



PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA

PARA LA DESAPARICIÓN DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN UE-1, CREACIÓN DEL SISTEMA GENERAL SG-L1 Y MODIFICACIÓN DE LAS UNIDADE DE EJECUCIÓN UE-L4 Y UE-L5

Fecha: Abril de 2023

Autor: Igor Lopez de Uralde (en representación de LUA arkitektoak SLP).

Promotor: Ayuntamiento de Bertizarana

INDICE

1.	ÁMBITO, OBJETO Y PROMOTOR	1
2.	MARCO LEGAL	1
3.	ANTECEDENTES	2
4.	DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA	2
4.1	Determinaciones que se modifican	2
4.2	Justificación de la necesidad de modificar el planeamiento	3
4.2.1	Necesidades derivadas de los problemas detectados en la movilidad de Legasa	3
4.2.2	Necesidades derivadas del funcionamiento de la empresa ArcelorMittal	4
4.3	Gestión de los terrenos, Unidades de Ejecución y Sistema General derivados de las modificaciones propuestas en este PEAU	6
4.3.1	Unidad UE-L1	6
4.3.2	Sistema general SG-L1	7
4.3.3	Limites y aprovechamiento de las unidades UE-L4 y UE-L5	8
4.3.4	Otros ajustes propuestos en las unidades UE-L4 y UE-L5	9
4.4	Justificación de las superficies de cesión	11
4.5	Relación de documentos del planeamiento urbanístico modificados	11
4.5.1	Documentación escrita que se modifica	11
4.5.2	Documentación gráfica que se modifica	12
4.5.3	Resto de documentación que se modifica	12
5.	DETERMINACIONES	12
5.1	Determinaciones estructurantes	12
5.2	Determinaciones pormenorizadas	12
6.	PLAN DE PARTICIPACIÓN	12

6.1	Identificación de los agentes sociales y ciudadanos interesados por el planeamiento	13
6.2	Resumen de las propuestas de ordenación	13
6.3	Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica	13
6.4	Metodología y herramientas de difusión y participación	14
6.4.1	Sistemas de participación on-line	14
6.4.2	Sesiones explicativa sobre el contenido del PEAU	15
6.5	Conclusiones valoradas del proceso de participación desarrollado	15
7.	MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA	15
8.	EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA	15
8.1	Objetivos de la planificación	15
8.2	Alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas	16
8.3	Desarrollo previsible del plan	16
8.4	Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado	16
8.5	Efectos ambientales previsibles	17
8.6	Efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes	17
8.7	Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada	17
8.8	Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas	17
8.9	Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático	18
8.10	Una descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan	18
9.	MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD	18
10.	IMPACTO DE GENERO	18

1. ÁMBITO, OBJETO Y PROMOTOR

El ámbito de aplicación de este Plan Especial de Actuación Urbana son las unidades de ejecución UE-L1, UE-L4 y UE-L5 de Bertizarana y de que están compuestas por las siguientes parcelas:

- Unidad UE-L1: Parcelas 102 (p.), 436, 437 (p.) y 443 del polígono 4 de Bertizarana.
- Unidad UE-L4: Parcelas 10 (p.), 11, 13 (p.), 16, 18 (p.), 19 (p.), 102 (p.) y 437 (p.) del polígono 4 de Bertizarana.
- Unidad UE-L5: Parcela 2 (p.), 10 (p.), 19 (p.), 102 (p.), 326 y 327 del polígono 4 de Bertizarana.

Además forma parte del ámbito de este PEAU el vial peatonal situado al este de la unidad UE-L4.

La función de de este PEAU es modificar las determinaciones del Plan General Municipal de Bertizarana con los siguientes objetivos:

- A) Crear un nuevo Sistema General (SG-L1) que sirva, entre otros, como alternativa a la circulación de tráfico rodado por el centro del pueblo. Ese mismo Sistema General sirve para ampliar el aparcamiento de camiones, realizar una nueva parada de autobuses y un aparcamiento disuasorio.
- B) Eliminar la unidad UE-L1 para que los terrenos que la conforman pasen a ser Suelo Urbano Consolidado y modificar las alineaciones máximas de la edificación.
- C) Modificar la delimitación de las unidades UE-L4 y UE-L5 y los parámetros de la Normativa Particular de esas unidades que se vean alterados por ese cambio de delimitación.
- D) Corregir la calificación como de uso público del vial peatonal situado al este de la unidad UE-L4.

Este Plan Especial es promovido por el ayuntamiento de Bertizarana con CIF P3105400J y domicilio en Polígono de Mutilva, Plza. del Frontón, nº 11 D, 31793 Nabarte , Navarra.

2. MARCO LEGAL

Este PEAU se redacta como consecuencia del convenio urbanístico suscrito entre el ayuntamiento de Bertizarana y la empresa ArcelorMittal por el cual el primero se compromete a promover el presente documento urbanístico a cambio de que la empresa ceda una serie de terrenos al municipio.

Según el Plan General Municipal de Bertizarana los terrenos que conforman el ámbito de este Plan Especial de Actuación Urbana están clasificados en la actualidad como Suelo Urbano y tienen la categoría de No Consolidados.

Así mismo, según el artículo 49 del Decreto Foral Legislativo 1/2017 algunas de las determinaciones que se proponen modificar este Plan Especial son estructurantes (se define un nuevo Sistemas General) y otras determinaciones son pormenorizadas (se modifican la categoría de parte del Suelo Urbano, las alineaciones máximas de algunas tramas, las condiciones que regulan los actos sobre algunas parcelas, la delimitación de unidades de ejecución y la fijación de los sistemas de actuación).

El artículo 77 del mencionado Decreto Foral Legislativo señala que “la modificación de determinaciones urbanísticas de cualquier tipo relativas al Suelo Urbano se tramitará mediante un Plan Especial de Actuación Urbana”

Por lo tanto se estima que el PEAU es la herramienta apropiada para modificar mencionadas determinaciones. En cualquier caso dado que este Plan Especial plantea la modificación de determinaciones estructurantes, el procedimiento a seguir será el especificado en el mencionado artículo 77 del Decreto Foral Legislativo 1/2017.

Finalmente, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 7 del Decreto Foral Legislativo, se ha realizado el preceptivo Proceso de Participación ciudadana cuyo Plan de Participación se encuentra contenido en este documento.

3. ANTECEDENTES

A continuación se muestra una relación de los principales acontecimientos que preceden a la presentación de este Plan Especial de Actuación Urbana:

- 08/07/2016: Aprobación Definitiva del Plan Municipal de Bertizarana en cuya Normativa Urbanística Particular, se registran las condiciones que afectan a las unidades UE-L1, UE-L4 y UE-L5.
- 14/02/2022: El ayuntamiento de Bertizarana aprueba definitivamente el convenio suscrito con la empresa ArcelorMittal por el que se compromete a promover el presente Plan Especial.

4. DESCRIPCIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA PROPUESTA

A continuación se describen cuales son las determinaciones que modifica este Plan Especial de Actuación Urbana así como las justificaciones que motivan el cambio:

4.1 Determinaciones que se modifican

Como ya se adelantaba en el apartado 1 de este documento, las determinaciones que quedarán modificadas se agrupan en tres ámbitos:

A) Eliminación de la unidad UE-L1:

Este Plan Especial propone la desaparición de la unidad UE-L1 y el cambio de categoría de la mayoría de los terrenos que la conforman (salvo una parte de la subparcela 102 A que quedan dentro del nuevo sistema general SG-L1).

Así mismo, se plantea la modificación de las alineaciones máximas de las edificaciones del ámbito para adaptarlas mejor a las necesidades actuales.

B) Creación del sistema general SG-L1:

Se propone la creación de este sistema general con el objetivo principal de desviar una parte del tráfico rodado para evitar su tránsito por el interior de la población de Legasa. Así mismo, la creación de ese Sistema General permitirá ampliar la zona de aparcamiento para vehículos pesados, crear una nueva parada de autobuses que sustituya a la existente fuera del pueblo y habilitar una zona de aparcamiento disuasorio.

C) Modificación de las unidades UE-L4 y UE-L5:

Como consecuencia de la creación del sistema general SG-L1 se ve la necesidad de modificar los límites de las unidades UE-L4 y UE-L5. Esta redelimitación, a su vez, genera una serie de cambios en las determinaciones de esas Unidades de Ejecución.

Por otro lado, la reciente cesión de unos terrenos ha supuesto el incremento del vial público del ámbito. Estos aspectos también suponen una alteración de algunos parámetros de la unidad UE-L4.

D) Corrección la calificación como de uso público del vial peatonal situado al este de la unidad UE-L4 que actualmente figura como de uso privado en la documentación gráfica del Plan general de Bertizarana.

4.2 Justificación de la necesidad de modificar el planeamiento

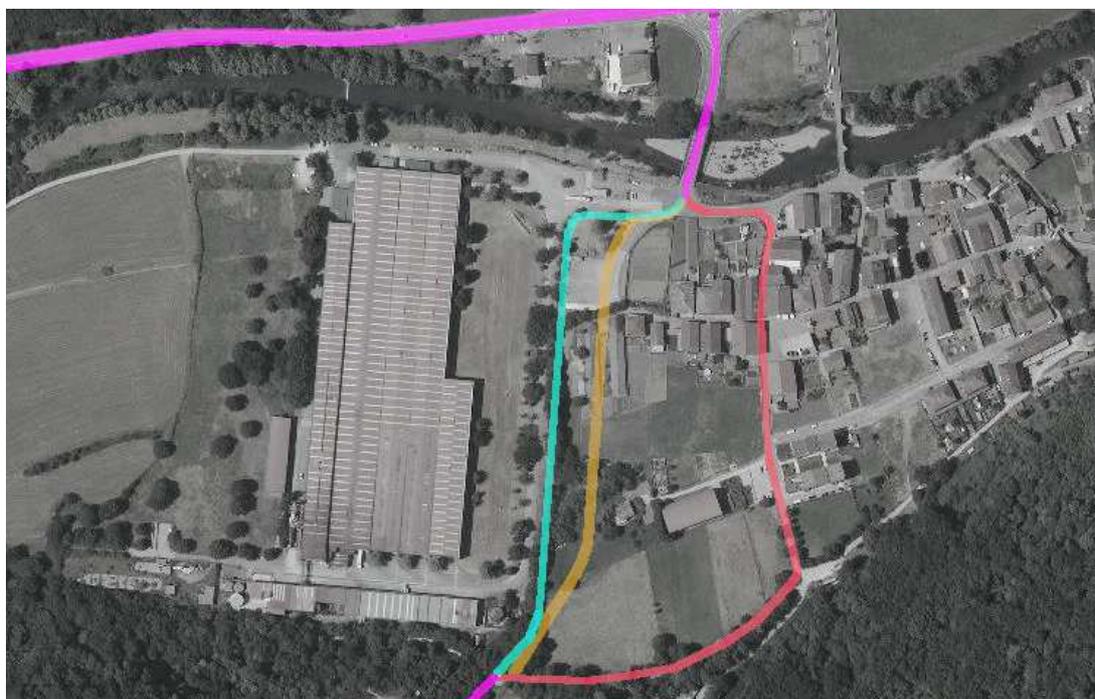
4.2.1 Necesidades derivadas de los problemas detectados en la movilidad de Legasa

En los últimos años se ha venido demandando al ayuntamiento de Bertizarana la creación de un vial alternativo que desvíe el tráfico rodado que atraviesa la población de Legasa. Este tráfico es generado fundamentalmente por los vehículos que provienen de los núcleos de población situados al sur de Legasa y se incorporan a la carretera NA-1210.

El principal problema que presenta este tipo de tráfico es la alta velocidad a la que se desarrolla. Esto, además de producir molestias y afecciones paisajísticas, genera un serio problema de seguridad dentro del pueblo.

El Plan General Municipal de Bertizarana ya prevé la creación de un vial que atraviesa las unidades UE-L4 y UE-L5 pero, siendo estas unidades residenciales, el problema generado por el tráfico no desaparecería sino que se desplazaría a estas nuevas urbanizaciones.

La creación del sistema general SG-L1 supone el desplazamiento total del paso natural de esos vehículos fuera de cualquier área residencial:



En rojo se señala el recorrido actual del tráfico que cruza Legasa, en amarillo el recorrido a través de las unidades UE-L4 y UE-L5 y en azul cian el nuevo trazado propuesto (SG-L1).

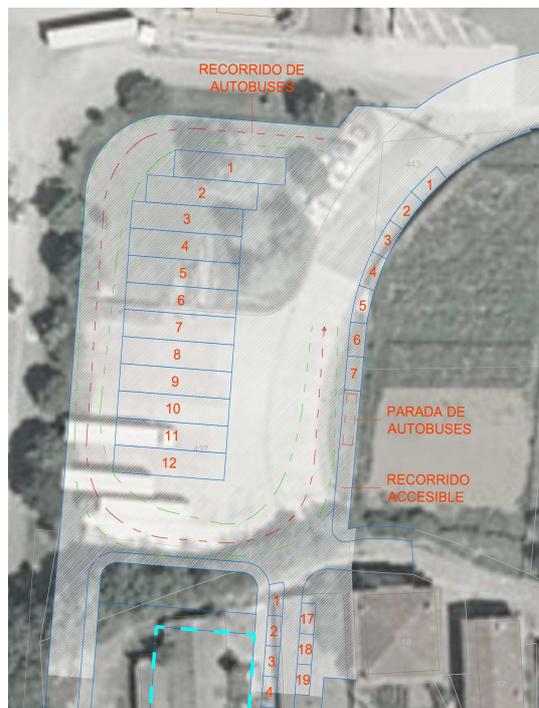
La desaparición de la UE-L1 permitiría, a través de la inclusión de parte de su ámbito en el sistema general SG-L1, la ampliación del aparcamiento de vehículos pesados de forma que prácticamente se duplica su capacidad actual.

Así mismo, ese espacio de aparcamiento de camiones permite un uso polivalente para permitir el acceso y la parada de los autobuses de línea que llegan a la población (actualmente paran en el exterior del pueblo).

La nueva parada de autobuses estará dotada de un recorrido accesible y protegido desde el centro del pueblo. También queda espacio para ubicar 7 plazas de aparcamiento disuasorio:



Estado actual del aparcamiento.



Área de aparcamiento de camiones y parada de autobús propuesta.

4.2.2 Necesidades derivadas del funcionamiento de la empresa ArcelorMittal

En lo que respecta a las parcelas propiedad de la empresa ArcelorMittal es importante destacar que el planeamiento urbanístico actual fue diseñado en base a un escenario económico y urbanístico que difiere sensiblemente del contexto actual. El Plan general municipal de Bertizarana se desarrolló durante los años en los que la crisis económica afectaba de forma muy negativa a las previsiones de futuro de la empresa.

Como consecuencia se proyectó transformar los terrenos que en la actualidad ocupa la empresa ArcelorMittal para facilitar su conversión a la categoría de polígono industrial comarcal donde se pudiera ubicar un mayor número de empresas. Para ello era necesario la construcción de viales de acceso a las distintas naves en las que se pudieran dividir las instalaciones actuales.

Sin embargo, la empresa ArcelorMittal ha continuado desarrollando su actividad de forma regular. Es por eso que el diseño del Plan General Municipal no resulta válido por ser la situación física actual la más conveniente para el desarrollo de la actividad; una nave de gran tamaño, exenta e independiente del resto del casco.

Por ello, se plantea modificar la ordenación establecida por el Plan General Municipal, eliminando la actual Unidad UE-L1 y recategorizando la mayor parte

de los suelos que la integraban como Suelo Urbano Consolidado y definiendo una actuación de edificación o actuación asistemáticas, en donde se pueda concretar la edificabilidad restante, pero sin necesidad de realizar cesiones de ningún tipo ni urbanizaciones que ya no serían necesarias.

Así mismo, la necesidad de construir edificaciones complementarias a la edificación principal ha generado la demanda por parte de la empresa de modificar las alineaciones máximas de la edificación para adaptarlas mejor al funcionamiento real de la actividad:



El trazo amarillo muestra las alineaciones máximas actuales.



El trazo azul cían muestra las alineaciones máximas propuestas.

Las nuevas alineaciones permiten la existencia de construcciones al norte de la nave aunque se pierde la posibilidad de ocupar con edificación la parte de la parcela que queda al sur de la nave (esa parte se emplea como embarcadero de camiones por lo que no se prevé su ocupación por edificación).

La modificación en las alineaciones prácticamente mantiene la superficie que queda abarcada dentro de estas: Actualmente la superficie recogida dentro de las alineaciones es de 3.8567,08 m² y las alineaciones propuestas abarcan 3.8565,58 m².

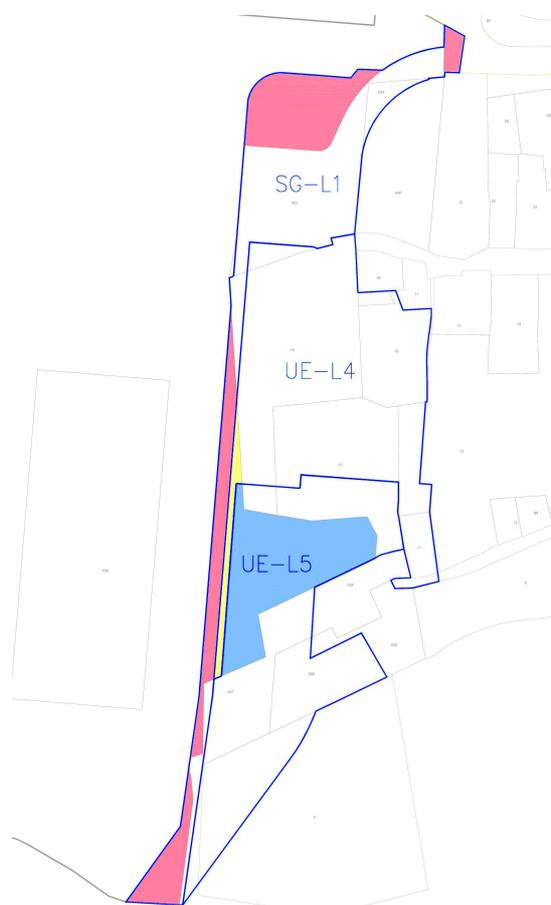
4.3 Gestión de los terrenos, Unidades de Ejecución y Sistema General derivados de las modificaciones propuestas en este PEAU

4.3.1 Unidad UE-L1

Como ya se ha señalado anteriormente uno de los objetivos de este Plan Especial de Actuación Urbana es el de eliminar del planeamiento la unidad UE-L1. La eliminación de esta unidad de ejecución supone el cambio de categoría del ámbito de Suelo Urbano No Consolidado a Suelo Urbano Consolidado.

