



architechnical

ESTUDIO DE DETALLE DEFINITIVO

MEMORIA

Vial Secundario entre parcelas 15 y 16 Área 21 - OD Abendaño - 20800 Zarautz

EMPLAZAMIENTO: Parcelas 15 y 16, Área 21, Polígono Abendaño, 20800 Zarautz (Gipuzkoa)

FECHA: Julio de 2016

PROMOTOR: Otzarreta Comunicación, S.A.

DNI/CIF: H-20090957

M3 ARCHITECHNICAL, S.L.U.

CIF: B-75087312

ARQUITECTO TÉCNICO: BORJA GABILONDO ANSORENA

Nº COLEGIADO COAATG: 02237

DIRECCIÓN: Portuetxe 45B, Planta 1, Oficina 5 - 20018 Donostia

TELEFONO: (+34) 943 49 07 69

EMAIL: bgabilondo@architechnical.es

INDICE MEMORIA

1	INTRODUCCIÓN	3
1.1	ANTECEDENTES	3
1.2	PLANEAMIENTO VIGENTE	3
1.3	OBJETO	3
1.4	SOLICITANTE, EMPLAZAMIENTO y GENERALIDADES	3
1.5	REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE	4
1.6	CONTENIDO MATERIAL	4
2	NORMATIVA	5
3	FICHA URBANÍSTICA AREA 21. AMBITO ORDENACION DEFINIDA – OD ABENDAÑO -	6
4	CÉDULAS URBANÍSTICAS DE LAS P.14, 15, Y 16 ÁREA 21 - OD ABENDAÑO -	8
4.1	NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE	8
4.2	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA	8
4.3	USOS	9
4.3.1	USO C.3.1 SEGÚN PLAN PARCIAL	9
4.4	SUBDIVISIONES EN PROPIEDAD HORIZONTAL	10
4.5	EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA DE CADA PARCELA	11
4.5.1	PARCELA 14	11
4.5.2	PARCELA 15	11
4.5.3	PARCELA 16	11
4.5.4	OTRAS ESPECIFICACIONES DE INTERES COMUNES A TODAS LAS PARCELAS	11
4.5.5	ORDENANZA C.2.3 SEGÚN PLAN PARCIAL	11
5	ESTADO ACTUAL	13
6	DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN	13
7	CONCLUSIÓN	14

MEMORIA

1 INTRODUCCIÓN

1.1 ANTECEDENTES

Con fecha 24 de noviembre de 2015 se presentó la propuesta de Consulta Urbanística de Parcelas 14, 15 y 16 del área 21 de Abendaño en el término municipal de Zarautz.

El documento fue informado por el Servicio de Urbanismo, Planificación y Medio Ambiente (0906/2015, de 26 de noviembre). Los informes fueron dados a conocer al interesado mediante correo postal indicando la necesidad de presentar el presente estudio de detalle para poder continuar con la tramitación, seguido del proyecto de reparcelación.

El 23 de mayo de 2016, en sesión celebrada, se adoptó, aprobar el estudio de detalle inicial entregado en abril de 2016, con las condiciones indicadas en el escrito redactado por Inés Díaz de Villafranca Arzamendi, Secretaría del Ayuntamiento de Zarautz, expediente 2016 H 700 0007.

El estudio de detalle inicial fue expuesto públicamente el 11 de junio de 2016. Así mismo, se avisó por parte del Ayuntamiento de Zarautz a todos los propietarios de Abendaño con participación en la parcela 33. El día 11 de julio de 2016 se cerró el plazo de alegaciones, sin alegaciones presentadas.

1.2 PLANEAMIENTO VIGENTE

El planeamiento vigente para la redacción del presente Estudio de Detalle corresponde al Plan General de Ordenación Urbana del Municipio de Zarautz (PGOUZ) aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en Sesión Plenaria Extraordinaria del 13 de Febrero de 2008.

De acuerdo a las previsiones dispuestas por dicho planeamiento de rango superior y referido a las directrices para la ejecución urbanística del Área 21 (OD ABENDAÑO) del PGOUZ, se formula el presente Estudio de Detalle conforme a la legislación urbanística vigente, teniendo en cuenta la Ley del Gobierno Vasco 2/2006 de 30 de Junio de Suelo y Urbanismo.

