

**DOCUMENTO N° 1**  
**MEMORIA**

## **ÍNDICE:**

<b>1.- ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PROYECTO.....</b>	<b>2</b>
<b>2.- ADECUACIÓN AL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR .....</b>	<b>6</b>
<b>3.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN.....</b>	<b>12</b>
<b>4.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA .....</b>	<b>13</b>
4.1. Situación y topografía .....	13
4.2. Delimitación del Sector .....	14
4.3. Usos, Edificaciones e Infraestructura existente.....	14
4.4. Estructura de la propiedad del suelo .....	16
<b>5.- ORDENACIÓN GENERAL .....</b>	<b>18</b>
5.1. Criterios y objetivos.....	18
5.2. Justificación del modelo de ordenación.....	18
<b>6.- DESCRIPCIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA PROYECTADA.....</b>	<b>21</b>
6.1. Red viaria y peatonal .....	21
6.2. Actuación en las regatas Iñurritza y Olaa .....	22
6.3. Red de abastecimiento de aguas. Riego e hidrantes C.Incendios ...	22
6.4. Red de alcantarillado .....	23
6.5. Red de energía eléctrica .....	24
6.6. Red de alumbrado público .....	24
6.7. Red de canalización telefónica y teledistribución .....	25
6.8. Red de gas .....	25
6.9. Jardinería .....	25
<b>7.- ORDENACIÓN DE LAS PARCELAS INDUSTRIALES.....</b>	<b>26</b>
7.1. Parcelación.....	26
7.2. Edificios fuera de ordenación .....	26
<b>8.- DOCUMENTOS DEL PROYECTO .....</b>	<b>27</b>
<b>ANEJO I: PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD</b>	
<b>ANEJO II: FICHAS DE PARCELAS</b>	

## **1.- ANTECEDENTES Y OBJETO DEL PROYECTO**

El Texto Refundido del Plan Parcial del Sector 32 "Errotaberri" recogía las consideraciones del acuerdo de 13 de Junio de 2.000, dando respuesta a los informes del Departamento de Carreteras y Transportes de la Diputación Foral y la Dirección de Aguas del Departamento de Transportes y Obras Públicas del Gobierno Vasco.

Con posterioridad se redactó el correspondiente Proyecto de Urbanización y Compensación.

El Tribunal Superior de Justicia del País Vasco anuló dicho Plan Parcial en sentencias judiciales de 13 de Junio y 17 de Septiembre de 2003, por considerar que ordenaba un ámbito superior al previsto en las Normas Subsidiarias.

Como consecuencia de dicha anulación se vio la necesidad de llevar a cabo una Modificación de Elementos de las Normas Subsidiarias, para ampliar la superficie del sector.

Además durante la tramitación de las NN.SS. se entendió que el Caserío Etxetxo y su huerta ubicados junto al Pabellón Treku, deberían de ser incorporados como suelo industrial, ya que dicho Caserío quedaba envuelto por la zona industrial, por lo que la superficie total a ordenar en la Modificación de Elementos de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Zarautz relativa a la Ampliación del Sector Industrial nº 32 era de: 195.500 m<sup>2</sup>.

Dicho Proyecto de Modificación de Elementos de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Zarautz relativa a la Ampliación del Sector Industrial nº 32 "Errotaberri", fue tramitado y aprobado definitivamente con fecha 12 de Julio de 2005.

Así pues el objeto del presente proyecto de Plan Parcial consiste en desarrollar los criterios y objetivos señalados en la Modificación de Elementos de las N.N.S.S. de Planeamiento del Sector Industrial 32 "Errotaberri" de Zarautz.

El citado proyecto de ordenación pormenorizada del ámbito de Errotaberri contaba con una tramitación previa para su aprobación definitiva, que en el momento de entrada en vigor de la nueva Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo había avanzado hasta la aprobación provisional, verificada en fase municipal. En ningún momento el documento salió del marco de actuación municipal dentro del procedimiento bifásico que establecía la anterior legislación urbanística aplicable en el País Vasco para la aprobación del planeamiento.

En este contexto, los promotores e impulsores del documento de ordenación pormenorizada del sector industrial 32, Errotaberri, a petición de la mayoría de los asistentes a la junta de propietarios del ámbito celebrada el día 25 de enero de 2007, acordaron por unanimidad: «(...) que los promotores, al amparo de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, renuncien al actual procedimiento de tramitación del Plan Parcial mediante escrito presentado al Ayuntamiento para que éste proceda a su aprobación definitiva de acuerdo con lo establecido en el nueva Ley. Para proceder a esta nueva tramitación se insta al Ayuntamiento para que apruebe inicialmente el texto precedente con un anexo de actualización a la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo (...)».

Mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Zarautz, adoptado en sesión celebrada el 22 de febrero de 2007, se aceptó el desistimiento a la tramitación anterior y se procedió a iniciar un nuevo expediente de aprobación del plan parcial (BOTHG, núm. 46, de 6 de abril de 2007). En la misma sesión del órgano municipal se adoptó el acuerdo de aprobación inicial.

Durante el periodo de exposición pública se presentaron dos escritos de alegaciones y se recibieron tres informes sectoriales relativos a la red ferroviaria, dominio público hidráulico y carreteras. Las alegaciones presentadas fueron desestimadas. De los informes sectoriales solicitados sólo el de infraestructuras viarias fue desfavorable por haber aceptado la Diputación Foral la propuesta del trazado alternativo presentado por Bidegi a la variante, lo que obliga a un replanteamiento, en parte, de la ordenación del sector industrial.

Por otra parte, la renuncia al procedimiento sitúa al Plan Parcial del Sector Industrial 32, Errotaberri, en la situación contemplada en el apartado segundo, párrafo primero, de la disposición transitoria segunda de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo que determina que los planes de ordenación pormenorizada no adaptados totalmente a la ley, que se formulen y aprueben inicialmente con posterioridad a su entrada en vigor, deberán adecuarse en su totalidad a lo establecido en ella para dichos planes. Y en cuanto a su tramitación deberá atenderse al apartado segundo, párrafo tercero, de la citada norma transitoria.

La adaptación legal afecta a elementos sustantivos como formales. Los primeros irán incluyéndose a lo largo del texto del presente documento, mientras que los segundos afectan tanto al procedimiento para su aprobación como a la documentación que debe acompañarlo.

De acuerdo con la Ley 2/2006, de 30 de junio, el plan parcial deberá formalizar su contenido en los siguientes documentos:

1. Memoria informativa y justificativa: contendrá toda la información relativa a los criterios de juicio para el ejercicio de la potestad de planeamiento, y describir el proceso de formulación y selección de alternativas para la adopción de decisiones, incluyendo el análisis de las alegaciones, sugerencias y reclamaciones formuladas y la justificación de la adecuación a la ordenación tanto estructural como directiva establecida por el plan general (Normas Subsidiarias).
2. Planos de información.
3. Planos de ordenación pormenorizada.
4. Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución.
5. Normas urbanísticas de desarrollo del planeamiento general.
6. Estudio de viabilidad económico-financiera.

La adaptación del Plan Parcial, en su aspecto sustantivo, va a incidir, necesariamente, sobre los siguientes aspectos de la ordenación urbanística del sector industrial:

### 1. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN DEL SUELO

La Ley 2/2006, de 30 de junio, en su disposición adicional primera, apartado segundo determina que el suelo clasificado por el planeamiento al amparo de la legislación anterior como urbanizable programado o apto para urbanizar tendrá la consideración de **Suelo Urbanizable Sectorizado sin programa de actuación urbanizadora**, si no contará con plan parcial aprobado definitivamente a su entrada en vigor que se verifique el día 20 de septiembre de 2006.

