

RESOLUCION DE LA ALCALDIA N°

1686

En relación con el expediente 2018PPAR0001 relativo al Plan Parcial del ámbito 1.1.12 ARASO-SASIKOBURUA.

Resultando los siguientes hechos:

-ALTOS DE MIRASIERRA SL promueve la redacción del Plan Parcial del ámbito 1.1.12 ARASO SASIKOBURUA.

Se presenta por sus autores con fecha 4 de julio de 2018 un "*borrador*" del Plan Parcial y el **Documento inicial estratégico de Evaluación Ambiental, solicitando la tramitación de este último documento.**

-El vigente *Plan General* delimita el ámbito "1.1.12: Araso Sasikoburua" clasificado como SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO.

Se incorpora a este ámbito una porción de suelo adscrito que aún estando calificado, desarrollado y ejecutado en el colindante Araso (suelo urbano), requiere reordenarse para resolver adecuadamente el acceso y cumplimentar los objetivos propuestos en el sitio.

CLASIFICACION URBANISTICA

- *Suelo Urbanizable Sectorizado*superficie : 40.893,72 m²s

- *Suelo Urbano adscrito al Sector*superficie : 2.669,52 m²s

CALIFICACION GLOBAL

- *Actividades Económicas (A)* superficie: 31.801,82 m²s

-En suelo urbano superficie: 2.669,52 m²s

-En suelo urbanizable sectorizado superficie: 29.132,30m²s

-Edificabilidad urbanística:

-Sobre rasante 34.828,00 m²t.

La edificabilidad sobre rasante definida no incluye la superficie construida destinada a entreplantas, las cuales se podrán disponer en la cuantía máxima porcentual establecida para cada una de las calificaciones pormenorizadas contempladas en la normativa general.

-Bajo rasante

100% de la edific, sobre rasante.

-Régimen de uso: conforme el art. 2.2.3 de la normativa del presente Plan General. Si bien se prohíben expresamente los de carácter comercial o de ocio, y aquellos que en atención al Planeamiento Territorial puedan entenderse como ampliación del Gran Equipamiento Comercial Txingudi.

- Sistema General Ferroviario (F) superficie: 11.761,42 m²s

Al noroeste del ámbito el PGOU ha calificado como Sistema General Ferroviario una banda de suelo según la previsión del Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria de la Comunidad autónoma del País Vasco. (Previsión Tren Alta velocidad)

(El Plan Territorial Sectorial fija una "banda de reserva" que afecta al ámbito y que ha sido calificada por el Plan General como SG Ferroviario.

El Plan Territorial establece *que una vez se lleve a cabo la ejecución de dicha infraestructura de la Nueva Red Ferroviaria, los terrenos calificados como sistemas generales- en cuanto incluidos en el "corredor", o en su caso, localizados en "otras zonas de reserva de carácter auxiliar" que no hayan quedado efectivamente vinculados al dominio público de uso ferroviario, podrán ser objeto de cualquier otra calificación urbanística que resulte compatible con su régimen en cuanto que suelos colindantes a las líneas férreas.)*

REGIMEN DE DETERMINACIÓN DE LA ORDENACIÓN PORMENORIZADA.-

De acuerdo con el Plan General se procederá a la elaboración de un Plan Parcial para la determinación de la ordenación pormenorizada en el suelo urbanizable sectorizado.

En el suelo urbano adscrito al sector se define ya desde el Plan General la ordenación pormenorizada como Viario Local (VL). Dicho Plan Parcial podrá, si su ordenación así lo aconseja, ajustar la ordenación pormenorizada del suelo urbano adscrito al sector.

Este suelo queda categorizado ya como suelo urbano no consolidado por carencia y/o insuficiencia de urbanización consolidada.

-El "borrador" del Plan Parcial señala *que es su objeto determinar la ordenación pormenorizada para la implantación de actividades económicas en el sector ARASO SASIKOBURUA, resolviendo la creación del nuevo enlace con el sector y la definición de las parcelas destinadas a sistemas locales y zonas verdes.*

La descripción de la propuesta de ordenación prevé *la creación de tres parcelas destinadas a actividades económicas de uso industrial donde se construirán unas naves industriales. Una red de viales interiores da acceso a cada una de ellas desde dos niveles diferentes y las zonas verdes se plantean en las zonas perimetrales, zonas de taludes y vertientes de la regata Araso.*

*-Justifica el Documento de Inicio de Evaluación Ambiental que el **Plan Parcial** está sujeto a Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria, conforme lo dispuesto en la Ley Estatal, 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, toda vez que establece el marco para la futura autorización de proyectos sometidos a Evaluación de Impacto Ambiental.*

La citada Ley incluye en su anejo IB epígrafe 20 los "Proyectos de urbanización de zonas industriales con una superficie igual o superior a 1 hectárea que se sitúen en todo o en parte en zonas ambientalmente sensibles" por lo que, en caso de afectarse al dominio público hidráulico de la regata de Araso el proyecto de urbanización estaría sometido a EIA ordinaria.