1.3 OBJETO

El objeto del presente Estudio de Detalle es adaptar las determinaciones urbanísticas establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana en el Área 21 (OD establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana en el Área 21 (OD ABENDAÑO) y el Estudio de Detalle señalados anteriormente, señalando las alineaciones, ocupación y perfiles establecidos por la ordenación pormenorizada, regulando aquellos aspectos previstos para la nueva edificación y la urbanización del entorno de las Parcelas 14, 15 y 16 de dicha área.

1.4 SOLICITANTE, EMPLAZAMIENTO y GENERALIDADES

El presente Estudio de Detalle, se redacta por encargo "OTZARRETA COMUNICACIÓN, S.A.", con CIF A-20090957, ubicado actualmente en Zarautz (Gipuzkoa).

1.5 REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

La redacción del Estudio de Detalle corresponde a:

M3 Architechnical, S.L.

BORJA GABILONDO ANSORENA

ARQUITECTO TÉCNICO E INGENIERO DE EDIFICACIÓN

Colegiado Nº 02237 del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Gipuzkoa

1.6 CONTENIDO MATERIAL

El cuanto su contenido material, el Estudio de Detalle, de acuerdo con las exigencias establecidas por la legislación urbanística comentada (art. 74 de la Ley 2/2006), consta de los siguientes documentos:

DOCUMENTO "A" Memoria justificativa

DOCUMENTO "B" Planos

El DOCUMENTO "A" Memoria, describe y justifica las determinaciones establecidas en el PGOUZ.

El DOCUMENTO "B" Planos, describe por un lado la información disponible a nivel de situación, estado actual y planeamiento vigente, así como los planos de ordenación, calificación pormenorizada y condiciones de edificación de la parcela edificable.

2 NORMATIVA

La legislación que afecta a la redacción de estudios de detalle es la que se contempla en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, publicada en el BOPV del 20 de Julio de 2006.

Los artículos que se refieren a los estudios de detalle son el Artículo 73 y el Artículo 74.

“Artículo 73. – Estudios de detalle.

1. Los estudios de detalle tienen por objeto completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada en cualquier clase de suelo.

La necesidad o conveniencia de la complementación o adaptación deberá justificarse por los propios estudios de detalle cuando su redacción no esté prevista por el planeamiento.

2. Las determinaciones de los estudios de detalle deben circunscribirse a:

a. El señalamiento, la rectificación o la complementación de las alineaciones y rasantes establecidas por la ordenación pormenorizada.

b. La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las previsiones del planeamiento correspondiente. Cuando así sea necesario o conveniente por razón de la remodelación tipológica o morfológica de los volúmenes, esta ordenación puede comprender la calificación de suelo para el establecimiento de nuevos viales o de nuevas dotaciones públicas.

c. La regulación de determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada.

Artículo 74. – Documentación.

El contenido de los estudios de detalle se formalizará en los documentos siguientes:

1. Memoria que justifique el respeto de los límites legales establecidos en el apartado 2 del artículo anterior y, en su caso, de la necesidad o conveniencia de completar o adaptar las determinaciones del plan general o del planeamiento de desarrollo.

2. Planos de información.

3. Planos de ordenación.”

3 FICHA URBANÍSTICA AREA 21. AMBITO ORDENACION DEFINIDA (OD ABENDAÑO)

A) Ámbito y objetivos generales

SUPERFICIE: 191.802 m²

CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN: Suelo Urbano Consolidado

CALIFICACIÓN GLOBAL

- Productivo Industrial

- Sistema General de Infraestructuras y Comunicaciones a su paso por el ámbito USO

CARACTERÍSTICO: Productivo (uso 7 en todos sus tipos) EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA: La existente

1. Área 21 (OD ABENDAÑO) ocupa terrenos llanos o de pequeña pendiente junto al cauce de la regata Abendaño, y zonas de pendiente relativamente pronunciada en la ladera del promontorio que sirva de asentamiento al Cementerio y al colegio de La Salle. Incluye la totalidad de los suelos que constituían el sector 31 de las anteriores Normas Subsidiarias.

2. Esta área esta ya urbanizada y ejecutada en su totalidad, con algunos solares pendientes de construcción, por lo que se clasifica como suelo urbano consolidado con la calificación global de área destinada al uso productivo.

3. Como objetivo y criterio urbanístico general para el área se propone el mantenimiento de su ordenación urbanística para lo que expresamente el PGOUZ recoge y mantiene vigentes las determinación del Plan Parcial del sector que fue aprobado definitivamente el 30 de mayo de 1989, así como las del expediente de modificación puntual del Plan Parcial aprobado definitivamente el 31 de marzo de 2006, en relación con el régimen de usos de la parcela 13.3. Para mayor concreción gráfica y escrita se consultarán los documentos propios del Plan Parcial.