### 2. INSTRUMENTOS DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

A pesar de contar con aprobación provisional a la entrada en vigor de la Ley 2/2006, de 30 de junio, la renuncia al procedimiento supone que nos encontremos en el supuesto de derecho transitorio contemplado por la disposición transitoria segunda, apartados segundo y tercero.

En este caso, la aprobación del plan parcial va a suponer su necesaria adaptación a la Ley, tanto en su aspecto sustantivo (contenidos como en determinaciones) como al procedimiento.

### 3. PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA

Deberá adaptarse a lo establecido en la Ley 2/2006, de 30 de junio, tanto en lo relativo a su contenido como en lo que se refiere a su régimen y procedimiento de tramitación.

### 4. SISTEMAS DE ACTUACIÓN

El proyecto de plan parcial para Errotaberri, establece que el sistema de actuación será compensación. La disposición transitoria tercera de la Ley 2/2006, de 30 de junio, establece que la regulación de los sistemas de actuación será obligatoria desde su entrada en vigor sustituyéndose los sistemas homónimos de la legislación precedente por los actuales y el de compensación por el de concertación; y los proyectos de compensación se entenderán sustituidos por los proyectos de reparcelación. En consecuencia todas las referencias a sistema de compensación deberán entenderse hechas a **Sistema de Concertación**, y las relativas al proyecto de compensación se deberán referenciar como **Proyecto de Reparcelación**.

### 5. PROYECTOS DE URBANIZACIÓN

Deberá adaptarse a lo establecido en la Ley 2/2006, de 30 de junio, tanto en lo relativo a su contenido como en lo que se refiere a su régimen como y procedimiento de tramitación (DT Tercera, apartado tercero).

### 6. EDIFICACIÓN

El artículo 45.2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, determina que no se podrán conceder licencias de edificación hasta que el acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación no adquiera firmeza en vía administrativa.

## 7. APROVECHAMIENTOS

Las referencias a aprovechamiento tipo y aprovechamiento medio deberán entenderse sustituidas por la **Edificabilidad Urbanística Media**.

La normas de aprovechamiento tipo y áreas de reparto seguirán vigentes para Errotaberri en la medida en que el planeamiento general que legitima este plan parcial no se ha adaptado a lo dispuesto en la Ley 2/2006, de 30 de junio (DT sexta).

En cualquier caso, debe tenerse en cuenta que los coeficientes de homogenización establecidos para ponderar la edificabilidad podrán ser actualizados por el proyecto de reparcelación al amparo del artículo 56.1.f).

## 8. ESTANDARES Y NORMAS DE APLICACIÓN DIRECTA

La disposición transitoria sexta establece que el cumplimiento de las reservas de dotaciones locales será exigible para los planes de ordenación pormenorizada que no cuenten con aprobación inicial a la fecha de entrada su entrada en vigor (de la Ley 2/2006). En virtud de la nueva normativa, al ámbito de Errotaberri, en cuanto suelo urbanizable sectorizado, calificado como industrial, le serán exigibles los siguientes estándares mínimos:

1. Dotaciones públicas: 12% de la superficie del sector (excluida la superficie destinada a sistemas generales). La mitad deberán ser destinadas a zonas verdes.
2. Vegetación: 1 árbol/100 m<sup>2</sup>t.

Sin embargo, se han mantenido los estándares del anterior proyecto que superan los legalmente previstos como mínimos.

## 9. EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

A tenor de la clasificación como **Suelo Urbanizable Sectorizado sin programa de actuación urbanizadora**, disposición adicional primera, apartado segundo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, otorga automáticamente al sector industrial de Errotaberri, la ejecución de las previsiones establecidas en el plan parcial hace necesaria la previa tramitación y aprobación del correspondiente **Programa de Actuación Urbanizadora**.

La propiedad del ámbito deberá constituirse en **Junta de Concertación** y firmar los convenios de gestión oportunos establecidos en el artículo 160.

## **2.- ADECUACION AL PLANEAMIENTO DE RANGO SUPERIOR**

El planeamiento de rango superior al presente Plan Parcial del Sector 32 son las Normas Subsidiarias de Planeamiento del Municipio de Zarautz y la Modificación de Elementos de dichas Normas relativas a la Ampliación del Sector 32 "Errotaberri".

La delimitación, usos y demás elementos representativos de la ordenación se han diseñado de acuerdo con las Normas, tal y como puede probarse en el conjunto de la documentación presentada, más teniendo en cuenta que la propuesta en aquellas es totalmente orientativa y ajustable en el presente documento a criterio del equipo redactor.

Por otro lado y para un conocimiento más completo de lo previsto en las NN.SS. se adjunta a continuación la Propuesta de Ordenación y los Datos Generales del Sector 32, recogidos en la **"Modificación de Elementos de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Zarautz relativa a la Ampliación del Sector Industrial Nº 32 – Errotaberri"**.

### **B) PROPUESTA DE ORDENACIÓN**

*Con la inclusión de este Sector dentro del suelo urbanizable para uso industrial se pretende, en líneas generales, consolidar la mayor parte de las edificaciones y usos existentes, además de proporcionar un nuevo suelo que sea capaz de absorber la demanda que pueda generarse en los próximos años, delimitando para ello una unidad territorial completa.*

*Si bien la ordenación definitiva del Sector deberá de concretarse en el Plan Parcial que se redacte para su desarrollo, el plano de ordenación de las Normas define con carácter indicativo una idea de ordenación y de uso de las distintas áreas.*

*En líneas generales, se plantean las siguientes propuestas y objetivos a tener en cuenta por el Plan Parcial y el proyecto de Urbanización que se redacten en desarrollo de las Normas Subsidiarias:*

- *Consolidar la mayor parte de las edificaciones y usos industriales existentes, además de proporcionar un nuevo suelo que sea capaz de absorber la demanda actual de nuevas industrias.*
- *La creación de una red viaria básica que proporcione el adecuado acceso tanto a los pabellones industriales existentes que queden dentro de la futura ordenación, como a los que hayan de edificarse en el futuro.*
- *Actuación en las regatas Olaa e Iñurritza para prevenir inundaciones en el sector y permitir una nueva utilización y aprovechamiento del suelo industrial. La actuación se llevará a cabo de acuerdo con las previsiones del hidráulico realizado en noviembre de 2000, y las directrices del órgano competente en materia de dominio público hidráulico, según los siguientes criterios básicos: mantenimiento en líneas generales del cauce de la regata Olaa y sus meandros en el tramo de aguas arriba; sustitución del tramo actualmente cubierto de la regata Olaa (aproximadamente 320 mts) por un*

*tramo descubierto; desde el perfil 69 hasta el perfil 49 (perfiles definidos en el plano nº 2.5 del presente proyecto) se mantendrá el cauce natural de dicha regata. Asimismo en la zona comprendida aguas abajo del perfil 40 de Iñurritza erreka la actuación a seguir será la siguiente, en la margen izquierda se construirá un muro vertical de encauzamiento mientras que en la margen derecha se proyecta una escollera revegetada.*

- Creación de un área de protección y una zona representativa destinada a espacios libres en torno a la regata Olaa, fundamentalmente en los márgenes del tramo de los meandros (zona sur) donde se propiciará la creación de un bosque de ribera.*
- Cumplimiento de las determinaciones ambientales en cuanto a la urbanización, redes de servicios e infraestructuras, y actividades a implantar propuestas en el estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental, ajustadas en función de las determinaciones del informe del órgano foral competente en materia ambiental.*
- La obtención por el Ayuntamiento de suelo para dotaciones con respeto de los módulos mínimos previstos en la legislación urbanística vigente.*
- La obtención por el Ayuntamiento del suelo equivalente al aprovechamiento urbanístico libre de cargas de urbanización que le corresponda, que habrá de concentrarse en la medida de lo posible en una parcela edificable.*
- La obtención de suelos para la futura variante a su paso por el límite norte del sector junto a la autopista.*



