas.

La relevancia de las propuestas urbanísticas, justifica centrar la atención en las mismas a los efectos de determinar algunos de los parámetros básicos de la estrategia y la secuencia del desarrollo y la ejecución de las previsiones de este Plan General.

Se plantean por tanto, los parámetros siguientes:

\* En cuanto a los desarrollos planteados en el suelo urbano, con el fin de propiciar la regeneración urbana:

- Ámbitos destinados a usos residenciales: las actuaciones previstas en el A.I.U.17 Mañero y A.I.U.27 Ermotegi podrán ser desarrolladas a partir de la aprobación definitiva del Plan General, no dependiendo su ejecución de parámetros externos al propio ámbito.

- Ámbito destinado a actividades económicas: se delimita expresamente el A.I.24-25 que abarca suelos del A.I.U.24 Oianume y A.I.U.25 Ergoien, actuación cuyo fin es colmar los usos industriales existentes, en una zona donde es necesaria la regeneración urbana. Esta actuación se podrá desarrollar una vez aprobado definitivamente el Plan General.

\* Actuaciones en suelo urbanizable, destinadas a la implantación de usos residenciales:

Son tres los ámbitos destinados a usos residenciales, considerando que su desarrollo debe ser progresivo y por tanto, la programación de los desarrollos proyectados debe responder a las necesidades detectadas.

A.I.U.32 Babilonia, ámbito que acogerá usos residenciales, además de la implantación del nuevo centro docente, objetivo y necesidad prioritaria en el municipio; por tanto, este

desarrollo deberá ser acometido con inmediatez, en la primera fase de ejecución de este Plan General (primer cuatrienio).

Por su parte, los desarrollos de los ámbitos A.I.U.31 Azkarate y A.I.U.33 Trankatx, deberán acometerse de forma progresiva y continuadamente a lo largo del horizonte de vigencia del Plan General, en todo caso en respuesta a las necesidades que se vayan planteando y concretando.

\* Actuaciones en suelo urbanizable sectorizado, destinadas a la implantación de actividades económicas:

Las actuaciones previstas deberán desarrollarse de forma progresiva y continuadamente a lo largo del horizonte de vigencia del Plan General, previendo en cuanto a la programación que inicialmente deberá desarrollarse el A.I.U.28 Miravalles, puesto que la propiedad es mayoritariamente municipal y por tanto sus posibilidades de ejecución son mayores, para posteriormente acometer y resolver el ámbito A.I.U.30 Urkain berri.

\* Actuación en suelo urbanizable no sectorizado, destinada a la implantación de actividades económicas:

Los condicionantes a resolver en el ámbito del A.I.U.29 Saletxeberri, referidos a la efectiva ejecución del TAV y por tanto, a la efectiva ocupación de los terrenos necesarios, implican su inclusión como suelo urbanizable no sectorizado, por tanto, no se tiene prevista su programación.

B.- Tratamiento, programación y ejecución coordinados e integrados de, por un lado, los desarrollos urbanísticos residenciales, de actividades económicas, etc. y por otro, las propuestas sectoriales.

Siempre que un conjunto de propuestas de origen y naturaleza diversos convergen en un mismo entorno, su determinación, programación y ejecución ha de responder a pautas que impliquen un tratamiento debidamente coordinado de las mismas. Esta pauta ha de entenderse referida a los desarrollos previstos desde el Plan General y las propuestas sectoriales supramunicipales que inciden en un mismo entorno territorial.

Algunos de los supuestos de esta naturaleza son los conformados por:

\* Los desarrollos residenciales en los A.I.U.31 Azkarate y A.I.U.33 Trankatx, y las propuestas previstas en el PTS de vías ciclistas, ámbitos que deberán integrar la red básica local contemplada en este documento, no ejecutada.

De igual forma, el A.I.U.30 Urkain berri, por cuyo territorio está previsto otro circuito integrado en un tramo pendiente de estudio de alternativas, como es el antiguo camino del Plazaola.

La red propuesta afecta igualmente a zonas que en el Plan General se destinan a parques urbanos, que deberán integrar en su ordenación estos itinerarios.

\* El desarrollo residencial previsto en el ámbito A.I.U.33 Trankatx, deberá tener en cuenta la existencia de la regata Trankatx, de acuerdo a las determinaciones del PTS de márgenes de ríos y arroyos vigente.

De igual forma, los desarrollos destinados a actividades económicas en A.I.U.28 Miravalles y A.I.U.30 Urkain berri, por cuyos territorios fluyen regatas, deberán tener en cuenta las determinaciones del PTS, contando además con las modificaciones efectuadas en el curso del agua en este último ámbito a partir de la ejecución de la carretera A.15.