4. No obstante lo señalado en el apartado anterior y en el apartado 1 de la letra B) aunque el criterio general es el de la consolidación, se podrá incrementar la edificabilidad urbanística del ámbito hasta un máximo de 8.000 m² construidos mediante un plan especial de ordenación integral del área de iniciativa exclusivamente pública. En ese caso, la ordenación urbanística resultante deberá justificar el cumplimiento de un estándar de terrenos para dotaciones públicas de la red de sistemas locales en cuantía no inferior al 12% de la superficie del área, deducidos los terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales.

5. En caso de nueva edificación si la parcela estuviera ubicada en zona con riesgo de inundación, la nueva construcción se llevará a cabo con un diseño adecuado para no incrementar el riesgo de inundación ni en la propia parcela ni en su entorno; para ello se tomará como referencia las medidas de adecuación de la edificación a ubicar en zonas inundables desarrolladas por la Dirección de Aguas del Gobierno Vasco.

B) Disposiciones particulares para las parcelas de uso productivo

1. El Plan Parcial definió un total de 28 parcelas destinadas al uso productivo (uso 7) en sus diferentes tipologías. El PGOUZ recoge respecto a los mismos la ordenación pormenorizada anterior y, en consecuencia, la consolidación de la edificación existente sin aumento de los aprovechamientos edificatorios. Será de aplicación en esta área la tolerancia prevista en el artículo 7.2.10 del Tomo 01 para la construcción de entreplantas sin que computen como superficie construida de techo. En cuanto a los usos, se mantienen en general las determinaciones previstas en los correspondientes instrumentos de desarrollo, pero para la implantación de nuevos usos se estará al régimen establecido en el Título 6 (Normativa de Usos) del Tomo 01.

2. Se fija para toda el área en 250 m² útiles el mínimo de superficie resultante para permitir subdivisiones en propiedad horizontal de los pabellones industriales del área.

C) Determinaciones particulares para las parcelas de equipamiento

1. Se mantienen las previsiones edificatorias y de usos contenidas en el Plan Parcial. No obstante, no se establecen límites a la ocupación máxima de las parcelas por la edificación y en cuanto a usos, les será también de aplicación el régimen y condiciones generales previstos en el Título 6 (Normativa de Usos) para los usos de dotaciones y equipamientos.

2. En general, además de los usos específicos a los que inicialmente estaban destinadas podrán destinarse a otros usos de dotación y equipamiento compatibles con el carácter industrial del área.

3. Se amplía la superficie de la parcela de equipamiento nº30 hacia el Este hasta alcanzar la de 4.700 m², para recoger las instalaciones del área de recuperación de materiales (Garbigune).

4. Una vez se materialicen las previsiones de construcción de la futura variante de la N-634, se deberán realizar actuaciones públicas de tratamiento y mejora de los espacios libres afectados.

4 CÉDULAS URBANÍSTICAS DE LAS P.14, 15, Y 16 ÁREA 21 - OD ABENDAÑO -

4.1 NORMATIVA URBANÍSTICA APLICABLE

El instrumento de planeamiento u ordenación general aplicable a las parcelas es el Plan General de Ordenación Urbana de Zarautz (PGOUZ) aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Zarautz en sesión extraordinaria celebrada el 13 de febrero de 2008. Tras la publicación de las ordenanzas del Plan General en el Boletín Oficial de Gipuzkoa (nº 46 de 5 de marzo) el PGOUZ entró en vigor derogando la normativa urbanística general anterior recogida en las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Zarautz.

En el PGOUZ las parcelas están incluidas en el área 21 (OD ABENDAÑO) clasificado como suelo urbano consolidado con ordenación definida y la calificación global de Productivo Industrial.

Entre sus determinaciones, el PGOUZ propone el mantenimiento de la actual ordenación urbanística para lo que expresamente recoge y mantiene vigentes las determinaciones básicas del Plan Parcial del sector que fue aprobado definitivamente el 30 de mayo de 1989. En consecuencia, la ordenación pormenorizada aplicable es la del Plan Parcial, lo que supone la consolidación de la edificación existente y la edificabilidad urbanística otorgada por dicho Plan Parcial.