Por lo tanto, las actuaciones que se prevén en el futuro en dicho ámbito pasarían a ser asistemáticas y no estarán condicionadas a la cesión de nuevos terrenos o porcentaje de aprovechamiento urbanístico.

Es importante recordar que como contrapartida a este cambio de categoría, a través del convenio urbanístico suscrito entre el ayuntamiento de Bertizarana y la empresa ArcelorMittal, esta última cede al Ayuntamiento una serie de terrenos. Parte de esos terrenos cedidos se integrarán dentro del sistema general SG-L1 que se propone crear y el resto seguirá formando parte de las unidades UE-L4 y UE-L5:



- La zona coloreada en rosa es la parte de los terrenos cedidos por la empresa ArcelorMittal que ocupará el nuevo sistema general SG-L1. La superficie de ese segmento es de 2.276 m².

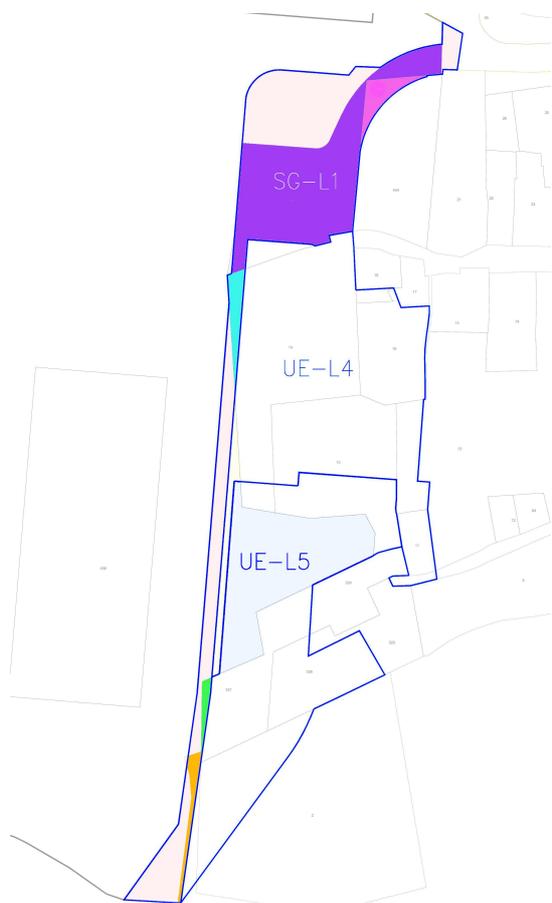
- La zona coloreada en amarillo es la parte de los terrenos cedidos por la empresa ArcelorMittal que quedan dentro de la nueva delimitación de la unidad UE-L4. La superficie de ese segmento es de 259 m².

- La zona coloreada en azul es la parte de los terrenos cedidos por la empresa ArcelorMittal que quedan dentro de la nueva delimitación de la unidad UE-L5. La superficie de ese segmento es de 1.869 m².

Nota: Para establecer el límite oeste del sistema general SG-L1 se ha tenido en cuenta las instalaciones de alumbrado del vial interno de la parcela de la empresa Arcelor Mittal dejando estos fuera del ámbito del Sistema General y dentro del Suelo Urbano Consolidado.

4.3.2 Sistema general SG-L1

Además de los terrenos cuya propiedad cede la empresa ArcelorMittal al ayuntamiento, el sistema general SG-L1 está compuesto por segmento de los siguientes terrenos (de norte a sur):



- La zona coloreada en morado corresponde a 2.047 m² de la Parcela 437 del polígono 4 (propiedad municipal) que pasa a formar parte del sistema general SG-L1.

- La zona coloreada en fuxia corresponde a 166 m² de la parcela 443 del polígono 4 (propiedad municipal) que pasa a formar parte del sistema general SG-L1.

- La zona coloreada en azul cian corresponde a 156 m² de la parcela 19 del polígono 4 (propiedad particular) que pasa a formar parte del sistema general SG-L1.

- La zona coloreada en verde corresponde a 61 m² de la parcela 327 del polígono 4 (propiedad particular) que pasará a formar parte del sistema general SG-L1.

- La zona coloreada en naranja corresponde a 117 m² de la calle Beortegi que pasará a formar parte del sistema general SG-L1.

Por lo tanto, salvo los segmentos correspondientes a las parcelas 19 y 327 del polígono 4, el resto de terrenos que integrarán el sistema general SG-L1 son actualmente de propiedad municipal o públicos, o serán cedidos al ayuntamiento de Bertizarana próximamente.

Cabe indicar que en esta modificación se plantea independizar el sistema general SG-L1 de las unidades UE-L4 y UE-L5 principalmente por un motivo; si el sistema general SG-L1 formara parte de esas Unidades de Ejecución, según el artículo 180 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, sería necesario esperar al inicio del procedimiento de reparcelación de las mismas para poder adquirir los terrenos particulares que integran el sistema general SG-L1.

No obstante, si la gestión del sistema general SG-L1 se independiza de las mencionadas Unidades de Ejecución, sería de aplicación lo establecido en el apartado 1.C del artículo 187 del Decreto Foral Legislativo 1/2017 y, de ese modo, sería posible adquirir los terrenos directamente por medio de la Expropiación Forzosa.

Por último es importante señalar que, mediante este Plan Especial, buena parte de los terrenos que en la actualidad son de propiedad municipal, así como los que próximamente serán cedidos por parte de la empresa ArcelorMittal, pasarán de ser terrenos con derecho a aprovechamiento urbanístico (por estar integrados dentro de los límites actuales de las unidades UE-L4 y UE-L5) a perder ese derecho (por quedar dentro del sistema general SG-L1).

Estas observaciones han sido puestas en conocimiento del ayuntamiento de Bertizarana y, debido a la acuciante necesidad de proveer a la población de Legasa de un vial que derive el tráfico rodado fuera de su núcleo urbano, el Ayuntamiento ha manifestado su aceptación de la pérdida de valor urbanístico de sus terrenos en pos de una perspectiva de desarrollo más rápido del sistema general SG-L1.

4.3.3 Límites y aprovechamiento de las unidades UE-L4 y UE-L5

Como ya se ha señalado anteriormente la creación del sistema general SG-L1 supone una modificación significativa de los límites de las unidades de ejecución UE-L4 y UE-L5. Este cambio en sus límites supone también un cambio en su superficie total y consecuentemente en el aprovechamiento total de las Unidades de Ejecución:

UE-L4	Superficie con derecho a aprov.	Aprovechamiento medio	Aprovechamiento total unidad
Estado actual PGM	7.665 m ²	0,6 UA/m ²	4.599 UA
Propuesta PEAU	6.400 m ²	0,6 UA/m ²	3.840 UA

UE-L5	Superficie con derecho a aprov.	Aprovechamiento medio	Aprovechamiento total unidad
Estado actual PGM	6.350 m ²	0,6 UA/m ²	3.810 UA
Propuesta PEAU	5.925* m ²	0,6 UA/m ²	3.555 UA

Nota: () Se computa como superficie con derecho a aprovechamiento la superficie de la calle Beortegi que quedan dentro del límite sur de la unidad y que en el planeamiento actual no se computaba.*

No obstante hay que señalar que la reducción del aprovechamiento en las Unidades de Ejecución (759 UA-s en la unidad UE-L4 y de 255 UA-s en la UE-L5) no supondrá una reducción del aprovechamiento de las parcelas de propiedad particular que las componen, al contrario, salvo en el caso de la parcela 19 en la UE-L4 (a cuya propiedad el ayuntamiento propuso una permuta pero esta se decanto por la expropiación de los terrenos), esas parcelas mantendrán o incrementarán su derecho a aprovechamiento:

UE-L4	% con derecho a aprov. particulares	Aprovechamiento UE-L4	Aprovechamiento particulares
Estado actual PGM	79,45 %	4.599 UA	3.654 UA
Propuesta PEAU	92,74 %	3.840 UA	3.561* UA
Modif. en aprov. particulares	–	–	-93 UA

Nota: () La reducción de 94 UA-s es debido a que 156,51 m² de la parcela 19 quedarían dentro del sistema general SG-L1.*

UE-L5	% con derecho a aprov. particulares	Aprovechamiento UE-L5	Aprovechamiento particulares
Estado actual PGM	60,55 %	3.810 UA	2.307* UA
Propuesta PEAU	67,27 %	3.555 UA	2.392* UA
Modif. en aprov. particulares	–	–	85 UA

Nota: () Se computa como superficie con derecho a aprovechamiento la superficie de la calle Beortegi que quedan dentro del límite sur de la unidad y que en el planeamiento actual no se computaba.*

Esto es debido a que al reducirse significativamente el porcentaje de participación del ayuntamiento de Bertizarana en las unidades UE-L4 y UE-L5, el porcentaje del resto de participantes sube y, pese a la reducción general del aprovechamiento de la unidad, el aprovechamiento al que pueden acceder los particulares es mayor.

La disminución del aprovechamiento total de las unidades no afectaría al número máximo de viviendas que se mantendría igual. Tan solo se reduciría la superficie construida media de las viviendas: En el caso de la UE-L4 la superficie construida por vivienda bajaría de 191 m²/viv. a 153 m²/viv. y en el caso de la UE-L5 de 194 m²/viv. a 179 m²/viv.

Cabe recordar que, si la superficie promedio de las viviendas resulta insuficiente, siempre queda la posibilidad de ejecutar un número menor de viviendas ya que, en cualquier caso, el número de viviendas que puede construir cada particular (con la misma superficie promedio que tienen según el planeamiento actual), al igual que el aprovechamiento, se mantiene o incrementa.

4.3.4 Otros ajustes propuestos en las unidades UE-L4 y UE-L5 y el vial público al este de la unidad UE-L4.

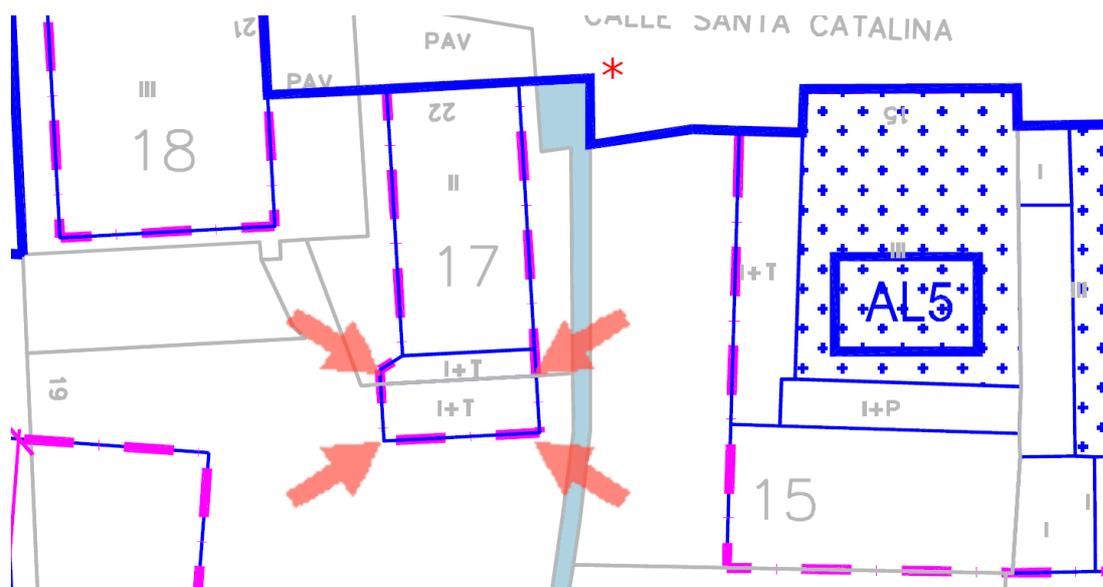
Por otro lado durante el estudio que se realizó de forma previa a la redacción de este Plan Especial se detectó que en la parcela 16 del polígono 4 existía una edificación que quedaba dentro de los límites de la UE-L4:



Las flechas rojas señalan la ubicación de la edificación.

Después de estudiar la documentación gráfica del Plan General Municipal de Bertizarana se ha podido ver que esa edificación tiene asignadas unas

alineaciones máximas por lo que, según el artículo 13 de la Normativa Urbanística, no está fuera de ordenación:



Nota: () en este punto las alineaciones oficiales representadas en la documentación gráfica del Plan Municipal no se corresponden con la realidad ya que omiten la existencia de un vial público situado a este de las parcelas 16 y 17 (sombreado en azul).*

Por lo tanto se entiende que esa edificación está consolidada y que no consume aprovechamiento de la unidad UE-L4. Cabe indicar también que en el Proyecto de Reparcelación de la unidad UE-L4, de acuerdo a lo establecido en el artículo 43 de la Normativa Urbanística, se deberá dar a la edificación una parcela con superficie superior a 150 m² y acceso al vial situado al este.

Por otro lado, cabe señalar que el planeamiento actual, a la hora de contabilizar las parcelas con derecho a aprovechamiento, no tiene en cuenta la superficie de los terrenos asignados a la calle Beortegi:



Se sombrea con color magenta la superficie referida.

No obstante, según el artículo 101 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, para hacer ese cálculo se deberán tener en cuenta todos los terrenos que no estén afectados por sistemas generales o locales ya existentes.

En el caso de los terrenos de la calle Beortegi, pese a recibir ese nombre, se trata de un tramo que no tiene continuidad y que en la actualidad está cubierto por la maleza. Por lo tanto se entiende que esa superficie no tiene carácter de Sistema General ni Sistema Local, que tiene derecho a aprovechamiento y que debe ser tenida en cuenta a la hora de realiza los cálculos que conforman este Plan Especial.

4.4 Justificación de las superficies de cesión

El Plan Especial de Actuación Urbana que se propone supondrá también un cambio en los suelos de cesión destinados a la red de dotaciones públicas: En la unidad UE-L4 los Espacios Libres y Dotaciones previstos pasarán de tener una superficie de 2.249 m² a una superficie de a una de 1.606 m², en la unidad UE-L5 se pasará de una superficie de 1.230 m² a 1.683 m².

En el caso de la unidad UE-L4 estas modificaciones supondrá que las superficies propuestas para zonas verdes y espacios libres (141 m²) queden por debajo de las superficies mínimas establecidas en el artículo 55 del Decreto Foral Legislativo 1/2017 (640 m²).

No obstante el propio artículo señala que en poblaciones inferiores a 500 habitantes (la población del concejo de Legasa en el año 2022 era de 259 personas) estas cesiones podrán reducirse motivadamente.

Además, hay que destacar que las superficies de cesión para zonas verdes y espacios libres propuesta para la unidad UE-L5 se compensa esa reducción de superficie que se produce en la unidad UE-L4 ya que, frente a los 593 m² requeridos por el artículo 55 para la unidad UE-L5 se proponen 1.123 m² destinados a zonas verdes y espacios libres. Además se debe mencionar que el pueblo se ubica rodeado por un entorno natural por lo que la necesidad de habilitar nuevas zonas verdes no parece prioritario.

Cabe señalar también que en esta memoria se ha visto necesario justificar el cumplimiento de los estándares de Espacios Libres y Dotaciones porque el planeamiento original así lo hacía, no obstante, tratándose de suelo Urbano No Consolidado se entiende que realmente los estándares que habría que justificar serían los relativos a los Sistemas Generales.

En cualquier caso, es de destacar que la inclusión del sistema general SG-L1 (con una superficie de 4.825 m²) sirve para justificar las reservas mínimas para Sistema General establecidas en el artículo 55 del Decreto Foral Legislativo 1/2017 de las unidades UE-L4 y UE-L5.

En lo que respecta a las plazas de aparcamientos, hay que señalar que se reduce el número de estas en las unidades UE-L4 y UE-L5 hasta llegar a 3 plazas por vivienda, ubicando 2 de cada 3 plazas en espacio público. Las plazas de aparcamiento cumplen con las dimensiones establecidas en el artículo 20 del Decreto Foral 85/1995.

4.5 Relación de documentos del planeamiento urbanístico modificados

4.5.1 Documentación escrita que se modifica

En la Normativa Particular se modifica el cuadro de aprovechamientos de las Unidades de Ejecución de Legasa, se elimina la ficha de la unidad UE-L1 y se modifican las fichas urbanísticas de las unidades UE-L4 y UE-L5.

4.5.2 Documentación gráfica que se modifica

Se incorpora un plano de situación donde se establece cual es el ámbito de aplicación de este Plan Especial de Actuación Urbana. Así mismo, se modifican los segmentos referentes al ámbito del PEAU en los siguientes planos de la documentación gráfica del Plan General Municipal:

- Plano 7-L Ordenación Estructurante_Clases y categorías del suelo urbano y urbanizable.
- Plano 8-L Ordenación Estructurante_Sistemas Generales.
- Plano 9-L Ordenación Pormenorizada Suelo Urbano_Usos pormenorizados.
- Plano 10-L Ordenación Pormenorizada Suelo Urbano_Alineaciones, rasantes, cotas, alturas, catálogo.
- Plano 11-L Ordenación Pormenorizada_Delimitación de unidades y Subsectores).

4.5.3 Resto de documentación que se modifica

Quedarán modificadas aquellas determinaciones contenidas en cualquier documento que forme parte del Planeamiento Urbanístico de Bertizarana que estén en contradicción con lo establecido en este Plan Especial de Actuación Urbana.

5. DETERMINACIONES

5.1 Determinaciones estructurantes

El presente Plan Especial de Actuación Urbana modifica la siguiente determinación estructurante:

- La creación del sistema general SG-L1 (ver Anexo I).

5.2 Determinaciones pormenorizadas

El presente Plan Especial de Actuación Urbana modifica las siguientes determinaciones pormenorizadas:

- La eliminación de la unidad UE-L1 y el cambio de categoría de la mayor parte de los terrenos que la integran de Suelo Urbano No Consolidado a Suelo Urbano Consolidado según lo establecido en el Anexo I.

