

I. MEMORIA JUSTIFICATIVA

I.1. ANTECEDENTES Y JUSTIFICACIÓN DEL PAU

I.1.1. Justificación legal del PAU

La Ley 2/2006 de 30 de junio del Suelo y Urbanismo de la CAPV en su título V, capítulo I, sección octava, regula los denominados Programas de Actuación Urbanizadora, cuyo objeto, según establece el art.152, es regular y organizar el desarrollo y la ejecución de las actuaciones integradas en suelo urbano no consolidado y suelo urbanizable sectorizado, estableciendo al efecto:

- La identificación de las actuaciones integradas a que se refieran.
- El régimen de la ejecución pública o privada y su sistema de actuación.
- Las determinaciones jurídicas, técnicas y económicas de ejecución de las actuaciones integradas.
- La totalidad de las obras a realizar y de las cargas de urbanización y la estimación aproximada de su coste.
- El programa temporal de ejecución de obras de urbanización y en su caso edificación.

I.1.2. Antecedentes en el desarrollo urbanístico del Área 12 Zelaeta

En el presente caso, el desarrollo urbanístico del Área 12 Zelaeta presenta unas circunstancias muy particulares que hacen que el presente Programa de Actuación Urbanizadora resulte bastante singular.

El aspecto más significativo que concurre en este caso es que la mayor parte de la urbanización pública del ámbito fue urbanizada hace más de 10 años, como parte de un proceso urbanístico realizado al amparo del anterior planeamiento urbanístico. Al igual que ocurre con los deberes de urbanización, también se materializó la cesión al Ayuntamiento de la cesión del aprovechamiento urbanístico mediante la monetarización equivalente al valor del 10% del aprovechamiento urbanístico, tal como se recogía en la legislación urbanística vigente en ese momento.

- **Marco Urbanístico anteriormente vigente: Modificación puntual de las Normas Subsidiarias (1998)**

En 1998 la empresa Irizar S.Coop. abordó una ambiciosa ampliación para la cual se tramitó una Modificación de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal de Ormaiztegui. que refundía las Áreas 12 Irizar S.Coop. y 19 Zelaeta, en función de los terrenos adquiridos por Irizar S.Coop. para su ampliación. Esta Modificación de las Normas Subsidiarias fue aprobada definitivamente por el Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa en sesión celebrada el 27 de enero de 1998 (BOG 11.02.1998).

Durante la tramitación de dicha Modificación de las Normas Subsidiarias y como consecuencia del informe de la Dirección General de Carreteras de la Diputación Foral de Gipuzkoa hubo que hacer una

reserva de suelo para una de las alternativas de trazado que se estaban barajando para la construcción del corredor Beasain-Durango en el tramo Ormaiztegi-Bergara, ya que no existía una decisión acerca de su trazado definitivo.

La inclusión de esta previsión para la construcción del corredor Beasain-Durango obligó en su momento a reservar una banda de suelo para dicha infraestructura que incluía terrenos propiedad de Irizar S.Coop., de manera que la ampliación del Área 12 fue inferior a las propiedades de dicha empresa.

Igualmente, tampoco se incluyeron en el ámbito una serie de terrenos propiedad de Irizar S.Coop. ubicados en las zonas altas de la ladera situada al este del ámbito, y que se extienden a ambos lados del límite municipal entre Ormaiztegi y Gabiria, ya que no estaba claro en ese momento el destino que iban a tener dichos suelos.

La citada Modificación puntual de las Normas Subsidiarias recogía la ordenación del ámbito, constituyendo una actuación directa tras la aprobación definitiva de las mismas, ya que no se preveía la necesidad de redactar y tramitar ningún instrumento para la ordenación pormenorizada, con excepción de los posibles estudios de detalle que pudieran ser necesarios para complementar la definición de la futura edificación.

Al objeto de cumplir los deberes de urbanización en desarrollo de la Modificación puntual de las Normas Subsidiarias, se redactó el Proyecto de Urbanización Pública del Área 12 Zelaeta, con fecha de enero de 1998. Este proyecto fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Ormaiztegi el 25 de marzo de 1999 procediéndose a la realización de dichas obras durante ese año.

Con fecha de 16 de diciembre de 1998, se firma un Convenio entre el Ayuntamiento de Ormaiztegi e Irizar S.Coop. en el que, partiendo de acordar la innecesariedad de la reparcelación al pertenecer la totalidad de los terrenos de la unidad de actuación a un solo propietario y la necesidad de abordar la ejecución simultánea de la edificación y la urbanización, se convienen las siguientes cuestiones:

1. Se acuerdan las cesiones de suelo vinculado a zonas verdes y espacios de uso viario, ejecutado en las condiciones de urbanización previstas en el Proyecto de urbanización pública correspondiente. Las superficies son de 10.333 m², de los cuales, 6.404 m² son de zonas verdes y 3.829 m² son de sistema general viario, adjuntándose un plano que recoge los suelos citados. La presente cesión ha de escriturarse previamente en parcela registral única a favor del Ayuntamiento por cuenta de Irizar S.Coop., para lo que previamente dichos suelos habrán de ser agrupados en una finca matriz.
2. Se calcula la suma de derechos devengados a favor del Ayuntamiento de Ormaiztegi en relación a la ejecución urbanística del Área 12-19 de Irizar-Zelaeta, incluyendo los conceptos tributarios y la monetarización del 15% del aprovechamiento lucrativo.
3. Irizar S.Coop. cede en pago de parte de los derechos devengados a favor del Ayuntamiento conforme a lo dispuesto en el acuerdo anterior, los terrenos y construcciones de su propiedad que se hayan en el área 7, cuya descripción consta en las escrituras que se anexan al convenio y conforme a las condiciones que se recogen en el mismo.
4. Se acuerda la liquidación del resto de derechos económicos del Ayuntamiento.

En cumplimiento del citado Convenio, Irizar S.Coop. procedió a la agrupación de fincas en una única finca matriz como paso previo a la segregación de los suelos de cesión. El Ayuntamiento de Ormaiztegi acordó en sesión de la Junta de Gobierno Municipal del 27 de marzo de 2001, conceder licencia para la segregación de dos parcelas, una de 6.404 m² destinada a zonas verdes y otra de 3.829 m² destinada a camino y paseo peatonal, coincidentes con los suelos de cesión establecidos en el planeamiento vigente y en el citado Convenio.

Sin embargo, no tenemos constancia de que se haya procedido a escriturar estos suelos en una parcela única tal como se preveía en el citado convenio. Es por ello que el presente PAU los recoge

como titularidad de Irizar S.Coop., de tal manera que el Proyecto de Reparcelación que se tramitará con posterioridad al PAU, procederá a la adecuación de la situación registral de dichos suelos.

La ordenación recogida en la Modificación puntual de las Normas Subsidiarias aprobada en 1998 se ha mantenido hasta la fecha, a pesar de que sus contenidos se refunden en otra modificación posterior del planeamiento general que es la Modificación de las Normas Subsidiarias referida a las áreas 12 y 13, aprobada definitivamente por el Consejo de Diputados del 13 de noviembre de 2001 (BOG 29.11.2001).

Aunque la afección al área 12 de esta Modificación de NN.SS. es pequeña, se aprovecha para solventar los errores de concordancia entre la delimitación de ámbitos urbanísticos y propiedades, incorporando al Área 12 una pequeña porción de suelo no urbanizable de 420 m², propiedad de Irizar S.Coop. en la que se ubica el centro de transformación que dota de energía a la citada empresa, y que se encontraba enclavada entre las citadas áreas 12 y 13. Este documento pasa a constituir el documento de planeamiento vigente para esta área y la referencia urbanística para los posteriores Estudios de Detalle que se tramitan.

