

DOCUMENTO 1: MEMORIA.

INDICE.

1-INTRODUCCION.

- 1.1- PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR.
- 1.2- OBJETO, DOCUMENTACION, FINALIDAD Y ALCANCE DEL PROYECTO.
- 1.3- ANTECEDENTES.
- 1.4- JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES.

2- INFORMACION URBANISTICA.

- 2.1- PLANEAMIENTO VIGENTE A MODIFICAR.
- 2.2- CARACTERISTICAS DEL TERRITORIO.
- 2.3- EDIFICIOS Y ACTIVIDADES EXISTENTES.
- 2.4- EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION.
- 2.5- ESTADO ACTUAL DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS EXISTENTES.
- 2.6- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.
- 2.7- CARACTERISTICAS GEOLOGICAS DE LOS TERRENOS OBJETO DEL PLAN PARCIAL.

3- CRITERIOS, OBJETIVOS Y SOLUCIONES GENERALES DE LA ORDENACION PROPUESTA.

- 3.1- REGIMEN URBANISTICO DEL AREA SEGUN EL PLANEAMIENTO GENERAL.
- 3.2- OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE ORDENACION.
- 3.3- SOLUCIONES GENERALES DE LA ORDENACION PROPUESTA.

4- DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACION PROPUESTA.

- 4.1- POSIBLES ALTERNATIVAS EN LA ORDENACION DEL AREA.
- 4.2- CARACTERISTICAS GENERALES DE LA ORDENACION.
- 4.3- DESCRIPCION DE LA ORDENACION PROPUESTA.
- 4.4- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANISTICA.
- 4.5- URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS.

1. INTRODUCCION.

1.1.- PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR.

Promotor: Ayuntamiento de Astigarraga.

Encargante: Astigarraga Lantzen S.A.

Equipo redactor:

Ramón Uranga Zuriarrain (Arquitecto).

Nekane Azarola Martínez (Letrada).

José Ramón Luzuriaga (Ingeniero de Caminos).

1.2.- OBJETO, DOCUMENTACION, FINALIDAD Y ALCANCE DEL PROYECTO.

Objeto.

El objeto del proyecto es redactar los documentos necesarios para poder acometer una modificación puntual del Plan Parcial del área "28 Zakurmendegi" de las Normas Subsidiarias de Astigarraga.

Documentación.

El proyecto está compuesto por la siguiente documentación:

DOCUMENTO 1: MEMORIA.

DOCUMENTO 2: PROPUESTA DE MODIFICACION.

2.1.....DOCUMENTO B, ORDENANZAS REGULADORAS ,MODIFICADO.

2.2..... DOCUMENTO C, ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO, MODIFICADO.

2.3..... DOCUMENTO D, CONDICIONES DE ACTUACION Y PLAN DE ETAPAS, MODIFICADO.

2.4..... DOCUMENTO E, PLANOS, MODIFICADOS.

DOCUMENTO 3.: PLAN PARCIAL VIGENTE (COPIA REDUCIDA).

Finalidad.

La finalidad urbanística del proyecto es modificar la ordenación prevista en el Plan Parcial para poder mantener y consolidar el campo de fútbol municipal. En la ordenación original se prevé el traslado de dicho campo de fútbol y la ocupación de la parcela que ocupa por edificios industriales. Las modificaciones previstas únicamente afectan a la geometría y distribución de parcelas, no incrementándose ningún parámetro de aprovechamiento o edificabilidad.

Alcance.

Las partes de la normativa del Plan Parcial afectada por las modificaciones son las siguientes:

- *Del documento B: ordenanzas reguladoras, se modifica lo siguiente:
Artículo 21.- Edificios y construcciones fuera de ordenación.*

Artículo 27.- Cesión de aprovechamiento.

Artículo 28.- Definición de las Unidades de Ejecución.

Artículo 30.- Elección del Sistema de gestión.

Artículo 45.- Plantas altas y entreplantas.

Artículo 70.- Red viaria y pavimentación.

La totalidad del capítulo V: fichas urbanísticas.

El cuadro de características de las zonas edificables.

El cuadro resumen de superficies.

- *El Documento C: estudio económico financiero, se modifica en su conjunto por la necesidad de actualizar los precios.*
- *El Documento D. condiciones de actuación y plan de etapas se modifica en su conjunto por la necesidad de adaptación a la nueva ordenación.*
- *Del Documento E: planos de información y ordenación, quedan afectados por la modificación los siguientes planos.*

Plano nº 6: ordenación (escala 1/1.000).

Plano nº7: alineaciones y rasantes (escala 1/1.000).

Plano nº 8: zonificación pormenorizada, usos de la edificación, y propiedad del suelo.

Plano nº 9: Red viaria y aparcamientos (escala 1/1.000).

Plano nº 10: secciones (escala 1/500).

Plano nº 11: condiciones de actuación y plan de etapas (escala 1/1.000).

Plano nº 12.1: infraestructuras propuestas, telefonía (escala 1/2.000).

Plano nº 12.2: infraestructuras propuestas, electricidad (escala 1/2.000).

Plano nº 12.3: infraestructuras propuestas, alumbrado público (escala 1/2.000).

Plano nº 12.4: infraestructuras propuestas, saneamiento (escala 1/2.000).

Plano nº 12.5: infraestructuras propuestas, abastecimiento de agua (escala 1/2.000)

El resto de la documentación constituyente del Plan Parcial original, no está afectada por el presente proyecto de modificación puntual y se propone, por lo tanto, que permanezca siendo plenamente vigente. En el documento 3 I del presente proyecto de modificación puntual se incluye una copia de dicha documentación con el fin de reunir el conjunto de la documentación necesaria para la correcta interpretación del plan parcial modificado.

1.3.- ANTECEDENTES.

El planeamiento general vigente en Astigarraga lo constituyen Normas Subsidiarias de Planeamiento (en adelante NN SS) aprobadas definitivamente, con condiciones, en acuerdo del consejo de diputados de 24 de Junio de 1.997. Posteriormente, hubo otro acuerdo del consejo de diputados, de 28 de Febrero de 2000, aprobando definitivamente, con condiciones también, algunas áreas que anteriormente habían quedado suspendidas.

En las NN SS se define el área "28 Zakurmendegi", cuyo régimen urbanístico general es:

Clasificación: Suelo Apto para Urbanizar.

Uso global: Industrial.

El Ayuntamiento promovió la redacción y tramitación del Plan Parcial del área, así como la adquisición del suelo de dicho sector. En acuerdo del consejo de Diputados de 15 de Febrero de 2000 se aprobó definitivamente y con condiciones el Plan Parcial del área "28 Zakurmendegi".