**C) DATOS GENERALES DEL SECTOR Nº 32.**

- SUPERFICIE: ..... 195.500 m<sup>2</sup>
- LÍMITES: Los señalados en los planos adjuntos.
- SUPERFICIE MÁXIMA a ocupar por PARCELAS INDUSTRIALES (65%)..... 127.000 m<sup>2</sup>
- SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA TOTAL (50 %)..... 97.750 m<sup>2</sup>
- DOTACIONES Y SERVICIOS MÍNIMOS:  
(Módulos del anexo al Reglamento de Planeamiento)
- ESPACIOS LIBRES DE DOMINIO Y USO PÚBLICO (10 %)..... 19.550 m<sup>2</sup>
- Aparcamientos:
  - UNA plaza como mínimo por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación
- Servicios de interés público y social (4 %)..... 7.820 m<sup>2</sup>
  - Parque deportivo (2%)..... 3.910 m<sup>2</sup>
  - Equipamiento Comercial (1%) ..... 1.955 m<sup>2</sup>
  - Equipamiento Social (1%)..... 1.955 m<sup>2</sup>

## **D) NORMATIVA URBANÍSTICA**

Las Normas Subsidiarias de Zarautz establecen la siguiente ordenación urbanística para el sector industrial 32, Errotaberry, que se ha visto afectada por la Ley 2/2006, a través de la necesaria adecuación a ésta del planeamiento parcial de desarrollo.

1. CLASIFICACIÓN: Suelo Urbanizable.

2. CALIFICACIÓN: Industrial.

3. USOS

Los usos permitidos en este Sector y actividades a implantar, serán en general los industriales y de almacenaje previstos en las Normas Subsidiarias del Planeamiento de Zarautz (artº 25.12) con las especificaciones que se recojan en el Plan Parcial que, a su vez, deberá recoger las determinaciones ambientales del estudio de evaluación de impacto ambiental, ajustadas en función de las determinaciones del informe del órgano foral competente en materia ambiental.

4. APROVECHAMIENTOS

Serán establecidos por el Plan Parcial con arreglo a las siguientes limitaciones:

- Superficie máxima de parcelas industriales (65% ..... 127.000 m<sup>2</sup>.

- Superficie máxima construida (50%)..... 97.750 m<sup>2</sup>.

- Se permite la construcción de entreplantas adicionando al efecto un máximo equivalente al 20% del aprovechamiento correspondiente al edificio industrial en planta, siempre que mantenga el mismo envolvente edificatorio (que las características geométricas del edificio sean las mismas que las previstas por la ordenación con independencia de si se construyen o no las entreplantas).

5. CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN

Las alineaciones y alturas de la nueva edificación, los cierres de parcelas libres privadas, las características de trazado y rasantes de la red viaria y aparcamientos anejos serán definidos y establecidos con carácter definido y preciso por el Plan Parcial.

Se procurará que los materiales constructivos a utilizar en las edificaciones tengan un grado alto de aislamiento térmico y sonoro y sean lo más duraderos y lo menos contaminantes posibles.

Las nuevas edificaciones industriales deberán alejarse, como mínimo, 12 mts de los caseríos y edificios residenciales existentes en suelo no urbanizable, fuera de los límites del sector.

*En general, las edificaciones deberán proyectarse adoptando las medidas ambientales y correctoras oportunas para prevenir y minimizar las afecciones sobre las personas y la atmósfera, de acuerdo con las determinaciones ambientales del estudio de evaluación de impacto ambiental y del informe del órgano foral competente en materia ambiental.*

*El Plan Parcial deberá prever una normativa de sustitución y nueva ordenación de la zona de la industria de Muebles Treku para el caso de cambio de uso o cese de la actividad actual, que facilite la división de la parcela y la implantación de actividades industriales diversas frente a la ocupación única actual.*

## 6. EQUIPAMIENTOS Y URBANIZACIÓN

### 6.1. Equipamientos

*El Plan Parcial deberá reservar suelo para dotaciones respetando los estándares mínimos previstos por la Ley 2/2006 y normativa sectorial aplicable para Planes Parciales que desarrollen suelos industriales de acuerdo con lo dispuesto en los apartados B (Propuesta de ordenación) y C (Datos Generales) de la ficha urbanística.*

### 6.2. Urbanización

*Las principales obras y cargas de urbanización que corresponden a este sector y que correrán a cargo de su promoción serán:*

- Descubrimiento, canalización y desvío de las regatas Olaa e Iñurritza a su paso por el sector de acuerdo con lo dispuesto en el apartado B (Propuesta de ordenación) de la ficha urbanística.*
- Construcción de la red viaria de servicio al sector y urbanización de todo el suelo que se prevea en el Plan Parcial como de uso y propiedad pública.*
- Construcción de los cerramientos perimetrales de las parcelas privadas de uso industrial (cuando no coincida con las paredes del o de los pabellones) y de las acometidas de los edificios a las redes generales de infraestructuras.*
- Derribo e indemnización de las edificaciones que el Plan Parcial declare fuera de ordenación.*

*El proyecto de urbanización deberá recoger el Plan de Restauración Ambiental y Paisajística que respete y desarrolle los criterios ambientales recogidos en el estudio de evaluación de impacto ambiental y el informe del órgano foral competente en materia ambiental.*

*Se procurarán limitar las áreas pavimentables no permeables de forma que se tienda a mantener la capacidad de filtrado natural del terreno. En los espacios peatonales y de accesos rodados se estudiará la posibilidad de utilizar materiales permeables a la lluvia.*

*En los espacios públicos y comunes del sector se utilizarán sistemas de iluminación de bajo consumo y menor contaminación lumínica.*

*Los espacios libres y las zonas ajardinadas se dispondrán de modo que puedan actuar como pantallas visuales, propiciando la utilización de especies autóctonas de follaje denso y gran porte.*

*En general, la urbanización deberá seguir las pautas y determinaciones señaladas en el estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental, y el informe del órgano foral competente en material ambiental.*

*De conformidad con lo previsto en la legislación urbanística en vigor, en la aprobación del Plan Parcial o en la ejecución posterior del mismo, podrán reducirse las cargas de urbanización siempre que se motive y justifique con el pertinente estudio económico y financiero y así se apruebe por la Corporación Municipal.*

## 7. PLANEAMIENTO Y CONDICIONES DE ACTUACIÓN

### 7.1. Instrumentos Urbanístico.

*En virtud de la disposición transitoria primera, apartado segundo, de la Ley 2/2006, el suelo del sector industrial número 32, Errotaberrri, tendrá la consideración de SUELO URBANIZABLE SIN PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA, al carecer de plan parcial aprobado definitivamente con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley. En consecuencia se deberán redactar los siguientes instrumentos de planeamiento y de ejecución de planeamiento: Plan Parcial, Programa de Actuación Urbanizadora (DT tercera, apartado 2 de la Ley 2/2006), Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.*

*Estos documentos deberán recoger todas las medidas protectoras y el programa de vigilancia ambiental propuestos en el estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental, ajustados en función de las determinaciones del informe del órgano foral competente en materia ambiental.*

*En particular, deberán estudiar y solucionar las afecciones de accesibilidad a los caseríos y edificaciones circundantes fuera del sector, derivadas de la urbanización y, especialmente, del nuevo trazado de la regata.*

### 7.2. Sistema de actuación.

*El sistema de actuación será, en virtud de la disposición transitoria tercera de la Ley 2/2006 el de concertación, salvo que el Plan Parcial determine otra cosa, o se sustituya por otro sistema de actuación de acuerdo con los trámites previstos en la normativa urbanística.*

### 7.3. Edificaciones fuera de ordenación

*Serán las señaladas por el Plan Parcial.*

### 7.4 Cesiones

- Todo el suelo calificado en la nueva ordenación como de uso y dominio público (red viaria, espacios libres....) deberá ser cedido gratuitamente.*

- *Cesión de las Parcelas destinadas a dotaciones en cumplimiento de los módulos mínimos del Anexo al Reglamento de Planeamiento.*
- *Cesión del aprovechamiento industrial que exceda del apropiable por el o los titulares del terreno con arreglo a lo previsto en la legislación aplicable. A este respecto, debe de aclararse que la superficie construida de los edificios industriales preexistentes, que no se declaren fuera de ordenación por el Plan Parcial, no se computará a efectos del cálculo de la cesión del aprovechamiento urbanístico que corresponde al Ayuntamiento.*

### **3.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE SU FORMULACIÓN**

Tal y como se señala en el punto nº 7 "Planeamiento y Condiciones de Actuación" de la Normativa Urbanística, el primer paso de la tramitación urbanística a realizar es el Plan Parcial del Sector, por lo que se estima que es obvia la justificación de su procedencia.