Posteriormente se han realizado sendos estudios de detalle destinados, el primero de ellos, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de 3 de agosto de 2004 (BOG 11.08.2004), a pormenorizar la ordenación para permitir la construcción de dos marquesinas en los extremos norte y sur del ámbito; el segundo, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en su sesión del 27 de mayo de 2005 (BOG 13.06.2005), a regular la implantación de una serie de aparcamientos proyectados en estructuras sobre la vialidad privada de la parcela. Estos Estudios de Detalle afectan únicamente a la parcela privada y no tienen ninguna afección al espacio público.

Todo lo anterior nos sitúa ante un escenario de un proceso urbanístico completado en desarrollo del planeamiento urbanístico vigente hasta ese momento, siendo el único fleco pendiente, con la información de que disponemos en este momento, la escrituración en parcela registral única a favor del Ayuntamiento de Ormaiztegui de los suelos de uso y dominio público.

• **Plan General de Ordenación Urbana**

En este contexto, el Ayuntamiento de Ormaiztegui aborda la redacción del Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Ormaiztegui. Este documento recoge la ampliación del ámbito del Área 12 Zelaeta, mediante la incorporación de aquellos suelos propiedad de Irizar S.Coop., que no se habían podido incluir anteriormente en el ámbito por las cuestiones ya comentadas. Esta ampliación del ámbito no supone un incremento de edificabilidad, manteniéndose la edificabilidad recogida hasta la fecha en el planeamiento urbanístico anteriormente vigente.

La ordenación pormenorizada del ámbito recogida en el PGOU constituye una adaptación de la ordenación recogida en el planeamiento anterior, ajustada a la nueva delimitación del ámbito. Esto quiere decir que todas las actuaciones realizadas al amparo del anterior planeamiento urbanístico son plenamente coincidentes con la nueva ordenación y, cualquier actuación que se hubiera podido realizar fuera del anterior marco urbanístico, sería perfectamente legalizable con el nuevo planeamiento.

El PGOU establece como sistema de ejecución para el Área 12 Zelaeta, el de Concertación, lo que supone una adecuación a los términos dispuestos en la Ley 2/2006 del anterior sistema de Compensación que venía establecido en el planeamiento anteriormente vigente.

El PGOU prevé, en aplicación de la legislación vigente, un incremento de los suelos públicos de cesión al Ayuntamiento de Ormaiztegui, respecto a los inicialmente recogidos en el planeamiento urbanístico anteriormente vigente, cuya urbanización ha sido ya ejecutada, estando pendientes de inscripción en el registro de la propiedad.

Asimismo, y en cumplimiento de la Ley 2/2006, resulta necesaria la redacción y tramitación de un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) que regule las condiciones en las que se va a proceder a la culminación de la ejecución urbanística del ámbito, adecuada a la nueva ordenación prevista por el PGOU.

I.1.3. Objetivos específicos del PAU del Área 12 Zelaeta

El particular contexto y antecedentes anteriormente explicados condicionan el planteamiento del presente Programa de Actuación Urbanizadora. Es obvio que la Ley 2/2006 a la hora de regular la figura de los Programas de Actuación Urbanizadora, no estaba pensando en un caso como el presente en el que la mayor parte de los deberes urbanísticos ya se han llevado a cabo al amparo de la legislación anterior. Teniendo en cuenta las circunstancias particulares que concurren en el caso presente, de manera previa a la redacción del documento, Irizar S.Coop., promotor del mismo en su carácter de propietario privado único del ámbito, ha acordado en octubre de 2010 con los servicios técnicos municipales el planteamiento y alcance del presente PAU.

De esta manera, los objetivos específicos del presente documento, adecuando los objetivos generales establecidos por la Ley 2/2006 al caso presente, serían los siguientes:

- Definición de la urbanización ya ejecutada y de la parte pendiente de ejecución: la ficha urbanística del Área 12 del PGOU de Ormaiztegi, establece la totalidad de los espacios de dominio y uso público cuya urbanización y cesión suponen una obligación del propietario del ámbito, como corresponde con el sistema de actuación por Concertación. Corresponde al PAU diferenciar la parte de la urbanización ya ejecutada y la parte que queda pendiente de ejecución, al objeto de establecer la totalidad de las obras a realizar y de las cargas de urbanización y la estimación aproximada de su coste, tal como establece el artículo 152.1d) de la Ley 2/2006.
- Definición de las características técnicas de las obras pendientes de ejecución: el artículo 153 de la Ley 2/2006 establece que los programas de actuación urbanizadora deberán definir las obras de urbanización que deban realizarse, especificando su coste aproximado y las principales características técnicas de las obras a realizar. En este caso, el PAU definirá las características técnicas de las obras pendientes de ejecución, en coherencia con las obras anteriormente ejecutadas y con lo establecido en la ficha urbanística del Área 12 Zelaeta del PGOU de Ormaiztegi.
- Establecimiento del programa temporal de las obras a realizar: tal como establece el artículo 152.1.e) de la Ley 2/2006, el PAU debe establecer el programa temporal de ejecución de las obras de urbanización. En presente PAU establecerá el programa para la ejecución de la urbanización pendiente, acompañándola con la edificación pendiente de ejecución, debido a que la mayor parte de la urbanización pública está ya realizada y que la urbanización pendiente constituye un mero remate de la anterior.
- Clarificar el estado de la ejecución urbanística del Área 12: al objeto de aprovechar la fase actual de ejecución urbanística para culminar cualquier aspecto que hubiera quedado pendiente en el proceso urbanístico seguido hasta la fecha.
- Condiciones de desarrollo del Área 12: Tal como recoge el art. 156.7 de la Ley 2/2006, la aprobación definitiva del PAU supone el establecimiento de las condiciones de desarrollo del ámbito correspondiente, es decir, las reglas del juego entre el particular y Ayuntamiento a la hora de regular los derechos y deberes de cada uno de ellos. En el caso presente, el aspecto más significativo que este PAU deberá regular es la relación entre la ejecución de las obras de urbanización pendientes de ejecución y el otorgamiento de licencias para la edificación pendiente.

El presente PAU se redacta y tramita en desarrollo de la ficha urbanística del Área 12 Zelaeta del PGOU de Ormaiztegi, en paralelo al trámite de aprobación definitiva de este documento por parte de la Diputación Foral de Gipuzkoa. La aprobación y entrada en vigor del presente PAU estará condicionada a la aprobación definitiva del PGOU.

I.2. CONDICIONES JURÍDICO-URBANÍSTICAS

I.2.1. Ámbito objeto de ejecución

El ámbito del presente Programa de Actuación Urbanizadora se corresponde con el Área 12 Zelaeta que constituye una actuación integrada, según se recoge en el Plan General de Ordenación Urbana de Ormaiztegi. El ámbito tiene una superficie de 100.385 m² y sus límites son los siguientes:

- al Norte, con el límite del término municipal de Ormaiztegi y Gabiria.
- al Sur, con la parcela privada de la empresa Treosa.
- al Este, con suelo no urbanizable en la ladera que linda con el trazado de la línea ferroviaria Madrid-Irún.
- y al Oeste, con la carretera GI-2632, parte de la cual se encuentra incluida en el ámbito.

Sin embargo, a efectos de la ejecución urbanística, el presente PAU define una Unidad de Ejecución ligeramente inferior al ámbito urbanístico, de la que se excluye la carretera GI-2632, debido a que dicha carretera constituye un sistema general existente que la actual ordenación urbanística mantiene en su estado actual, sin ningún tipo de actuación sobre la misma, con lo que no su inclusión en la unidad de ejecución carece de sentido.