Posteriormente, el Ayuntamiento, a través de la sociedad pública Astigarraga Lantzen S.A, encargó la redacción del Proyecto de urbanización del sector a la empresa ASMATU S.L. Dicho proyecto fue objeto de aprobación inicial en Decreto 109/2003 de 16 de Mayo. Posteriormente, no ha obtenido hasta la fecha aprobación definitiva. Como proyecto anejo al de urbanización del polígono, en el Ayuntamiento consta un Proyecto de tendido de una canalización de aguas fecales desde Zakurmendegi hasta su conexión con la red municipal en la zona de Lizardi.

En el año 2003 se inicia el proceso de revisión de las NN SS. Se redactan los documentos necesarios y se someten a trámite urbanístico municipal. Así, en acuerdo plenario de Noviembre de 2006, fue aprobado con carácter provisional un plan bajo la figura de Plan General de Ordenación Urbana que una vez aprobado definitivamente, vendrá a sustituir a las Normas Subsidiarias vigentes.

En el nuevo Plan General se define el área "A.I.U. 23 Zakurmendegi" que corresponde al ámbito del área "28 Zakurmendegi" de las NN SS. En el Plan General se consolida la ordenación prevista en el Plan Parcial, y se consolida expresamente el campo de fútbol existente. El régimen urbanístico del área es: clasificación suelo urbano, y calificación global, zona industrial. Por otro lado, se define el área "A.I.U. 24 Zakurmendegi Zabalpena" como ampliación de la anterior hacia el casco urbano, con la intención de ampliar la zona industrial, crear una zona para implantación de nuevas sidrerías, y eventualmente, ampliar la zona deportiva iniciada con el campo de fútbol con pistas deportivas descubiertas. El régimen urbanístico del área es: clasificación suelo urbanizable no programado, y calificación global, zona industrial.

1.4.- JUSTIFICACION DE LA PROPUESTA. CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

La propuesta de consolidación del campo de fútbol municipal es consecuencia de la ordenación prevista en el Plan General. Durante en trámite administrativo de dicho plan, se ha analizado la problemática urbanística de Astigarraga, se han emitido informes, se han valorado alternativas, se ha mantenido un proceso de discusión y participación ciudadana y finalmente se ha llegado a aprobar una propuesta. En la propuesta de ordenación del Plan General se prevé la consecución de una zona deportiva de pistas al aire libre en la zona donde se ubica el campo de fútbol actual, con lo que se descartan otras alternativas que se han barajado anteriormente de desplazamiento de dicho campo a otro área. La obtención de esta zona deportiva se basa en la consolidación de las instalaciones del campo de fútbol existente.

Si bien el Plan General consolida expresamente tanto el campo de fútbol como la ordenación prevista en el Plan Parcial, esta última no contempla la consolidación de dicho campo, por lo que es necesaria una adaptación de la ordenación prevista para posibilitar la consolidación de campo.

Dado que el Ayuntamiento, a través de la sociedad Astigarraga Lantzen S.A, es el propietario global de los terrenos, por coherencia con el Plan General que está promoviendo, opta por modificar la ordenación del Plan Parcial y adaptarla para poder consolidar el campo de fútbol. Para ello, se redacta el presente proyecto de modificación puntual del Plan Parcial.

2.- INFORMACION URBANISTICA.

2.1.- PLANEAMIENTO VIGENTE A MODIFICAR.

El presente proyecto de modificación puntual del Plan Parcial del área "28 Zakurmendegi" afecta únicamente a la ordenación pormenorizada del mismo, y en ningún caso a la ordenación estructurante. Las características principales de la nueva ordenación en comparación con la vigente son:

- Se mantiene la estructura viaria principal por medio de un vial central de acceso que finaliza en una rotonda para facilitar los giros.
- Se consolida en campo de fútbol existente constituyéndose en la parcela de equipamiento deportivo del polígono, y concentrándose en su entorno las reservas espaciales destinadas a equipamiento de interés público y social.
- Se modifica la distribución de parcelas industriales aunque se mantiene aproximadamente el aprovechamiento total.
- Se limitan las excavaciones en la ladera Sur a un máximo de entre 3 y 4 m de alto, dejándose abierta no obstante la posibilidad de ampliar el fondo edificable de las parcelas en esta zona mediante eventuales mayores excavaciones.
- Se mantienen las características y diseño del enlace viario con la GI-2132.
- Se modifica el cauce de la regata Galtzaur y se crea un nuevo cauce descubierto en el borde de la ladera Norte. Se mantiene la canalización enterrada existente en la zona más al Oeste (bajo el campo de fútbol hasta su desembocadura).
- Se mantiene el criterio de espacios libres perimetrales en torno a las parcelas edificables para realizar la transición con el suelo rural.
- Se reduce la superficie de red viaria mediante una mejor distribución de las parcelas a ambos lados del vial principal.

2.1.- CARACTERISTICAS DEL TERRITORIO.

Los terrenos objeto del proyecto están situados a un kilómetro y medio del centro urbano del municipio de Astigarraga y limitan al Norte con la carretera GI-2132/2 que va de Oiartzun a Hernani, y en el resto con terrenos libres.

La dimensión de la pieza es la determinada por una franja paralela a la carretera con una longitud aproximada de 770 m y una anchura variable entre los 150 y los 300 m. Su superficie es de 12,4 Ha.

Esta pieza se extiende a uno y otro lado de la vaguada por la que discurre la regata canalizada. El terreno está explanado como consecuencia de obras que se hicieron entre los años 1976 y 77 para la implantación del mercado de frutas (Mercaeaso). Para ello se realizaron rellenos en el fondo de la vaguada y excavaciones en la ladera Sur de la misma. La regata discurre canalizada por el fondo de la vaguada y presenta arquetas no registrables.

En la zona central, los terrenos están atravesados por un acueducto de traída de agua general a la depuradora de Añarbe. Os rellenos y explanaciones mencionados llegan hasta el acueducto desde el Este. Al Oeste del mismo se extiende el campo de fútbol municipal acompañado por una caseta de vestuarios. Entre las dos zonas descritas existe un desnivel de 10 m.

2.2.- EDIFICIOS Y ACTIVIDADES EXISTENTES.

Los usos existentes en la actualidad dentro del ámbito son los siguientes:

Por un lado el campo de fútbol municipal, con el edificio de servicios complementario, cuya parcela se pretende consolidar para el uso.

Existe una actividad industrial de desguace de coches en la vaguada Norte. Dicha actividad, en la actualidad totalmente legalizada, se pretende consolidar dentro del polígono.

Por último mencionar que existe otra actividad de depósito de vehículos sobre terrenos municipales, tolerada en tanto no se active la ordenación del Plan parcial, momento en el que quedaría fuera de ordenación.

2.3.- EDIFICIOS FUERA DE ORDENACION.

Tanto la actividad de desguace de coches (Berra) como el campo de fútbol se consolidan en sus actuales condiciones de uso.

El resto de actividades que puedan existir sobre los terrenos del Plan Parcial quedan declaradas fuera de ordenación.

2.4.- ESTADO ACTUAL DE LAS INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS EXISTENTES.