#### **4.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA**

##### **4.1.- SITUACIÓN Y TOPOGRAFÍA**

El Sector nº 32, denominado Errotaberri, comprende los terrenos llanos, o de escasa pendiente, situados en la vaguada de la regata de Olaa Erreka. Está situado al Sur de la autopista, en el borde de la carretera del Barrio de Urteta.

Los límites de este Sector son los indicados en el plano nº 1.4 "Estado actual y delimitación", y en el plano 2.2 "Usos pormenorizados y distribución de aprovechamientos", siendo su superficie de 195.500,00 m<sup>2</sup>.

Topográficamente el Sector comprende terrenos prácticamente llanos situados en el fondo de la vaguada entre la cota 6, junto a la autopista y la cota 13 junto al pabellón de Muebles Treku.

El elemento natural más importante que atraviesa la zona es la regata Olaa Erreka, que discurre por el centro del Sector, con un trazado sinuoso de pequeños meandros, más complejo aún en su tramo final, en donde se encuentra con la regata de Abendaño para formar entre ambas la regata de Iñurritza. Esta regata tiene encauzado y cubierto un tramo de unos 350 m., sobre el que se han construido una serie de industrias.

El Sector está ocupado en parte por un asentamiento de industrias de tipo medio situadas en su área central, entre las que destacan Bombas Itur, Plásticos Urteta, Elkano S.A., y Elkor S.A., además de otros talleres, como Gráficas Ilba, Fermín Elola, Juan Larrañaga, etc.. Estas industrias mantienen una alineación casi uniforme en retiro a la carretera de Urteta. El extremo Sur del Sector, al final de la vaguada, ha sido objeto también de una ocupación industrial de cierta envergadura por las instalaciones de Muebles Treku, utilizando como acceso el camino que conduce al Caserío Olaa, sin que se haya ejecutado ningún tipo de urbanización (salvo la relativa a la red de gas natural).

Existen pequeñas implantaciones industriales en la zona Norte, donde se han ubicado talleres como Carrocerías Zarautz o Talleres Zelai, apoyados todos ellos en un pequeño camino rural sin que se hayan ejecutado actuaciones de construcción de nueva infraestructura (salvo la relativa a la red de gas natural).

#### 4.2.- DELIMITACIÓN DEL SECTOR

Se ha trasladado la delimitación prevista en el Plano nº M5/P11 "Propuesta de Ordenación (A.B.-2/E.B.-2) de la Modificación de Elementos de las Normas Subsidiarias de Planeamiento y relativa a la Ampliación del Sector Industrial nº 32 "Errotaberrri", a escala 1:1000, y que es la del desarrollo del Plan Parcial.

Superficie total del Sector: 195.500 m<sup>2</sup>

Por otro lado y en el aspecto concreto de los límites físicos plasmados en los planos de delimitación serían:

- Al Norte el límite escogido (Ver Normas) ha sido la Autopista Bilbao-Behobia por un lado y por otro el límite del Sector Industrial nº 31 (ABENDAÑO) en el eje de la regata.
- Al Sur y Oeste del Sector el límite físico está junto a la carretera de Urteta, terrenos rurales hacia el camino de Urteta y el límite de Muebles Treku.
- Al Este el límite es el puente sobre la Autopista, el nuevo encauzamiento de la regata de Olaa y terrenos rurales hacia los caserios de Arizia, Urra y granja.

#### 4.3.- USOS, EDIFICACIONES E INFRAESTRUCTURA EXISTENTE

Los usos existentes pueden desglosarse en:

- Uso de industria consolidada o residencial.
- Uso agrícola: Cultivos hortícolas.
- Uso Forestal: Pastizales y alguna pequeña masa de arbolado.

Las edificaciones existentes pueden enumerarse en:

**a) Industrial**

	<u>Super. aprox. ocupada en planta</u>
- Larrañaga	888,34 m <sup>2</sup>
- Elkor	1.023,62 m <sup>2</sup>
- Plásticos Urteta	3.778,93 m <sup>2</sup>
- Cocinas Garay	473,81 m <sup>2</sup>
- Repama, S.A.	524,78 m <sup>2</sup>
- Forte	432,58 m <sup>2</sup>
- Muebles Elcano	2.064,03 m <sup>2</sup>
- Soldimes	312,90 m <sup>2</sup>
- Herrería Kortaburu (1ª Planta)	138,32 m <sup>2</sup>
- Carrocería Odriozola (2ª Planta)	138,84 m <sup>2</sup>
- Carrocería Odriozola	153,66 m <sup>2</sup>
- Glas	342,14 m <sup>2</sup>
- Inmaculada Izagirre Lizaso	343,71 m <sup>2</sup>
- Talleres Zelai, S.A.	1.318,20 m <sup>2</sup>
- Fermín Elola Aramburu	892,06 m <sup>2</sup>
- Gráficas Iba, S.A.	16.750,44 m <sup>2</sup>
- Bombas Itur	9.425,95 m <sup>2</sup>
- Muebles Treku	501,18 m <sup>2</sup>
- Transportes Zelai, S.L.	501,18 m <sup>2</sup>
TOTAL .....	39.503,49 m <sup>2</sup>

De dichas edificaciones existentes estarían fuera de ordenación los 501,18 m<sup>2</sup> de Transportes Zelai, S.L.; 50,62 m<sup>2</sup> de Bombas Itur; los 153,66 m<sup>2</sup> de Glas; los 342,14 m<sup>2</sup> de Inmaculada Izagirre Lizaso y los 343,71 m<sup>2</sup> de Talleres Zelai, S.A., lo que deja una edificación consolidada de 38.112,18 m<sup>2</sup>, si bien estos datos se reflejarán con la máxima precisión en el Proyecto de Reparcelación, como el Caserío Etxetxo y sus añadidos.

**b) Caseríos, viviendas y chabolas**

El futuro urbanístico previsto en este documento para ellas, está elaborado en el punto correspondiente.

En cuanto a la infraestructura existente por un lado, la red viaria se reduce a caminos de acceso a Urteta, cantera, acceso a puente sobre la Autopista y acceso a Bombas Itur y Caserío Urra. Por otro lado, los servicios no tienen un tratamiento con visión global ya que cada asentamiento ha resuelto individualmente sus problemas ya sea en abastecimientos, saneamientos, energía eléctrica, alumbrado, etc.

Por esta razón, el Sector se encuentra atravesado por multitud de trazados, ya sean aéreos o subterráneos. Para resolver todos estos problemas, amén de los trazados de redes tipo telefónico o energía eléctrica que atraviesan el Sector, en este Plan han sido localizados en las zonas de cesión, como por ejemplo aceras y viales públicos. La nueva red de gas natural discurre por actuales y futuros caminos y viales públicos.