El presente documento constituye el Documento inicial estratégico y responde al contenido marcado por el art. 18 de la citada Ley y por el art. 8 del decreto 211/2012 por el que se regula el procedimiento de Evaluación ambiental estratégica de planes y programas.

Este documento acompañado de la solicitud de inicio de la EA ordinaria, del "borrador" del Plan Parcial y la documentación exigida por la legislación sectorial, se presentará ante el órgano sustantivo que una vez dé el visto bueno solicitará al órgano ambiental el inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria.

-De conformidad con lo dispuesto en el artículo 17 y siguientes de la citada Ley 21/2013, que regula el procedimiento de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan, el promotor presentará ante el órgano sustantivo (Ayuntamiento), junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la Evaluación ambiental Estratégica ordinaria, acompañada del "borrador" del Plan y de un Documento Ambiental Estratégico.

Una vez realizadas las comprobaciones pertinentes, el órgano sustantivo (Ayuntamiento) remitirá al órgano ambiental la solicitud de inicio y demás documentos que la deben acompañar.

- El "borrador" Plan Parcial que se presenta consta de tres documentos:

-DOCUMENTO A: MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.

-DOCUMENTO B: NORMAS URBANISTICAS.

-DOCUMENTO E: DOCUMENTACIÓN GRÁFICA.

No se presentan: -DOCUMENTO C: DIRECTRICES DE ORDENACION Y GESTION DE LA EEJCUCION;; DOCUMENTO D: ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO FINANCIERA, DOCUMENTO G: ESTUDIO ACUSTICO Y DOCUEMNTO H ESTUDIO DE TRAFICO Y MOVILIDAD, *todos estos en trámite, según el documento.*

-Asimismo se presenta el Documento Inicial Estratégico de Evaluación Ambiental del Plan Parcial que justifica el sometimiento al procedimiento ordinario. Aquel responde al contenido marcado por el art. 18 de la citada Ley y por el art. 8 del Decreto 211/2012 por el que se regula el procedimiento de Evaluación ambiental estratégica de planea y programas.

Consdierando los siguientes argumentos:

-Analizado el Documento por los Servicios Técnicos se justifica que tal y como consta en los mismos, el "*borrador*" del Plan Parcial carece de documentación esencial para valorar su propuesta quedando sólo justificada esta carencia porque como dice la solicitud se trata de un "*borrador*" que se presenta a efectos únicamente del inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica.

A pesar de lo señalado procede aceptar la foimulación del Plan o admisión a trámite a los efectos del inicio del trámite del procedimiento de evaluación ambiental estratégica. Así como por la necesidad de solicitar informes sectoriales previos y preceptivos que informen favorablemente la "*ordenación propuesta*", -contenida asimismo en el Documento de inicio de Evaluación Ambiental por lo que esta consdieración se hace extensible a éste,- por afectar a zonas de dominio público hidráulico y sistema general ferroviario, sin perjuicio del resto de informes sectoriales que resulten asimismo vinculantes y de las condiciones que a la misma se fijan en los informes técnicos municipales.

En este sentido sometida la ordenación a lo que resulte preceptivo a la vista de los informes sectoriales, se informa técnicamente que deberá aportarse un nuevo documento de forma previa a la aprobación inicial en el que se recojan además de lo señalado en el procedimeinto de evaluación ambiental estratégica y los citados informes, las determinaciones y subsanación de deficiencias que se relacionan en la presente Resolución y que quedan justificadas en el Anexo I.

-En el procedimiento sustantivo de aprobación del Plan, el artículo 95 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo establece que la formulación del plan parcial corresponde en principio a los ayuntamientos, y puede realizarla también cualquier persona física o jurídica.

-El artículo 84 de la Ley 2/2006, regula aspectos comunes a la formación y aprobación del planeamiento:

En el nº 4 del mismo artículo se recoge que en el acuerdo de formulación del correspondiente plan o instrumento urbanístico o, en su caso, en el trámite de admisión del presentado ante la administración competente para su tramitación, se determinarán las medidas y actuaciones precisas para fomentar la coordinación administrativa y el programa de participación ciudadana en el proceso de su elaboración, tramitación y aprobación.