Abastecimiento de agua.

Existe un ramal de diámetro 100 mm de abastecimiento de agua para las instalaciones deportivas. Este ramal parte desde la conducción general al depósito de Santiomendi, bombeado desde el canal alto que discurre por Txoritokieta. Recientemente, el Ayuntamiento ha sustituido esta tubería por otra de 150 mm en el tramo que parte del depósito hasta el caserío Bidegurutzeta.

Saneamiento de aguas fecales.

La red municipal de saneamiento llega hasta Lizardi, situado a 1,6 Km del área. Para la ejecución de la tubería de conexión del polígono, en el Ayuntamiento consta un proyecto que mediante tubo de 300 mm prevé la conexión. Una parte de esta canalización fue construida cuando se ejecutaron las obras de la variante de Astigarraga, por lo que la distancia que falta por ejecutar se reduce a unos 1,15 Km.

Telecomunicaciones.

Próxima al polígono, cerca del Caserío Elio ene, existe un poste de la red que discurre paralela a la carretera.

Electricidad.

En el Proyecto de urbanización del sector aprobado se prevé la traída eléctrica desde una línea de 30 KV próxima. No obstante, recientemente la compañía suministradora ha emitido informe estableciendo que esta se debe traer desde el transformador STR de Hernani.

2.5.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD.

Sobre la base del Plan Parcial aprobado, el Ayuntamiento de Astigarraga a través de la sociedad pública Astigarraga Lantzen S.A. ha adquirido terrenos en el ámbito por lo que la estructura de la propiedad actual difiere de la existente en la fecha de redacción del Plan Parcial original. En la actualidad es la siguiente:

Parcela 01	Ayuntamiento de Astigarraga	769 m2
Parcela 02	Ayuntamiento de Astigarraga	3.056 m2
Parcela 03	Ayuntamiento de Astigarraga	389 m2
Parcela 04	Astigarraga Lantzen S.A.	72.567,81 m2
Parcela 05	Astigarraga Lantzen S.A.	14.431 m2
Parcela 06	Astigarraga Lantzen S.A.	15.619,98 m2
Parcela 07	D. Pedro Berra Lasa	4.526 m2
Parcela 08	Astigarraga Lantzen S.A.	2.345,66 m2
Parcela 09	Diputación carreteras	2.294,00 m2
Parcela 10	Ayuntamiento de Astigarraga	7.943 m2

Cualquier imprecisión, omisión o modificación que se realice en las titularidades o superficies indicadas, serán detalladas y corregidas en el Proyecto de Reparcelación o Compensación que en su caso se realice para la gestión del Plan Parcial.

2.6.- CARACTERISTICAS GEOLOGICAS DE LOS TERRENOS OBJETO DEL PLAN PARCIAL.

A efectos de la redacción del proyecto de urbanización del área el Ayuntamiento a través de Astigarraga Lantzen encargó un Estudio Geotécnico del conjunto del área a la empresa Euroestudios S.A. Dicho estudio, fechado en 21 de Febrero de 2003, está firmado por el Ingeniero D. Juan Ignacio Rodríguez Avial. Resumiendo, de dicho Estudio se pueden extraer las siguientes conclusiones:

El terreno corresponde a una zona explanada en 1976-77 con el objetivo de implantar Mercaeo mediante el relleno de una vaguada y excavaciones efectuadas fundamentalmente al Sur de la misma. Los rellenos fueron compactados y están compuestos fundamentalmente por materiales granulares, medianamente densos o muy densos. El apoyo de estos rellenos es directamente sobre el macizo rocoso meteorizado o sobre suelos aluviales en general firmes.

En años posteriores se han producido vertidos de materiales sobre la explanada compactada. El espesor máximo de estos vertidos es de 5 m. Están compuestos por materiales heterogéneos y no compactados.

Durante las excavaciones de 1976-77 realizadas en la ladera Sur de la vaguada se produjeron inestabilidades muy importantes en la ladera, con roturas en roca que afectaban hasta una distancia de 100 m desde el borde superior de la excavación. Con el fin de estabilizar la ladera, se improvisaron y construyeron unos contrafuertes de escollera de gran espesor y volumen. Actualmente la ladera se encuentra estabilizada.

A efectos de la urbanización y edificación se extraen las siguientes conclusiones:

Los rellenos vertidos sobre la explanada construida en 1976-77 no son aptos para cimentar y deben ser retirados.

La explanada construida en 1976-77 puede servir de base a las zapatas de los edificios. No obstante, en las zonas sobre el drenaje del fondo de la vaguada y en torno a las arquetas construidas el relleno no está compactado y no se recomienda la cimentación sobre el mismo. Movimientos de tierras:

Se desaconseja la excavación en terreno natural en la ladera Sur. Hay que tener en cuenta que cualquier excavación en esta ladera implica la ejecución de medidas de estabilización importantes y costosas. Se proponen excavaciones máximas de 3 m de altura para las cuales se aporta el cálculo del muro anclado necesario.

3.- CRITERIOS, OBJETIVOS Y SOLUCIONES GENERALES DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

3.1.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL AREA SEGÚN EL PLANEAMIENTO GENERAL.

El ámbito objeto del Plan Parcial, constituye el Area 28 Zakurmendegi de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Astigarraga.

Este Area, en virtud de lo establecido en el acuerdo del Consejo de Diputados de 24 de junio de 1.997, y posteriormente, en el acuerdo del mismo órgano de 28 de Febrero de 2.000, por el cual se aprobaron definitivamente las Normas Subsidiarias, se delimitó con una superficie de 123.941,45 m².

Las determinaciones otorgadas a este Area por las Normas Subsidiarias son las siguientes:

1.- CLASIFICACIÓN DEL SUELO: SUELO APTO PARA URBANIZAR-S.A.U.

2.- CALIFICACIÓN GENERAL.

ZONA Z.I. Mediana y Pequeña Industria.

S.G.E.C.2 (Campo de fútbol)..... 15.000 m².

Superficie total del Area..... 123.941,45 m²

3.- DESCRIPCIÓN DEL AREA

3.1.- LIMITES

Norte: Carretera a Oiartzun.

Sur: Terrenos Libres.

Este: Terrenos Libres.

Oeste: Terrenos Libres.

3.2.- CARACTERÍSTICAS PRINCIPALES

Este Area corresponde principalmente a la parcela que en su día adquirió el Ayuntamiento de San Sebastian para ubicar el Mercado Central de frutas y verduras. Para ello se realizaron trabajos de movimientos de tierras, con el fin de lograr la máxima superficie horizontal. La única obra realizada ha sido la construcción de un campo de fútbol, en la parte delantera de la parcela. Ha pasado a propiedad del Ayuntamiento de Astigarraga.