Esos terrenos conservan el Uso Pormenorizado Industrial y su régimen normativo será el establecido en el capítulo IV de la Normativa Urbanística de Bertizarana.

- La modificación de los límites de las unidades UE-L4 y UE-L5 y de las determinaciones que de ello se derivan según lo establecido en los Anexo I y Anexo II.

6. PLAN DE PARTICIPACIÓN

Según el artículo 7 del Decreto Foral Legislativo 1/2017 los Planes Especiales de Actuación Urbana contarán con la participación real y efectiva de la ciudadanía en su elaboración y revisión de conformidad con los principios y derechos establecidos en el Título IV de la Ley Foral 11/2012, de 21 de junio, de la Transparencia y del Gobierno Abierto, mediante un

proceso de participación ciudadana de carácter consultivo previo a la aprobación inicial del instrumento.

6.1 Identificación de los agentes sociales y ciudadanos interesados por el planeamiento

Dado el alcance de este Plan Especial de Actuación Urbana, se entiende que el proceso de participación debería ser abierto para que todas las personas físicas o jurídicas residentes o con interés en el municipio puedan participar en él. No obstante, dado que este Plan Especial afecta de forma directa a una serie de parcelas, se entiende que la propiedad de esas parcelas tendrá un interés particular en participar en dicho proceso. Esas parcelas son las siguientes:



Parcelas 102, 436, 437, 443, 10, 11, 13, 16, 18, 19, 2, 326 y 327 del polígono 4.

6.2 Resumen de las propuestas de ordenación

Este resumen puede encontrarse en el Anexo III: *Carta a las personas físicas o jurídicas participantes en el Proceso de Participación.*

6.3 Memoria de viabilidad y sostenibilidad económica

Lo primero que cabe señalar es que el objeto principal de este PEAU es la obtención de los terrenos necesarios para poder construir un vial (el sistema general SG-L1) que sirva como vial de circunvalación y evite que los vehículos provenientes de las poblaciones situadas al sur de Legasa tengan que atravesar el pueblo.

Por tanto, la creación de ese sistema general supone en si mismo, sin entrar a estudiar los aspectos económicos de la actuación, una mejora destacable en la calidad urbana de Legasa.

Por otro lado, este Plan Especial se plantea en base a un convenio por el cual la empresa ArcelorMittal cede al ayuntamiento de Bertizarana la propiedad de unos terrenos que se encuentran dentro de los límites propuestos para las unidades UE-L4 (261,35 m²) y UE-L5 (1.871,26 m²) y, por tanto, tienen derecho a aprovechamiento urbanístico; como consecuencia de la superficie aportada que suponen esos terrenos el ayuntamiento de Bertizarana adquiere el derecho al aprovechamiento del 4,08% de la unidad UE-L4 y del 31,58% de la unidad UE-L5.

Como consecuencia de esos porcentajes de aprovechamiento (y de forma independiente al aprovechamiento generado por los terrenos que ya eran de su propiedad y al 10% del aprovechamiento global de la unidad) el Ayuntamiento tendría derecho a la adjudicación de 6,3 viviendas (0,8 viviendas en la unidad UE-L4 y 5,5 viviendas en la unidad UE-L5) con una parcela de 180 m² por vivienda.

Haciendo un cálculo a la baja se puede estimar que el valor de repercusión del terreno de cada una de esas viviendas podría estar entorno a los 60.000 €/viv. lo cual le reportaría al ayuntamiento un beneficio aproximado de 378.000 €.

Así mismo, esos terrenos cedidos por la empresa ArcelorMittal conllevan la participación en los costes de urbanización de las unidades UE-L4 y UE-L5. Atendiendo a las características de la urbanización y la densidad de viviendas, se puede estimar que la repercusión por vivienda de los costes de urbanización sería de 30.000 €.

Consecuentemente el desembolso económico al que tendrían que hacer frente las arcas públicas para sufragar los gastos de urbanización producidos por los suelos cedidos por la empresa ArcelorMittal sería de 189.000 €.

Consecuentemente el beneficio neto que sacaría el ayuntamiento de Bertizarana de esos terrenos sería próximo a 189.000 €.

Por otro lado, la ejecución del sistema general SG-L1 se divide principalmente en 2 partidas: La realización de un movimiento de tierras que genere una rampa que salve la diferencia de cotas existente en el extremo sur del sistema general SG-L1 y el compactado y pavimentado de los terrenos que ocupará el propio vial.

Respecto al primero, el movimiento de tierras, sin realizar un proyecto de urbanización previo, no resulta fácil estimar cual será el coste final del mismo. No obstante se han estudiado proyectos de similares características y se ha visto que sería razonable asignarle una partida de 40.000 €.

Respecto al coste que puede llegar a tener la compactación y pavimentación del sistema general se ha estimado un coste unitario de 40 €/m² que multiplicados por los 4.583 m² de superficie del sistema general SG-L1 da un total de 183.320 €.

Consecuentemente el coste total de la urbanización del sistema local sería de alrededor de 223.000 € frente a los aproximadamente 189.000 € netos que el Ayuntamiento percibiría como consecuencia de los terrenos cedidos por ArcelorMittal.

Por lo tanto, el ayuntamiento de Bertizarana tendría que aportar aproximadamente 35.000 € lo cual, teniendo en cuenta los beneficios en la calidad urbana que supondría la creación del sistema general SG-L1, se entiende que sería razonable.

6.4 Metodología y herramientas de difusión y participación

El plan de participación se articulará en dos formatos:

6.4.1 Sistemas de participación on-line

Se publicará en la pagina web del ayuntamiento una copia del Plan de Participación para que esté disponible al público en general. En ese formato también se habilitará la posibilidad de realizar comentarios a la propuesta.

6.4.2 Sesiones explicativa sobre el contenido del PEAU

Se llamará a una reunión a la propiedad de todas las parcelas afectadas por este PEAU y se publicará en el tablón municipal una convocatoria para que todas las personas que quieran puedan acudir a dicha reunión.

En la reunión se explicará el contenido de este Plan Especial de Actuación Urbana y se recogerán las aportaciones o alegaciones que realicen las personas asistentes.

6.5 Conclusiones valoradas del proceso de participación desarrollado

La sesión para la participación ciudadana fue convocada a través de correo certificado (se adjuntan certificados en el anexo IV) y se realizó el pasado XXXXX. A la reunión asistieron las siguientes personas:

- XXXXX.

- XXXXX.

- XXXXX.

Después de ser informados por el técnico redactor de este Plan Especial de las determinaciones que en el se establecían las siguientes personas hicieron las observaciones que se describen a continuación:

- XXXXX.

- XXXXX.

- XXXXX.

7. MEMORIA DE VIABILIDAD Y SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

Esta memoria se puede encontrar en el apartado 6.3. de este PEAU.

8. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA SIMPLIFICADA

A continuación se elabora una Evaluación Ambiental Simplificada siguiendo el guion contenido en el artículo 29 de la Ley 21/2013:

8.1 Objetivos de la planificación

La función de de este PEAU es modificar las determinaciones del Plan General Municipal de Bertizarana con los siguientes objetivos:

- A) Crear un nuevo Sistema General (SG-L1) que sirva como alternativa a la circulación de tráfico rodado por el centro del pueblo.
- B) Eliminar la unidad UE-L1 para que los terrenos que la conforman pasen a ser Suelo Urbano Consolidado y modificar las alineaciones máximas de la edificación.

- C) Modificar la delimitación de las unidades UE-L4 y UE-L5 y los parámetros de la Normativa Particular de esas unidades que se vean alterados por ese cambio de delimitación.

8.2 Alcance y contenido del plan propuesto y de sus alternativas

El ámbito de aplicación de este Plan Especial de Actuación Urbana son las unidades de ejecución UE-L1, UE-L4 y UE-L5 de Bertizarana que están compuestas por las siguientes parcelas:

- Unidad UE-L1: Parcelas 102 (p.), 436, 437 (p.) y 443 del polígono 4 de Bertizarana.
- Unidad UE-L4: Parcelas 10 (p.), 11, 13 (p.), 16, 18 (p.), 19 (p.), 102 (p.) y 437 (p.) del polígono 4 de Bertizarana.
- Unidad UE-L5: Parcela 2 (p.), 10 (p.), 19 (p.), 102 (p.), 326 y 327 del polígono 4 de Bertizarana.

Además forma parte del ámbito de este PEAU el vial peatonal situado al este de la unidad UE-L4.

En la actualidad el tráfico rodado que proviene de los núcleos de población situados al sur de Legasa en dirección a la carretera NA-1210 atraviesa el centro urbano de Legasa. El principal problema que presenta este tipo de tráfico es la alta velocidad a la que se desarrolla. Esto, además de producir molestias y afecciones paisajísticas, genera un serio problema de seguridad dentro del pueblo.

El Plan General Municipal de Bertizarana ya prevé la creación de un vial que atraviesa las unidades UE-L4 y UE-L5 y que podría servir de alternativa para trasladar esa circulación de vehículos pero, siendo estas nuevas zonas residenciales, el problema generado por el tráfico no desaparecería sino que se desplazaría a estas nuevas urbanizaciones.

La alternativa que propone este PEAU pasa por la creación del sistema general SG-L1 que desplazaría totalmente el paso natural de esos vehículos fuera de cualquier área residencial.

8.3 Desarrollo previsible del plan

Según las estimaciones que se han recibido desde el ayuntamiento de Bertizarana, el desarrollo de las unidades UE-L4 y UE-L5 se va a prolongar sensiblemente en el tiempo por lo que la creación de un vial alternativo al trazado que siguen los vehículos provenientes de las poblaciones del sur de Legasa se prolongaría de forma indefinida.

Esta es la razón por la cual se ha visto necesario la creación de un Sistema General, El SG-L1, independiente de esas Unidades de Ejecución. De este modo se posibilita que, tras la aprobación definitiva de este PEAU, se elabore un Proyecto de Urbanización que defina los trabajos a realizar para la creación del sistema general SG-L1 y una vez finalice éste y llevada a cabo la tramitación del mismo se ejecuten las obras.

8.4 Caracterización de la situación del medio ambiente antes del desarrollo del plan o programa en el ámbito territorial afectado

El ámbito donde se plantea este Plan Especial se trata de un entorno que en la actualidad se encuentra en un cierto estado de indefinición; situado entre la zona industrial de la empresa ArcelorMittal y el borde de el Suelo Urbano Residencial, su

presenta el aspecto de un espacio residual para el que aún no se ha ejecutado una solución definitiva.

Por tanto se trata de un ámbito sensiblemente desnaturalizado por estar rodeado de Suelo Urbano Industrial y Residencial pero que, al mismo tiempo, no ha sido aún propiamente ordenado según un planeamiento urbanístico.

8.5 Efectos ambientales previsibles

El primer efecto previsto por el Plan Especial será la mejora de las condiciones fuera del ámbito del mismo, en el centro urbano de Legasa, ya que el tráfico desaparecerá en gran medida de ese área. Esto, además de mejorar la seguridad dentro del núcleo del pueblo, también contribuirá a crear un ambiente rural-urbano más acorde con las características de Legasa.

Así mismo, el sistema general SG-L1 contribuirá a estructurar el borde del Suelo Urbano Residencial en su encuentro con la zona industrial de la empresa ArcelorMittal.

Como ya se ha dicho el ámbito donde se ubicará el sistema general SG-L1 en la actualidad no presenta ningún valor natural que pueda ser destacado por lo que la afección que la aplicación de este Plan Especial tendría sobre espacios naturales sería mínima.

8.6 Efectos previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes

Este PEAU plantea la creación de un Sistema General lo cual, de acuerdo al artículo 49 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, supone la modificación de una determinación estructurante del planeamiento. No obstante, esa modificación se dará dentro de los actuales límites del Suelo Urbano de Legasa y no afectará a ningún plan sectorial ni territorial existente en la actualidad en Bertizarana.

8.7 Motivación de la aplicación del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada

Según el artículo 8 de la Ley Foral 17/2020, del 16 de diciembre, *“Quedan sometidos a la presente ley foral los planes, programas, instalaciones, proyectos y actividades, de titularidad pública o privada que, en su aprobación, puesta en marcha o ejecución sean susceptibles de producir molestias, alterar las condiciones del medio ambiente o de producir riesgo de afecciones para el medio ambiente. (...) Son planes, programas, instalaciones, proyectos y actividades con incidencia ambiental, aquellos que requieran de intervención ambiental de conformidad con lo previsto en la legislación básica de evaluación ambiental, prevención y control integrados de la contaminación y en la presente ley foral.”*

En el artículo 10 de la misma Ley Foral se indica que *“la evaluación ambiental se regirá, en lo que se refiere a planes, programas, proyectos y actividades, por la tramitación y por los principios generales dispuestos en la normativa básica”*.

En la introducción de la Ley Foral 17/2020 hace referencia a la normativa básica, que se trata del texto refundido de la Ley de prevención y control integrados de la contaminación, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2016, de 16 de diciembre, y de la Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental.

Así pues, en este PEAU será de aplicación lo dispuesto en el apartado número 2 del artículo 6 de la Ley 21/2013 donde se indica que las modificaciones menores del planeamiento estarán sometidas a una Evaluación de Impacto Ambiental Estratégica Simplificada.

8.8 Resumen de los motivos de la selección de las alternativas contempladas

El motivo principal por el cual se decidió plantear este Plan Especial era la obtención de los terrenos necesarios para la creación del sistema general SG-L1; con la creación del Sistema General se independiza la creación de “una variante” (que dé una alternativa al tráfico que atraviesa el pueblo) del desarrollo de las unidades UE-L1, UE-L4 y UE-L5.

De ese modo se busca acelerar la construcción de ese vial necesario para el pueblo que, de otro modo, podría no llegar a realizarse nunca.

8.9 Medidas previstas para prevenir, reducir y, en la medida de lo posible, corregir cualquier efecto negativo relevante en el medio ambiente de la aplicación del plan o programa, tomando en consideración el cambio climático

No se prevé ninguna medida.

8.10 Descripción de las medidas previstas para el seguimiento ambiental del plan

No se prevé ninguna medida.

9. MOVILIDAD Y ACCESIBILIDAD

Como se ha visto con anterioridad, la intervención propuesta mejora sensiblemente la movilidad peatonal dentro del núcleo urbano de Legasa ya que reduce de forma notoria la cantidad y la velocidad de los vehículos que circulan por ese ámbito.

Así mismo, el Plan Especial propone un ensanchamiento de las aceras previstas en el vial norte-sur que cruza las unidades UE-L4 y UE-L5. La anchura de las aceras se incrementa de los 1,5 m previstos en el Planeamiento a los 1,80 m que establece la Orden TMA 851/2021.

No ha sido posible mantener el mismo criterio en la calle con eje este-oeste por que ese tramo conecta con otro que viene de la UE-L3 (que queda fuera el ámbito de este PEAU y por tanto conserva la anchura de aceras previstas en el Plan Municipal) y eso implicaría que en la misma calle existieran 2 tramos de acera con distinta anchura.

Además se debe destacar que las modificaciones propuestas en este Plan Especial son compatibles con lo establecido en los artículos 52 y 53 del Decreto Foral Legislativo 1/2017, ya que se implementa la seguridad vial en el diseño de las calles y espacios públicos, se fomenta la accesibilidad de los ciudadanos al transporte público y colectivo (mediante la habilitación de una nueva parada de autobuses más próxima al núcleo urbano) y se crean nuevos aparcamientos disuasorios (junto a la parada de autobús) que eviten la masificación en el interior del centro urbano.

10. IMPACTO DE GENERO

La reubicación de la parada de autobús también se alinea con los criterios señalados en los artículos 54 y 55 de la Ley Foral 17/2019, de 4 de abril, de igualdad entre mujeres y hombres, ya que por un lado se fomenta la accesibilidad al transporte público para garantizar el ejercicio de los derechos fundamentales de las mujeres rurales y de las mujeres con discapacidad en todos los ámbitos y, por otro, se reducen los recorridos desde la parada de autobús lo cual los hace más seguros ante la violencia contra las mujeres.