A la vista de la documentación obrante en el expediente

HE RESUELTO

1º.- Aceptar la formulación del Plan Parcial del ámbito 1.1.12 ARASO SASIKOBURUA, a los efectos de inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica y la solicitud de los correspondientes informes sectoriales.

De forma previa a la aprobación inicial del Plan Parcial y sometida la ordenación a lo que resulte preceptivo a la vista de los informes sectoriales, deberá aportarse un nuevo documento en el que se recojan además de lo señalado en el procedimiento de evaluación ambiental estratégica y los citados informes, las siguientes determinaciones y subsanación de deficiencias que quedan justificadas en Anexo I:

- 1. El Documento de Plan Parcial deberá incorporar las Directrices de Organización y Gestión de la ejecución, el Estudio de Viabilidad Económico-Financiero, el Estudio Acústico y el Estudio de Tráfico y Movilidad, necesarios para su tramitación. La calificación pormenorizada recogida en el "borrador" del Plan Parcial como "usos autorizados" deben ser acordes con la legislación sectorial aplicable, tal y como establece en "régimen de usos" el Plan General, por lo que su aceptación por el Ayuntamiento queda condicionada al informe sectorial favorable.*
- 2. En relación con la ordenación propuesta:*
 - a. Resulta necesario en ciertos puntos críticos retranquear la urbanización a la distancia mínima necesaria para la protección con la regata y una mejor integración paisajística.*
 - b. Deberá garantizar los valores actuales del sitio (arbolado y pendientes razonables del territorio), evitando en la medida de lo posible los cortes abruptos con la explanación.*
 - c. La ordenación pormenorizada del Sistema General Ferroviario estará condicionada a lo que se señale en los correspondientes informes sectoriales.*
- 3. La Normativa Urbanística del Plan Parcial deberá incluir entre su articulado las condiciones generales de edificación y Uso establecidas por el Plan General vigente para las parcelas no residenciales y las pormenorizadas de la IP o IC, debiéndose justificar, en su caso, aquellos aspectos de ordenación pormenorizada en que se difieran de las establecidas por el Planeamiento General. En este sentido deberá tenerse en cuenta que:*
 - a. Para configurar naves industriales adosadas entre sí resulta más adecuado calificar los pabellones adosados como IC: Industria colectiva.*

- b. *El Uso característico de las parcelas será el industrial, limitándose los usos comerciales para no entrar en contradicción con lo establecido en el Plan general.*
 - c. *La altura máxima de la edificación no será superior a la máxima establecida del Plan General de 12 m. tanto para cuerpos de oficinas como para naves o talleres, salvo que, previa justificación expresa, se requieran por exigencia de tipo técnico mayores alturas de elementos específicos, admitiéndose en este caso hasta un máximo de 16,00 m. de altura total de éstos.*
 - d. *La edificabilidad bajo rasante atribuida por el vigente Plan General distribuyéndose en las tres parcelas definidas.*
4. *Deberá analizar la situación y condición de las parcelas municipales incorporadas al ámbito, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable. Asimismo, deberá analizarse y justificarse la continuidad de los tres caminos rurales públicos afectados, y en su caso, las alternativas de acceso planteadas.*
 5. *Deberá cuantificarse los estándares dotacionales en la zona de Actividades Económicas en función del tratamiento que haga el Plan Parcial de las parcelas municipales que ahora se incorporan al ámbito en suelo urbanizable, no pudiéndose computar a los efectos las zonas verdes definidas en el Sistema General Ferroviario.*
 6. *Deberá justificarse la superficie total máxima de ocupación en planta y la superficie máxima total de techo edificable establecida en el PTS de Actividades económicas.*
 7. *La ejecución del ámbito queda obligada a la cesión del 15 % de la edificabilidad ponderada, la que resulte del total de la ordenada, sin que en su cálculo intervenga la edificabilidad preexistente.*
 8. *Deberá incluirse las condiciones mínimas de urbanización teniendo en cuenta medidas de seguridad para evitar la formación de nuevos puntos negros y medidas de urbanismo inclusivo.*
 9. *Deberá completarse su documentación con los correspondientes planos normativos a los efectos de solicitar el informe preceptivo de Aviación Civil.*

Resulta necesario que se informe por Ura de forma previa a la aprobación inicial, para poder valorar la ordenación y regulación de usos que el Plan Parcial propone. Las futuras edificaciones y urbanización quedan sujetas a las previas autorizaciones correspondientes.