Es objetivo del Ayuntamiento dadas las buenas condiciones de accesibilidad, cuando se desarrollen las comunicaciones previstas, y su adecuada localización en la comarca, destinar esta parcela para la posible ubicación de un servicio, ya sea industrial o comercial, de tipo comarcal, así como para la resolución de actividades desarrolladas en el municipio de carácter marginal como desguaces, reciclaje, recuperación y tratamiento y transformación de residuos etc.

El Ayuntamiento pretende liberar el terreno actualmente ocupado por el campo de fútbol, con el fin de posibilitar el destino de toda la parcela a un único servicio comarcal o provincial, siempre y cuando se reubique el nuevo campo de fútbol.

Se recogen 3 sectores, que se denominarán: 28.1 (campo de fútbol), 28.2 (industriales, tratamiento y transformación de residuos o comercial), 28.3 (desguace y reciclaje de residuos sólidos urbanos e industriales).

4.- CRITERIOS Y OBJETIVOS

4.1.- URBANIZACIÓN

Los criterios y objetivos a ser contemplados en este Area serán los siguientes:

** Resolución en forma adecuada del acceso al Area desde la carretera de Astigarraga a Oiartzun.*

** Nueva urbanización general del Area, adaptada a los 3 sectores.*

** Aparcamiento en superficie en viales.*

4.2.- EDIFICACIÓN

Los criterios y objetivos a ser contemplados en este Area serán los siguientes:

** La construcción de nuevos pabellones y edificios, definidos en el Plan Parcial a redactar y de conformidad con las Condiciones de Edificación.*

** En tanto se mantenga el campo de fútbol en el sector 28.1, se consolidará lo actual, no procediéndose a nuevas construcciones.*

Por otro lado el Acuerdo del Consejo de Diputados de fecha 24 de Junio de 1.997, realizó algunas precisiones respecto al Area 28 Zakurmendegi que pasamos a señalar:

"En el Area 28-Zakurmendegi, se modifica su delimitación conforme a lo acordado por el Pleno municipal del Ayuntamiento de Astigarraga en sesión de 11 de junio de 1997.

Este Area, que tiene una superficie de 123.941,45 m² se ordenará a través de un único Plan Parcial, que definirá las unidades de ejecución, siendo también en este caso la superficie máxima construible del 50% sobre la parcela privada inicial aportada -0,50 m²(t)/m²-, quedando, por tanto, suprimido y sin efecto el parámetro del 65 por cien de parcela neta.

Respecto a los usos del Area 28 se consolida el desguace actual, no permitiéndose, sin embargo, futuros asentamientos de este tipo. A su vez se admite de forma selectiva el tratamiento y transformación de residuos, cuyas características y ubicación habrán de regularizarse en el citado Plan Parcial.

El Plan Parcial que desarrolle este área 28, junto a la carretera GI-2132/2, deberá contemplar una solución de accesos desde dicha carretera adecuado al uso previsto con arreglo a los criterios que establezca la Dirección General de Carreteras de esta Diputación Foral, siendo en todo caso su ejecución a cargo de la promoción del Area."

Por otro lado en el acuerdo de diputados de 28 de Febrero de 2000 matiza que el aprovechamiento máximo será de 60.000 m²(t).

3.2.- OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE LA ORDENACIÓN

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento contemplan para este Area la implantación de pequeña y mediana industria.

Sin embargo, consideramos necesario dejar la puerta abierta a la posibilidad de plantear en el Area una diversidad de tipologías que puedan adaptarse a la demanda real. Por ello, el Plan Parcial deberá redactar una Normativa lo suficientemente adaptable a la situación.

Por ello, se plantean los siguientes objetivos generales para el área que pasamos a definir:

- a.- Posibilitar el traslado de actividades que se están desarrollando en otras zonas del municipio que por sus características y/o ubicación hace necesario su traslado.
- b.- Posible orientación parcial del Area para ubicar empresas que demandan pabellones con superficies más amplias.
- c.- Crear un Parque industrial de carácter supramunicipal que acoja incluso oficinas, o establecimientos comerciales.
- d.- Ordenar adecuadamente los usos globales que se dan en el Area (suelo intensivo industrial, suelo dotacional, suelo de espacio libre) etc.

3.3.- SOLUCIONES GENERALES DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Para la mejor consecución de los objetivos definidos, las soluciones estudiadas están basadas en los siguientes elementos de ordenación:

- a.- Crear un vial interno que funcione como eje vertebrador de la totalidad del área. Este eje desembocará con la carretera GI-2132/2 que comunica Astigarraga con Oiartzun. En el encuentro con este vial se realizará mediante un cruce en T con carriles añadidos de incorporación, según el criterio establecido por el servicio de carreteras de la Diputación. El conjunto del nuevo enlace se calificará como sistema general viario vinculado a la carretera.
- b.- Disponer en las partes finales del polígono las correspondientes glorietas o rotondas para facilitar la maniobrabilidad.
- c.- Crear importantes fajas verdes de protección y separación en los límites del Area con el suelo no urbanizable que linda con la misma.
- d.- Ordenar las edificaciones industriales en función de dotar al Area de diferentes tipologías constructivas, así como para dar una solución viaria que se adecue a las características del territorio.
- e.- Mantener el actual encauzamiento de la regata, respetando los 5 metros de servidumbre que establece la Ley de Aguas, para el tramo final de la misma, es decir, a partir del campo de fútbol. En el tramo aguas arriba de este, se prevé una nueva canalización descubierta de la regata que discurrirá por el lado Sur de la explanación.
- f.- Consolidar el campo de fútbol existente y agrupar en su entorno las reservas de suelo para equipamiento de interés público y social.
- g.- Urbanizar la totalidad del Area, creándose todos los servicios e infraestructuras necesarias para que tenga la condición de solar.

4.- DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

4.1.- POSIBLES ALTERNATIVAS EN LA ORDENACIÓN DEL AREA.

No resulta fácil encontrar una diversidad de posibilidades de ordenación en un Area de predominancia lineal, limitada por las características geotécnicas del territorio, y por el condicionante viario que supone la apertura del nuevo eje.

Sin Embargo, es necesario insistir en la conveniencia de dotar al Area de una cierta variedad en la posible oferta dimensional de parcelas industriales alternativas. En base a esta consideración se han previsto 8 parcelas industriales, agrupadas en torno al vial central, de los cuales 5 corresponden a tipologías divisibles en lotes entre medianeras y dos son pabellones exentos. Además, se prevé otra parcela destinada al equipamiento comercial y social.

Los aprovechamientos correspondientes a cada parcela son los correspondientes a la ocupación de suelo prevista de las edificaciones, a lo que se añade un 30% para poder construir entreplantas o plantas altas. Para las parcelas que limitan con la ladera del monte se propone una alineación orientativa hacia la ladera, con el fin de posibilitar flexibilidad en la definición de esta alineación.

Por otro lado, al comportarse el Area como un "fondo de saco" se ha dispuesto al final del vial una rotonda para maniobrar los vehículos que acceden al Polígono industrial.