#### 4.4.- ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD DEL SUELO

El Sector cuenta con una superficie de 195.500,00 m<sup>2</sup>. de los que corresponde en un desglose general.

182.545,87 m<sup>2</sup>. ( 93,37 % ) a Propiedad Privada

12.954,13 m<sup>2</sup>. ( 6,63 % ) a Dominio Público

Se ha incluido en Dominio Público las superficies correspondientes a las Regatas de Iñurritza y Olaa y a los caminos públicos existentes dentro del Sector, así como los terrenos de la Autopista.

Por último añadir que las superficies recogidas en el documento se han confeccionado en base a un parcelario levantado "in-situ".

La relación pormenorizada de propietarios sería la siguiente:

(\*) **PARCELAS 3 Y 4:** Como consecuencia de estimarse una alegación en un expediente anterior relativo a la aprobación de los Estatutos y Bases de Actuación de la actual Junta de Concertación del sector, se decidió que, con carácter provisional y a falta de resolución judicial o acuerdo entre los propietarios de las parcelas 3 y 4, se recogiera como superficie de las citadas parcelas la señalada en un proyecto de reparcelación que llegó a ser aprobado inicialmente por el Ayuntamiento el año 2003.

Por tanto se rectifican con carácter provisional:

- Parcelas 3.1 y 3.2 (en conjunto). 1.152,24 m<sup>2</sup>.
- Parcela 4.1: 4.728,87 m<sup>2</sup>.
- Por consiguiente las superficies a tener en cuenta, aunque provisionalmente, en las parcelas 3 y 4 no son las de la lista siguiente sino las rectificadas por el acuerdo municipal señalado.

Nº	PROPIETARIO	SUPERFICIE
1	Promociones Salbide, S.L.	354,31 m <sup>2</sup>
2	Promociones Salbide, S.L.	1.014,33 m <sup>2</sup>
3.1(*)	Promociones Salbide, S.L.	1.110,44 m <sup>2</sup>
3.2(*)	Promociones Salbide, S.L.	1.953,53 m <sup>2</sup>
4-1(*)	Nekane eta Jose Antonio Aramburu	2.817,14 m <sup>2</sup>
4-2(*)	Nekane eta Jose Antonio Aramburu	87,68 m <sup>2</sup>
5-1	Promociones Salbide, S.L.	1.307,69 m <sup>2</sup>
5-2	Promociones Salbide, S.L.	839,45 m <sup>2</sup>
6	Promociones Salbide, S.L.	4.631,78 m <sup>2</sup>
7	Promociones Salbide, S.L.	2.832,16 m <sup>2</sup>
8	Zarautz-Coopropietarios	1.011,25 m <sup>2</sup>
9-1	María Josefa Elósegui Benito	1.685,42 m <sup>2</sup>
9-2	María Victoria Azpiazu	749,95 m <sup>2</sup>
10	Inmobiliaria Orio Etxegileak	109,44 m <sup>2</sup>
11-1	Promociones Salbide, S.L.	6.281,00 m <sup>2</sup>
11-2	Promociones Salbide, S.L.	1.261,00 m <sup>2</sup>
11-3	Promociones Salbide, S.L.	2.276,87 m <sup>2</sup>
11-4	Promociones Salbide, S.L.	1.481,00 m <sup>2</sup>
12	Ernesto Glass Bylicki	698,98 m <sup>2</sup>
13	María Pilar Lizaso Manterola y otra	1.931,17 m <sup>2</sup>
14-1	Sonia Aguirrezabala Arruti y otros	125,17 m <sup>2</sup>
14-2	Sonia Aguirrezabala Arruti y otros	580,70 m <sup>2</sup>

15	José Antonio Aguirre Beldarrain	1.243,24 m <sup>2</sup>
16	Bombas Itur, S.A.	1.628,41 m <sup>2</sup>
17-1	Bombas Itur, S.A.	8.584,34 m <sup>2</sup>
17-2	Bombas Itur, S.A.	1.831,60 m <sup>2</sup>
17-3	Bombas Itur, S.A.	16.924,05 m <sup>2</sup>
17-4	Bombas Itur, S.A.	5.675,36 m <sup>2</sup>
17-5	Promociones Salbide, S.L.	10.301,50 m <sup>2</sup>
18	Bombas Itur, S.A.	1.479,62 m <sup>2</sup>
19	Bombas Itur, S.A.	6.243,20 m <sup>2</sup>
20	Andrés Iruretagoyena Iceta	1.375,43 m <sup>2</sup>
21-1	Agustina Mandoul Prat y otros	722,65 m <sup>2</sup>
21.2	Agustina Mandoul Prat y otros	1.432,07 m <sup>2</sup>
22	Margarita Juaristi Zubimendi y otros	1.703,04 m <sup>2</sup>
23	Hnos. Muguruza Ayerbe	1.266,28 m <sup>2</sup>
24	Inmobiliaria Corlabe, S.L.	1.755,01 m <sup>2</sup>

25.1	Foroil España Inter., S.A.	400,00 m <sup>2</sup>
25.2	Kepa Osa Larrañaga	250,00 m <sup>2</sup>
25.3	Kepa Osa Larrañaga	250,00 m <sup>2</sup>
25.4.1	José Ignacio Beloqui Ariceta	50,00 m <sup>2</sup>
25.4.2	José Ignacio Beloqui Ariceta	400,00 m <sup>2</sup>
25.5.1	Repama	400,00 m <sup>2</sup>
25.5.2	Repama	590,00 m <sup>2</sup>

25.6	Foroil España Inter., S.A. Suministros Elkor, S.A. José Ignacio Beloqui Ariceta Repama Kepa Osa Larrañaga	1.906,25 m <sup>2</sup>
26	Plásticos Urteta, S.L. Ramón Eizaguirre y otro	5.581,72 m <sup>2</sup>

27	Elkano C. Coiop. R. Ltda. Soldimes, maquinas para soldadura, S.L. Soldimes, Máquinas para Soldadura, S.L. Josefa Ignacia Azkue Esnal y otra	5.434,65 m <sup>2</sup>
28	Transportes Zelai Sociedad Limitada	2.402,72 m <sup>2</sup>
29	Promociones Salbide, S.L.	8.600,27 m <sup>2</sup>
30	José M. Usandizaga y Asunción Eizmendi	13.542,03 m <sup>2</sup>
31	Promociones Salbide, S.L.	111,99 m <sup>2</sup>
32	Promociones Salbide, S.L.	2.109,47 m <sup>2</sup>
33	María Agustina Mondoul Prat y otros	3.569,96 m <sup>2</sup>
34	Ayuntamiento de Zarautz	5.117,72 m <sup>2</sup>
35-1	Ignacio Lopetegui y Martina Iruretagoyena	1.090,18 m <sup>2</sup>
35-2	Ignacio Lopetegui y otros	2.589,42 m <sup>2</sup>
36	Manuel e Ignacio Aldabaltreku	14.007,13 m <sup>2</sup>
37	Bombas Itur, S.A.	626,53 m <sup>2</sup>
38	Promociones Salbide, S.L.	16.209,57 m <sup>2</sup>

TOTAL PARCELAS PRIVADAS .....182.545,87 m<sup>2</sup>

39	Carretera Urteta	2.146,95 m <sup>2</sup>
40	Carretera Olaa	1.988,46 m <sup>2</sup>
41	Camino público	573,16 m <sup>2</sup>
42	Camino público	1.286,53 m <sup>2</sup>
43	Sistema Gral. de comunicaciones	2.247,46 m <sup>2</sup>
44	Cauces públicos	4.711,57 m <sup>2</sup>

TOTAL DOMINIO PUBLICO .....12.954,13 m<sup>2</sup>

## 5.- ORDENACIÓN GENERAL

Señalamos a continuación los criterios generales y objetivos que han motivado la redacción del presente Plan Parcial así como la justificación de la alternativa elegida.