Se respetará la reserva de una banda de suelo de 50 metros a cada lado del eje central que define el recorrido de la línea ferroviaria del tren de alta velocidad. Dicha banda ha sido calificada como Sistema General Ferroviario por el Plan General, ordenándose ahora pormenorizadamente con usos públicos destinados a viales y zonas verdes, lo cual tendrá que ser informado por Administración sectorial competente.

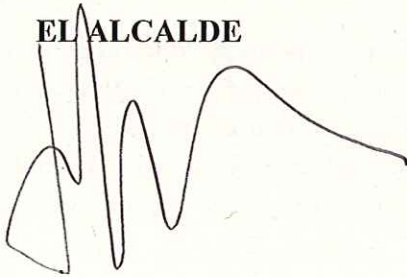
El documento de Plan Parcial incorporará un estudio de tráfico en el que se analice la capacidad de las infraestructuras existentes, y tendrá en cuenta las medidas en él propuestas.

2º.- Iniciar el trámite de Evaluación Ambiental Estratégica por el procedimiento ordinario, conforme lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental

3º.-Solicitar los informes sectoriales que correspondan y /o las consultas procedentes a las administraciones competentes.

Irun, a *21* de *agosto* de 2018.

EL ALCALDE



LA SECRETARIA GENERAL ACCTAL.



ANEXO I

JUSTIFICACION CONDICIONES

1.-DIRECTRICES DE ORDENACION Y GESTION.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO FINANCIERA, ESTUDIO ACUSTICO y el ESTUDIO DE TRAFICO Y MOVILIDAD.

No se incorporan al Plan ni estas DIRECTRICES como tampoco el ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO FINANCIERA, ESTUDIO ACUSTICO y el ESTUDIO DE TRAFICO Y MOVILIDAD.

Respecto a las primeras resulta necesario para completar el marco general de la ordenación pormenorizada, como es la programación, coeficientes de ponderación, elementos de construcción, derechos y obligaciones, cesiones, definición de la unidad de actuación y tipo de actuación, sistema de actuación, programa de actuación urbanizadora etc... así como falta justificar la viabilidad económica del plan y las repercusiones sobre el tráfico y la movilidad.

En aquellas Directrices deben quedar definidas asimismo entre otras cuestiones, la cesión de aprovechamiento urbanístico como Administración actuante y los que le corresponderían al Ayuntamiento por su aportación al ámbito.

Documentos que se consideran relevantes para el pronunciamiento acerca del Documento.

2 y 3-ORDENACION PROPUESTA.-

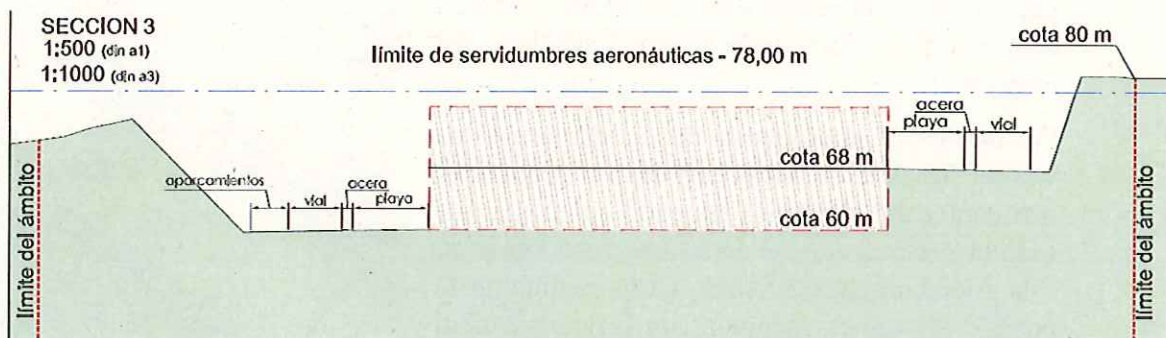
La ordenación propuesta se enmarca dentro de los criterios y objetivos establecidos en el Plan General, si bien debe señalarse en relación a los mismos:

- a) *Destinar el ámbito a uso de actividades económicas, excluyendo los de carácter comercial o de ocio, de forma que esta actuación no suponga una ampliación del Gran Establecimiento Comercial Txingudi*

La ordenación propuesta prevé la creación de tres parcelas destinadas a actividades económicas de uso industrial. En dos de ellas para configurar naves industriales adosadas entre sí, mientras que la tercera será una parcela aislada con una única nave. El *Plan Parcial* asimila esa configuración industrial a la tipología IP: industria en parcela, si bien parecería más adecuado calificar los pabellones adosados como IC: Industria colectiva, cuestión no relevante para la Formulación pero sí para la aprobación inicial.