La unidad de ejecución delimitada constituye el ámbito de referencia para la ejecución urbanística y es el ámbito al que se refieren todos los compromisos recogidos en el presente PAU.

I.2.2. Ordenación pormenorizada

La ordenación pormenorizada del ámbito es la recogida en la ficha urbanística del Área 12 Zelaeta del PGOU de Ormaiztegi. La ordenación pormenorizada recogida en dicho documento constituye una evolución de la ordenación pormenorizada vigente hasta la fecha que se ha venido configurando desde la Modificación puntual de las Normas Subsidiarias aprobada en enero de 1998 y los sucesivos ajustes producidos en la Modificación puntual de las Normas Subsidiarias aprobada en marzo de 2001 y los posteriores Estudios de Detalle aprobados.

- **Objetivos básicos de la ordenación**
 - Creación de una parcela industrial única para acoger una gran actividad industrial (Irizar S.Coop.), con la suficiente capacidad y flexibilidad para hacer frente a las necesidades industriales que se puedan ir presentando en un mercado globalizado.
 - Creación de un itinerario peatonal-ciclista en paralelo a la carretera GI-2632, hasta el límite con el término municipal de Gabiria.
 - Creación de un vial público de acceso al Área 12, susceptible también de servir de acceso al Área 13, colindante al sur, en el que se concentran las plazas de aparcamiento público previstas.
 - Creación de una zona verde pública en la ladera existente al este del ámbito.

- **Zonificación pormenorizada:** de la ordenación recogida en la ficha urbanística del Área 12 Zelaeta se derivá la siguiente zonificación pormenorizada:

Zonas de Uso Pormenorizado	Cuantía m ²	Cuantía %
USO Y DOMINIO PÚBLICO	16.825	16,76
Sistema general viario	6.932	6,91
GI-2632	3.211	3,20
Viales, aceras, bidegorri y aparcamientos	3.721	3,71
Sistema general espacios libres	6.790	6,76
Zonas Verdes	6.790	6,76
Sistema local de espacios libres	3.103	3,09
Zonas Verdes	3.103	3,09
PARCELA PRIVADA	83.560	83,24
TOTAL SUPERFICIE A-12 ZELAETA	100.385	100

- **Parámetros edificatorios de la parcela industrial privada**

- Parcela industrial privada 83.560 m²
- Edificabilidad máxima 47.950 m² (0,574 m²/m²).
- Ocupación máxima no se establece / definida por alineaciones máximas.
- Edif. actualmente consolidada 29.481 m².
- Edif. pendiente de ejecución 18.469 m².

- **Estado actual de la ejecución de las zonas de uso y dominio público**

ZONAS DE USO Y DOMINIO PÚBLICO	Ya urbanizado		Pendiente de urbanizar		TOTAL
	Cuantía m ²	Cuantía %	Cuantía m ²	Cuantía %	Cuantía m ²
Sistema general viario	6.487	38,56	445	2,64	6.932
GI-2632	3.211	19,09	0	0	3.211
Viales, aceras, bidegorri y aparcamientos	3.276	19,47	445	2,64	3.721
Sistema general espacios libres	6.790	40,36	0	0	6.790
Zonas Verdes	6.790	40,36	0	0	6.790
Sistema local espacios libres	0	0	3.103	18,44	3.103
Zonas Verdes	0	0	3.103	18,44	3.103
TOTAL	13.277	78,92	3.548	21,08	16.825

I.2.3. Estructura de la propiedad

La parcelación actual recogida como información en el presente PAU (plano *PI.02 Estructura de la propiedad*) constituye una reconstrucción parcelaria con la información actualmente existente. Se ha tomado como referencia la información recogida en el Catastro Urbano de Gipuzkoa, aunque las superficies reflejadas en este documento no coinciden en su totalidad con las recogidas en dicho catastro, debido a la diferencia entre las bases topográficas utilizadas.

El Proyecto de Reparcelación definirá con mayor precisión la estructura de la propiedad, en función de la información registral.

La conclusión que se obtiene es que la totalidad de la superficie afectada dentro de la unidad de ejecución corresponde a un único propietario (Irizar S.Coop.).

PARCELAS PRIVADAS			
PARCELA	PROPIETARIO	REF. CATASTRAL	SUP. PARCELA (m ²)
1	IRIZAR, S. COOP.	0212101	74.014
2	IRIZAR, S. COOP.	0312A01	3.066
3	IRIZAR, S. COOP.	0312A85	2.674
4	IRIZAR, S. COOP.	01-003	14.131
5	IRIZAR, S. COOP.	01-005	3.289
TOTAL PARCELAS PRIVADAS APORTADAS			97.174
TOTAL UNIDAD EJECUCIÓN A-12 ZELAETA			97.174

I.2.4. Ejecución urbanística y Sistema de Actuación

El presente Programa de Actuación Urbanizadora propone la delimitación de una única Unidad de Ejecución dentro del Área 12 Zelaeta con una delimitación ligeramente inferior a la del ámbito urbanístico. Se han excluido de la unidad de ejecución los suelos correspondientes a la carretera GI-2632 incluidos en el Área 12 Zelaeta, ya que se trata de un sistema general existente que la actual ordenación urbanística mantiene en su estado actual, sin ningún tipo de actuación sobre la misma, con lo que no su inclusión en la unidad de ejecución carece de sentido.

La delimitación de la unidad de ejecución se encuentra dentro de los objetivos del PAU, según se recoge en el artículo 152.1.b de la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo del País Vasco y cumple los requisitos establecidos, entre otros, por el artículo 144 de dicha Ley, al reunir las condiciones necesarias para el cumplimiento conjunto de los deberes de urbanización, equidistribución y cesión, y contar con la debida entidad técnica, jurídica y económica para proceder a la ejecución autónoma de la misma.

Dicha unidad de ejecución constituye el ámbito de ejecución del presente Programa de Actuación Urbanizadora y su delimitación se recoge, entre otros, en el plano PI.03.

Esta unidad de ejecución se desarrollará en régimen de ejecución privada, por el sistema de actuación de Concertación.

I.2.5. Plazos para la presentación de la propuesta de equidistribución

- **Presentación del convenio de concertación**

En el caso presente es de aplicación lo previsto en el artículo 160.5 LSU, que establece que "no será precisa la constitución de la junta de concertación cuando la totalidad de la superficie afectada fuera de un solo propietario, en cuyo caso éste asumirá las obligaciones atribuidas en la Ley a dicha junta y firmará el correspondiente convenio".

De esta manera, Irizar S.Coop., como único propietario de la unidad de ejecución, presentará la propuesta de convenio de concertación en el ayuntamiento en el plazo máximo de dos meses tras la aprobación definitiva del presente Programa de Actuación Urbanizadora (artículo 160.4 de la Ley 2/2006) para posibilitar la firma del mismo dentro del citado plazo.

- **Presentación del proyecto de reparcelación**

Deberá presentarse en un plazo máximo de seis meses desde la firma del convenio de concertación.

Tal como establece el artículo 164 de la Ley 2/2006, el proyecto de reparcelación afectará a la totalidad de la unidad de ejecución, por lo que contendrá la reparcelación de la totalidad de las fincas incluidas en la unidad.

I.2.6. Plazos propuestos para la ejecución del ámbito

A este respecto hay que recordar una vez más que la mayor parte de la urbanización pública del Área 12 Zelaeta se encuentra ya ejecutada al amparo de la legislación urbanística y del planeamiento anteriormente vigente.