4.2.- CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA ORDENACIÓN.

La ordenación urbanística del Area se estructura en torno al trazado del eje viario que estructura de forma esencial el Area.

De forma equilibrada se sitúan en los extremos del Area dos glorietas, una de acceso y otra al final del Polígono, que además de facilitar la accesibilidad al mismo y a la carretera GI-2132/2, permiten los cambios de sentido.

A lo largo de este eje vertebrador que actúa como elemento estructurante del Area, se estructuran otros componentes esenciales en la ordenación.

En el extremo Oeste del polígono, próximo al acceso, se sitúa la zona de equipamiento comercial, social y deportivo, que gira en torno a la consolidación del campo de fútbol.

El polígono se remata en fondo de saco. No obstante, se deja una acera peatonal paralela al nuevo encauzamiento que llega hasta el extremo Este, de manera que se pueda en un futuro construir un recorrido peatonal que partiendo del polígono, atravesase las zonas boscosas existentes al fondo de la vaguada y termine en la zona alta del barrio de Ventas.

Las reservas de espacios libres se agrupan en torno a las parcelas industriales, con el fin de realizar la transición con el suelo rural.

4.3.- DESCRIPCION DE LA ORDENACION PROPUESTA.

Red viaria, aparcamiento e itinerarios peatonales.

Como ya se ha descrito en apartados anteriores, el polígono se distribuye en torno a un vial central que se construye prácticamente a la cota actual del terreno. Más o menos en la mitad de recorrido de este vial se prevé un vial transversal que enlaza con las parcelas ubicadas más al Sur y Norte. La mayor parte de los aparcamientos previstos se ubican en torno a este vial central. En su primer tramo, hasta la intersección central son plazas públicas, tanto en hilera como en batería. Se suplementa esta dotación con una zona aneja de aparcamiento junto a la parcela de equipamiento comercial, social y deportivo. En el tramo final, los aparcamientos se ordenan sobre las antepuertas privadas de las parcelas, con el fin de equilibrar la dotación entre pública y privada. Finalmente, la parcela ubicada al fondo del polígono dispone de la posibilidad de una importante dotación interna de la parcela.

En cuanto a itinerarios peatonales, además de las habituales aceras a ambos lados de la calzada principal, cabe destacar el paseo de borde previsto en paralelo a la nueva regata que admite una salida al fondo de la vaguada.

La reserva de espacios libres.

Está constituida por jardines y zonas verdes. El criterio utilizado es su agrupación en los bordes del polígono con el fin de efectuar una transición con el suelo rural que rodea al mismo.

El sistema de servicios de interés público y social.

Según se establece en el Reglamento de Planeamiento, el sistema local de servicios de interés público y social en polígonos industriales está constituido por parque deportivo, equipamiento comercial y equipamiento social. Como ya se ha mencionado, el conjunto de la reserva se ha agrupado en la entrada del polígono, sobre la base de mantenimiento de la parcela de campo de fútbol existente.

Las zonas edificables de uso industrial.

Se prevén 8 parcelas industriales, dos de las cuales se prevén como parcelas unitarias y las demás divisibles o lotizables.

4.4.- CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA URBANÍSTICA.

El Anexo del Reglamento de Planeamiento Urbanístico, prevé en su artículo 2.2 que en los suelos industriales se preverán, como mínimo los siguientes tipos de dotaciones:

Sistemas de espacios libres de dominio y uso público.

Servicios de interés público y social.

Aparcamientos.

En los suelos industriales el sistema de espacios libres de dominio y uso público se limita a crear jardines, que deberán contar con las siguientes condiciones:

Presentar una superficie no inferior a 1.000 m², en la que pueda inscribirse una circunferencia de 30 metros de diámetro mínimo.

Poseer condiciones apropiadas para la plantación de especies vegetales.

Tener garantizado su adecuado soleamiento en relación con la posible edificación circundante.

El módulo mínimo de reserva será el 10% de la superficie total ordenada, a la que se vincula el uso industrial en el planeamiento de rango superior.

Servicios de interés público y social: el módulo mínimo de reserva será el 4% de la superficie total ordenada, a las que se vincula el uso industrial en el planeamiento de rango superior. Esta reserva, de acuerdo con lo establecido en el artículo 6 de este anexo, se descompondrá de la siguiente forma:

Parque deportivo 2%.

Equipamiento comercial:1%

Equipamiento social: 1%

Aparcamientos: el módulo mínimo de reserva será una plaza por cada 100 m² de edificación, siendo las características a cumplir las siguientes:

Las plazas de aparcamiento tendrán una superficie rectangular mínima de 2,20 por 4,50 metros.

La superficie de aparcamiento mínima por plaza, incluyendo la parte proporcional de accesos, no será nunca inferior a 20 metros cuadrados.

Del total de plazas de aparcamiento previstas, se reservará un 2% como mínimo para usuarios minusválidos. Estas plazas tendrán una superficie rectangular mínima de 3,30 por 4,50 metros.

Sólo se admitirá en situación al aire libre, aneja a la red viaria, un máximo del 50% del número total de plazas de aparcamiento previstas en el Plan Parcial.

Aplicando lo legalmente exigido al ámbito objeto de este Plan Parcial, podemos afirmar que se cumplen con la totalidad de los requisitos exigidos como se detalla en el plano de zonificación pormenorizada y que se justifica:

Superficie mínima legal a reservar de espacios verdes: 12.394,14 m². Se prevé una superficie de 40.370,44 m².

Superficie mínima legal a reservar para ubicar servicios de interés público y social: 4.957,65 m² repartidos en 2.483,66 m² deportivo, y otro tanto equipamiento comercial y social. En la propuesta se prevén 7.953 m² deportivos, y 3.314 m² para equipamiento comercial y social.

Respecto al aparcamiento se reservan .420 plazas distribuidas de la siguiente manera:

210 plazas ubicadas en la vía pública.

210 plazas ubicadas en parcela privada.

4.5.- URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS.

4.5.1.- MOVIMIENTO DE TIERRAS Y OBRAS DE FÁBRICA

La Memoria del Proyecto de Urbanización municipal (ASMATU 2.002) contiene un Informe Geotécnico redactado por EUROESTUDIOS S.A. La síntesis del mismo es la siguiente:

- a) La explanada actual tiene su origen en los rellenos efectuados en 1.976-1.977 para la implantación de MERCAEASO. Ese relleno se efectuó con materiales granulares y su compactación fue adecuada. Posteriormente, se han efectuado vertidos incontrolados, en general de arcillas y restos de obra, que alcanzan un espesor máximo de 5 metros. Este segundo relleno no es apto para cimentar mientras que para la urbanización requiere una sustitución de material con un espesor de 1 metro.
- b) Durante la excavación para MERCAEASO se produjeron inestabilidades muy importantes en la ladera Sur, apareciendo grietas en el terreno hasta unos 100 metros del borde superior de la excavación. Se estabilizó la ladera mediante gruesos contrafuertes de escollera y no se han observado movimientos posteriores del terreno. Desaconsejan cualquier excavación y la construcción de muros de más de 3 metros de altura en dicha ladera. Los muros deberán anclarse mediante bulones Ø 32 con una densidad aproximada de 1ud/4 m².