El Uso característico de las parcelas es el industrial, admitiéndose como usos autorizados los comerciales, cuestión que deberá limitarse para no entrar en contradicción con lo establecido en el Plan general.

El perfil de edificación tipo planteado es de una planta baja y una planta alta con acceso independiente aprovechando el desnivel del terreno, admitiéndose un perfil máximo de tres plantas. La altura máxima de la edificación es de 16 metros, superior a la máxima establecida del Plan General de 12 m. tanto para cuerpos de oficinas como para naves o talleres.



El Plan General contempla que en los casos en que, previa justificación expresa, se requieran por exigencia de tipo técnico mayores alturas de elementos específicos, se admitirá hasta un máximo de 16,00 m. de altura total de éstos.

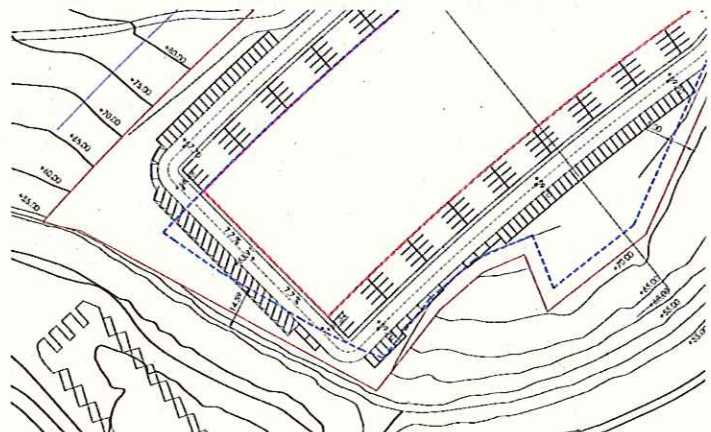
b) Regularizar el terreno, situado en ladera, así como proteger el curso de la regata de Araso que luego discurre por el borde de esta actuación en colindancia con el polígono de Araso

La orografía existente condiciona la ordenación propuesta. Así, ordenan dos viales principales (superior e inferior), con su trazado principal en el sentido longitudinal del ámbito, estando el vial norte a una cota superior (+ 68 msnm aprox.) al vial sur (+60 msnm aprox.). Sin embargo, en el extremo noroeste del ámbito estas cotas quedan por encima de las cotas del terreno actual, cuestión que deberá tenerse en cuenta para la redacción del documento de aprobación inicial.

Las zonas verdes se ubican en las zonas de desmontes y terraplenes, y en las vertientes de la regata Araso, señalándose que:

Se preservarán las masas arbóreas existentes en el margen de la regata cuando así lo permitan el desarrollo de las obras de movimientos de tierras. En los desmontes y terraplenes se aplicarán medidas para la revegetación de los mismos.

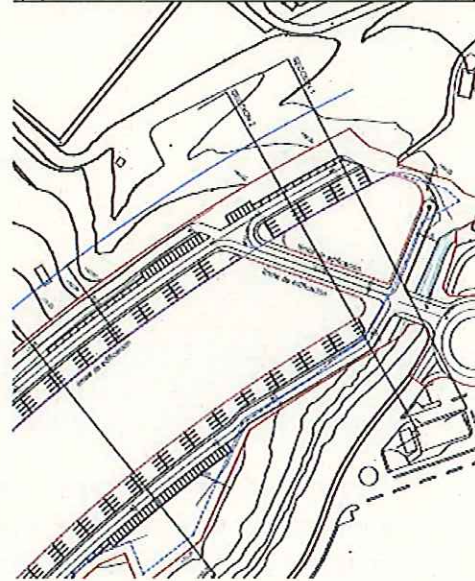
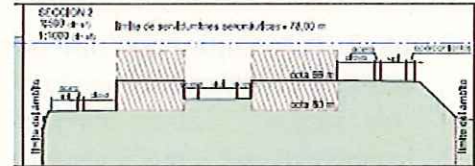
Se prevé la necesidad de construcción de muros verdes en aquellas zonas donde el pie del terraplén no pueda extenderse para



respetar los retiros mínimos de la regata Araso.