### 5.1 CRITERIOS Y OBJETIVOS

- Crear un suelo industrial ordenado para atender la demanda de este tipo de suelo, evitando desarrollos que ignoren la urbanización, servicios y dotaciones.
- Evitar en la medida de lo posible la inundabilidad de dichos terrenos donde se van a asentar las industrias.
- Integrar en una unidad funcional las distintas actuaciones existentes y futuras.
- El logro de una calidad urbanística adecuada al entorno y desarrollo urbano futuros, completando por otra parte las deficiencias y carencias de la existente.
- Respeto al entorno desde el punto de vista medioambiental.
- El aprovechamiento racional de unos terrenos que por su situación, accesibilidad y topografía son susceptibles de un correcto aprovechamiento industrial.
- Conseguir terrenos municipales por la vía de cesiones que sirvan como elemento regulador del precio del suelo.
- Seguir las directrices de las Normas Subsidiarias y Modificación de las Normas Subsidiarias relativas a la Ampliación del Sector 32, respetando los objetivos, espíritu y filosofía del mismo.
- Favorecer con la ordenación propuesta la consecución de parcelas edificables adecuadas para distintos tipos de aprovechamientos.
- Crear áreas de aparcamientos públicos.
- Prever la Ordenación del Plan Parcial según el informe del Departamento de Carreteras y Transportes de la Diputación Foral, sobre la Variante CN-634.

### 5.2 JUSTIFICACIÓN DEL MODELO DE ORDENACIÓN

La ordenación prevista para el Sector es el resultado del estudio de varias alternativas, que basadas en el documento de las Normas Subsidiarias y su Modificación, fueron analizadas por la Corporación desde diferentes perspectivas como la económica, aprovechamiento industrial propuesto, ordenación, medioambiente, etc., decantándose todo el proceso en el diseño del presente Plan Parcial.

Todo ello sin perjuicio de que en el futuro puedan existir circunstancias distintas a las actuales que aconsejen reajustes en la ordenación.

El modelo adoptado se soporta en las siguientes bases:

- En la edificación industrial existente.

- Red viaria:

Es importante, con relación a las Normas, la introducción del nuevo vial, denominado A, que elimina los laterales de las parcelas industriales situadas en la zona Norte, dando las fachadas nobles de las mismas hacia dicho vial y, por tanto, hacia la autopista, permitiendo ello un tratamiento más estético de la edificación. Asimismo, dicho vial hace las veces de un corredor al Sur de la autopista, permitiendo la salida del tráfico rodado hacia el Este.

Se completa la red viaria con la creación de nuevos viales, denominados B, C, D, E, F, G, H y I, que posibilitan una ocupación industrial adecuada y correcta del Sector.

- En los cruces de los viales C y D se ha previsto una rotonda, que permita a su vez el acceso al futuro polígono de **Astazubi calificado por el plan general en tramitación como urbanizable no sectorizado. De no procederse a la sectorización con carácter previo a la urbanización de Errotaberri, se solucionará el cruce entre los viales mediante un cruce en T.**
- En el tratamiento, tanto en planta como en alzado, dado a las regatas de Iñurritza y Olaa a su paso por el Sector, respetando en todo momento la reserva de 5 metros para servidumbre de paso tal y como señala la Ley de Aguas.
- En las cotas necesarias de las nuevas parcelas para evitar su inundabilidad con las avenidas extraordinarias (período de recurrencia de 500 años). Para ello se han realizado los estudios hidráulicos necesarios, en colaboración con el servicio de Aguas del Departamento de Transportes y Obras Públicas del Gobierno Vasco.
- En los módulos mínimos establecidos por el Reglamento de Planeamiento para suelos industriales, un 10% para espacios libres de dominio y uso público y un 4% para servicios de interés público y social.

- Finalmente y en cuanto a la superficie resultante de la ordenación, su desglose pormenorizado sería:

- Superficie del Polígono ..... **195.500,00 m<sup>2</sup>**

**PARCELAS PRIVADAS**

- Parcelas industriales consolidadas .....	46.590,00 m <sup>2</sup>	23,83 %
- Parcelas industriales nuevas .....	59.339,00 m <sup>2</sup>	30,35 %
- Parcela de equipamiento comercial .....	1.955,00 m <sup>2</sup>	1,00 %

**PARCELAS DOMINIO Y USO PUBLICO**

- Servicios de interés público y social .....	5.865,00 m <sup>2</sup>	3,00 %
. Zona Deportiva	3.910,00 m <sup>2</sup>	2,00%
. Zona Social	1.955,00 m <sup>2</sup>	1,00%
- Red Viaria, aceras y aparcamientos .....	40.591,04 m <sup>2</sup>	20,77 %
- Zonas verdes y espacios libres.....	22.213,45 m <sup>2</sup>	11,36 %
- Regatas (Olaa, Iñurriza).....	9.070,51 m <sup>2</sup>	4,64 %
- Sistema General de Comunicaciones (Ferrocarril) .....	1.096,00 m <sup>2</sup>	0,56 %
- Sistema General de Comunicaciones (Variante) .....	8.780,00 m <sup>2</sup>	4,49 %
<b>TOTAL</b>	<b>195.500,00 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>

- La parcela 15 está obligada a tener los usos previstos en el artículo 11-b del PTS para completar la creación pública de suelo para equipamiento dotacional de servicio a las empresas, que sumadas a los de la parcela de equipamiento (PE-19) garanticen el mínimo del 3 % de techo edificable.

## **6.- DESCRIPCIÓN DE LA INFRAESTRUCTURA PROYECTADA**

Desarrollamos a continuación, en sus diferentes aspectos el estudio y características de la infraestructura proyectada para cumplir con los criterios y objetivos descritos en puntos anteriores a esta Memoria.

### **6.1 RED VIARIA Y PEATONAL**

Como ya se ha apuntado anteriormente la red viaria consiste fundamentalmente en los viales A, B, C, D, E, F, G, H y I, desde donde accede con el tráfico rodado a las distintas parcelas.

Para hacer más fluido el tráfico se ha previsto que la circulación sea doble en todos los tramos, siendo la anchura de las calzadas principales con doble dirección de 7 m. (a excepción del vial E que es de una sola dirección).

Todos los datos geométricos de trazado tanto en planta como en perfil longitudinal están desarrolladas en los planos, habiéndose resuelto los acuerdos verticales con acuerdos parabólicos y los horizontales en planta con curvas circulares. Los enlaces con las carreteras adyacentes se han diseñado en los bordes del Sector.

Se ha incluido también en proyecto los planos de secciones transversales tipo en las que observa claramente las características de viales y edificios más representativos como anchuras y alturas.

En cuanto a obras de fábrica se ha diseñado el encauzamiento de las Regatas Iñurritza y Olaa con puentes sobre el mismo y muros de sostenimiento.

La red peatonal tiene aceras mínimas de 2 m. de anchura adosadas a los viales públicos.

Finalmente, se han adosado 804 plazas de aparcamiento a los viales públicos, el resto hasta completar 979 plazas se ubicarán en zonas privadas, resolviéndose así el total de las plazas necesarias para cumplir el mínimo de dotaciones del Reglamento de Planeamiento. (Sup. construida nuevas edificaciones: 59.637,82 m<sup>2</sup>, corresponderían: 596 plazas ante los 804 previstos)

Se cumplirán las previsiones sobre número de plazas para minusválidos y dimensiones de las mismas de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Autonómico 68/2000 sobre condiciones de accesibilidad o normativa que lo sustituya.