Propuesta.

Se realizarán los movimientos de tierra necesarios para conseguir las cotas de urbanización. Se adjuntan secciones transversales esquemáticas a escala 1/1.000 para dar idea del alcance del movimiento de tierras. En la valoración de la urbanización se incluye el movimiento de tierras correspondiente a los espacios públicos y el de las parcelas que actualmente se encuentran a un nivel muy inferior al definitivo y que son: la parcela 3 completa y parte de las parcelas 1, 4 y 5.

En bastantes casos, la rasante del vial es algo más alta que la del terreno actual por lo que, si se urbaniza la sección completa del vial, se produciría una invasión de la parcela con el derrame de las tierras y al realizar las obras de edificación, se rompería parte de la urbanización. Para minimizar estos inconvenientes, en la valoración de la urbanización se incluyen unos muretes de 30 cm de H.A., alineados con la fachada y que podrían servir como zunchos de las zapatas. Es evidente que los daños enunciados y otros similares serán mayores si no se coordinan los Proyectos y la ejecución de la urbanización y la edificación.

Las obras de urbanización implican la construcción de los siguientes muros incluidos en su valoración:

- a) Un muro de contención de la calle principal en el borde del campo de fútbol, con una longitud aproximada de 145 metros y una altura libre del orden de 3,5 metros.
- b) Un muro de contención del vial de acceso a la parcela 1 y del propio edificio, para no afectar al curso de la regata próxima, con una longitud aproximada de 75 metros y una altura libre de 3,5 metros.
- c) Sendos muros en ambos bordes del sifón del Añarbe para llegar desde el nivel de la obra de fábrica del sifón al nivel de urbanización de las parcelas 3 y 5. En conjunto, la longitud de muro es de unos 155 metros y la altura libre de unos 6 metros.
- d) El vial transversal que da acceso a la parcela 3 tiene una rasante elevada unos 9 metros sobre el terreno inferior, que corresponde a la explanada del campo de fútbol. Para salvar este desnivel, por razones ambientales y económicas, se propone un muro verde.

Los muros en la ladera Sur corresponden a la edificación y pueden ser de altura limitada. No se incluyen en la valoración.

Otras obras de fábrica necesarias para la explanación de la urbanización son:

- e) Un tablero de unos 11 metros de luz libre para el paso de la calle principal de la urbanización sobre el sifón del Añarbe. Le acompañará un tablero ligero inferior para el paso de las canalizaciones de la urbanización, los correspondientes estribos y aletas, etc.
- f) Un tablero de la misma luz para el paso de la regata Galtzaur y su calle de servicio sobre el sifón del Añarbe. Le acompañarán escaleras de acceso al sifón y su caseta de desagüe, los correspondientes estribos y aletas, etc.

4.5.2.- FIRMES Y PAVIMENTOS

Propuesta.

Se incluyen en la valoración de la urbanización las calles y aparcamientos de uso público y entre ellas, la calle de servicio de la regata Galtzaur en toda su longitud. No se valoran la calle y los aparcamientos adosados a la parcela 7 por ser de uso privado.

Se proyectan calles convencionales con aceras separadas de la calzada mediante bordillos. En general, los bordillos deberán ser montables para el acceso de vehículos a los locales industriales.

Para el dimensionamiento del firme de la calzada se considera en la calle principal una categoría de tráfico T31 (entre 100 y 200 vehículos pesados/día) y en las calles secundarias y aparcamientos una categoría T32 (entre 50 y 100 vehículos pesados/día), de acuerdo con la nomenclatura de la Orden Circular 10/2002 de la Dirección General de Carreteras del Ministerio de Fomento.

Suponiendo que la explanada va a responder a las características de la categoría E2 de dicha O.C., resulta adecuado para la calle principal un firme tipo 221 con dos capas de 20 cm de zahorra artificial y 25 cm de espesor total de mezclas asfálticas en caliente y para las calles secundarias un firme tipo 3121 con las mismas capas de zahorra artificial y un espesor total de 16 cm de mezclas asfálticas.

En las aceras de uso exclusivo peatonal se prevén aceras de baldosa hidráulica sobre capa de 10 cm de hormigón y capa de 15 cm de zahorra artificial. En las aceras adosadas a las naves industriales y con previsión de paso de camiones sobre ellas, se prevé un pavimento de 15 cm de hormigón fratasado, con mallazo y sobre capa de 20 cm de zahorra artificial.

Para la intersección del viario de Zarkumendegi en la carretera GI-132 se ha copiado la solución del Proyecto municipal de Urbanización, resultante de las condiciones impuestas por la Dirección de Carreteras de la D.F.G. En la valoración de la urbanización se le atribuye un costo de 400.000 €, similar al que figuraba en el Proyecto.

4.5.3.- ENCAUZAMIENTO DE REGATAS

En la urbanización para la pretendida implantación de MERCAEASO se realizó la cobertura de los tramos de las regatas incluidos en ese ámbito. En el Proyecto de Urbanización municipal (ASMATU 2.002) se

comprueba la validez hidráulica de esas coberturas para los caudales de la avenida de 500 años obtenidos mediante el ábaco del Plan Hidrológico Norte.

Para mejorar las condiciones hidráulicas, medio-ambientales y de explotación de la cobertura actual, en el Proyecto de Urbanización municipal se plantean estas medidas:

- a) El encauzamiento a cielo abierto del tramo alto de la regata Galtzaur con una longitud de unos 190 metros y también del tramo final con una longitud de unos 30 metros.
- b) El desvío de la regata afluente del desguace de modo que no se incorpore a la cobertura (tal como ahora ocurre) estableciendo su confluencia con la regata Galtzaur aguas abajo del caserío Elio-ene. Se consigue así reducir el caudal circulante en la regata principal en el tramo bajo el campo de fútbol y en el cruce de la carretera. Los 140 metros iniciales de este desvío se proyectan a cielo abierto, por prescripción del Servicio de Aguas, y el resto mediante una tubería de 1.800 mm de diámetro.

Propuesta.

Se refuerza el planteamiento del Proyecto de Urbanización municipal ampliando a unos 440 metros la longitud de la sección a cielo abierto del tramo alto de la regata Galtzaur y manteniendo esa sección en los 30 metros finales.

Se mantiene la solución del Proyecto municipal de desvío de la regata afluente, con su primer tramo a cielo abierto y el resto en tubería de 1.800 mm situada bajo la calle del Área Industrial, cruzando la carretera GI-2132 mediante hinca y confluyendo con la regata Galtzaur aguas abajo del caserío Elio-ene.