Al respecto se considera que en ciertos puntos críticos de la urbanización no se guarda la distancia suficiente de protección con la regata, por lo que **resulta necesario retranquear la urbanización la superficie mínima necesaria para una mejor integración paisajística.** De ese modo, la superficie de zonas verdes de protección de la regata sería una banda de suelo continua que respete todo el actual arbolado del margen.

Por otra parte, la propuesta deberá garantizar los valores actuales del sitio (arbolado y pendientes razonables del territorio) teniendo en cuenta que todo el suelo al sur del ámbito es zona verde de este Ayuntamiento, evitando en la medida de lo posible los cortes abruptos con la explanación. Esto es, no plantear "muros verdes" (taludes o muros considerables para poder crear la explanación en cota 60 m), sino al contrario, generar zonas verdes más llanas como resultado de desmontes de excavación más tendidos.



- c) *Enlace directo con el vial de entrada al actual acceso de la zona comercial de Araso que a su vez gravita sobre la rotonda distribuidora existente.*

El Plan contempla que *los accesos al sector se realizan desde el Parque Comercial Txingudi, a través a una conexión de nueva creación que pasa sobre la regata Sasiko... Se opta por la construcción de un tablero cruzando perpendicularmente la regata, y un vial que continúa como prolongación al puente con eje sureste-noroeste y ascendente en cuesta desde cota 60 metros a cota 68 metros.*

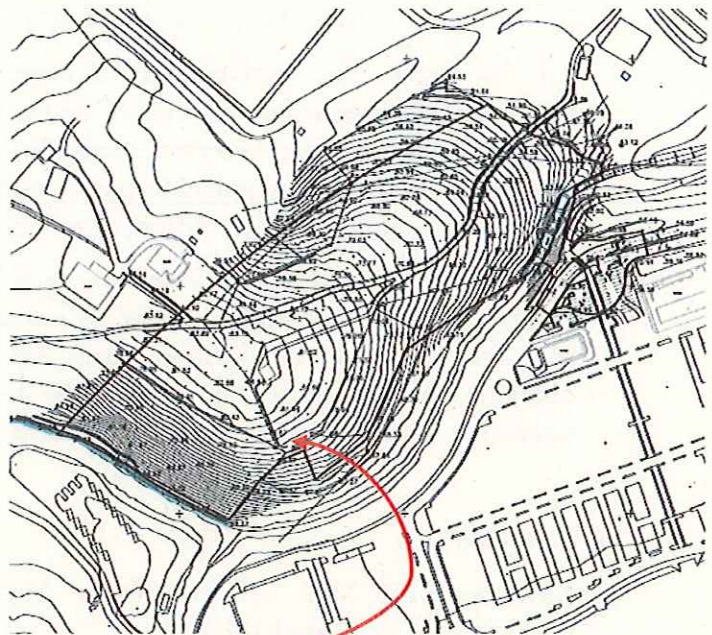
Para ello será necesario la elaboración de un estudio de tráfico y movilidad que analice la repercusión de los nuevos tráficos generados por la actuación tanto en los viales públicos del centro comercial como sobre la rotonda distribuidora existente.

4.-AMBITO DE ACTUACION.-ESTADO ACTUAL:PARCELARIO Y PREEXISTENCIAS.

El Plan recoge el ámbito definido por el Plan General que tiene una superficie de 43.563,24 m². *Tiene un importante desnivel desde la regata Araso en cota 54 m, hasta la coronación del punto más elevado en cota 84 m. Las pendientes más pronunciadas están al suroeste del ámbito, y son más suaves al noreste.*

El suroeste y sureste del ámbito quedan limitados por la regata de Araso existente, cuyo margen colindante con el Parque Comercial Txingudi está completamente desnaturalizado, y cuyo margen colindante con el ámbito objeto del plan parcial presenta una gran pendiente ocupada por una densa masa arbórea.

Se trata de una zona con caseríos rodeada por polígonos industriales, destinados principalmente a actividades de uso primario, con escasa urbanización e infraestructuras... Dentro del ámbito existe una única edificación en un terreno privado cercado por árboles, construida en torno al año 2013 careciendo de licencia.



El ámbito afecta a tres caminos rurales públicos y a diferentes parcelas municipales tanto en el suelo urbanizable como en el suelo urbano adscrito. El documento de Plan Parcial para su aprobación inicial deberá analizar la situación y condición de estas parcelas, ahora incorporadas al ámbito, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable, teniendo en cuenta que formaron parte de los terrenos obtenidos por cesión gratuita destinados a zonas verdes, viario y equipamiento de la Unidad de ejecución 1 del Plan Parcial de la Actuación Terciario en el Area ARASO.