Como colofón, y aplicable tanto a la red viaria como a la peatonal, los trazados y parámetros geométricos se estudiarán definitivamente en el Proyecto de Urbanización, y el material superficial a utilizar de los mismos deberá ser autorizado expresamente por los servicios municipales

## 6.2 ACTUACIONES EN LAS REGATAS IÑURRITZA Y OLAA

Para ello se han seguido las directrices de la Dirección de Aguas del Departamento de Transportes y Obras Públicas del Gobierno Vasco.

El encauzamiento de las dos regatas se prevé a cielo abierto, dejando una reserva de 5 mts. en sus márgenes, como servidumbres de uso público.

Es necesaria la construcción de 5 puentes sobre las regatas en su encuentro con los viales.

Se garantizará el tratamiento de las riberas y de los nuevos encauzamientos, señalado en el informe definitivo de de impacto ambiental del expediente de modificación de NN.SS.

El programa de actuación urbanizadora y el proyecto de urbanización garantizarán el cumplimiento del estudio hidráulico de Noviembre de 2000, en la zona de meandros, así como en la zona de la parcela de Muebles Treku.

Igualmente se tendrán en cuenta los aspectos hidráulicos y ambientales derivados del tratamiento de las regatas, sobre la estabilidad de laderas y la necesidad de proteger la vegetación.

## 6.3 RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUAS, RIEGO E HIDRANTES CONTRA INCENDIOS

La red de abastecimiento de aguas está compuesta por una tubería de 150 mm. que parte de la tubería general de diámetro 200 mm. y discurre a través del Sector. De dicha tubería de diámetro 150 mm. parten ramales de diámetro 100 mm.

Se complementa la red con tubería de diámetro 100 mm.

La red proyectada es subterránea e incluye tanto la acometida a cada parcela con su correspondiente arqueta emplazada en suelo no edificable, así como las bocas de riego e hidrantes para cuya ubicación y diseño se han tenido en cuenta las recientes disposiciones CTE-SI y NTE-IFA.

Las características de la red más representativas serían:

- Tuberías de fundición y polietileno de 10 atms. de presión de trabajo.
- La presión oscila entre 4,4 y 6 kg/cm<sup>2</sup>
- Los hidrantes serán tipo 100 y no enterrados
- Se colocarán hidrantes al menos cada 100 m. y bocas de riego cada 50 m. aproximadamente.

El material a utilizar en la construcción de la red y sus elementos, deberá ser autorizado expresamente por los servicios municipales.

## 6.4 RED DE ALCANTARILLADO

Se ha proyectado una red de carácter separativo, es decir, que se evacuarán por un lado las aguas pluviales y por otro las aguas de los servicios y usos industriales.

### 6.4.1. Red de Aguas Pluviales

Consiste en la recogida de aguas de lluvia de los viales públicos, que a través de sumideros y pozos de registro, se conducen a los colectores generales que en este Plan se incorporan a las regatas de Olaa e Iñurritza.

Por lo demás la canalización es enteramente subterránea y discurre bajo aceras o calzadas evitando el contacto con la parcela privada.

Las características de la red son las siguientes:

- Refuerzo en paso bajo viales
- Pozo de registro en cambios de alineación y pendiente.
- La conducción se ha diseñado con tubería de hormigón y junta elástica y tubería de P.V.C. de alcantarillado con cama de hormigón.
- La velocidad del agua en el interior de los colectores está comprendida dentro del 0,5 y 5m/sg.
- La pendiente mínima se fijará de acuerdo con la velocidad mínima de autolimpieza de la conducción, es decir 0,5 m/sg.
- La mínima tubería admitida en cualquier tramo de la red será de 30 cms. de diámetro, salvo las acometidas que son de 20 cms. de diámetro.

### 6.4.2 Red de Aguas Residuales

Dentro de este capítulo cabe distinguir dos (2) tipos de aguas residuales:

- Aguas residuales fecales (servicios)
- Aguas de uso industrial

En principio se ha previsto que las aguas residuales fecales se viertan directamente a los colectores diseñados para a su vez acometer al final del trayecto interior del Sector, a un futuro colector que por la margen derecha de la regata Iñurritza acomete a la red municipal de saneamiento en Itxasmendi. Sin embargo, provisionalmente las aguas fecales del Sector nº 32 – Errotaberri – se bombearán a la red de saneamiento del Polígono Industrial de Abendaño.

Por lo que hace referencia a las aguas procedentes de usos industriales, se ha previsto una depuración en origen en las industrias productoras ya que de otra forma, el proceso se complicaría en la Estación de Depuración Receptora. Una vez depuradas en origen, estas aguas se incorporarán al colector general de aguas fecales en los puntos de acometida a cada parcela.



El material a utilizar en la construcción de la red y de sus elementos, será autorizado expresamente por los servicios municipales. Las condiciones mínimas de diseño, cálculo y construcción de la red de saneamiento serán las establecidas por N.T. ISA, o cualquier otra que fuere autorizada por el Ayuntamiento y resultare aplicable.

Las características de la red son similares a la red de pluviales, aunque cabe hacer la mención de que todas estas características se ajustarán en el Proyecto de Urbanización que se desarrollará en el futuro.

## 6.5 RED DE ENERGIA ELÉCTRICA

La red de energía eléctrica se ha proyectado en base a consultas con Iberdrola, S.A.

La nueva red es subterránea y esta formada por tubos de P.V.C. de diámetros 200 y 160 mm., y la ejecución de las infraestructuras se hará atendiendo las normas de la compañía suministradora, de los Reglamentos Técnicos vigentes (Alta y Baja tensión, Centros de Transformación...) y de las Normas Tecnológicas.

Todo el trazado de la nueva red se ha proyectado bajo aceras o zonas públicas, es decir, evitando en todo momento la afección a las zonas privadas. Las acometidas a los edificios serán las señaladas en los planos.

## 6.6 RED DE ALUMBRADO PÚBLICO

Debido al carácter industrial del Sector objeto del Plan y a su ubicación en un extremo del núcleo urbano, la red de alumbrado se ha previsto alimentarla desde los C.T. del Sector, que preverán con prestaciones tanto para la red de energía como para la de alumbrado público en cuanto a los Cuadros de Distribución, Control y Maniobra. La canalización que parte de los C.T. será subterránea en baja tensión con tubería de PVC corrugado de 110 mm. de diámetro siguiendo para el cableado las instrucciones del Reglamento de Baja Tensión.

El alumbrado de viales se realizará con columnas de 8, 9 y 10 mts. de altura y los de las zonas peatonales de 3,50 mts. Las lámparas serán en las dos de vapor de sodio de alta presión. La iluminación de los viales es de 15 E (lux) de iluminación media, con un factor de uniformidad de 0,25.

La iluminación del resto de los viales y zonas de aparcamiento, será de 10E (lux) de iluminación media, con un factor de uniformidad de 0,25. En las zonas de jardín el nivel medio de iluminación será de 7 lux.

Para el cálculo de la iluminación el factor de depreciación previsto será 0,8 y la máxima caída de tensión admisible no superará el 3% en ningún circuito.

## 6.7 RED DE CANALIZACIÓN TELEFÓNICA Y TELEDISTRIBUCIÓN

### 6.7.1 Red Telefónica

La red de canalización telefónica prevista es subterránea, y se ha diseñado de común acuerdo con la Compañía Telefónica de España y Euskaltel.

La canalización estará compuesta de tuberías de P.V.C. de diámetro 110 mm., disponiendo de las arquetas necesarias y que generalmente coinciden con los cambios de alineación y las acometidas.

### 6.7.2 Red de Teledistribución

La red de teledistribución será subterránea, compuesta de tuberías de P.V.C. de diámetro 110 mm., y con arquetas ubicadas coincidiendo con los cambios de alineación y las acometidas.

## 6.8 RED DE GAS

La red de gas es subterránea, la estación de regulación y el suministro a las diferentes parcelas discurrirá según lo previsto en planos adjuntos.