ANEXO I

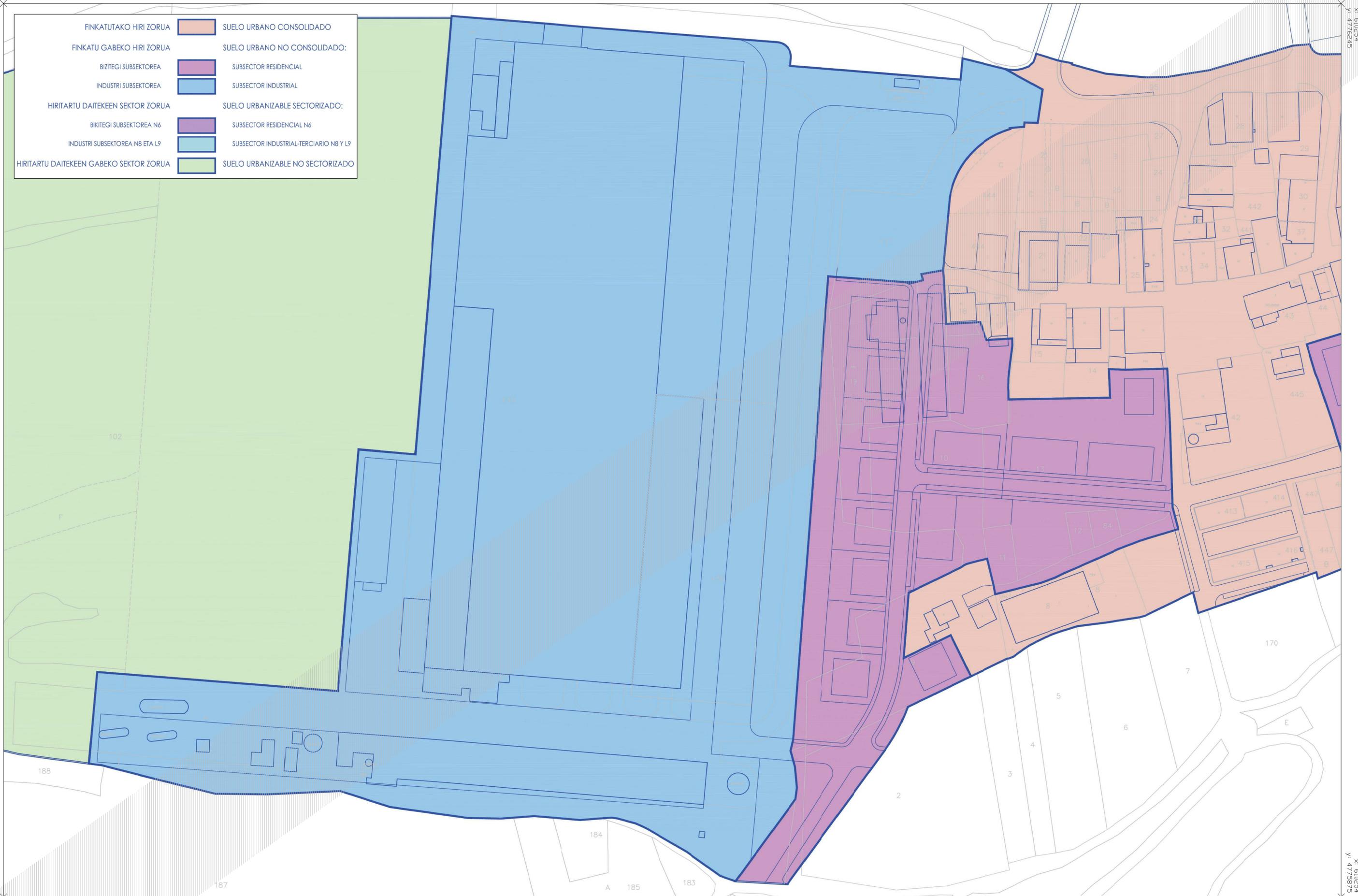
Normativa Urbanística General _ Documentación Gráfica

Normativa Urbanística General _ Documentación Gráfica
ACTUAL

x: 609700
y: 4776245

x: 610254
y: 4776245

FINKATUTAKO HIRI ZORUA		SUELO URBANO CONSOLIDADO
FINKATU GABEKO HIRI ZORUA		SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:
BIZITEGI SUBSEKTOREA		SUBSECTOR RESIDENCIAL
INDUSTRI SUBSEKTOREA		SUBSECTOR INDUSTRIAL
HIRITARTU DAITEKEEN SEKTOR ZORUA		SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:
BIKITEGI SUBSEKTOREA N6		SUBSECTOR RESIDENCIAL N6
INDUSTRI SUBSEKTOREA N8 ETA L9		SUBSECTOR INDUSTRIAL-TERCIARIO N8 Y L9
HIRITARTU DAITEKEEN GABEKO SEKTOR ZORUA		SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO



x: 609700
y: 4775875

x: 610254
y: 4775875

AYUNTAMIENTO DE BERTIZARANA
IGOR LOPEZ DE URALDE (en representación de LUA arkitektoak)

PROMOTOR
ARQUITECTO TÉCNICO

Río Anga, 26-30 31014 IRUÑA - TEL. 132697, Fax 132798

REF-1118

PLAN ESPECIAL DE ACTUACIÓN URBANA:
MODIFICACIÓN DE UE-L1, UE-L4, UE-L5 Y CREACIÓN DEL SG-L1

2023

Estado Actual: Plano 7-L Clase y categoría de Suelo Urbano y Urbanizable_A2 (E:1/1000)

EA-01

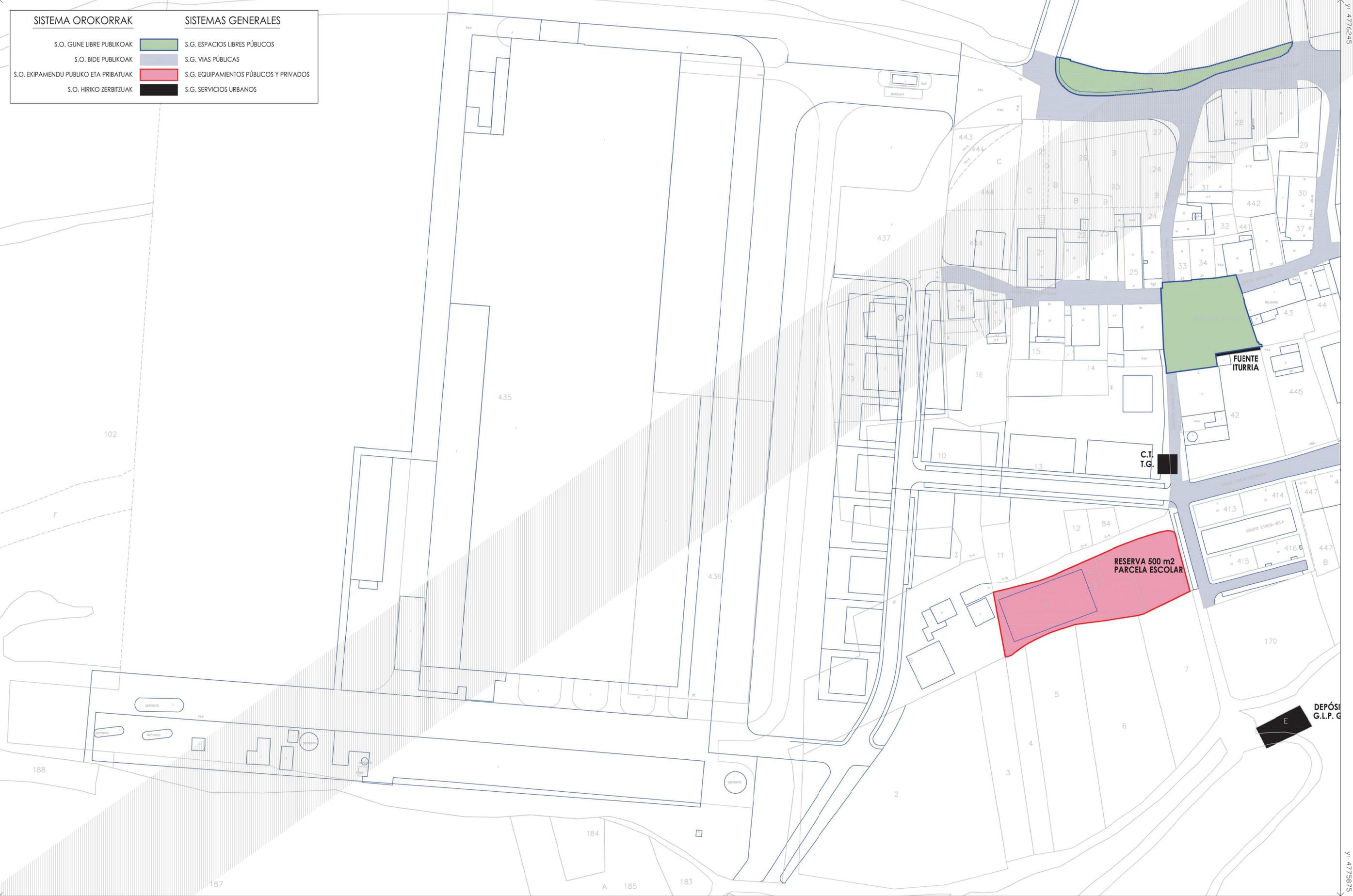
x: 609700
y: 4776245

x: 610254
y: 4776245

SISTEMA OROKORRAK

SISTEMAS GENERALES

- | | | |
|---------------------------------------|---|--|
| S.O. GUNE LIBRE PUBLIKOAK |  | S.G. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS |
| S.O. BIDE PUBLIKOAK |  | S.G. VIAS PÚBLICAS |
| S.O. EKIPAMENDU PUBLIKO ETA PRIBATUAK |  | S.G. EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS Y PRIVADOS |
| S.O. HIRIKO ZERBITZUAK |  | S.G. SERVICIOS URBANOS |



x: 609700
y: 4775875

x: 610254
y: 4775875

x: 609700
y: 4776245

x: 610254
y: 4776245

x: 609700
y: 4775875

x: 610254
y: 4775875

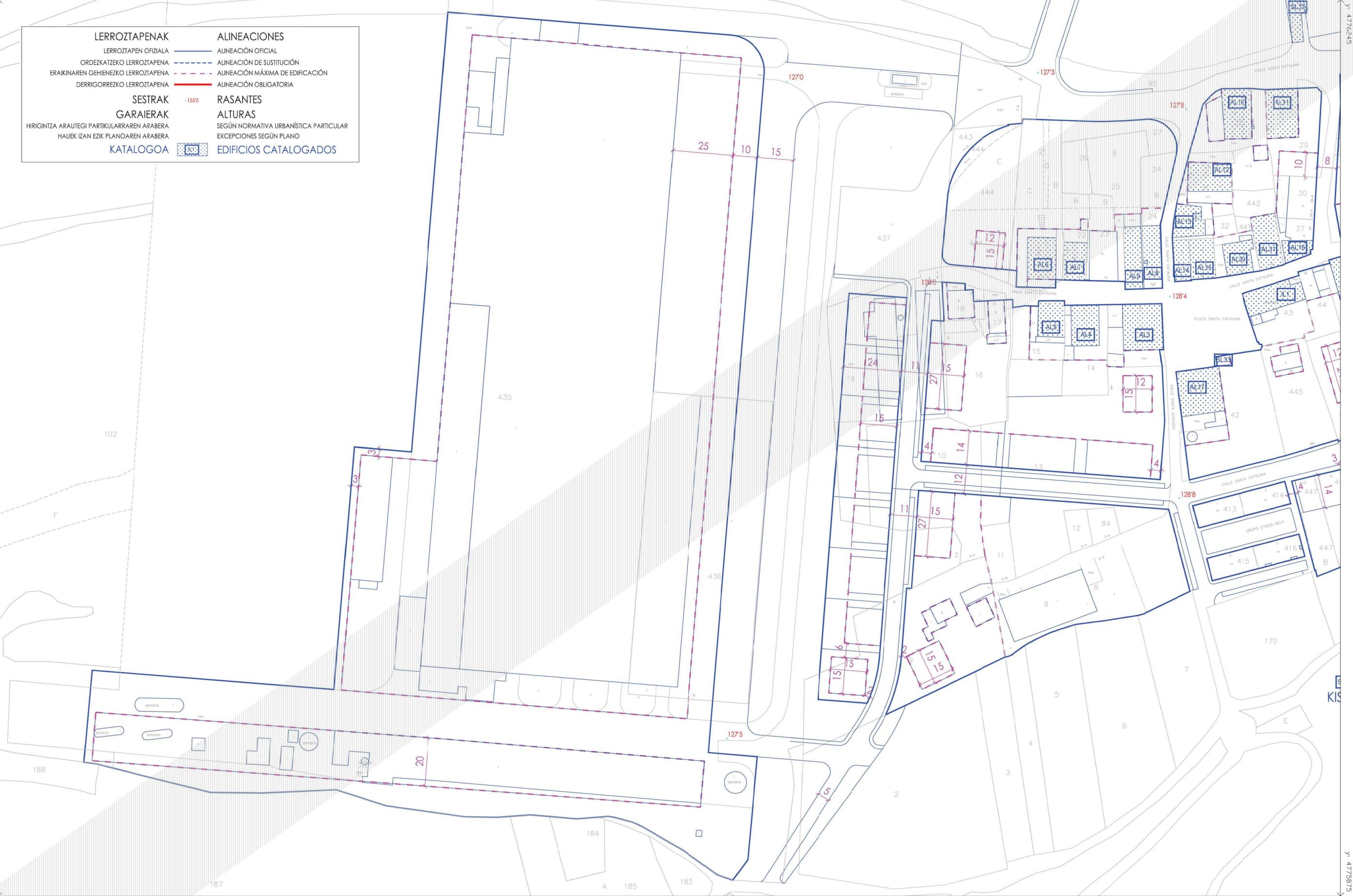
ERABILERA ZEHAZTUAK		USOS PORMENORIZADOS	
FINDATUTAKO EGOITZA	R	RESIDENCIAL CONSOLIDADO	R
R = AMANKOMUNEKO EGOITZA / H = OSTALARITZA	R (H)	R = RESIDENCIAL COMUNITARIO / H = HOSTELERÍA	R (H)
PROPOSATUTAKO EGOITZA	PRO	RESIDENCIAL PROPUESTO	PRO
EREMU PRIBATUA ERAIKUNTZATIK LIBRE	ERL	ÁREA PRIVADA LIBRE DE EDIFICACIÓN	ERL
ZERBITZU PUBLIKORAKO EKIPAMENDUA	ERL	EQUIPAMIENTO DOTACIONAL	ERL
FINKATUTAKO INDUSTRIA - BILTEGIAK	IND	INDUSTRIAL - ALMACENAJE	IND
PROPOSATUTAKO INDUSTRIA	IND	INDUSTRIAL PROPUESTO	IND
EREMU BERDE PUBLIKOA	ZVP	ZONA VERDE PÚBLICA	ZVP
BIDE SARE PUBLIKOA ETA GUNE LIBREAK	RL	RED VIARIA Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	RL
ERABATEKO ERABILERAK		USOS GLOBALES	
HIRITARTU DATEKEEN ZORUA ERABATEKO ERABILERA EGOITZA	UR	SUELO URBANIZABLE USO GLOBAL RESIDENCIAL	UR
HIRITARTU DATEKEEN ZORUA ERABATEKO ERABILERA INDUSTRIAL-BILTEGIRATZE	UI	SUELO URBANIZABLE USO GLOBAL INDUSTRIAL - ALMACENAJE	UI
HIRITARTU DATEKEEN ZORUA ERABATEKO HIRUGARRENDAR-INDUSTRIAL ERABILERA	UI	SUELO URBANIZABLE USO GLOBAL INDUSTRIAL - TERCIARIO	UI
ANTOLAMENDUAREN ONDORIOZKO JABEGO PUBLIKOA		PROPIEDAD PÚBLICA RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN	
BIDE SARE PUBLIKOA ETA GUNE LIBREAK	RL	RED VIARIA PÚBLICA Y ESPACIOS LIBRES	RL
EREMU BERDE PUBLIKOA	ZVP	ZONA VERDE PÚBLICA	ZVP
ZERBITZU PUBLIKOA (eliza izan ezik)	ERL	DOTACIONAL (excepto Iglesia)	ERL



x: 609700
y: 4776245

x: 610254
y: 4776245

LERROZTAPENAK	ALINEACIONES
LERROZTAPEN OFIZIALA	ALINEACIÓN OFICIAL
ORDEZKATZEKO LERROZTAPENA	ALINEACIÓN DE SUSTITUCIÓN
ERAIKINAREN GEHIENEZKO LERROZTAPENA	ALINEACIÓN MÁXIMA DE EDIFICACIÓN
DERRIGORREZKO LERROZTAPENA	ALINEACIÓN OBLIGATORIA
SESTRAK	RASANTES
•1550	
GARAIERAK	ALTURAS
HIRIGINTZA ARAUTEGI PARTIKULARRAREN ARABERA	SEGÚN NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR
HAUEK IZAN EZIK PLANOAREN ARABERA	EXCEPCIONES SEGÚN PLANO
KATALOGOAK	EDIFICIOS CATALOGADOS



x: 609700
y: 4775875

x: 610254
y: 4775875

x: 609700
y: 4776245

x: 610254
y: 4776245

UNITATEEN MUGAKETA

EGIKARITZE UNITATEA HIRI ZORUAN
HIRITARTU DAITEKEEN ZORUKO SEKTOREA

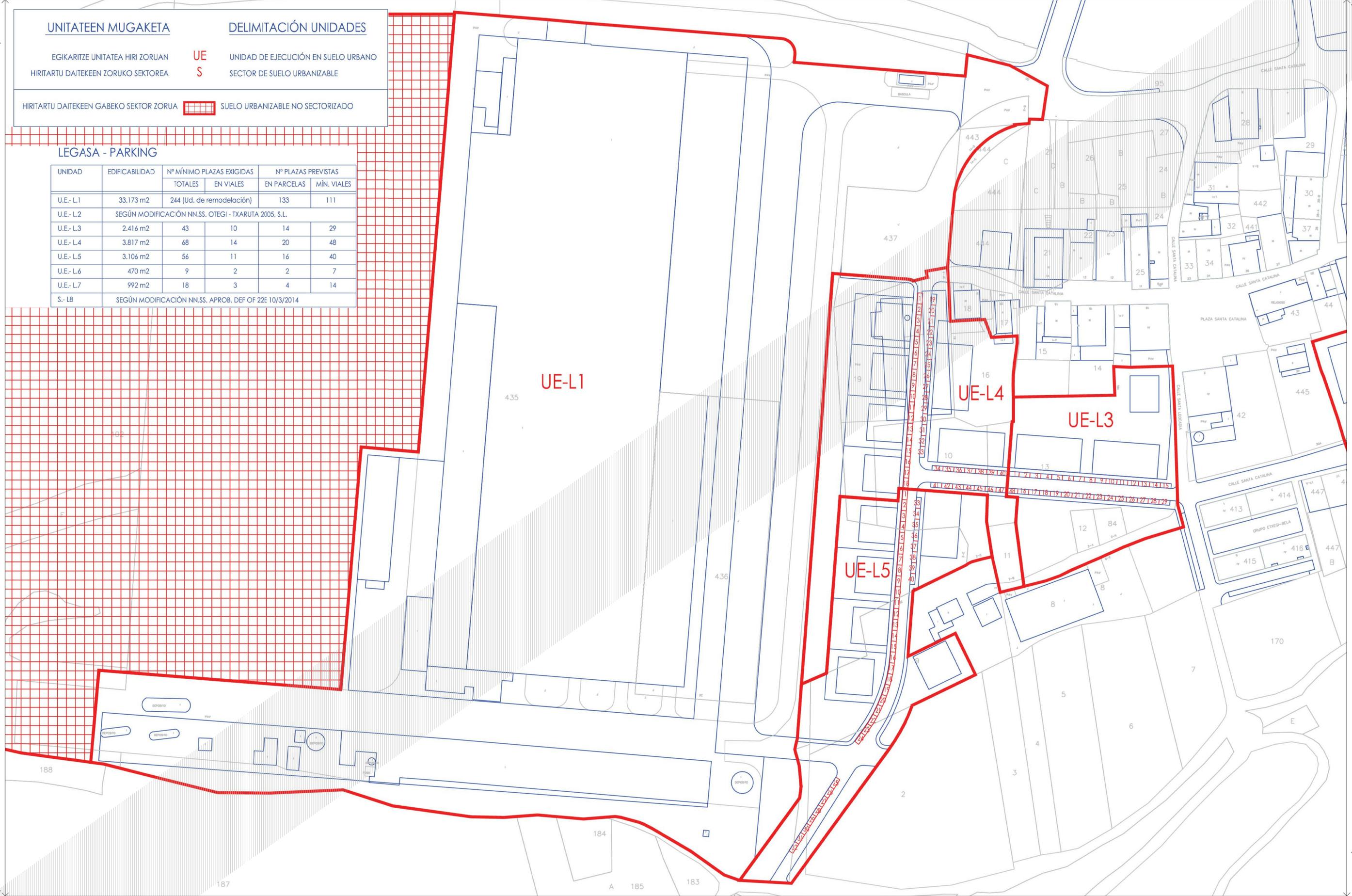
DELIMITACIÓN UNIDADES

UE UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO
S SECTOR DE SUELO URBANIZABLE