Asimismo, deberá analizarse y justificarse la continuidad de los tres caminos rurales públicos afectados, y en su caso, las alternativas de acceso planteadas.

5 y 6.-ESTANDARES DOTACIONALES.-

📌 Red de sistemas locales. Zonas verdes:

- 📌 S/art 79.3 de *LVSU*, la ordenación pormenorizada en suelo urbanizable industrial deberá establecer una reserva mínima de terrenos para dotaciones públicas $\geq 12\%$ de la superficie total del sector, deducidos los terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales, destinándose la mitad de dicha reserva a zonas verdes. Así:

$$12\% \text{ de } 29.132,30 \text{ m}^2\text{s} = 3.495,88 \text{ m}^2\text{s} \dots 50\% \text{ zonas verdes} = 1.747,94 \text{ m}^2\text{s}$$

- 📌 S/art. 11 de las *Normas de ordenación del PTS de Creación de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales*, deberá establecerse una reserva mínima del 15% de la superficie del sector para dotaciones públicas locales de espacios libres y equipamientos.

$$15 \% \text{ de } 29.132,30 \text{ m}^2\text{s} = 4.369,85 \text{ m}^2\text{s}$$

En la zona de **Actividades Económicas**, el *Plan Parcial* ha calificado pormenorizadamente una superficie destinada a zonas verdes (LJ) de **4.310,91 m²s**, superficie que cumpliría con el estándar del 12 % definido por la LVSU pero **resulta inferior a la reserva establecida por el PTS**, no pudiéndose computar a los efectos las zonas verdes definidas en el Sistema General Ferroviario.

Además, esta cuantificación de los estándares dotacionales estará en función del tratamiento que haga el Plan Parcial de las parcelas municipales que ahora se incorporan al ámbito en suelo urbanizable y que anteriormente formaron parte de los terrenos obtenidos por cesión gratuita destinados a zonas verdes, viario y equipamiento de la Unidad de Ejecución 1 del Plan Parcial de la Actuación Terciario en el Area ARASO.

✚ Arbolado

S/Decreto 123/2012 de Estándares Urbanísticos, se establece la plantación o conservación de 1 árbol/100 m²tc.

$$34.828 \text{ m}^2\text{tc} / 100 = 349 \text{ árboles.}$$

El *Plan Parcial* propone mantener los árboles existentes en las riberas de la regata, y plantar el n° de árboles necesario hasta alcanzar la dotación exigida.

✚ Por otro lado, se debe cumplir igualmente el resto de lo dispuesto en el artículo 11 de las *Normas de ordenación del PTS de Creación de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales*:

- La superficie total máxima de ocupación en planta y la superficie máxima total de techo edificable serán del 65% y del 95% respectivamente. Ambas superficies referidas a la superficie sensiblemente horizontal del sector, una vez efectuados los movimientos de tierras y descontadas las superficies de desmontes y terraplenes.

Si bien el Plan Parcial señala que las superficies de ocupación en planta y de techo edificable son inferiores las ocupaciones máximas permitidas, siendo éstas de forma aproximada del 41% y del 85% respectivamente, **deberá en el Documento de Aprobación Inicial justificarse.**

- Se debe destinar un mínimo de un 3% de la superficie total de techo edificada, a equipamiento dotacional de servicios a las empresas, es decir, 1.044,84 m²tc.

El Documento plantea que este 3% de superficie de equipamiento dotacional se destinará a uso de oficinas, repartidos de forma equilibrada entre todas las parcelas edificables.

- La dotación mínima de aparcamientos será de 1 pza/100 m²tc. De acuerdo con la edificabilidad ordenada suponen 349 plazas de aparcamiento.

Las plazas de aparcamiento previstas contemplan un mínimo de 349 repartidas en las parcelas de titularidad pública y privada

7.-REGIMEN DE DESARROLLO Y EJECUCION.CATEGORIZACION DEL SUELO. CESION 15%.

El ámbito está clasificado como “suelo urbanizable sectorizado” al cual se ha adscrito un suelo urbano categorizado como no consolidado por la urbanización para la configuración de accesos. El presente Plan Parcial abarca ambos suelos por ser un único sector de desarrollo.

La ejecución del ámbito queda obligada a la cesión del 15 % de la edificabilidad ponderada, la que resulte del total de la ordenada, sin que en su cálculo intervenga la edificabilidad preexistente.