4.2 EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA

Como se ha indicado, el PGOUZ recoge respecto a los mismos la ordenación pormenorizada anterior y, en consecuencia consolida la edificabilidad urbanística del Plan Parcial. No obstante, el PGOUZ incluye las siguientes previsiones no contempladas en el Plan Parcial anterior:

- Será de aplicación en esta área la tolerancia prevista en el Artículo 7.2.10 del Tomo 01 del PGOUZ para la construcción de entreplantas, sin que computen como superficie construida de techo. En consecuencia:
 - o En edificios de una sola planta se admitirán entreplantas de hasta un máximo de 40% de la superficie, sin que compute como superficie construida de techo, siempre que cumplan las alturas mínimas establecidas en función de los usos que se pretendan.
 - o En edificios de dos plantas con acceso independiente a ambas cotas de forjado se admitirán entreplantas de hasta un máximo de 20% de la superficie, sin que compute como superficie construida de techo, siempre que cumplan las alturas mínimas establecidas en función de los usos que se pretendan.
 - o En edificios de tres plantas no se admitirán entreplantas.
 - o En segregaciones locales se valorará el grado de ejecución de dichas entreplantas estableciéndose a cada local resultante el límite de superficie de entreplanta, llegando incluso a asignar la superficie máxima ejecutable a uno de los locales.
 - o Deberá respetarse siempre la configuración del edificio, cuya envolvente geométrica será la misma tanto si se incluyen entreplantas como si no. Podrán abrirse nuevos huecos de ventilación e iluminación pero se deberá garantizar una composición unitaria de la fachada.

- Se podrá incrementar la edificabilidad urbanística del ámbito hasta un máximo de 8.000 m² construidos mediante un plan especial de ordenación integral del área de iniciativa exclusivamente pública. En ese caso, la ordenación urbanística resultante deberá justificar el cumplimiento de un estándar de terrenos para dotaciones públicas de la red de sistemas locales en cuantía no inferior al 12% de la superficie del área, deducidos los terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales.

4.3 USOS

Se mantienen en general las determinaciones previstas en el Plan Parcial de 1989, pero para la implantación de nuevos usos se estará al régimen establecido en el Título 6 (Normativa de Usos) del Tomo 01. En consecuencia, el régimen de usos aplicable a todas las parcelas es el siguiente:

Conforme al Plan Parcial de 1989, están permitidos los usos previstos en la ordenanza C.3.1 del Plan Parcial. Esta ordenanza fija un “numerus clausus” de usos autorizados; los no contemplados en esa ordenanza quedan prohibidos.

Además de las anteriores, están permitidos los previstos en el Plan General de Ordenación Urbana de 2008. Conforme al PGOUZ, el uso característico es el productivo (uso 7) en todos sus tipos.

En consecuencia en el área 21 – OD ABENDAÑO – se permiten los siguientes USOS:

- Los expresamente autorizados en la ordenanza C.3.1 del Plan Parcial de 1989.
- Los diversos tipos de usos incluidos en el genérico productivo (uso 7) definidos en el capítulo 6.8 del Tomo 01 del PGOUZ (artículos 6.8.01 a 6.8.09).
- Asimismo, además del uso productivo, conforme a lo previsto en el artículo 6.8.10, en el área 21 Abendaño, se permiten los siguientes usos:
 - o El de estación de servicio de suministro de carburantes (uso 1, tipo 3 definido en el artículo 6.2.04)
 - o Los de equipamiento, definidos en el capítulo 6.5 del PGOUZ, cuyo emplazamiento no sea incompatible en una zona industrial
 - o El de oficina (uso 6 tipo 1, definido en el artículo 6.7.02)
 - o El de local de garaje y aparcamiento vinculado al uso principal
 - o Determinados usos de comercio al por menor no concentrado (uso 6 tipo 3, definido en el artículo 6.7.04) que tengan necesidades especiales de superficie de venta al público y que por el flujo de gente susceptible de acudir a los mismos no vayan razonablemente a causar perturbación a la funcionalidad del uso productivo del área en que vayan a ubicarse. Entran en este apartado actividades tales como las siguientes:
 - Venta de vehículos automóviles
 - Equipamiento del hogar (mobiliario)
 - Otros de carácter similar no destinado al tramo alimentario ni a productos cotidianos

4.3.1 USO C.3.1 SEGÚN PLAN PARCIAL

En la zona de “Parcelas Industriales”.