\* Afección del trazado del TAV en el territorio, afectando de forma destacada al ámbito A.I.U.29 Saletxeberri, suelo urbanizable no sectorizado.

\* La totalidad de las previsiones del planeamiento general en cuanto a desarrollos residenciales, de actividades económicas u otras, deberán considerar las afecciones que se derivan del planeamiento sectorial vigente e incluso de aquel que se encuentra en tramitación.

C.- Tratamiento, programación y ejecución coordinados e integrados del conjunto de los desarrollos urbanísticos planteados en un mismo entorno territorial, incluidas, en particular, las actuaciones (movimientos de tierras, infraestructuras, etc.) que inciden en dos o más Ámbitos Urbanísticos.

Los desarrollos urbanísticos previstos, en muchos de los casos, inciden en ámbitos o territorios colindantes, con lo cual, deberá existir una especial coordinación entre diferentes actuaciones que inciden en más de un ámbito urbanístico.

Las medidas e incidencias que se relacionan de forma no exhaustiva, deberán ser coordinadas por la propia administración municipal, proporcionando unos criterios unitarios para la ejecución de las diferentes actuaciones.

En concreto, en más de una actuación, se requiere una programación global y unitaria, previendo estas incidencias o interrelaciones:

\* La actuación prevista en Ermotegi y su incidencia en el ámbito de Vegasa, suelo urbano consolidado, en cuanto a viario y la propia ordenación.

\* El viario de conexión entre la nueva rotonda de Idiazabal kalea a la altura de Ermotegi y la calle Estación, incidiendo en los ámbitos de Trankatx y Trankaxko erreka, además de incidir en el propio viario de Vegasa, Atalaya y el casco urbano antiguo.

\* Rotonda de Idiazabal kalea, que comparten las actuaciones de Ermotegi y Babilonia, pasando a conformar el acceso general a estos nuevos núcleos residenciales.

\* Vial desde esta misma rotonda, desviando la carretera a Lasarte-Oria; este vial/desviación/sustitución discurre por terrenos de babilonia, permitiendo liberar la colindante Zabaleta de esta carga, recuperando los espacios que quedarán libres de esta carretera.

\* Vial a ejecutar en Urkain berri, que incide fundamentalmente en la mejora del viario existente en Ergoien, proporcionando un nuevo acceso a este ámbito de actividades económicas.

Otras actuaciones de carácter general inciden tanto en suelos urbanos como en suelos urbanizables, requiriendo por tanto, un criterio unitario y homogéneo, favoreciendo una adecuada continuidad:

\* Reestructuración y recuperación de la calle Idiazabal como eje urbano estructurante.

\* Tratamiento de los cursos de agua que inciden en territorios de ámbitos colindantes.

\* Continuidad en ejes viarios que completan la trama urbana: calle San Juan hacia Salesianos a través de Azkarate y su continuidad hasta Erratzu; reestructuración del viario del casco antiguo y Urraca, y su continuidad hasta la calle Idiazabal a través de Trankatx, Trankaxko erreka y Ermotegi.

\* Ejecución de las redes peatonales y ciclistas, tanto las previstas en el PTS correspondiente, como las que se plantean desde el propio Ayuntamiento, propiciando esta circulación.

IX.1.3.- Criterios generales de elaboración del planeamiento a promover en desarrollo de este Plan General

A.- Ámbitos o subámbitos a desarrollar a partir de la aprobación definitiva del Plan General

\* Actuaciones de dotación planteadas en el Casco antiguo.

\* Desarrollo de ámbitos destinados a usos residenciales, operaciones en suelo urbano:

\* AI.17 Mañero

\* AI.27 Ermotegi

\* Colmatación de zonas de actividades económicas –Oianume y Ergoien-.

\* Actuaciones públicas: renovaciones de urbanizaciones, disposición de elementos de comunicación vertical, etc.

B.- Planeamiento pormenorizado a promover en el primer cuatrienio de vigencia del Plan General

\* AI.28 Miravalles –actividades económicas-

\* AI.32 Babilonia –residencial-

C.- Planeamiento pormenorizado a promover en el segundo cuatrienio de vigencia del Plan General

\* AI.30 Urkain Berri –actividades económicas-

\* AI.31 Azkarate –residencial-

\* AI.33 Trankatx –residencial-

D.- Ámbito que deberá contar con Plan de Sectorización

\* AI.29 Saletxeberri, no se programa puesto que su futuro desarrollo implica la efectiva ejecución del TAV.