HIRITARTU DAITEKEEN GABEKO SEKTOR ZORUA  SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

LEGASA - PARKING

UNIDAD	EDIFICABILIDAD	Nº MÍNIMO PLAZAS EXIGIDAS		Nº PLAZAS PREVISTAS	
		TOTALES	EN VIALES	EN PARCELAS	MÍN. VIALES
U.E.- L.1	33.173 m2	244 (Ud. de remodelación)		133	111
U.E.- L.2	SEGÚN MODIFICACIÓN NN.SS. OTEGI - TXARUTA 2005, S.L.				
U.E.- L.3	2.416 m2	43	10	14	29
U.E.- L.4	3.817 m2	68	14	20	48
U.E.- L.5	3.106 m2	56	11	16	40
U.E.- L.6	470 m2	9	2	2	7
U.E.- L.7	992 m2	18	3	4	14
S.- L8	SEGÚN MODIFICACIÓN NN.SS. APROB. DEF OF 22E 10/3/2014				



x: 609700
y: 4775875

x: 610254
y: 4775875

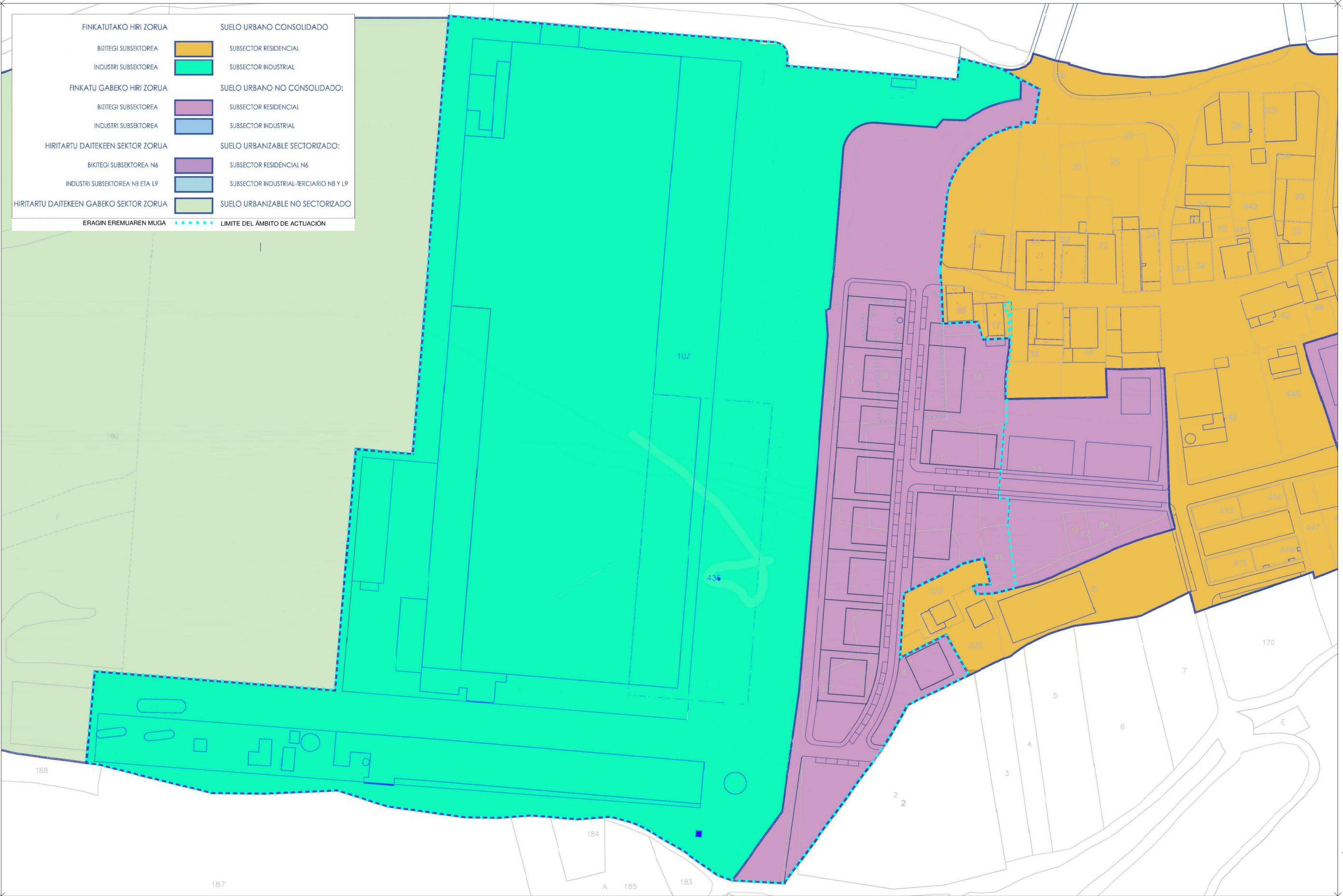
Normativa Urbanística General _ Documentación Gráfica

PROPUESTA

x: 609700
y: 4776245

x: 610254
y: 4776245

FINKATUTAKO HIRI ZORUA		SUELO URBANO CONSOLIDADO	
BIZITEGI SUBSEKTOREA		SUBSECTOR RESIDENCIAL	
INDUSTRI SUBSEKTOREA		SUBSECTOR INDUSTRIAL	
FINKATU GABEKO HIRI ZORUA		SUELO URBANO NO CONSOLIDADO:	
BIZITEGI SUBSEKTOREA		SUBSECTOR RESIDENCIAL	
INDUSTRI SUBSEKTOREA		SUBSECTOR INDUSTRIAL	
HIRITARTU DAITEKEEN SEKTOR ZORUA		SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO:	
BIKITEGI SUBSEKTOREA N6		SUBSECTOR RESIDENCIAL N6	
INDUSTRI SUBSEKTOREA N3 ETA L9		SUBSECTOR INDUSTRIAL-TERCIARIO N8 Y L9	
HIRITARTU DAITEKEEN GABEKO SEKTOR ZORUA		SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO	
ERAGIN EREMUAREN MUGA		LIMITE DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN	



x: 609700
y: 4775875

x: 610254
y: 4775875

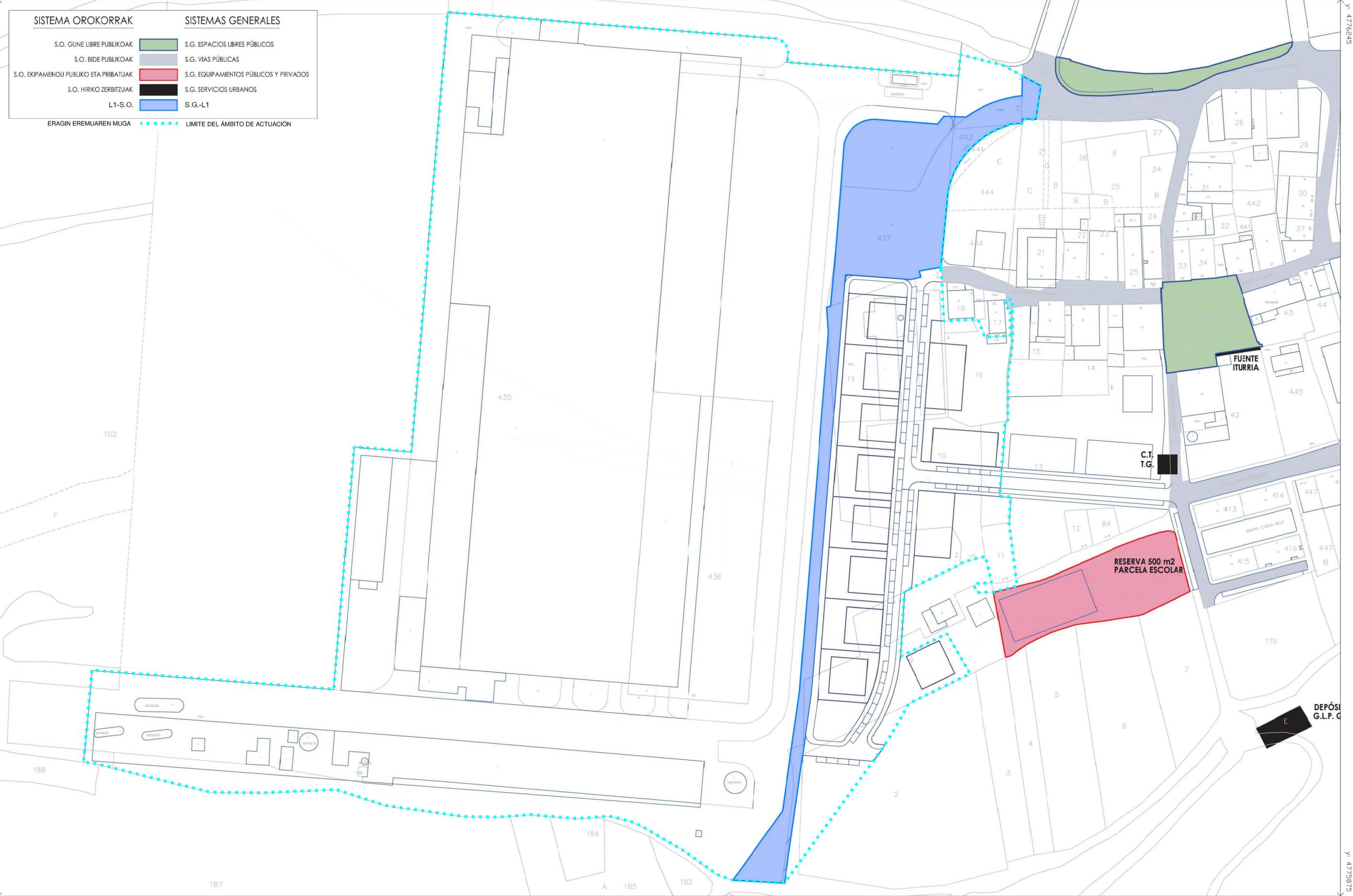
x: 609700
y: 4776245

x: 610254
y: 4776245

SISTEMA OROKORRAK

SISTEMAS GENERALES

S.O. GUNE LIBRE PUBLIKOAK		S.G. ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS
S.O. BIDE PUBLIKOAK		S.G. VIAS PÚBLICAS
S.O. EKIPAMENDU PUBLIKO ETA PRIBATUAK		S.G. EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS Y PRIVADOS
S.O. HIRIKO ZERBITZUAK		S.G. SERVICIOS URBANOS
L1-S.O.		S.G.-L1
ERAGIN EREMUAREN MUGA		LIMITE DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN



x: 609700
y: 4775875

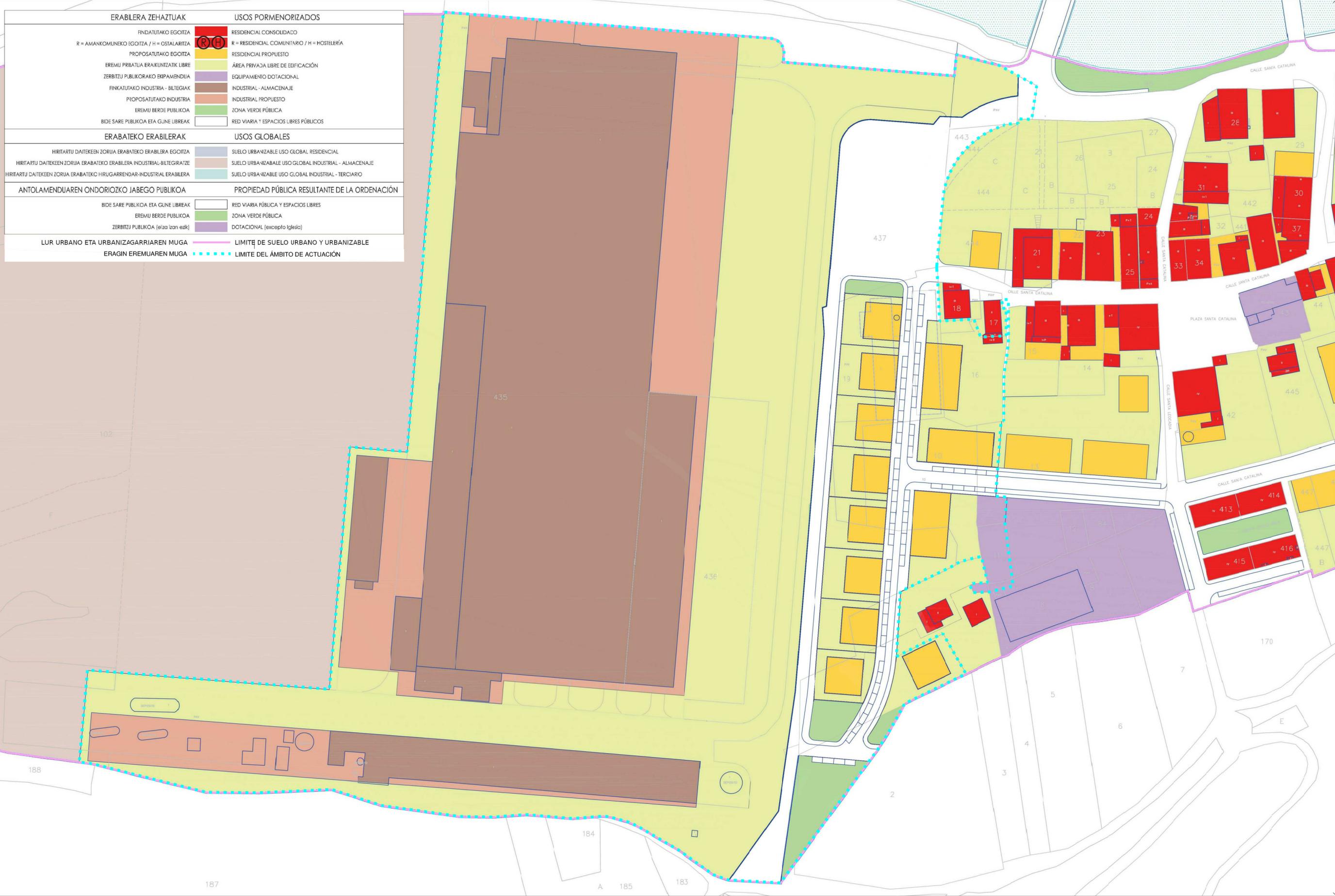
x: 610254
y: 4775875

x: 609700
y: 4776245

x: 610254
y: 4776245

x: 609700
y: 4775875

x: 610254
y: 4775875

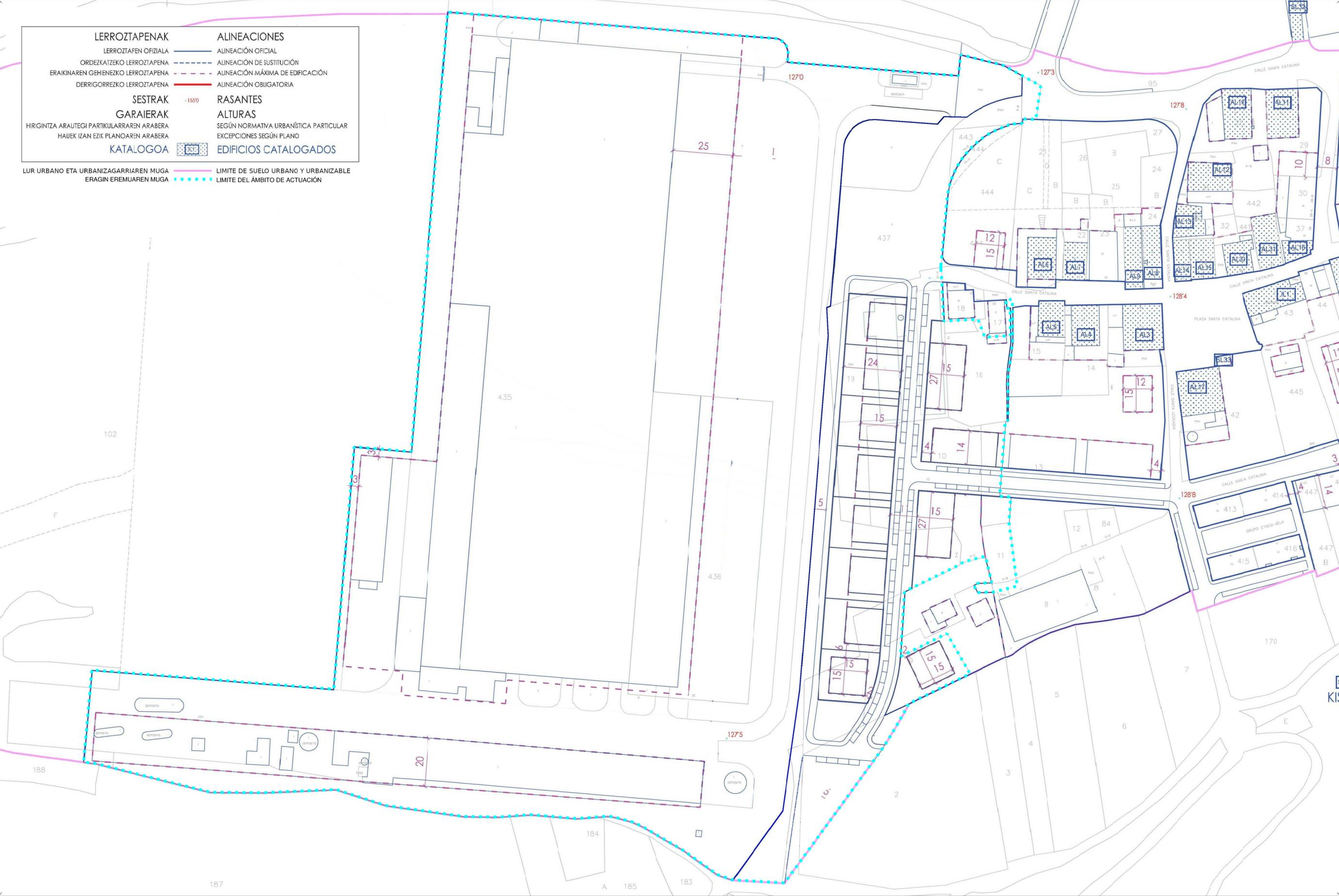


ERABLERAZEHAZTUAK		USOS PORMENORIZADOS	
FINDATUTAKO EGOITZA	R	RESIDENCIAL CONSOLIDADO	R
R = AMANKOMUNEKO EGOITZA / H = OSTALARITZA	RH	R = RESIDENCIAL COMUNITARIO / H = HOSTELERÍA	RH
PROPOSATUTAKO EGOITZA	Y	RESIDENCIAL PROPUESTO	Y
EREMU PRIBATUA ERAIKUNTZATIK LIBRE	Z	ÁREA PRIVADA LIBRE DE EDIFICACIÓN	Z
ZERBITZU PUBLIKORAKO EKIPAMENDUA	D	EQUIPAMIENTO DOTACIONAL	D
FINKATUTAKO INDUSTRIA - BILTEGIAK	I	INDUSTRIAL - ALMACENAJE	I
PROPOSATUTAKO INDUSTRIA	YI	INDUSTRIAL PROPUESTO	YI
EREMU BERDE PUBLIKOA	V	ZONA VERDE PÚBLICA	V
BIDE SARE PUBLIKOA ETA GUNE LIBREAK	W	RED VIARIA Y ESPACIOS LIBRES PÚBLICOS	W
ERABATEKO ERABILERAK		USOS GLOBALES	
HIRITARTU DATEKEEN ZORUA ERABATEKO ERABILERA EGOITZA	U	SUELO URBANIZABLE USO GLOBAL RESIDENCIAL	U
HIRITARTU DATEKEEN ZORUA ERABATEKO ERABILERA INDUSTRIAL-BILTEGIRATZE	UI	SUELO URBANIZABLE USO GLOBAL INDUSTRIAL - ALMACENAJE	UI
HIRITARTU DATEKEEN ZORUA ERABATEKO HIRUGARRENDAR-INDUSTRIAL ERABILERA	UII	SUELO URBANIZABLE USO GLOBAL INDUSTRIAL - TERCIARIO	UII
ANTOLAMENDUAREN ONDORIOZKO JABEGO PUBLIKOA		PROPIEDAD PÚBLICA RESULTANTE DE LA ORDENACIÓN	
BIDE SARE PUBLIKOA ETA GUNE LIBREAK	W	RED VIARIA PÚBLICA Y ESPACIOS LIBRES	W
EREMU BERDE PUBLIKOA	V	ZONA VERDE PÚBLICA	V
ZERBITZU PUBLIKOA (eiza izan ezik)	D	DOTACIONAL (excepto Iglesia)	D
LUR URBANO ETA URBANIZAGARRIAREN MUGA	—	LÍMITE DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE	—
ERAGIN EREMUAREN MUGA	—	LÍMITE DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN	—

x: 609700
y: 4776245

x: 610254
y: 4776245

LERROZTAPENAK	ALINEACIONES
LERROZTAPEN OFIZIALA	ALINEACIÓN OFICIAL
ORDEZKATZEKO LERROZTAPENA	ALINEACIÓN DE SUSTITUCIÓN
ERAIKINAREN GEHIEZKO LERROZTAPENA	ALINEACIÓN MÁXIMA DE EDIFICACIÓN
DERRIGORREZKO LERROZTAPENA	ALINEACIÓN OBLIGATORIA
SESTRAK	RASANTES
GARAIAERAK	ALTURAS
HIRIGINTZA ARAUTEGI PARTIKULARAREN ARABERA	SEGÚN NORMATIVA URBANÍSTICA PARTICULAR
HAUEK IZAN EZIK PLANOAREN ARABERA	EXCEPCIONES SEGÚN PLANO
KATALOGOA	EDIFICIOS CATALOGADOS
LUR URBANO ETA URBANIZAGARRIAREN MUGA	LIMITE DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE
ERAGIN EREMUAREN MUGA	LIMITE DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN



x: 609700
y: 4775875

x: 610254
y: 4775875

x: 609700
y: 4776245

x: 610254
y: 4776245

UNITATEEN MUGAKETA

EGIKARITZE UNITATEA HIRI ZORUAN
HIRITARTU DAITEKEEN ZORUKO SEKTOREA

DELIMITACIÓN UNIDADES

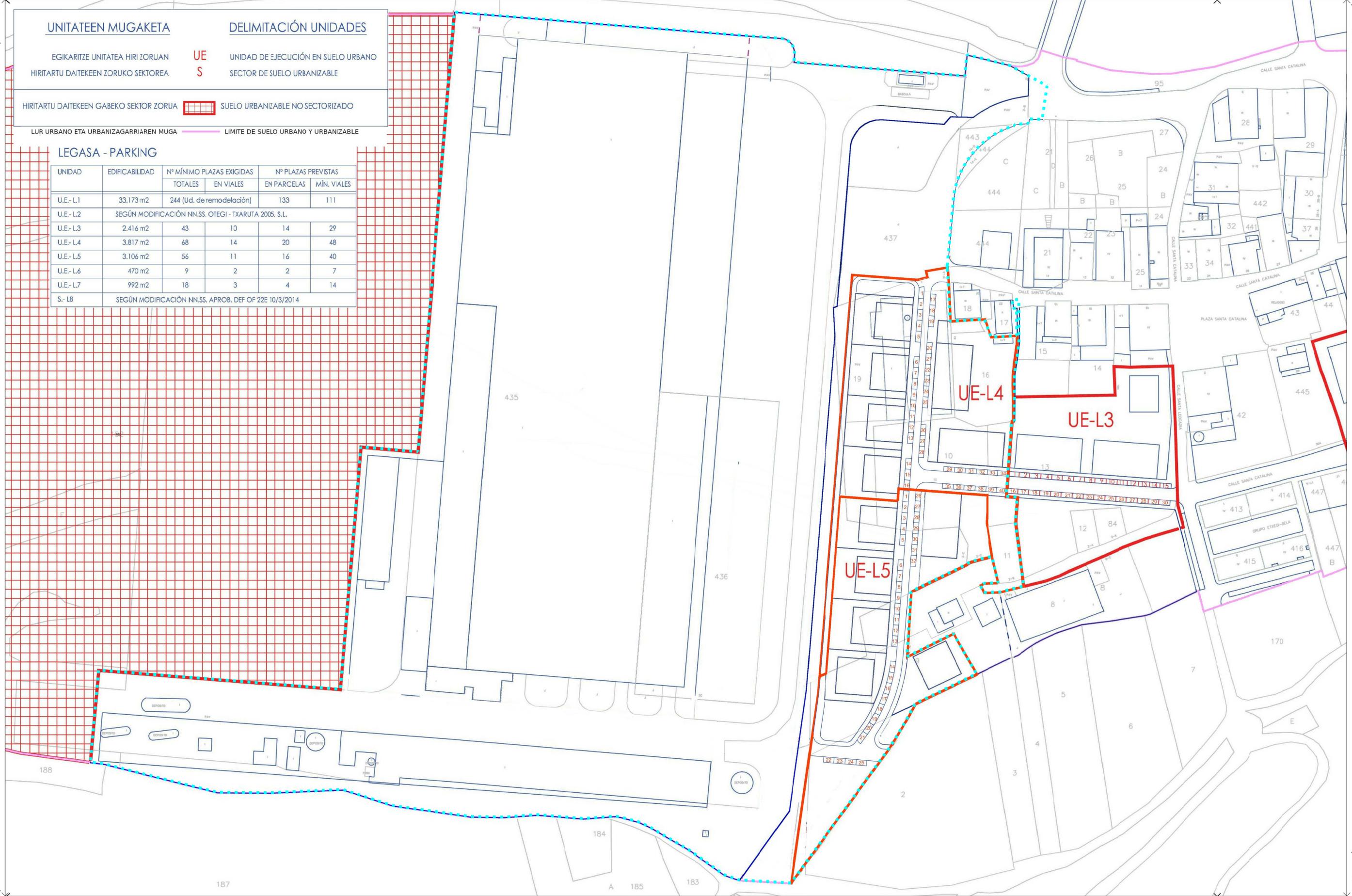
UE UNIDAD DE EJECUCIÓN EN SUELO URBANO
S SECTOR DE SUELO URBANIZABLE

HIRITARTU DAITEKEEN GABEKO SEKTOR ZORUA  SUELO URBANIZABLE NO SECTORIZADO

LUR URBANO ETA URBANIZAGARRIAREN MUGA  LIMITE DE SUELO URBANO Y URBANIZABLE

LEGASA - PARKING

UNIDAD	EDIFICABILIDAD	Nº MÍNIMO PLAZAS EXIGIDAS		Nº PLAZAS PREVISTAS	
		TOTALES	EN VIALES	EN PARCELAS	MÍN. VIALES
U.E.- L.1	33.173 m2	244 (Ud. de remodelación)		133	111
U.E.- L.2	SEGÚN MODIFICACIÓN NN.SS. OTEGI - TXARUTA 2005, S.L.				
U.E.- L.3	2.416 m2	43	10	14	29
U.E.- L.4	3.817 m2	68	14	20	48
U.E.- L.5	3.106 m2	56	11	16	40
U.E.- L.6	470 m2	9	2	2	7
U.E.- L.7	992 m2	18	3	4	14
S.- L8	SEGÚN MODIFICACIÓN NN.SS. APROB. DEF OF 22E 10/3/2014				



x: 609700
y: 4775875

x: 610254
y: 4775875

ANEXO II

Normativa Urbanística Particular

Normativa Urbanística Particular

ACTUAL

CUADRO DE APROVECHAMIENTOS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN DE LEGASA

ACTUAL

LEGASA

UNIDAD	SUPERFICIE (M ²) TOTAL	SUPERFICIE (M ²) CON APROVECH.	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD (M ² CONSTR.)	SUELO NETO (M ²)	APROVECH. (UAs.)	DOTACIÓN		ESPACIOS LIBRES		
							MÍNIMA	PREVISTA	MÍNIMO	PREVISTO	
UE-L.1	65.500	64.405	--	33.173	52.230	38.643,0	2.576 (*1)	6.550 (*1)	6.550(*1)	6.550 (*1)	
TOTAL SUBSECTOR (SUELO URBANO NO CONSOLIDADO INDUSTRIAL-TERCIARIO) =								2.576	6.550	6.550	6.550
UE-L.2 (*2)	7.501	7.501	9 VPO + 38 Libres	4837 s/rasante 236734 b/ras.	4.047,34	5.324,86	(*2)	(*2)	(*2)	(*2)	
UE-L.3	4.815	4.815	14	2.416	2.365	2.889,0	1.050	1.487	483/482	--	
UE-L.4	7.665	7.665	20	3.817	3.910	4.599,0	1.660	2.249	763/767	1.805	
UE-L.5	6.597	6.350	16	3.106	3.520	3.810,0	1.350	1.230	621/660	1.230	
UE-L.6	1.068	1.000	2	470	650	600,0	204	113	94/107	113	
UE-L.7	1.965	1.915	4	992	785	1.149,0	431	165	157/197	165	
TOTAL SUBSECTOR (SUELO URBANO NO CONSOLIDADO RESIDENCIAL) =								4.696	5.244	2.118/2.213	3.313
S-L.B (*3)	22.832	20.621	--	4774 s/rasante 5700 bajo ras.	6.334	7.280,0	(*3)	4.628	(*3)	3.715	
TOTAL SUBSECTOR (SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL-TERCIARIO) =									4.628		3.715

APROVECHAMIENTO MEDIO = 0'60 UAs/m²

Coeficientes:	
M ² VIVIENDA LIBRE	1
M ² VIVIENDA VPT	0'85
M ² VIVIENDA VPO	0'7
M ² SUELO PRIVADO	0'2
M ² INDUSTRIAL	0'85
M ² TERCIARIO	1

(*1) Unidad de remodelación urbana, consistente básicamente en trasladar el vial junto a las naves y conseguir la cesión para zonas verdes públicas el espacio entre las naves y el núcleo residencial, que actualmente es privado.

(*2) Antigua unidad UA-L.2B del plan anterior, en desarrollo. Determinaciones vigentes según modificación estructurante OTEGI y TXARUTA 2005, S.L. Aprovechamiento medio = 0'709 Uas/m². Coeficientes de uso: 1'00 (vivienda libre en bloque); 0'20 (garaje en bloque vivienda libre); 0'96 (VPO en bloque) 0'19 (garaje en bloque VPO); 1'04 (vivienda libre adosada). 786'9x0'96 + 460'6x0'19 + 2788'1x1 + 1906'74x0'2 + 1262x1'04 = 5.324'86 Uas.

(*3) Antiguo sector S-001 (AR-001) del plan anterior. Determinaciones vigentes según modificación BOSTARGI aprob. def. OF 22E 10/3/2014. Aprovechamiento tipo = 0'353 Uas/m². Coeficientes de uso: 1 (usos terciarios); 0'2 (suelo privado no edificado); 0'35 (m² de sótano) 4774 x 1 + 2568'65 x 0'2 + 5700 x 0'35 = 7.280 Uas



ALINEACIÓN OFICIAL
 LERROZTAPEN OFIZIALA

ALINEACIÓN MÁXIMA
 GEHIENEZKO LERROZTAPENA

<u>UNITATEA:</u>	U.E.-L.4 (Legasa)	<u>UNIDAD:</u>	U.E.- L.4 (Legasa)
<u>EGOERA:</u>	Finkatu gabeko hiri zorua	<u>SITUACIÓN:</u>	Suelo urbano no consolidado
<u>HURBILEKO AZALERA OSOA:</u>	7.665 m ²	<u>SUPERFICIE TOTAL APROX.:</u>	7.665 m ²
<u>LURSAILA / PARCELAS:</u>	10 (p.), 11, 13 (p.), 16, 18 (p.), 19 (p.), 435 (p.), 437 (p.)	<u>SUPERFICIE CON APROV.:</u>	7.665 m ²
<u>APROB. DUEN AZALERA:</u>	7.665 m ²	<u>SUPERFICIE NETA:</u>	3.910 m ²
<u>AZALERA GARBIA:</u>	3.910 m ²	<u>CALIFICACIÓN:</u>	Residencial
<u>KALIFIKAZIOA:</u>	Egoitza	<u>Nº MÁX. DE VIVIENDAS:</u>	20 viv.
<u>ETXEB. GEHIENEZKO KOPURUA:</u>	20 etxeb.	<u>EDIFICABILIDAD MÁXIMA:</u>	3.817 m ² constr.
<u>GEHI. ERAIKIGARRITASUNA:</u>	3.817 m ² eraikiak	<u>OCUPACIÓN MÁXIMA:</u>	Según alineaciones
<u>GEHIENEZKO OKUPAZIOA:</u>	Lerrokaduren arabera	<u>ALTURAS PERMITIDAS:</u>	Según normativa tipologías
<u>ONARTUTAKO GARAIERAK:</u>	Tipologia arautegiaren arabera	<u>SISTEMA DE GESTIÓN:</u>	Compensación
<u>GESTIO SISTEMA:</u>	Konpentsazioa	<u>INSTRUMENTOS:</u>	Reparcelación, Proyecto de Urbanización
<u>LANGAIK:</u>	Lur sailkapena, Hirigintza proiektua	<u>Nº MÍN. APARCAMIENTOS EN PARCELAS PRIVADAS:</u>	20
<u>LURSAIL PRIVATUETAKO APARKALEKUETAKO MINIMOA:</u>	20	<u>Nº MÍN. APARCAMIENTOS EN VIALES PÚBLICOS:</u>	48
<u>BIDE PUBLIKOETAKO APARKALEKUETAKO MINIMOA:</u>	48	<u>ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES PREVISTOS:</u>	2.249 m ²
<u>ESPASIO LIBR. ETA AURREIKUSITAKO ZUZKIDUREN:</u>	2.249 m ²	<u>OBSERVACIONES:</u>	La zona dotacional prevista deberá respetar el acceso a la parcela nº 9 / pol. 4 en tanto no se resuelva dicho derecho civil mediante paso alternativo.
<u>OHARKETA:</u>	Aurrez ikusitako zona lursail 9 / pol. 4 sarbidea errespetatu behar izango du. Bai lege zibil hori urratsa alternatiba ebatziko.		