Usos autorizados:

- Los correspondientes a la Industria de tipo medio y almacenes, estando permitidos todos los usos industriales contenidos en el apartado 12 del Artículo 25 de las Normas Subsidiarias, salvo la categoría industrial 5ª, y que son:
 - o Las industrias de fabricación, transformación y montaje de todo tipo de bienes y productos.
 - o Los almacenes destinados a la conservación, guarda y distribución de productos, con suministro a detallistas, mayoristas, instaladores, fabricantes o distribuidores, con o sin servicio de venta directa.
 - o Los talleres de reparación.
 - o Las estaciones de servicio y lavado de vehículos y garajes.
 - o Las actividades que por los materiales utilizados, manipulados o despachados, o los elementos técnicos empleados, puedan ocasionar molestias, peligros o incomodidades a las personas o daños a bienes.
- Establecimientos dedicados a la venta y reparación de maquinaria, material de transporte y elementos auxiliares de la industria.
- Oficinas y centros de investigación relacionados directamente con la industria.
- Uso administrativo y de servicio público que comprende:
 - o Las actividades a desarrollar en el Ayuntamiento, otras dependencias de Servicios Municipales, del Territorio Histórico de la Comunidad Autónoma, del Estado y demás administraciones públicas y de interés público y social.
 - o Defensa ciudadana y protección civil
 - o Recogida y eliminación de residuos, estaciones de transporte público y demás de interés público y social y que sea compatible con los usos industriales.
- Uso de garaje-aparcamiento.
- Uso recreativo, entendiéndose como tal como Salas de Fiesta, Discotecas y similares, con las restricciones de que ocuparán parcelas completas de las señaladas en el plano de zonificación y la superficie construida para tal uso en todo el Sector no excederá de 4.000 m².
- Vivienda para personal de vigilancia a razón de 1 vivienda como máximo por industria cuya superficie en planta del solar exceda 2.000 m². La vivienda deberá construirse dentro de las alturas y alineaciones límites del pabellón industrial. Superficie máxima 120 m² útiles.
- Las actividades productivas deberán efectuarse en el interior de los recintos edificados, destinándose los no edificados a accesos, estacionamiento y maniobra de vehículos, viales interiores, almacenaje al aire libre y lugares ajardinados o arbolados.

Uso prohibidos:

- Los restantes

4.4 SUBDIVISIONES EN PROPIEDAD HORIZONTAL

EL PGOUZ fija para toda el área en 250 m² útiles el mínimo de superficie resultante para permitir subdivisiones en propiedad horizontal de los pabellones industriales del área.

4.5 EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA DE CADA PARCELA

4.5.1 PARCELA 14

Conforme al Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 6 de julio de 2012, la edificabilidad para la parcela 14 es de 2.336,89 m² más la tolerancia de entreplantas conforme a lo previsto en el artículo 7.2.10 del PGOUZ.

4.5.2 PARCELA 15

Conforme al Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 6 de julio de 2012, la edificabilidad para la parcela 15 es de 1.441,66 m² más la tolerancia de entreplantas conforme a lo previsto en el artículo 7.2.10 del PGOUZ.

4.5.3 PARCELA 16

Conforme al Estudio de Detalle aprobado definitivamente el 6 de julio de 2012, la edificabilidad para la parcela 16 es de 2.214,05 m² más la tolerancia de entreplantas conforme a lo previsto en el artículo 7.2.10 del PGOUZ.

4.5.4 OTRAS ESPECIFICACIONES DE INTERES COMUNES A TODAS LAS PARCELAS

Perfil y altura (interpretación conjunta de la ordenanza C.2.3 del Plan Parcial y artículo 7.2.03.D del PGOUZ). Una planta y máximo de 12 mts. de altura si bien podrá ser rebasada cuando se justifique su necesidad para la funcionalidad de sus instalaciones. En un fondo de 10 mts desde la línea de la fachada principal, podrán construirse bloques representativos de hasta tres plantas (altura máxima de 14 mts.) que computarán a efectos de edificabilidad.

Reconfiguración de parcelas (ordenanza B.2.4 del Plan Parcial). En caso de parcelas del mismo propietario separadas por viales secundarios (los previstos por el Plan Parcial entre las parcelas 14 y 15; y la 15 y 16) mediante un estudio de detalle se podrá reconfigurar las parcelas anulando alguno de los viales secundarios pero ampliando o creando alguno nuevo en la misma superficie que la anulada.