#### IV.- **CONDICIONANTES AL DESARROLLO DE LOS ÁMBITOS URBANIZABLES** (respuesta a la notificación del Director General de Ordenación Territorial, abril 2014)

El objeto de esta documentación complementaria es definir con mayor detalle la programación del PGOU, de forma que el desarrollo urbanístico del municipio sea ordenado, garantizando así un consumo sostenible del suelo.

#### **CRITERIOS MEDIOAMBIENTAL, SOCIAL Y ECONÓMICO**

##### **– Suelo urbanizable residencial –**

Son tres los ámbitos urbanizables destinados a usos residenciales. Consideramos que su desarrollo debe ser progresivo y por tanto, la programación de los mismos debe responder a las necesidades detectadas, y a criterios medioambientales, sociales y económicos.

Existe en el municipio de Urnieta una razón social básica, que prioriza el desarrollo de un ámbito: se trata del ámbito A.I.U.32 Babilonia, ámbito que acogerá la implantación del nuevo centro docente, siendo este objetivo y necesidad prioritaria en el municipio.

Desde un análisis medioambiental y social, establecemos como prioritario además el desarrollo de los ámbitos más próximos al núcleo urbano, que tengan además un menor valor agrológico.

Se establece por lo tanto el siguiente orden de desarrollo de los ámbitos urbanizables residenciales:

- A.I.U.32.- Babilonia
- A.I.U.33.- Trankatx
- A.I.U.31.- Azkarate

##### **– Suelo urbanizable de actividades económicas –**

Son dos los ámbitos urbanizables destinados a actividades económicas. Consideramos que su desarrollo debe ser progresivo y por tanto, la programación de los mismos debe responder a las necesidades detectadas, y a criterios medioambientales, sociales y económicos.

El ámbito A.I.U.28.- Miravalles es de titularidad municipal, por lo que su desarrollo se prevé con anterioridad al ámbito A.I.U.30.- Urkain Berri.

Se establece por lo tanto el siguiente orden de desarrollo de los ámbitos urbanizables de actividades económicas:

- A.I.U.28.- Miravalles
- A.I.U.30.- Urkain Berri

#### **CONDICIONANTES AL DESARROLLO DE LOS ÁMBITOS URBANIZABLES**

Tal y como se ha indicado, el objeto de esta documentación complementaria es definir con detalle la programación del PGOU, de forma que el desarrollo urbanístico del municipio sea ordenado, garantizando así un consumo sostenible del suelo.

Se propone añadir a la priorización del punto anterior, establecer un porcentaje mínimo de desarrollo de los ámbitos urbanizables, de forma que este desarrollo sea indispensable para el posible desarrollo de los siguientes.

El porcentaje mínimo de desarrollo se establece en el **80%**.

Es decir, una vez iniciada la urbanización de un ámbito urbanizable residencial, no podrá iniciarse la urbanización de otro ámbito urbanizable residencial, hasta que no se haya materializado el 80% del aprovechamiento residencial previsto en el ámbito que le precede en el orden de prioridad.



Esto será de aplicación a todos los Ámbitos urbanizables residenciales previstos en el PGOU, ordenados a continuación según los criterios medioambiental, social y económico:

- 1.- A.I.U.32.- *Babilonia*
- 2.- A.I.U.33.- *Trankatx*
- 3.- A.I.U.31.- *Azkarate*

Asimismo, una vez iniciada la urbanización de un ámbito urbanizable de actividades económicas, no podrá iniciarse la urbanización de otro ámbito urbanizable de actividades económicas, hasta que no se haya materializado el 80% del aprovechamiento previsto en el primero.

Esto será de aplicación a todos los Ámbitos urbanizables de actividades económicas previstos en el PGOU, ordenados a continuación según los criterios medioambiental, social y económico:

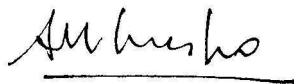
- 1.- A.I.U.28.- *Miravalles*
- 2.- A.I.U.30.- *Urkain Berri*

Donostia-San Sebastián, junio de 2014

Redactores:



Pedro Etxaniz Rebaque, Arquitecto



Ana Crespo Amado, Arquitecto



Mikel Iriondo Iturrioz, Abogado

**Anejo 1.-Acuerdo del Consejo de Gobierno de la Diputación Foral de Gipuzkoa, de fecha  
15 de octubre de 2013 –BOG nº 206 de 29 de octubre de 2013-**

**Anejo 2.- Notificación Director General de Ordenación Territorial, abril 2014**