Se representa el trazado de los cauces de la regata de forma esquemática, manteniendo su eje distancias fijas a los edificios. En realidad, estas distancias serán variables para adaptarse mejor a la topografía, según se puede apreciar en los perfiles transversales que hemos dibujado. El diseño de la regata en el nuevo Proyecto de Urbanización de Zarkumendegi deberá incorporar técnicas de restauración ambiental y reducir en lo posible el empleo de escolleras y, con mayor motivo, el de hormigón.

4.5.4.- ALCANTARILLADO DE PLUVIALES

En el Proyecto de Urbanización municipal (ASMATU 2.002) la recogida de las aguas de lluvia incluía cunetas en el pie de las laderas en las que se encaja la urbanización, sumideros y tuberías de alcantarillado.

No se practicó en el Proyecto la opción de establecer varios desagües intermedios a la regata Galtzaur para evitar que el diámetro de las tuberías aumentara progresivamente y por ello, la totalidad de la red de pluviales se incorpora a la regata en el extremo inferior de la urbanización.

Ya se ha indicado en el apartado referente al encauzamiento de las regatas que dicho diseño responde al criterio de reducir en lo posible las aportaciones a la cobertura actual.

Propuesta.

Se mantiene el diseño del Proyecto de Urbanización municipal, esquematizado en el plano adjunto a escala 1.2.000.

Se considera que la red pública será la situada en los espacios públicos (incluyendo los ramalillos de acometida) y que la recogida de las aguas de la ladera mediante cunetas, la recogida de las cubiertas mediante bajantes y su conexión a la red municipal será a cargo de las Empresas industriales, tanto en su construcción como en su mantenimiento.

Por el motivo ya apuntado, en el desarrollo de Zarkumendegi no se permitirá el desagüe a la regata Galtzaur de las bajantes de las fachadas traseras de los edificios colindantes, debiendo llevarse a la red de alcantarillado. No existe inconveniente en desaguar a la regata afluyente los sumideros y bajantes de edificios, tal como se representa en el plano adjunto.

4.5.5.- ALCANTARILLADO DE FECALES

En el Proyecto de Urbanización municipal (ASMATU 2.002) la recogida de las aguas residuales se resuelve mediante una nueva red que llega al extremo inferior del Área.

Para su desagüe en la red municipal, se cuenta con la ejecución del "Proyecto de Conexión del Alcantarillado del Área 28 - Zarkumendegi con la red municipal" (José Ramón Luzuriaga 1.998) con una longitud de 1,5 km de tubería de PVC de 300 mm. Dicho Proyecto, redactado por iniciativa municipal, fue aprobado por el Servicio Territorial de Aguas y la Dirección de Carreteras de la D.F.G. en sus respectivas jurisdicciones.

Con ocasión de la construcción de la Variante de la carretera GI-2132, el Ayuntamiento llegó a un convenio con la Dirección de Carreteras para la ejecución a su cargo del tramo que se solapaba con las obras viarias. A resultas del convenio, la longitud de tubería quedó reducida a 1,15 km y en 2.002 se redactó un Presupuesto actualizado que se incluye en el Resumen del Presupuesto del Proyecto de Urbanización municipal.

Recientemente, el Ayuntamiento ha gestionado que sea la Mancomunidad del Añarbe quien se haga cargo del Proyecto de Conexión y el Servicio Territorial de Aguas ha solicitado la documentación antigua para redactar un nuevo Proyecto.

Propuesta.

En el esquema adjunto a escala 1:2.000 se representan las tuberías principales de la red de alcantarillado de fecales. Se incluyen pozos registros y arquetas individuales de toma de muestras en cada uno de los locales industriales. Se considera que estas arquetas serán de dimensiones reducidas y que entroncarán en la tubería principal de PVC mediante injertos. El Proyecto de Urbanización analizará la conveniencia de sustituirlas por pozos de registro que permitan la toma de muestras de dos locales contiguos.

Teniendo en cuenta lo indicado en los Antecedentes, en el Estudio Económico de la Urbanización, se considera que la Promoción de Zarkumendegi no contribuirá a la ejecución del Proyecto de Conexión de esta red.

4.5.6.- SUMINISTRO DE AGUA

En el Proyecto de Urbanización municipal (ASMATU 2.002) el consumo industrial diario de cálculo estimado era 275 m³. El caudal punta de distribución era de 3,1 (consumo industrial) + 15 (hidrantes) = 18,1 l/sg.

Se proponía alimentar el nuevo Área Industrial desde el depósito de Santiago-mendi (250 m³ y cota 164) mediante una nueva tubería de fundición de 150 mm. y ampliar la capacidad de dicho depósito dejándolo en 250 + 550 m³. Con esa solución, la presión de suministro en Zarkumendegi era de unos 32 m.c.a.

El Ayuntamiento ha instalado tubería de fundición de 150 mm desde dicho depósito hasta los caseríos Miñegi y Bidegurutzeta (cota aprox 105), que continúa a Zarkumendegi con tubería de 100 mm de fundición.

Propuesta.

Teniendo en cuenta los consumos actuales habituales en Áreas Industriales de tipología similar a la de Zarkumendegi y con coeficientes prudentes de mayoración, se estima un consumo industrial diario de 126 m³ para 42.000 m² de superficie de pabellón. El caudal punta de distribución es de 3,5 (consumo industrial) + 16,7 (hidrantes) = 20,1 l/sg. El Reglamento de Seguridad contra Incendios en los establecimientos industriales (R.D. 786/2001) exige una reserva de agua de 90 m³ y una presión mínima en los hidrantes de 7 bar.

Proponemos construir un nuevo depósito de cola a la cota aproximada 140 para Zarkumendegi, con una capacidad de 250 m³ y que regularía en condiciones normales 2 días de consumo industrial o, en caso de incendio, la reserva exigida y el consumo industrial de 1,28 días.

Se utilizará como tubería de alimentación de ese depósito la existente de 150 mm. El caudal continuo necesario sería $126 \text{ m}^3 / 86.400 \text{ sg} = 1,46 \text{ l/sg}$. La Mancomunidad del Añarbe, considera esta solución correcta y entiende que no requiere otras obras de ampliación de la red.

En el Esquema adjunto a escala 1:2.000 se sitúan los hidrantes de modo que cumplan las condiciones del Reglamento de Seguridad.

4.5.7.- ALUMBRADO PÚBLICO

El Proyecto de Urbanización municipal (ASMATU 2.002) prevé la instalación de 54 luminarias en columnas altas en las calles principales y 5 luminarias ornamentales en columnas bajas en los espacios peatonales.

La disposición de las luminarias es unilateral (a lo largo de una acera) y la separación entre dos puntos de luz contiguos es de unos 40 metros.

La instalación se controlaría mediante 3 cuadros de maniobra.

Propuesta.