4.5.5 ORDENANZA C.2.3 SEGÚN PLAN PARCIAL

La altura de las nuevas edificaciones se limita en pabellones de una sola planta a 8 metros (parcelas n^{os} 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 25, 26, 27 y 28), debiendo justificarla en caso de que la altura necesaria sea mayor según los requerimientos de la actividad que se pretenda desarrollar.

En las parcelas n^{os} 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 y 24, los pabellones de producción, podrán construirse de dos plantas, de forma que la parte superior del forjado de la planta baja contada desde el vial C, coincidirá con el nivel del vial B o E, en el perfil transversal a estos. La altura de la planta primera, desde el vial B o E, será de cuatro metros, siendo la altura total máxima del pabellón 11 metros. En dichas parcelas no podrán construirse entreplantas.

En los pabellones en un fondo de 10 m desde la línea de fachada principal se podrá construir bloques representativos de altura máxima de cornisa de 11 m y tres plantas (la altura libre mínima de cada una de ellas será de 3 m). Al menos las dos plantas superiores deberán dedicarse exclusivamente a oficinas, espacios de exposición, locales sociales, vestuarios o vivienda de guarda. Dichas plantas superiores computarán a efectos de la superficie máxima construida.

Para las parcelas nºs 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 11, 12, 14, 15 y 16 la fachada principal dará al vial C.

Para la parcela nº 9 las fachadas principales darán a los viales C y F.

Para la parcela nº 10 la fachada principal dará al vial F.

Para la parcela nº 13 las fachadas principales darán a los viales C y D.

Para las parcelas nº 27 y 28, las fachadas principales darán a los viales A y D.

Para las parcelas nº 25 y 26, las fachadas principales darán a los viales B y E.

Para las parcelas nº 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 y 24, la fachada principal dará al vial C.

5 ESTADO ACTUAL

El área 21 OD ABENDAÑO se trata de un ámbito con una superficie de 191.802 m² urbanizada y ejecutada en su totalidad, con algunos solares pendientes de construcción, por lo que se clasifica como suelo urbano consolidado con la calificación global de área destinada al uso productivo.

En la parcela 14 existe edificación y actualmente está en actividad. En parte de la parcela 15 existe edificación pero está sin actividad actualmente.

Parte de la parcela 15 y la parcela 16 se encuentran libres de edificación, no habiéndose realizado previamente ninguna actividad industrial sobre las mismas, y corresponden a una plataforma prácticamente horizontal dispuesta aproximadamente a la cota de +62,5.

6 DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

Dada la antigüedad de la redacción del Plan Parcial del Polígono Industrial de Abendaño, en octubre de 2011, que las superficies reales de las parcelas no coincidían con las medidas aportadas por el Plan Parcial, habiendo un pequeño superávit de superficie.

Las superficies reales resultantes, y por tanto las vigentes en la actualidad son las señaladas en la tabla siguiente:

	OCUPACIÓN VIGENTE (m ²)	OCUPACIÓN PROPUESTA (m ²)
PARCELA 14	2.336,89	2.336,89
VIAL SEC. PARCELA 14-15	Ancho 10m (355,74 m ²)	Ancho 10m (355,74 m ²)
PARCELA 15	1.441,66	2303,66
VIAL SEC. PARCELA 15-16	Ancho 10m (388,95m ²)	Ancho 10 m (389,61m ²)
PARCELA 16	2.214,05	1351,39

En la ordenación propuesta, se ha previsto el aumento de la edificabilidad de la Parcela 15 hasta alcanzar una superficie de 2.303,66 m², desplazando el espacio común de Uso Público (10 m de ancho) existente entre las parcelas 15 y 16. Aumentar la superficie de la Parcela 15 hasta alcanzar una superficie de 2.303,66 m², desplazando el espacio común de Uso Público (10 m de ancho), supone un incremento de la superficie de dicho espacio común. Las superficies resultantes propuestas se indican son las indicadas en la tabla anterior.

7 CONCLUSIÓN

Considerando lo suficientemente detallado en la presente Memoria y Planos cuanto se relaciona con el presente Estudio de Detalle, lo dejamos a la consideración de los Organismos Competentes que tengan jurisdicción en la materia, a fin de que merezca su aprobación, en cuanto se han tomado y tenido en cuenta y aplicado las exigencias que ordena el Reglamento.

Zarautz, julio de 2016

Fdo.: Borja Gabilondo Ansorena

Arquitecto Técnico e Ingeniero de Edificación