La urbanización pública ejecutada, tal como se describe en el apartado I.3 "condiciones técnico-urbanísticas", incluye los accesos al ámbito, la totalidad de los aparcamientos previstos en espacio público, la acera y bidegorri que garantizan la conexión peatonal y ciclista de la planta de Irizar S.Coop., con el núcleo urbano de Ormaiztegi y con el resto de los ámbitos urbanísticos del municipio, la totalidad de las redes de servicios necesarias para el abastecimiento de la planta, así como para la evacuación de los residuos, etc.

La urbanización pendiente de ejecución, además de un complemento de las zonas verdes públicas anteriormente definidas, constituye la continuación de la acera y bidegorri actualmente existente, hasta el límite del término municipal de Gabiria. Esto quiere decir que, por un lado, constituye un mero complemento de la urbanización existente que no resulta imprescindible para el correcto funcionamiento del ámbito y, por otro lado, carece de funcionalidad en la actualidad, ya que no conecta con nada, puesto que llegados al límite municipal con Gabiria no existe ninguna continuidad para el citado recorrido peatonal-ciclista.

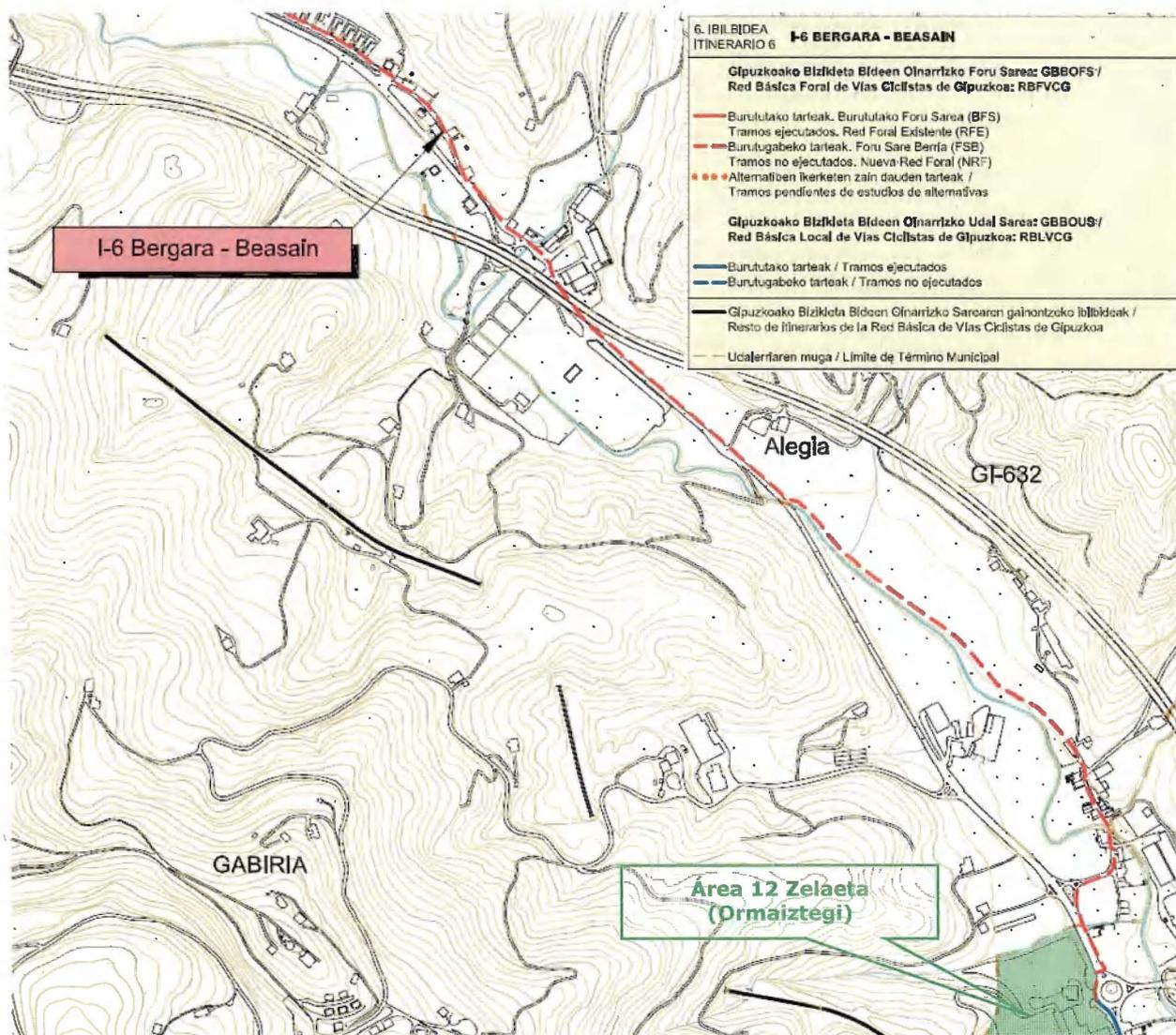
La continuidad del recorrido peatonal-ciclista actualmente existente, a lo largo del Área 12 Zelaeta, tal como recoge el PGOU de Ormaiztegi, responde únicamente a la conexión peatonal y ciclista con el ámbito urbanístico A.I.U. 18 Agerre-Alde, previsto por el Plan General de Gabiria en continuidad con el Área 12 Zelaeta. Este ámbito se concibe como una ampliación de la planta de Irizar S.Coop. en Ormaiztegi, entendiéndose que constituye la extensión natural de ésta y que la zona de aparcamiento situada en la parte alta de la ladera, se extiende por ambos términos municipales. Pese a localizarse en el término municipal de Gabiria, el hecho de que constituya una ampliación de la planta actual de Irizar configurando una unidad funcional con las instalaciones de Ormaiztegi, hace que tenga sentido la prolongación del recorrido público peatonal y ciclista de conexión a lo largo del espacio público, bordeando la carretera GI-2632.

Sin embargo, la funcionalidad del tramo propuesto no va más allá de la unión con el ámbito colindante, puesto que este tramo no sirve para la conexión supramunicipal. A este respecto, el Plan

Territorial Sectorial de la Red de Vías Ciclistas de Gipuzkoa, aprobado inicialmente y actualmente en tramitación, recoge este recorrido dentro del Itinerario 6 Bergara-Beasain. Para este tramo prevé que la red de vías ciclistas discurra por el otro lado de la carretera GI-2632, dando prioridad a la conexión con el núcleo de Alegia. De esta manera, el tramo ya ejecutado que discurre por el Área 12 Zelaeta, forma parte de la Red Básica Local de Vías Ciclistas de Gipuzkoa (RBLVCG), como tramo ya ejecutado. A partir de este punto, se cruza la rotonda y la red continua para conectar el núcleo de Alegia, como parte de la Red Básica Foral de Vías Ciclistas de Gipuzkoa (RBFVCG), como tramo no ejecutado de la Nueva Red Foral (NRF).

Se recoge a continuación un fragmento del plano 6-6.7 del Plan Territorial Sectorial de la Red de Vías Ciclistas de Gipuzkoa (documento aprobado inicialmente), que refleja gráficamente esta cuestión.

Esto quiere decir que la construcción del tramo pendiente de recorrido peatonal-ciclista previsto en el PGOU de Ormaiztegi dentro del Área 12 Zelaeta, no resulta necesaria para la articulación territorial con los municipios del entorno, ya que las previsiones de ejecución del trazado de la red de vías ciclistas, recogido por el citado PTS resulta independiente de dichas previsiones.