	ALINEACIÓN OFICIAL LERROZTAPEN OFIZIALA		ALINEACIÓN MÁXIMA GEHIENEZKO LERROZTAPENA
---	--	---	--

UNITATEA:	U.E.-L.5 (Legasa)	UNIDAD:	U.E. - L.5 (Legasa)
EGOERA:	Finkatu gabeko hiri zorua	SITUACIÓN:	Suelo urbano no consolidado
HURBILEKO AZALERA OSOA:	6.597 m ²	SUPERFICIE TOTAL APROX.:	6.597 m ²
LURSAILA:	2 (p.), 9 (p.), 10 (p.), 19 (p.), 435 (p.)	PARCELAS:	2 (p.), 9 (p.), 10 (p.), 19 (p.), 435 (p.)
APROB. DUEN AZALERA:	6.350 m ²	SUPERFICIE CON APROV.:	6.350 m ²
AZALERA GARBIA:	3.520 m ²	SUPERFICIE NETA:	3.520 m ²
KALIFIKAZIOA:	Egoitza	CALIFICACIÓN:	Residencial
TIPOLOGIA:		TIPOLOGÍA:	
ETXEB. GEHIENEZKO KOPURUA:	16 etxeb.	Nº MÁX. DE VIVIENDAS:	16 viv.
GEHI. ERAIKIGARRITASUNA:	3.106 m ² eraikiak	EDIFICABILIDAD MÁXIMA:	3.106 m ² constr.
GEHIENEZKO OKUPAZIOA:	Lerrokaduren arabera	OCUPACIÓN MÁXIMA:	Según alineaciones
ONARTUTAKO GARAIAERAK:	Tipologia arautegiaren arabera	ALTURAS PERMITIDAS:	Según normativa tipologías
GESTIO SISTEMA:	Kompentsazioa	SISTEMA DE GESTIÓN:	Compensación
LANGAIK:	Lur sailkapena, Hirigintza proiektua	INSTRUMENTOS:	Reparcelación, Proyecto de Urbanización
LURSAIL PRIBATUETAKO APARKALEKUETAKO MINIMOA:	16	Nº MÍN. APARCAMIENTOS EN PARCELAS PRIVADAS:	16
BIDE PUBLIKOETAKO APARKALEKUETAKO MINIMOA:	40	Nº MÍN. APARCAMIENTOS EN VIALES PÚBLICOS:	40
ESPASIO LIBR. ETA AURREIKUSITAKO ZUKIDUREN:	1.230 m ²	ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES PREVISTOS:	1.230 m ²

Normativa Urbanística Particular
PROPUESTA

CUADRO DE APROVECHAMIENTOS DE LAS UNIDADES DE EJECUCIÓN DE LEGASA

PROPUESTA

LEGASA

UNIDAD	SUPERFICIE (M ²) TOTAL	SUPERFICIE (M ²) CON APROVECH.	Nº VIVIENDAS	EDIFICABILIDAD (M ² CONSTR.)	SUELO NETO (M ²)	APROVECH. (UAs.)	DOTACIÓN		ESPACIOS LIBRES	
							MÍNIMA	PREVISTA	MÍNIMO	PREVISTO
UE-L.1	65.500	64.405	--	33.173	52.230	38.643,0	2.576 (*1)	6.550 (*1)	6.550(*1)	6.550 (*1)
TOTAL SUBSECTOR (SUELO URBANO NO CONSOLIDADO INDUSTRIAL-TERCIARIO) =							2.576	6.550	6.550	6.550
UE-L.2 (*2)	7.501	7.501	9 VPO + 38 Libres	4837 s/rasante 236734 b./ras.	4.047,34	5.324,86	(*2)	(*2)	(*2)	(*2)
UE-L.3	4.815	4.815	14	2.416	2.365	2.889,0	1.050	1.487	483/482	--
UE-L.4	6.400	6.400	20	3.058	3.910	3.840	1.329	1.606	612/640	141
UE-L.5	5.925	5.925	16	2.868	3.434	3.555	1.247	1.683	573/593	1.123
UE-L.6	1.068	1.000	2	470	650	600,0	204	113	94/107	113
UE-L.7	1.965	1.915	4	992	785	1.149,0	431	165	157/197	165
TOTAL SUBSECTOR (SUELO URBANO NO CONSOLIDADO RESIDENCIAL) =							4.696	5.244	2.118/2.213	3.313
S-L.B (*3)	22.832	20.621	--	4774 s/rasante 5700 bajo ras.	6.334	7.280,0	(*3)	4.628	(*3)	3.715
TOTAL SUBSECTOR (SUELO URBANIZABLE INDUSTRIAL-TERCIARIO) =								4.628		3.715

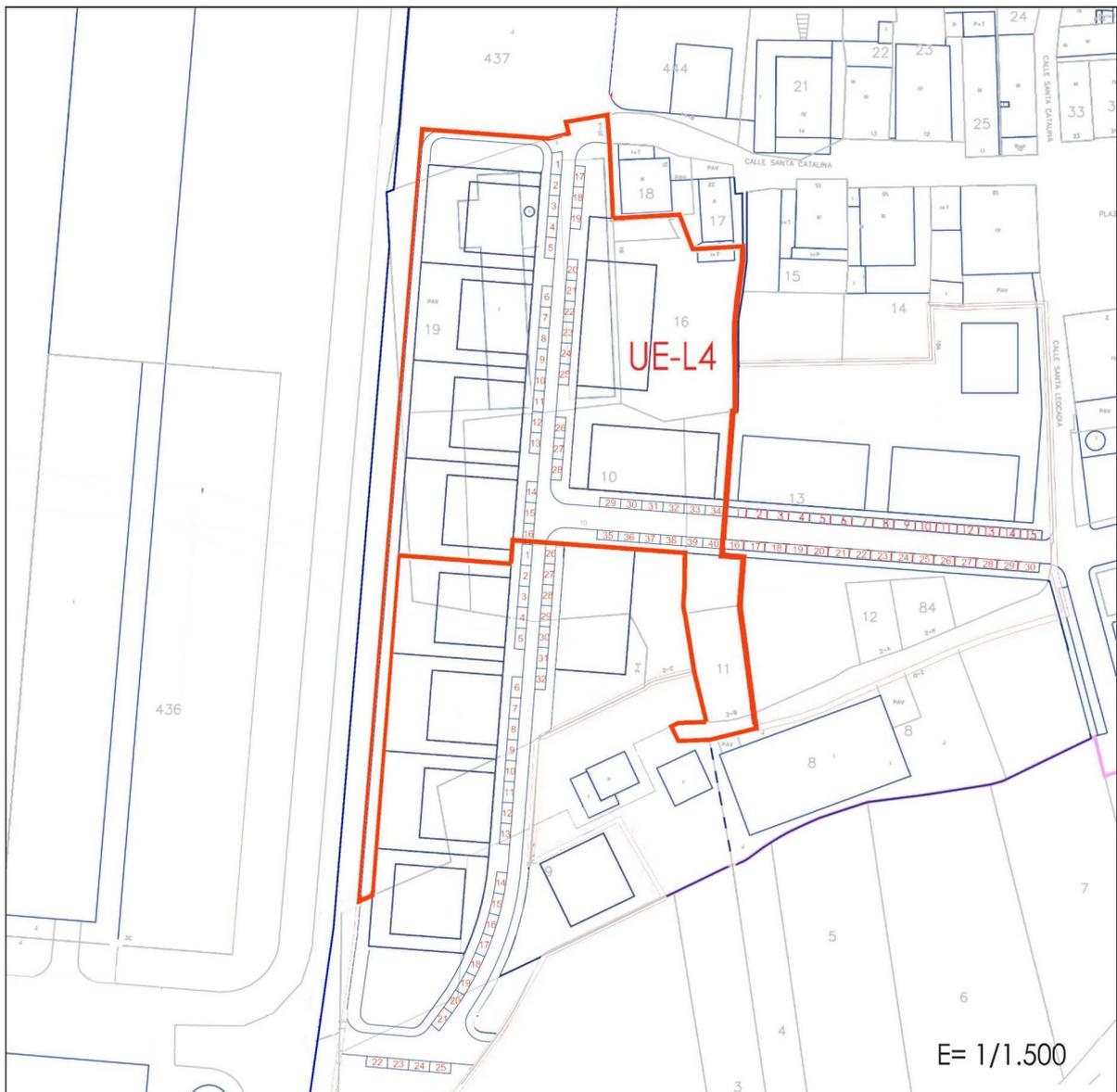
APROVECHAMIENTO MEDIO = 0'60 UAs/m²

Coeficientes:	
M ² VIVIENDA LIBRE	1
M ² VIVIENDA VPT	0'85
M ² VIVIENDA VPO	0'7
M ² SUELO PRIVADO	0'2
M ² INDUSTRIAL	0'85
M ² TERCIARIO	1

(*1) Unidad de remodelación urbana, consistente básicamente en trasladar el vial junto a las naves y conseguir la cesión para zonas verdes públicas el espacio entre las naves y el núcleo residencial, que actualmente es privado.

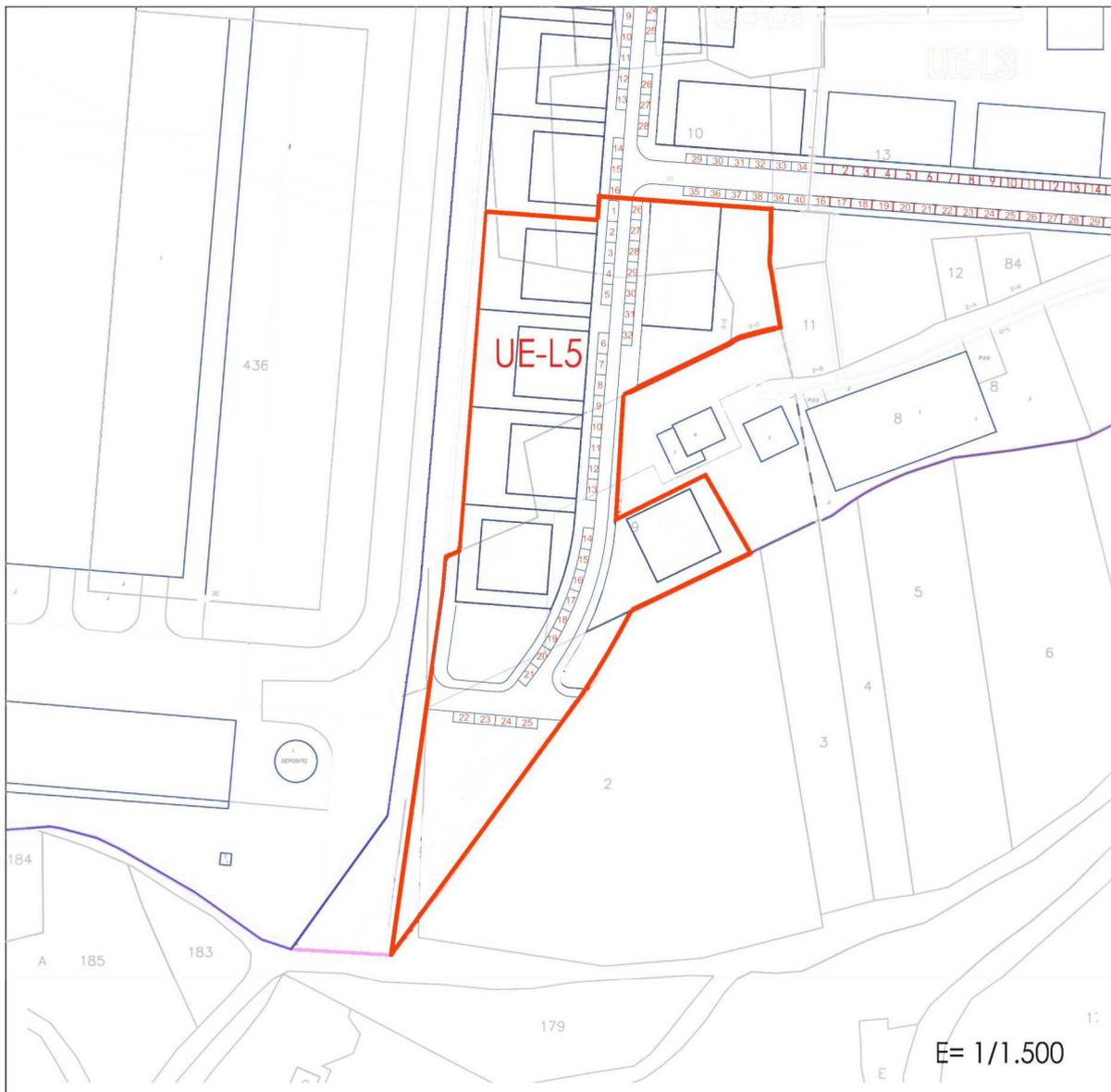
(*2) Antigua unidad UA-L.2B del plan anterior, en desarrollo. Determinaciones vigentes según modificación estructurante OTEGI y TXARUTA 2005, S.L. Aprovechamiento medio = 0'709 Uas/m². Coeficientes de uso: 1'00 (vivienda libre en bloque); 0'20 (garaje en bloque vivienda libre); 0'96 (VPO en bloque) 0'19 (garaje en bloque VPO); 1'04 (vivienda libre adosada). 786'9x0'96 + 460'6x0'19 + 2788'1x1 + 1906'74x0'2 + 1262x1'04 = 5.324'86 Uas.

(*3) Antiguo sector S-001 (AR-001) del plan anterior. Determinaciones vigentes según modificación BOSTARGI aprob. def. OF 22E 10/3/2014. Aprovechamiento tipo = 0'353 Uas/m². Coeficientes de uso: 1 (usos terciarios); 0'2 (suelo privado no edificado); 0'35 (m² de sótano) 4774 x 1 + 2568'65 x 0'2 + 5700 x 0'35 = 7.280 Uas



	ALINEACIÓN OFICIAL LERROZTAPEN OFIZIALA		ALINEACIÓN MÁXIMA GEHIENEZKO LERROZTAPENA
---	--	---	--

<u>UNITATEA:</u>	U.E.-L.4 (Legasa)	<u>UNIDAD:</u>	U.E.- L.4 (Legasa)
<u>EGOERA:</u>	Finkatu gabeko hiri zorua	<u>SITUACIÓN:</u>	Suelo urbano no consolidado
<u>HURBILEKO AZALERA OSOA:</u>	6.400 m ²	<u>SUPERFICIE TOTAL APROX.:</u>	6.400 m ²
<u>LURSAILA / PARCELAS:</u>			10 (p.), 11, 13 (p.), 16, 18 (p.), 19 (p.), 435 (p.), 437 (p.)
<u>APROB. DUEN AZALERA:</u>	6.400 m ²	<u>SUPERFICIE CON APROV.:</u>	6.400 m ²
<u>AZALERA GARBIA:</u>	3.910 m ²	<u>SUPERFICIE NETA:</u>	3.910 m ²
<u>KALIFIKAZIOA:</u>	Egoitza	<u>CALIFICACIÓN:</u>	Residencial
<u>ETXEB. GEHIENEZKO KOPURUA:</u>	20 etxeb.	<u>Nº MÁX. DE VIVIENDAS:</u>	20 viv.
<u>GEHI. ERAIKIGARRITASUNA:</u>	3.058 m ² eraikiak	<u>EDIFICABILIDAD MÁXIMA:</u>	3.058 m ² constr.
<u>GEHIENEZKO OKUPAZIOA:</u>	Lerrokaduren arabera	<u>OCUPACIÓN MÁXIMA:</u>	Según alineaciones
<u>ONARTUTAKO GARAIERAK:</u>	Tipologia arautegiaren arabera	<u>ALTURAS PERMITIDAS:</u>	Según normativa tipologías
<u>GESTIO SISTEMA:</u>	Konpentsazioa	<u>SISTEMA DE GESTIÓN:</u>	Compensación
<u>LANGAIAK:</u>	Lur sailkapena, Hirigintza proiektua	<u>INSTRUMENTOS:</u>	Reparcelación, Proyecto de Urbanización
<u>LURSAIL PRIVATUETAKO APARKALEKUETAKO MINIMOA:</u>	20	<u>Nº MÍN. APARCAMIENTOS EN PARCELAS PRIVADAS:</u>	20
<u>BIDE PUBLIKOETAKO APARKALEKUETAKO MINIMOA:</u>	40	<u>Nº MÍN. APARCAMIENTOS EN VIALES PÚBLICOS:</u>	40
<u>ESPASIO LIBR. ETA AURREIKUSITAKO ZUZKIDUREN:</u>	1.606 m ²	<u>ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES PBEVISTOS:</u>	1.606 m ²
<u>OHARKETA:</u>	Aurrez ikusitako zona lursail 9 / pol. 4 sarbidea errespetatu behar izango du. Bai lege zibil hori urratsa alternatiba ebatziko.	<u>OBSERVACIONES.</u>	La zona dotacional prevista deberá respetar el acceso a la parcela nº 9 / pol. 4 en tanto no se resuelva dicho derecho civil mediante paso alternativo.



	ALINEACIÓN OFICIAL LERROZTAPEN OFIZIALA		ALINEACIÓN MÁXIMA GEHIENEZKO LERROZTAPENA
---	--	---	--

<u>UNITATEA:</u>	U.E.-L.5 (Legasa)	<u>UNIDAD:</u>	U.E. - L.5 (Legasa)
<u>EGOERA:</u>	Finkatu gabeko hiri zorua	<u>SITUACIÓN:</u>	Suelo urbano no consolidado
<u>HURBILEKO AZALERA OSOA:</u>	5.925 m ²	<u>SUPERFICIE TOTAL APROX.:</u>	5.925 m ²
<u>LURSAILA:</u>	2 (p), 326, 327, 10 (p), 19 (p), 102 (p)	<u>PARCELAS:</u>	2 (p), 326, 327, 10 (p), 19 (p), 102 (p)
<u>APROB. DUEN AZALERA:</u>	5.925 m ²	<u>SUPERFICIE CON APROV.:</u>	5.925 m ²
<u>AZALERA GARBIA:</u>	3.434 m ²	<u>SUPERFICIE NETA:</u>	3.434 m ²
<u>KALIFIKAZIOA:</u>	Egoitza	<u>CALIFICACIÓN:</u>	Residencial
<u>TIPOLOGIA:</u>		<u>TIPOLOGÍA:</u>	
<u>ETXEB. GEHIENEZKO KOPURUA:</u>	16 etxeb.	<u>Nº MÁX. DE VIVIENDAS:</u>	16 viv.
<u>GEHI. ERAIKIGARRITASUNA:</u>	2.868m ² eraikiak	<u>EDIFICABILIDAD MÁXIMA:</u>	2.868m ² constr.
<u>GEHIENEZKO OKUPAZIOA:</u>	Lerrokaduren arabera	<u>OCUPACIÓN MÁXIMA:</u>	Según alineaciones
<u>ONARTUTAKO GARAIAERAK:</u>	Tipologia arautegiaren arabera	<u>ALTURAS PERMITIDAS:</u>	Según normativa tipologías
<u>GESTIO SISTEMA:</u>	Kompentsazioa	<u>SISTEMA DE GESTIÓN:</u>	Compensación
<u>LANGAIK:</u>	Lur sailkapena, Hirigintza proiektua	<u>INSTRUMENTOS:</u>	Reparcelación, Proyecto de Urbanización
<u>LURSAIL PRIBATUETAKO APARKALEKUETAKO MINIMOA:</u>	16	<u>Nº MÍN. APARCAMIENTOS EN PARCELAS PRIVADAS:</u>	16
<u>BIDE PUBLIKOETAKO APARKALEKUETAKO MINIMOA:</u>	32	<u>Nº MÍN. APARCAMIENTOS EN VIALES PÚBLICOS:</u>	32
<u>ESPASIO LIBR. ETA AURREIKUSITAKO ZUKIDUREN:</u>	1.683m ²	<u>ESPACIOS LIBRES Y DOTACIONES PREVISTOS.</u>	1.683m ²

ANEXO III

Carta a las personas físicas o jurídicas participantes en el Proceso de Participación

Agurrak,

nire izena Igor López de Uralde da eta Bertizaranako udal-arkitektoa eta LUA arkitektoak estudioko kidea naiz. Zurekin harremanetan jartzen naiz zure jabetzako lursail baten eremuari eragingo dion Hiri Jarduketarako Plan Berezi bat izapidetuko dela jakinarazteko.