La instalación de columnas en las aceras de la urbanización implica un doble problema:

- a) Al tratarse de aceras de 2 metros de ancho, la columna constituye un obstáculo que incumple la normativa de accesibilidad.
- b) Al tratarse en varios casos de viales con aparcamiento en batería, la columna se expone al golpeo de los vehículos salvo que se adose a las fachadas.

Por esos motivos y teniendo en cuenta que las naves industriales tendrán una altura considerable, se opta por situar las luminarias en brazos murales y únicamente en columnas cuando no exista nave industrial en ese tramo del vial. Para evitar la interferencia de los brazos en los huecos de la fachada y para conseguir un elemento consistente de fijación, se sitúan los brazos murales en el medianil entre locales, donde se alzarán los soportes de la edificación.

Para contrarrestar el efecto negativo en la luminotecnica de la mayor separación de las luminarias al eje del vial, se adopta una disposición al tresbolillo en la que la separación entre dos puntos de luz de una misma alineación será del orden de 80 metros.

La instalación se controlará mediante un único cuadro de maniobra, que resulta suficiente sin ocasionar caídas de tensión inadecuadas.

4.5.8.- SUMINISTRO ELÉCTRICO

En el Proyecto de Urbanización municipal (ASMATU 2.002) el suministro se realizaba a una tensión de 30 kV con un punto de conexión próximo a Zarkumendegi. Se preveían 3 centros dobles con 6 máquinas de 630 kVA para una previsión de carga de 6.162 kw. Este diseño cumplimentaba las instrucciones de un escrito de IBERDROLA de fecha 8/Mayo/2.002.

En un escrito posterior de fecha 8/Noviembre/2.006, IBERDROLA ha modificado las instrucciones anteriores y señala la tensión de 13,2 kV para el suministro, estableciendo como condiciones el cambio del transformador de la STR de Hernani que pasaría de 10 a 20 MVA y el acondicionamiento de una nueva salida en media tensión en la citada STR. Estos trabajos serían realizados por dicha Compañía y valorados cuando se les solicite su ejecución.

Propuesta.

La nueva solución de IBERDROLA responde a una visión global de las necesidades de suministro que generará el crecimiento de Astigarraga y resulta mucho más gravosa que la anterior para la electrificación de Zarkumendegi. En ambos escritos, la Compañía señala que sus propuestas tienen un periodo de validez de 3 años y ya ha vencido el de la 1ª propuesta. Corresponde al Ayuntamiento aceptar la nueva propuesta, encargar los Proyectos para su desarrollo y fijar las aportaciones que han de correr a cargo de la Promoción de las nuevas Áreas urbanísticas.

La nueva solución de IBERDROLA implica estos trabajos:

1º: la reforma de la S.T.R. y el tendido de nuevas línea enterradas a 13,2 kV desde la S.T.R. a Ergobia, empleando líneas actuales para el cruce del río Urumea. Se puede estimar el costo de este capítulo en 975.000 € de los que unos 645.000 corresponden a los cambios en la subestación transformadora de Hernani, según precios facilitados por IBERDROLA.

2º: la utilización de una línea aérea actual a 13,2 kV entre Ergobia y las proximidades de la carretera GI-2132 de Rekalde a Larzabal, reforzándola para el nuevo servicio que va a prestar. Este capítulo tiene un costo orientativo de 110.000 € incluyendo reformas en las líneas de los C.T. Murguía y TRESA.

3º: La conexión desde esa línea actual hasta la nueva Área Industrial. Se pretende que la línea de conexión sea enterrada pero su trazado resulta ahora problemático ya que la D.F.G. no autorizará la ubicación en el arcén de su carretera y no es una buena solución llevarla por terrenos particulares de topografía accidentada.

A más largo plazo, cabe la opción del trazado subterráneo en el borde de la calzada porque se pretende recalificar los márgenes de la carretera y ello implicará, cuanto menos, la construcción de aceras y bidegorri en cuyo subsuelo sí se podría alojar la canalización eléctrica y otras (gas, aguas fecales).

Como esa solución se va a demorar, hay que pensar como solución provisional para la electrificación de Zarkumendegi en una línea aérea a 13,2 kV desde la línea actual hasta la entrada al Área Industrial y con un trazado a lo largo de la finca de Larraburu, adquirida por el Ayuntamiento de San Sebastián antes de la segregación de Astigarraga. Esta línea tendría una longitud de unos 600 metros de los que los 160 iniciales serían subterráneos. Su costo orientativo es de 100.000 € sin incluir los gastos para la disponibilidad de los terrenos.

En la valoración de la urbanización se imputa a la promoción de Zarkumendegi una aportación de 200.000 € como contribución a los gastos generales de electrificación así como para la ejecución de esta solución provisional por parte del Ayuntamiento. La Promoción quedará exenta de participar en la ejecución del último tramo soterrado de la línea a 13,2 kV, cuando se pueda llevar a cabo.

4º: La electrificación interna del Área Industrial. Para un aprovechamiento máximo en las parcelas industriales de 42.000 m², se prevé la necesidad de instalar 2 centros de transformación con 4 máquinas de 630 kVA.

4.5.9.- TELEFONÍA Y OTROS SERVICIOS

El Proyecto de Urbanización municipal (ASMATU 2.002) incluye sendos capítulos de canalizaciones de Telefonía y Telecomunicaciones, de presupuestos similares entre sí.

El capítulo de Telefonía se refiere a la instalación de la red de TELEFÓNICA y tiene su conexión a la red actual en un poste situado en el borde de la antigua carretera y próximo al caserío Elio-ene. La Memoria del Proyecto indica que la red dibujada cuenta con la aceptación de la Compañía.

En la Memoria del Proyecto se indica que las canalizaciones de la red de Telecomunicaciones se preveían para su utilización por EUSKALTEL pero que esta Compañía indicó que no pensaban desplegar sus líneas. Por ello, se consideraba en la Memoria que dichas canalizaciones pasarían a integrar la red de telecomunicaciones municipales.

Propuesta.

Las canalizaciones de Telefonía se representan en el esquema adjunto a escala 1:2.000 y adaptan los criterios del Proyecto de Urbanización municipal referentes a la red de TELEFÓNICA a la nueva ordenación.

Se ha omitido el capítulo de Telecomunicaciones ya que, con posterioridad al año 2.002, el Ayuntamiento ha desistido de promover una red propia.

Ello no obsta para que, al redactar el nuevo Proyecto de Urbanización, si la Promoción considera conveniente preparar la infraestructura para otros operadores de telefonía fija o abordar la instalación de gas u otros servicios, llegando o no a convenios de financiación con las Empresas respectivas, no existirá objeción alguna por parte municipal para dicha modificación de las previsiones del P.A.U.

En Astigarraga, a 25 de Abril de 2007.

Firmado:

Ramón Uranga Zuriarrain (Arquitecto)

Nekane Azarola Martínez (Letrada).

José Ramón Luzuriaga (Ingeniero)