Detalle del plano 6-6.7 del Plan Territorial Sectorial de la Red de Vías Ciclistas de Gipuzkoa (documento aprobado inicialmente)

- **Plazos para la ejecución de la urbanización pendiente**

Los plazos de ejecución de la urbanización pendiente se regulan de la siguiente manera:

1. La ejecución de la urbanización pendiente no se considera prioritaria ya que es un mero complemento a la urbanización ya realizada y su papel se reduce a la conexión con el ámbito urbanístico A.I.U.18 – Agerre-Alde en el término municipal de Gabiria. Se establece un plazo máximo de 8 años para la ejecución de dichas obras, sin perjuicio de que puedan ejecutarse con anterioridad si se dan algunos de los dos supuestos siguientes.
2. El desarrollo de la edificación de la plataforma situada al norte del ámbito (edificación tipo 1, según lo establecido en el PGOU), contigua a la acera y bidegorri previstos, estará condicionada a la ejecución previa o simultánea de la urbanización pendiente, pudiéndose coordinar las obras de la urbanización pública con las obras que se ejecuten en el interior de la parcela privada.

En este caso, el Ayuntamiento de Ormaiztegi condicionará las licencias de la nueva edificación a la culminación de la urbanización pública, de tal manera que la licencia de primera ocupación estará condicionada a que la urbanización pública haya sido ejecutada y recepcionada por parte del Ayuntamiento.

3. Al objeto de garantizar la coherencia con el ámbito urbanístico colindante A.I.U.18 – Agerre-Alde del término municipal de Gabiria, a cuya conexión peatonal y ciclista sirve dicho tramo, en el caso de que avance la ejecución urbanística de dicho ámbito de manera más rápida que la hipótesis anterior, el Ayuntamiento de Ormaiztegi requerirá a Irizar S.Coop., la ejecución del tramo pendiente de acera y bidegorri, a fin de que la finalización de las obras de la urbanización pública del ámbito colindante coincidan con la ejecución del tramo pendiente del Área 12 Zelaeta, para que ambas partes puedan entrar en servicio de manera coordinada.

En el caso de que Irizar S.Coop. incumpliera el requerimiento del Ayuntamiento, el Ayuntamiento de Ormaiztegi paralizará el otorgamiento de cualquier licencia de edificación en el ámbito del Área 12 Zelaeta, hasta que se proceda a la ejecución de la urbanización pendiente y a su posterior recepción.

- **Presentación del proyecto de urbanización**

Las obras de urbanización pendientes de ejecución dentro del ámbito, deberán ser recogidas en un proyecto constructivo específico con la denominación de "Proyecto de urbanización para la culminación de la urbanización pública del Área 12 Zelaeta de Ormaiztegi".

El proyecto de urbanización deberá ser presentado al Ayuntamiento de Ormaiztegi para su tramitación, siguiendo los plazos establecidos en el apartado anterior.

- **Inicio de las obras de urbanización**

Deberán iniciarse en un plazo máximo de tres meses desde la aprobación definitiva del proyecto de urbanización.

- **Ejecución de la urbanización**

Se prevé un total de cuatro semanas para la ejecución de las obras que quedan por ejecutar, que se realizarán según el siguiente cronograma orientativo dividido por semanas:

OBRAS QUE FALTAN POR EJECUTAR	1ª semana	2ª semana	3ª semana	4ª semana
Movimiento de tierras				
Pavimentación				
Saneamiento pluviales				
Red de alumbrado				
Jardinería				
Señalización				

• Ejecución de la edificación

La edificación prevista en el ámbito del Área 12 Zelaeta se encuentra parcialmente ejecutada. Según se recoge en la ficha urbanística del PGOU de Ormaiztegi, del total de 47.950 m²(t) que constituyen la edificabilidad máxima del área, se encuentran ejecutados 29.481 m²(t), con lo que la edificación pendiente de ser consumida es de 18.469 m²(t), lo que supone el 38,52% del total.

La ejecución de la edificación estará sujeta a las siguientes condiciones:

1. La parcela privada resultante de la ordenación constituye una única parcela industrial privada, con lo que el remanente de edificación pendiente de ejecución constituye una reserva estratégica cuya ejecución dependerá de las necesidades productivas de la empresa.
2. Las actuaciones de reforma o remodelación de la edificación actual no dependerán de la culminación de la urbanización pública.

La única actuación prevista a corto plazo es la ampliación de las oficinas actuales, elevando una planta superior sobre las actuales oficinas, lo que supone una intervención de aproximadamente 1.359 m². La voluntad de Irizar pasa por ejecutar dicha actuación a corto plazo, con el condicionante de que dicha actuación debe iniciarse en agosto para que las tareas estructurales coincidan con las vacaciones y no se paralice la actividad de la planta. En principio, esta actuación debería abordarse antes de 2 años desde la aprobación definitiva del presente PAU y constituye el motivo que ha llevado a Irizar S.Coop. a plantear el presente PAU con mayor celeridad que los plazos previstos en el PGOU de Ormaiztegi.

3. Las actuaciones dentro de la parcela edificable tipo 2, establecida en el PGOU, así como cualquier otra actuación de construcción de marquesinas, instalación de carpas o similares, no requerirá tampoco la culminación de la urbanización pública.
4. El desarrollo de la edificación de la plataforma situada al norte del ámbito (edificación tipo 1, según lo establecido en el PGOU), contigua a la acera y bidegorri previstos, estará condicionada a la ejecución previa o simultánea de la urbanización pendiente, pudiéndose coordinar las obras de la urbanización pública con las obras que se ejecuten en el interior de la parcela privada.

En este caso, el Ayuntamiento de Ormaiztegi condicionará las licencias de la nueva edificación a realizar a la culminación de la urbanización pública, de tal manera que la licencia de primera ocupación estará condicionada a que la urbanización pública haya sido ejecutada y recepcionada por parte del Ayuntamiento.

I.2.7. Propuesta de localización de los suelos de cesión al Ayuntamiento

El PAU tiene la obligación de establecer los suelos de cesión libre y gratuita al Ayuntamiento. El plano PI.05 del presente PAU recoge la totalidad de los suelos que pasarán a constituir dominio y uso público una vez urbanizado el ámbito. Irizar S.Coop. presentará dentro de los plazos previstos por el presente PAU el correspondiente proyecto de reparcelación para la formalización e inscripción registral de la nueva ordenación aprobada por el PGOU de Ormaiztegi.

La Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Ormaiztegi aprobada definitivamente en enero de 1998, recogía una ordenación en base a una parcela industrial única, lo que conllevaba la monetarización de la cesión al Ayuntamiento del aprovechamiento urbanístico, según el estándar legal vigente en su momento. Irizar S.Coop. realizó el pago al Ayuntamiento de Ormaiztegi en función de la valoración realizada. El PGOU de Ormaiztegi mantiene la edificabilidad máxima recogida en el planeamiento anteriormente vigente, limitándose a incrementar la superficie del área. Esto quiere decir que no existen cesiones a realizar en este concepto.

I.2.8. Programa de realojos

No hay realojos.

I.2.9. Plazos de cesión de las obras de urbanización

El plazo para la cesión de las obras de urbanización, de los terrenos y los derechos de las dotaciones públicas será de 3 meses desde la finalización de las obras de urbanización pública, con el visto bueno del Ayuntamiento.

I.2.10. Prórroga

En caso de que las previsiones planificadas no pudieran cumplirse en los plazos establecidos en el presente documento debido a causas ajenas a la voluntad de la entidad promotora, el Excmo. Ayuntamiento de Ormaiztegi podrá conceder una prórroga, sin que ello conlleve la modificación del Programa de Actuación Urbanizadora.