Hori dela eta, dei egiten zaie Plan Berezi honen eraginpeko partzelen jabe diren pertsona fisiko edo juridikoei Herritarren Partaidetzari buruzko bilkura batera joan daitezen. Bilkura XXXXX egunean XXXXXn izango da, XXXXXko XXXXX tan.

Bilkura horretan, Plan Bereziaren xedea eta edukia azalduko zaizue, eta bertaratutakoekin egin ditzaketen ekarpenak edo alegazioak jasoko dira.

Gutun honekin batera, proposamenaren laburpena aurkituko duzu. Halaber, Bertizaranako Udalaren webgunean Plan Berezi osoaren zirriborroa kontsultatu ahal izango duzu.

Pertsonalki joaterik ez baduzu, eskertuko genizuke zure ordezkari izango den beste pertsona bat aukeratzea.

Jaso ezazu agur bero bat.

Saludos,

mi nombre es Igor López de Uralde y soy el arquitecto municipal de Bertizarana e integrante del estudio LUA arkitektoak. Me comunico con usted para notificarle que se va a tramitar un Plan Especial de Actuación Urbana que afectará al ámbito donde se encuentra una parcela de su propiedad.

Con motivo de ello se convoca a las personas físicas o jurídicas propietarias de las parcelas que conforman el ámbito afectado por este Plan Especial a que acudan a una sesión de Participación Ciudadana que tendrá lugar el próximo día XXXXX en XXXXX a las XXXXX horas de la XXXXX.

En dicha sesión les será explicado el objeto y contenido del Plan Especial y se recogerán las aportaciones o alegaciones que las personas asistentes puedan realizar.

Conjuntamente con esta carta podrá encontrar un resumen de la propuesta, así mismo, en la página web del ayuntamiento de Bertizarana podrá consultar el borrador de todo el Plan Especial.

En caso de no poder asistir personalmente, agradeceríamos que eligiera a otra persona que fuera en su representación.

Reciba un cordial saludo.

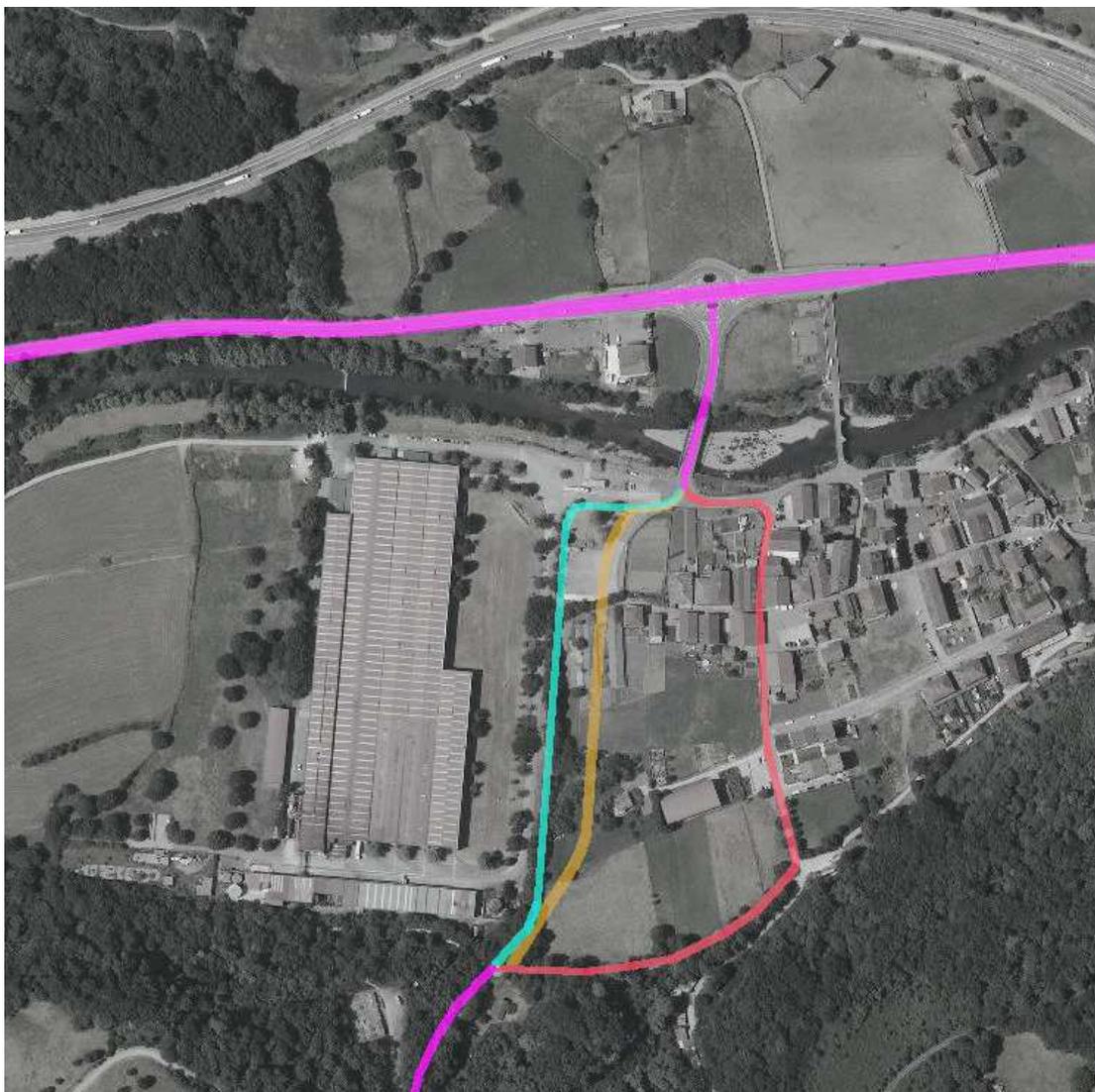
PROPOSAMENAREN LABURPENA

Azken urteotan, Legasako herria zeharkatzen duen ibilgailuen trafikoa desbideratzeko eskakizun asko jaso dira Bertizaranako Udalean. Trafiko hori batez ere Legasako hegoaldean dauden herriguneetatik datozen eta NA-1210 errepidera doazen ibilgailuek sortzen dute.

Trafiko-mota horren ezaugarri nagusiak abiadura eta dentsitate handiak dira. Horrek, eragozpenak sortzeaz eta herriko paisaia itsusteaz gain, segurtasun-arazo larria sortzen du.

Bertizaranako Udal Plan Orokorrak trafiko fluxu hori bideratu dezakeen eta UE-L4 eta UE-L5 unitateak zeharkatzen dituen bide bat sortzea aurreikusten du, baina unitate horiek ere etxebizitzak jasotzera zuzenduak daudenez, trafikoak sortutako arazoa desagerrarazi ordez, urbanizazio berri horietara mugituko litzateke.

Hiri Jarduketako Plan Berezi honen helburu nagusia aipatutako trafiko hori herritik kanpo bideratzea da eta horretako SG-L1 sistema orokorra izena duen bidea sortuko da:



Gorriz, Legasa zeharkatzen duen trafikoaren egungo ibilbidea adierazten da; horiz, Bertizaranako Udal Plan Orokorrak aurreikusten dituen UE-L4 eta UE-L5 unitateen ibilbidea, eta urdinez, proposatutako trazadura berria (SG-L1).

Gainera, sistema orokor horren sorrera ArcelorMittal enpresaren sarreraren ondoan dagoen ibilgailu astunentzako aparkalekuaren azalera handitzeko, autobus-geltokia herrira hurbiltzea eta disuasio-aparkalekuko 7 plaza sortzea probestuko da.

Behar horiekin batera ikusi da Bertizaranako Udal Plan Orokorrak ArcelorMittal enpresaren eremurako egindako aurreikuspenak ez direla bete; plana diseinatu zen garaian (krisi ekonomikoaren urteetan) aurreikuspen ekonomikoek egungoaren oso bestelako den egoera bat aurreikusten zuten.

Horren ondorioz, ArcelorMittal enpresak gaur egun okupatzen dituen lurretan proiektu berri bat kokatzea aurreikusi zen: eskualde osorako industriagune bat non enpresa gehiago egon zitezkeen. Horretarako, egungo instalazioak zatitu eta nabeetara sartzeko bide berriak eraiki behar ziren.

Hala ere, ArcelorMittal enpresak bere jarduera erregulartasunez garatzen jarraitu du. Horregatik, Udal Plan Orokorraren diseinuak ez du balio, egungo egoera fisikoa baita jarduera garatzeko egokiena; hirigunetik kanpo dagoen tamaina handiko nabe bat.

Beraz, ez du zentzurik eremu horren eraldaketa ahalbidetzeko sortu zen exekuzio unitatea (UE-L1) mantentzeak.

Aldaketa horiek egin ahal izateko (bide alternatiboa sortu, ibilgailu astunen aparkalekua handitu eta ArcelorMittal enpresaren lurak kontsolidatu), Bertizaranako Udalak honako Hiri Jarduketako Plan Berezia sustatu du. Horren bidez honako zehaztapen hauek aldatzen dira:

- A) SG-L1 izeneko sistema orokor berri bat sortzen da Legasako hegoaldean dauden herriguneetatik datozen ibilgailuen zirkulazioa herriaren erdigunetik ateratzeko.
- B) UE-L1 unitatea ezabatzen da, unitate hori osatzen duten lursailak Lur Urbano Kontsolidatuak bilakatu daitezzen.
- C) UE-L4 eta UE-L5 unitateen mugak aldatzen dira eta muga-aldaketa horren ondorioz unitateen araudi partikularra ere aldatzen da.
- D) Gaur egun Bertizaranako Plan Orokorraren dokumentazio grafikoan erabilera pribatukotzat jotzen den oinezkoentzako bidea (UE-L4 unitatearen ekialdean dagoena) erabilera publikokotzat kalifikatzen da.

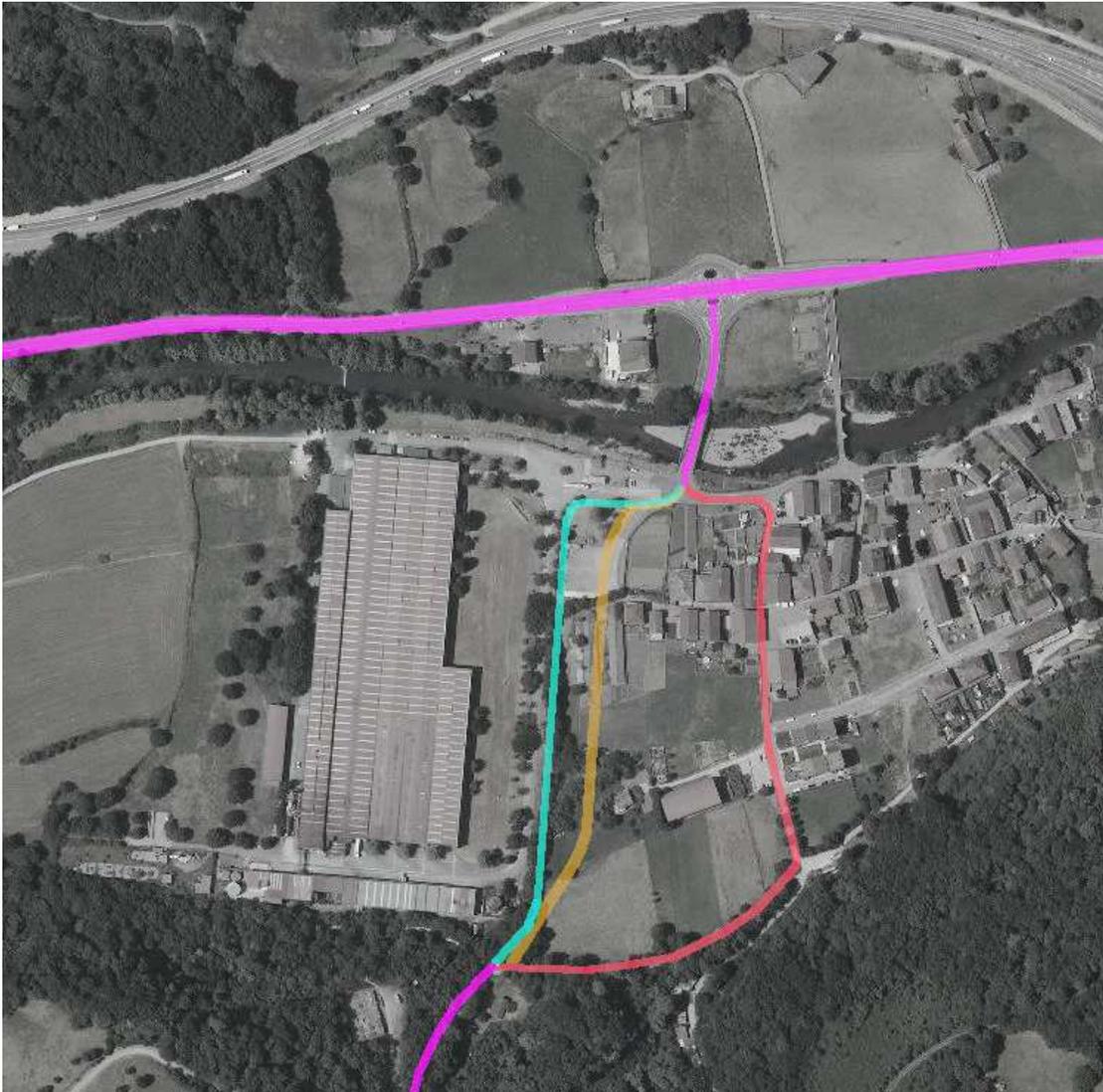
RESUMEN DE LA PROPUESTA

En los últimos años se ha venido demandando al ayuntamiento de Bertizarana la creación de un vial alternativo que desvíe el tráfico rodado que atraviesa la población de Legasa. Este tráfico es generado fundamentalmente por los vehículos que provienen de los núcleos de población situados al sur de Legasa y se incorporan a la carretera NA-1210.

El principal problema que presenta este tipo de tráfico es la alta velocidades a la que se desarrolla. Esto, además de producir molestias y afecciones paisajísticas, genera un serio problema de seguridad dentro del pueblo.

El Plan General Municipal de Bertizarana ya prevé la creación de un vial que atraviesa las unidades UE-L4 y UE-L5 pero, siendo estas unidades residenciales, el problema generado por el tráfico no desaparecería sino que se desplazaría a estas nuevas urbanizaciones.

El objeto de este Plan Especial de Actuación Urbana es principalmente la obtención de los terrenos necesarios para poder construir un vial (el sistema general SG-L1) que sirva como vial de circunvalación y evite que los vehículos provenientes de las poblaciones situadas al sur de Legasa tengan que atravesar el pueblo:



En rojo se señala el recorrido actual del tráfico que cruza Legasa, en amarillo el recorrido a través de las unidades UE-L4 y UE-L5 que prevé el Plan General Municipal de Bertizarana y en azul cian el nuevo trazado propuesto (SG-L1).

Además, se aprovechará la creación de ese sistema general para ampliar la superficie del aparcamiento de vehículos pesados situado junto a la entrada de la empresa ArcelorMittal, acercar la parada de autobuses al pueblo y crear 7 plazas de aparcamiento disuasorio.

Paralelamente a estas necesidades, en los últimos años se ha visto que el escenario que previó el Plan General Municipal de Bertizarana para el área ocupada por la empresa ArcelorMittal no se ha hecho realidad; el planeamiento urbanístico actual fue diseñado en un periodo (los años de la crisis económica) donde las perspectivas económicas preveían una situación muy diferente a la actual.

Como consecuencia, se proyectó transformar los terrenos que en la actualidad ocupa la empresa ArcelorMittal para facilitar su conversión a la categoría de polígono industrial comarcal donde se pudiera ubicar un mayor número de empresas. Para ello era necesario la construcción de viales de acceso a las distintas naves en las que se pudieran dividir las instalaciones actuales.

Sin embargo, la empresa ArcelorMittal ha continuado desarrollando su actividad de forma regular. Es por eso que el diseño del Plan General Municipal no resulta válido por ser la situación física actual la más conveniente para el desarrollo de la actividad; una nave de gran tamaño, exenta e independiente del resto del casco.

Por lo tanto ya no tiene sentido mantener la unidad de ejecución UE-L1 que se había creado con el fin de permitir la transformación de ese ámbito.

Para poder generar estos cambios (creación del vial alternativo, ampliación del aparcamiento de vehículos pesados y consolidación de los terrenos de la empresa ArcelorMittal) este Plan Especial de Actuación Urbana, que es promovido por el ayuntamiento de Bertizarana, modifica las siguientes determinaciones:

- A) Crear un nuevo Sistema General (SG-L1) que sirva como alternativa a la circulación de tráfico rodado por el centro del pueblo.
- B) Eliminar la unidad UE-L1 para que los terrenos que la conforman pasen a ser Suelo Urbano Consolidado.
- C) Modificar la delimitación de las unidades UE-L4 y UE-L5 y los parámetros de la Normativa Particular de esas unidades que se vean alterados por ese cambio de delimitación.
- D) Corrección la calificación como de uso público del vial peatonal situado al este de la unidad UE-L4 que actualmente figura como de uso privado en la documentación gráfica del Plan general de Bertizarana.

ANEXO IV

Certificados de entrega