Esos aspectos serán analizados al momento de la aprobación inicial, cuando se complete el documento con las *Directrices de Organización y Gestión de la ejecución* y al *Estudio de Viabilidad Económico-Financiero*.

8.-OTRAS CONSIDERACIONES.-

La *Normativa Urbanística del Plan Parcial* deberá incluir entre su articulado las condiciones generales de edificación y Uso establecidas por el Plan General vigente para las parcelas no residencial y las pormenorizadas correspondientes a la IP o IC, debiéndose justificar, en su caso, aquellos aspectos de ordenación pormenorizada en que se difieran de las establecidas por el Planeamiento General.

Asimismo, deberá incluirse las condiciones mínimas de urbanización teniendo en cuenta:

- a) Medidas de seguridad para evitar la formación de nuevos puntos negros en la ciudad según el Mapa de la Ciudad Prohibida y medidas para evitar o reducir efectos negativos (aparece en la pág 26 de la Memoria, pero debe estar en la *Normativa*)
- b) Medidas de urbanismo inclusivo (cuartos para vehículos de asistencia, ...) entre las criterios y de fomento de la movilidad sostenible (dotación para aparcamiento de bicicletas, ...).
- c) Diseño para la nueva red de servicios generales, infraestructuras pluviales, fecales, eléctrica, telecomunicaciones,.... Por ello, debe elaborar los correspondientes planos, ...

9.-AFECCIONES SECTORIALES.-

a) Regulación de las Áreas Acústicas

El *Plan* deberá incorporar un Estudio de Impacto Acústico.

b) Servidumbres aeronáuticas.

La *Normativa* incluye las determinaciones a las que queda obligada la actuación, no obstante deberá completarse su documentación con los correspondientes planos normativos a los efectos de solicitar el informe preceptivo de Aviación Civil.

c) Servidumbres protección Dominio Público Hidráulico (DH)

La ordenación propuesta afecta directamente a un pequeño tramo de la regata Araso (30 m), concretamente a la altura del acceso propuesto, ya que se proyecta cruzar el río con un pontón.

Por tanto, se interviene en zona de policía y servidumbre protección del cauce. Previsiblemente con las obras del puente se verá afectada la vegetación de ribera y, según cómo se desarrollen las obras, podría verse afectado el propio cauce (dominio público hidráulico).

En consecuencia resulta necesario que se informe por Ura de forma previa a la aprobación inicial, para poder valorar la ordenación y regulación de usos que el *Plan Parcial* propone. Las futuras edificaciones y urbanización quedan sujetas a las previas autorizaciones correspondientes.

d) Afecciones al medio ambiente:

El Plan Parcial está sujeto a Evaluación Ambiental Estratégica ordinaria, conforme lo dispuesto en la Ley Estatal, 21/2013, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental, toda vez que constituye la urbanización de una zona industrial con superficie superior a 1 hectárea que se sitúa en una zona ambientalmente sensible.

Por ello se ha presentado el Documento inicial estratégico que responde al contenido marcado por el art. 18 de la citada Ley y por el art. 8 del decreto 211/2012 por el que se regula el procedimiento de Evaluación ambiental estratégica de planes y programas.

e) Afecciones ferroviarias.

El ámbito se encuentra afectado por el trazado de la futura Red de Alta Velocidad del País Vasco, por lo que el Plan Parcial cumplirá con lo establecido en la Ley 4/1990 de Ordenación del Territorio del País Vasco y en concreto en el Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria aprobado por el Decreto 41/2001.

De acuerdo con dichos documentos, se respetará la reserva de una banda de suelo de 50 metros a cada lado del eje central que define el recorrido de la línea ferroviaria del tren de alta velocidad. Dicha banda ha sido calificada como Sistema General Ferroviario por el Plan General, ordenándose ahora pormenorizadamente con usos públicos destinados a viales y zonas verdes, lo cual tendrá que ser informado por Administración sectorial competente.

f) Afecciones viarias. Estudio de tráfico.

La conexión prevista para los suelos contenidos en el ámbito de actuación se realiza a través de una vía local del Parque Comercial Txingudi. Dicha conexión enlaza con la rotonda de Txingudi que forma parte de la GI 636-K, competencia de Diputación Foral, razón por la cual sus accesos quedan regulados por el Departamento responsable de la materia de carreteras.

El documento de Plan Parcial incorporará un estudio de tráfico en el que se analice la capacidad de las infraestructuras existentes, y tendrá en cuenta las medidas en él propuestas.