I.3. CONDICIONES TÉCNICO-URBANÍSTICAS / ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN

I.3.1. Urbanización pública ya ejecutada

Como ya se ha explicado reiteradamente, la mayor parte de las obras de urbanización pública que se derivan de las previsiones de la ordenación recogida en la ficha urbanística del Área 12 Zelaeta del Plan General de Ormaiztegi, que constituye el documento de ordenación urbanística pormenorizada para este ámbito, han sido ya ejecutadas. Concretamente se ejecutaron durante el año 1998, al amparo del Proyecto de Urbanización Pública, redactado en 1998 y aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Ormaiztegi en 1999, en desarrollo de la Modificación puntual de las Normas Subsidiarias de Ormaiztegi, aprobada definitivamente el 27 de enero de 1998 (BOG 11.02.1998).

Esto quiere decir que la mayor parte de los aspectos que el artículo 153 de la Ley 2/2006 recoge como parte del contenido técnico-urbanístico del PAU, se encuentran ya resueltas como parte de la urbanización pública ya ejecutada, es decir, forman parte del estado actual e infraestructuras existentes.

Las determinaciones concretas recogidas en el citado artículo 153 y actualmente ya resueltas, serían las siguientes:

b, c, e, f y g) Recursos disponibles para el abastecimiento y la evacuación del ámbito: tal como se justifica al final de este apartado, la planta actual cuenta con todos los servicios de abastecimiento y evacuación necesarios y, con la información de que disponemos actualmente, se entienden necesarios para abastecer la totalidad de la edificación prevista en el ámbito.

d) Capacidad de servicio de la red viaria prevista, incluidos los aparcamientos de vehículos: la red viaria y los aparcamientos de vehículos en el espacio público se encuentran totalmente ejecutados desde 1998 al amparo del planeamiento urbanístico y de la legislación vigente en su momento. La ordenación prevista en el PGOU de Ormaiztegi no introduce cambios en esta materia.

Las obras ya ejecutadas se diferencian en tres zonas:

- Zona de acceso desde la GI-2632: La zona del acceso actual se ha acondicionado de tal manera que manteniendo el mismo punto de entrada, se ha retranqueado el vial actual hacia la nave de Aceros Treosa, para construir unos 100 metros más arriba una superficie de maniobra que permite tanto acceder a la entrada actual como al vial trasero existente.
- Zona paralela a la carretera GI-632 comprendida entre el acceso actual y la rotonda de conexión a la variante: Se ha construido una franja de 3,50 metros de anchura, de los cuales 1,50 m son bidegorri y 2,00 metros corresponden a paseo peatonal. Esta franja de 3,50 metros discurre paralela a la carretera GI-2632, quedando entre el bordillo y la línea blanca de la carretera un arcén de ancho mínimo igual a 1 metro y una cuneta de 0,50 metros. La longitud aproximada de este paseo es de 400 metros, adaptándose la rasante a la de la propia carretera. Para drenaje, tanto de las aguas del propio paseo como para las provenientes de la calzada se ha planteado la construcción de una red de aguas pluviales que discurre paralela a la carretera. Los diámetros de las conducciones son 30 y 40 cms, con sumideros cada 25 metros. A lo largo de este paseo se han emplazado las redes de servicio correspondientes al agua potable (renovación de la conducción actual de fibrocemento por otra de fundición dúctil de 150mm de diámetro), y alumbrado público, existiendo ya canalizaciones de fibra óptica, teléfono y gas.

- Zona verde ubicada detrás de las instalaciones actuales: Se trata de una superficie de monte situada en la zona trasera del actual pabellón. Se ha llevado a cabo un tratamiento de limpieza y acondicionamiento.

I.3.2. Descripción de la urbanización proyectada

La urbanización proyectada consiste en la ejecución de una franja de 4,00 metros de anchura, paralela a la carretera GI-2632, desde el acceso a la parcela de Irizar hasta el límite con el municipio de Gabiria. De estos cuatro metros, dos serán bidegorri, y los otros dos metros restantes corresponderán a un paseo peatonal. Además, se obtiene como cesión una zona verde al oeste del ámbito, que se procederá a limpiar y acondicionar.

A continuación, se desarrolla el estudio y las características básicas de la infraestructura para el acondicionamiento del ámbito, aunque deberá ser el Proyecto de Urbanización el que desarrolle de una forma más exhaustiva cada uno de los elementos.

Las características y calidades recogidas para la urbanización se han definido para guardar coherencia con la parte de la urbanización ya ejecutada, aunque será el Ayuntamiento quien defina pormenorizadamente estas cuestiones en el marco del Proyecto de Urbanización.

Los planos PII.02 al PII.05 recogen los esquemas y detalles de las redes proyectadas y los planos PII.06 y PII.07 recogen la planta secciones-tipo de la pavimentación. Todos ellos tienen carácter orientativo, siendo el Proyecto de Urbanización el que definirá estos aspectos de manera detallada.

Pavimentación

La acera estará compuesta de las siguientes capas:

- Baldosa hidráulica de 2x20 cm, espesor 3 cm.
- 3 cm de mortero M 450
- 10 cm de hormigón H-200
- 35 cm de suelo seleccionado de cantera CBR>20.

El bidegorri estará compuesto de las siguientes capas:

- 2,5 cm de microaglomerado rojo.
- 13,5 cm de hormigón H-200.
- 15 cm de zahorra.

Red de Saneamiento

En continuación con la red ya ejecutada, se proyecta la construcción de una red de aguas pluviales que discurre paralela a la carretera, tanto de las aguas del propio paseo como para las provenientes de la calzada. Los diámetros de las conducciones son de 30 y 40 cm, con sumideros cada 25 metros, y pozos de registro cada 50 metros.

Alumbrado público

Se proyecta la instalación de luminarias de V.S.A.P. de 100 w, en columnas de 4 metros de altura con una separación media de 25 metros que garanticen las condiciones de iluminación y uniformidad requeridas.

La red estará compuesta por cable de cobre 4x10 mm² y tierra de 35. mm².

La conducción donde se instalará el cableado se ejecutará mediante PVC corrugado de 80 mm de diámetro, instalándose un tubo de reserva de las mismas características.

Se dispondrán arquetas de 0,5 x 0,5 m a pie de cada farola.

– Jardinería

Se plantea tratamiento de limpieza y acondicionamiento para la zona verde de cesión ubicada al oeste del ámbito.

I.3.3. Memoria de calidades de la edificación

Al objeto de dar cumplimiento al artículo 153 i) de la Ley 2/2006, se recoge a continuación una memoria de calidades de la futura edificación a realizar. Esta memoria de calidades tiene un carácter meramente indicativo y serán los respectivos proyectos de edificación los que definan este aspecto en función del uso y función de la futura edificación.

- La estructura será preferiblemente de estructura prefabricada de hormigón, salvo que por necesidades específicas fuera necesario recurrir a una estructura de acero.
- La cubierta podría ser del tipo plana ó DECK, con su correspondiente aislamiento térmico y acústico y claraboyas convenientemente distribuidas por la misma.
- Los cierres de la nave se realizarán con paneles de hormigón prefabricado visto. En las fachadas nobles es posible que se plantee algún revestimiento metálico. Se proveerán puertas para acceso de vehículos de tipo seccional motorizadas.
- La instalaciones que incluirá la edificación serán previsiblemente las siguientes: saneamiento de fecales y pluviales; alumbrado, fuerza y megafonía; aire comprimido; calefacción mediante tubo radiante; ventilación mediante extracción forzada de aire; protección contra incendios y gas.
- En los cuerpos administrativos y de oficinas, el nivel de acabado será medio-alto y se dispondrán superficies acristaladas para iluminación. Las instalaciones a contemplar serán: fuerza, alumbrado, instalaciones de telecomunicaciones y datos; fontanería y agua caliente sanitaria; saneamiento de fecales y pluviales; ascensor; climatización; instalación solar térmica en cumplimiento del Código Técnico de la Edificación.

I.3.4. Capacidad de abastecimiento de servicios y evacuación de residuos

El área 12 Zelaeta está dotada de las infraestructuras necesarias para el desarrollo de la actividad industrial en la misma, tal como se recoge en el plano PI.06 "Instalaciones e infraestructuras existentes".

En principio, resulta imposible hacer un cálculo fiable de la capacidad de las infraestructuras actuales para dar servicio a una planta industrial con la totalidad de la edificabilidad colmatada, ya que ello dependerá del uso que finalmente tenga la futura edificación, aspecto que se desconoce en el momento actual. El uso de la futura edificación dependerá en gran medida de las decisiones organizativas que Irizar S.Coop. adopte para el conjunto de sus plantas productivas.

En principio las infraestructuras actuales tienen capacidad suficiente para dar servicio a la totalidad de

la planta, incluso en el supuesto de que la totalidad de la edificación pendiente de ejecución tenga usos productivos, siempre que estos sean similares a los usos actuales. En cualquier caso, hay que tener en cuenta que es muy probable que buena parte de la edificabilidad pendiente se destine a la construcción de marquesinas o similares para proteger los autobuses aparcados o a la exposición y venta de vehículos terminados para acoger las últimas fases de entrega al cliente, en cuyo caso los niveles de consumo de estos edificios serían muy bajos o nulos.

- Abastecimiento eléctrico: la parcela cuenta con una acometida en alta de una torre de 30.000 kw y un centro de transformación con dos transformadores de 1.250 kva cada uno que, dados los consumos de la planta, no sería necesario ampliar para futuros desarrollos.
- Abastecimiento de gas: actualmente cuenta con una acometida de gas mediante un tubo de 4" siendo el diámetro a la salida de la E.R.M. de 140 mm. Esto quiere decir que cuenta con capacidad suficiente para hacer frente a las nuevas ampliaciones.
- Abastecimiento de agua: el suministro de agua se efectúa por tubo de diámetro 110 mm, suficiente para las necesidades actuales y para posibles ampliaciones, dado que no se utiliza agua en los procesos productivos.
- Saneamiento de pluviales: para la evacuación de aguas pluviales la parcela dispone dos tubos de 1.000 mm de diámetro que han demostrado capacidad suficiente de drenaje durante estos años y que previsiblemente serían suficientes para futuras ampliaciones.
- Saneamiento de fecales: para la evacuación de las aguas fecales la edificación cuenta con dos tubos de 300 mm. de diámetro suficientes para los usos esperados.

La ordenación pormenorizada incluida en el PGOU de Ormaiztegi no implica la modificación de las redes de servicio actualmente existentes, más allá de las propias del nuevo tramo de urbanización pública (pluviales y alumbrado público). La materialización de la futura edificación implicará el desarrollo de las redes de abastecimiento y evacuación a través de la parcela privada, sin afectar al espacio público.

En el caso de que las necesidades productivas de las futuras ampliaciones llevaran a la necesidad de una mayor dotación de servicios, éstos serán resueltos enteramente a cargo de Irizar S.Coop., y cualquier afección a la urbanización pública se producirá a costa del promotor.

ANEXO I: FICHA ACCESIBILIDAD

ACCESIBILIDAD EN EL ENTORNO URBANO

F.ACC/URB.A.II

AMBITO DE APLICACIÓN: El diseño de planos y la redacción de determinaciones de los instrumentos de planeamiento, y la redacción y ejecución de proyectos de Urbanización, así como el diseño, características y colocación de mobiliario urbano.

ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN: Se considerarán como tales; La pavimentación, abastecimiento y distribución de aguas, saneamiento y alcantarillado, distribución de energía eléctrica, gas, telefonía y telemática, alumbrado público, jardinería y aquellas otras que materialicen las indicaciones de los instrumentos de planeamiento urbanístico.



APARTADO	NORMATIVA. Decreto 68/2000 de 11 de Abril. Anejo II	PROYECTO
ITINERARIOS PEATONALES (Anejo II. Art.3.2) Públicos y Privados de uso comunitario.	ANCHO Min. General Si densidad. $d \leq 12 \text{vív/ha}$ PENDIENTE Longitudinal Transversal ALTURA Libre de paso BORDILLO acera Altura máxima.	$A \geq 200 \text{ cm}$ $A \geq 150 \text{ cm}$, con rellanos intermedios $\varnothing = 180 \text{cm}/20 \text{m máx.}$ $P \leq 6\%$ $P \leq 2\%$. Recomd. 1,5% $h \geq 2,20 \text{m}$ $h \leq 12 \text{cm}$
	$A = 200 \text{ cm}$ $P = 0-1\%$ $P = 2\%$ $h > 2,20 \text{ m}$ $h = 12 \text{ cm}$	
	Excepcionalmente, cuando en la construcción de itinerarios peatonales aparezcan contradicciones con la normativa urbanística o sectorial concurrente en el área o sean de difícil materialización por razones topográficas, será preciso justificar la solución en un informe de los Servicios Municipales, previo a la concesión de licencia.	
PAVIMENTO (Anejo II, Art.3.3.)	Pavimentos Duros . Antideslizante y sin resaltos. Pavimentos Blandos. Suficientemente compactados, que impidan deslizamientos y hundimientos. Rejas y registros de los itinerarios y pasos peatonales, enrasados con el pavimento circundante de material antideslizante aún en mojado, serán de cuadrícula de apertura $\leq 1,0 \times 1,0 \text{ cm}$, si invade el ancho mínimo. del itinerario peatonal y sino de $2,5 \times 2,5 \text{cm}$. Alcorques. Serán elementos enrasados al pavimento y no deformables. De ser enrejados cumplirán con lo anteriormente dispuesto para Rejas y registros. SEÑALIZACIÓN Anejo IV: De Desniveles, Depresiones y Cambios de Cota, mediante Franjas Señalizadoras , Perpendiculares al sentido de marcha, de Anchura $\geq 1 \text{m}$ y con Pavimento de textura y color diferentes.	<input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Rejilla=
VADOS DE VEHÍCULOS (Anejo II, Art.3.4)	El itinerario peatonal que atraviesen no debe verse afectado por pendientes superiores a las definidas para los itinerarios peatonales. Cuando lo anteriormente expuesto no pueda darse, al menos 150cm de acera respetarán dichas pendientes. Si la acera fuese de 150cm, se deberá rebajar el bordillo.	
PASO DE PEATONES (Anejo II, Art.3.5)	VADO PEATONAL. Planos inclinados: ANCHO mínimo a cota de calzada PENDIENTE Longitudinal Transversal ACERA a respetar de anchura ISLETA ANCHO	= Paso peatones $P \leq 8\%$ $P \leq 1,5\%$ $A \geq 150 \text{ cm}$ $A \geq 2 \text{m}$. en viales con doble sentido y tres o más carriles:
	En aceras estrechas rebajar la acera en todo el ancho del paso peatonal con planos inclinados que respeten las pendientes fijadas	
	SEÑALIZACIÓN Anejo IV: El pavimento en las isletas y en el ancho del vado peatonal ampliado en un metro en todo su perímetro será igual a la franja señalizadora , materializado a través de baldosas u otro tipo de material con protuberancias o tetones de 25mm de \varnothing , 6mm de altura y 67mm de separación entre centros, antideslizantes y contrastadas en color.	
PARQUES, JARDINES, PLAZAS (Anejo II, Art.3.6)	ANCHO (CAMINOS y SENDAS) $A \geq 2,00 \text{ m}$ DESNIVELES Mediante Itinerario Peatonal DESNIVELES $\geq 0,40 \text{m}$ Elementos continuos de protección	$A > 4,00 \text{ m}$ $A =$ $P =$
ESCALERAS	DIRECTRIZ recta Directriz caracol o abanico, si huella mínima $\geq 35 \text{ cm}$	Directriz =

	<p>CABINA INODORO ADAPTADA ESPACIO LIBRE $\varnothing \geq 150\text{cm}$, recomen. $\varnothing \geq 180\text{cm}$ LAVABO, contará al menos con uno a $h = 80\text{cm}$ INODORO Separación de exterior a pared $h = 45-50\text{cm}$ Espacio libre lateral $d \geq 70\text{cm}$ Barras laterales $a \geq 80\text{cm}$ $h = 80 \pm 5\text{cm}$ $L = 80-90\text{cm}$ $d = 30-35\text{cm}$ Distancia barras al eje inodoro PAVIMENTO Antideslizante en seco y mojado SUMIDEROS Enrasados. Rejillas de ranuras $r \geq 1,0\text{cm} \times 1,0\text{cm}$ ACCESORIOS Espejos borde inferior a $h \leq 90\text{cm}$ Perchas, toalleros, etc $h = 90-120\text{cm}$ ALARMA Tipo cordón o similar a $h = 40\text{cm}$ SEÑALIZACIÓN: Mediante símbolo internacional de accesibilidad colocado en la puerta de la cabina del inodoro.</p>	<p>$\varnothing =$ $h =$ $h =$ $e =$ $a =$ $h =$ $L =$ $d =$ <input type="checkbox"/> $r =$ $h =$ <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>
<p>MOBILI. URBANO (Anejo II, Art.4)</p>	<p>Se entiende como tales, al conjunto de objetos a colocar en los espacios exteriores superpuestos a los elementos de urbanización; Semáforos, Señales, Paneles Informativos, Carteles, Cabinas telefónicas, Fuentes públicas, Servicios Higiénicos, Papeleras, Marquesinas, Asientos y otros de análoga naturaleza. NORMAS GENERALES Se dispondrán de forma que no interfieran la accesibilidad Se diseñarán y ubicarán de forma que puedan ser utilizados por personas con dificultad en la accesibilidad. En las aceras se colocaran en el borde exterior, sin invadir los 200cm de itinerario peatonal o 150cm en densidades de 12viv/ha, ni invadir vados y pasos peatonales. Se dispondrán alineados longitudinalmente en el itinerario peatonal Elementos salientes de fachada fijos o móviles que interfieran un itinerario peatonal, Marquesinas, etc $h \geq 220\text{cm}$ Elemento fijo o móvil a $h < 220\text{cm}$, se prolongará hasta el suelo. Elementos Transparentes 2 Bandas de $a = 20\text{cm}$, colocadas una a $h = 90\text{cm}$ otra a $h = 150\text{cm}$</p>	<p>$h =$ <input type="checkbox"/></p>
<p>SEMÁFOROS (Anejo II, Art.4.2.2.1)</p>	<p>Contarán con señal acústica, con emisores orientados hacia el otro lado de la calzada, recomendable emisor de activación a distancia por el discapacitados. $h = 90-120\text{cm}$ Semáforos manuales, pulsador $h = 90-120\text{cm}$</p>	<p><input type="checkbox"/></p>
<p>TELÉFONOS (Anejo II, Art.4.2.2.2)</p>	<p>RESERVA Si se instalan Accesibles Minusválidos aislados 1 /10 o fracción. Si hay agrupación Un teléfono adaptado En los Locutorios (a personas con problemas de comunicación) Cabinas y Locutorios Cumplirán parámetros accesibilidad en los edificios TELEFONO ACCESIBLE Acceso frontal a su uso, espacio libre $\varnothing \geq 180\text{cm}$ Aparatos, diales, monederos y tarjeteros $h = 90\text{cm}$ Repisa $h = 80\text{cm}$ Bajo libre $h = 70\text{cm}$ Baterías Teléfonos Laterales primero y último hasta el suelo</p>	<p>Nº reservas = $\varnothing =$ $h =$ <input type="checkbox"/></p>
<p>MAQUINAS EXPENDEDORAS (Anejo II, Art.4.2.2.4)</p>	<p>Incorporarán sistema Braille, altorrelieve y macrocaracteres Diales y Monederos $h = 90\text{cm}$ Recogida de billetes o productos $h = 70\text{cm}$</p>	<p><input type="checkbox"/></p>
<p>CONTENEDORES, PAPELER., BUZÓN, o análogos (Anejo II, Art.4.2.2.5)</p>	<p>BOCAS $h = 90\text{cm}$ CONTENEDORES Fuera del itinerario peatonal</p>	<p>$h =$ <input checked="" type="checkbox"/></p>
<p>FUENTES y BEBEDE. (Anejo II, Art.4.2.2.6)</p>	<p>Aproximación a cota Rejillas antideslizantes en seco y mojado $\geq 2,5\text{cm} \times 2,5\text{cm}$ Si el accionamiento es manual $h \leq 90\text{cm}$</p>	<p><input type="checkbox"/></p>
<p>BANCOS (Anejo II, Art.4.2.2.7)</p>	<p>Asiento con respaldo y reposabrazos $h = 40-50\text{cm}$ Reposabrazos $h = 20-25\text{cm}$ Distancia máxima entre varios bancos $d = 50\text{cm}$ Complementariamente a los anteriores y ajustándose a las condiciones ergonómicas para sentarse y levantarse se podrán utilizar otros.</p>	<p><input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> $d =$</p>
<p>BOLARDOS (Anejo II, Art.4.2.2.8)</p>	<p>Los Bolardos o Mojones serán visibles por color y volumen, no susceptibles de enganches.</p>	
<p>P. INFORMACIÓN (Anejo II, Art.4.2.2.9)</p>	<p>Sistemas de Información Interactivo (Anejo IV) Acceso con espacio libre $\varnothing \geq 180\text{cm}$ Teclado, ligeramente inclinado $h = 90-120\text{cm}$ Pantalla entre 30-40º inclinación $h = 100-140\text{cm}$</p>	<p>$\varnothing =$ <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/></p>

<p>PARADA AUTOBÚS MARQUESINA (Anejo II, Art.4.2.2.10)</p>	<p>En zona de espera y andén un lateral de ancho libre 180cm Si tiene asientos h = 40-50cm. Si tiene elementos trasparentes: 2 Bandas señal a = 20cm, colocadas una a h = 90cm otra a h = 150cm</p>	<p>A = <input type="checkbox"/></p>
<p>MOSTRADORES y VENTANILLAS (Anejo II, Art.4.2.2.11)</p>	<p>Parada por plataforma desde la acera, tendrá mismo pavimento que esta y podrá tener bordillo a 20cm. Altura máxima h ≤ 110cm Dispondrá de un tramo de mostrador de: L = 120cm h = 80cm F = 50cm h = 70cm con hueco libre inferior de</p>	<p>h = <input type="checkbox"/></p>
<p>ELEMENTOS PROVISIONALES. Protección y Señalización (Anejo II, Art.4.3)</p>	<p>La protección será mediante vallas estables y continuas que no tengan cantos vivos, no sean autodeslizantes y resistan al vuelco. Prohibido la sustitución de vallas por mallas, cuerdas, cables o similares Distancia del vallado a zanjas, acopios, etc d ≥ 50cm Luces Rojas, deberán tener los elementos de protección y permanecerán encendidas en horarios de iluminación insuficiente. Itinerario peatonal garantizado a ≥ 150cm Si la acera fuese menor de 150cm a = Acera Elementos de andamiaje arriostrando a h ≤ 220m, deberán ser señalizados y protegidos adecuadamente hasta el suelo en longitudinal al itinerario.</p>	<p>d = a =</p>
<p>OBSERVACIONES</p>		