Las conducciones serán de polietileno de alta densidad, y se acometerá desde la red existente, con las indicaciones de la entidad suministradora.

## 6.9 JARDINERÍA

Los espacios libres de dominio y uso público y las zonas verdes residuales y protección de río, taludes resultantes de las excavaciones y terraplenes, se acondicionarán mediante los perfilados, extendido de tierra vegetal, siembra de césped y plantaciones de árboles y arbustos preferentemente autóctonos.

Se hace constar la obligación de plantar o conservar en conjunto un total mínimo de 597 árboles. La concreción de la ubicación y especies arbóreas a plantar y conservar se remite al programa de actuación urbanizadora y al proyecto específico de urbanización, recogiendo el resto de las previsiones en las ordenanzas reguladoras del presente Plan Parcial.

## 7.- ORDENACIÓN DE LAS PARCELAS INDUSTRIALES

### 7.1 PARCELACIÓN

Tal y como se ve en el plano 2.2. "Usos Pormenorizados y Distribución de Aprovechamientos" se ha desglosado el aprovechamiento industrial en dieciseis (16) unidades nuevas bien diferenciadas y separadas físicamente por la red viaria diseñada para un más correcto aprovechamiento de las parcelas.

La superficie de cada una de ellas sería la siguiente:

#### Industrial (nuevas):

- Parcela nº 2.....	11.532,00 m <sup>2</sup>
- Parcela nº 3.....	7.549,00 m <sup>2</sup>
- Parcela nº 4.....	5.223,00 m <sup>2</sup>
- Parcela nº 5.....	7.415,00 m <sup>2</sup>
- Parcela nº 6.....	5.652,00 m <sup>2</sup>
- Parcela nº 7.....	4.488,50 m <sup>2</sup>
- Parcela nº 9.....	2.890,00 m <sup>2</sup>
- Parcela nº 10-8.....	363,00 m <sup>2</sup>
- Parcela nº 12.....	666,00 m <sup>2</sup>
- Parcela nº 13.....	8.214,30 m <sup>2</sup>
- Parcela nº 14.....	2.222,00 m <sup>2</sup>
- Parcela nº 15.....	806,00 m <sup>2</sup>
- Parcela nº 16.....	2.318,20 m <sup>2</sup>

#### Equipamiento deportivo:

- Parcelas nº 17.1-17.2.....	3.910,00 m <sup>2</sup>
------------------------------	-------------------------

#### Equipamiento social:

- Parcela nº 18.....	1.955,00 m <sup>2</sup>
----------------------	-------------------------

#### Comercial:

- Parcela nº 19.....	1.955,00 m <sup>2</sup>
----------------------	-------------------------

### 7.2 EDIFICIOS Y PORCIONES DE EDIFICACIÓN Y AÑADIDOS FUERA DE ORDENACIÓN

Quedan fuera de ordenación, todos los edificios, porciones de edificios, añadidos, tinglados, tejavanas, casetas, etc., existentes que afectan a la red viaria y peatonal, a parcelas de dotaciones, sistema general de comunicaciones y cursos del río, y que expresamente se señalan en el plano nº 1.7.

Los edificios consolidados son los expresamente señalados en el plano nº 1.6.

Finalmente añadir que se han incluido en el Documento nº 5 "Estudio Económico-Financiero" las indemnizaciones correspondientes a los derribos necesarios.

## 8.- DOCUMENTOS DEL PROYECTO

- **DOCUMENTO Nº 1 - MEMORIA**
- **DOCUMENTO Nº 2 - PLANOS** (30 planos)

Plano nº 1.1 - Situación Plano

nº 1.2 - Emplazamiento

Plano nº 1.3 - Planeamiento de rango superior

Plano nº 1.4 - Estado actual y delimitación

Plano nº 1.5 - Relación de propietarios afectados

Plano nº 1.6 - Edificios consolidados

Plano nº 1.7 - Edificios fuera de ordenación.

Plano nº 1.8 - Conjunto de servicios (I) (Estado Actual)

Plano nº 1.9 - Conjunto de servicios (II) (Estado Actual)

Plano nº 2.1 - Ordenación general

Plano nº 2.2 - Usos pormenorizados y distribución de aprovechamientos

Plano nº 2.3 - Planta superpuesta y situación de las secciones generales

Plano nº 2.4 - Planta acotada, alineaciones y rasantes

Plano nº 2.5 - Secciones y perfiles de regata en planta

Plano nº 2.6 - Secciones y perfiles de viales en planta

Plano nº 2.7 - Perfiles transversales y secciones tipo

Plano nº 2.8 - Regata: perfiles longitudinales (I)

Plano nº 2.9 - Regata: perfiles longitudinales (II)

Plano nº 2.10 - Red viaria: perfiles longitudinales (I)

Plano nº 2.11 - Red viaria: perfiles longitudinales (II)

Plano nº 2.12 - Red viaria: perfiles longitudinales (III)

Plano nº 2.13 - Red viaria: perfiles longitudinales (IV)

Plano nº 2.14 - Directrices de organización y gestión de la ejecución

Plano nº 3.1 - Red de abastecimiento de agua - planta general

Plano nº 3.2 - Red de saneamiento y drenaje planta general

Plano nº 3.3 - Red de energía eléctrica – planta general

Plano nº 3.4 - Red de alumbrado público – planta general

Plano nº 3.5 - Red de teléfonos– planta general

Plano nº 3.6 - Red de teledistribución – planta general

Plano nº 3.7 - Red de gas – planta general

- **DOCUMENTO Nº 3 – ORDENANZAS**
- **DOCUMENTO Nº 4 – DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN**
- **DOCUMENTO Nº 5 – ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO**

Donostia-San Sebastián, Noviembre 2007  
Arquitectos:

Ingeniero:

Letrado asesor:

Javier Corta Echániz Patxi Corta Echániz

Antton Jaime Ugarte

Natxo Izeta

**DOCUMENTO N° 2**  
**PLANOS**

## PLANOS

- Plano nº 1.1 - Situación Plano
- nº 1.2 - Emplazamiento
- Plano nº 1.3 - Planeamiento de rango superior
- Plano nº 1.4 - Estado actual y delimitación
- Plano nº 1.5 - Relación de propietarios afectados
- Plano nº 1.6 - Edificios consolidados
- Plano nº 1.7 - Edificios fuera de ordenación.
- Plano nº 1.8 - Conjunto de servicios (I) (Estado Actual)
- Plano nº 1.9 - Conjunto de servicios (II) (Estado Actual)
- Plano nº 2.1 - Ordenación general
- Plano nº 2.2 - Usos pormenorizados y distribución de aprovechamientos
- Plano nº 2.3 - Planta superpuesta y situación de las secciones generales
- Plano nº 2.4 - Planta acotada, alineaciones y rasantes
- Plano nº 2.5 - Secciones y perfiles de regata en planta
- Plano nº 2.6 - Secciones y perfiles de viales en planta
- Plano nº 2.7 - Perfiles transversales y secciones tipo
- Plano nº 2.8 - Regata: perfiles longitudinales (I)
- Plano nº 2.9 - Regata: perfiles longitudinales (II)
- Plano nº 2.10 - Red viaria: perfiles longitudinales (I)
- Plano nº 2.11 - Red viaria: perfiles longitudinales (II)
- Plano nº 2.12 - Red viaria: perfiles longitudinales (III)
- Plano nº 2.13 - Red viaria: perfiles longitudinales (IV)
- Plano nº 2.14 - Directrices de organización y gestión de la ejecución
- Plano nº 3.1 - Red de abastecimiento de agua - planta general
- Plano nº 3.2 - Red de saneamiento y drenaje planta general
- Plano nº 3.3 - Red de energía eléctrica – planta general
- Plano nº 3.4 - Red de alumbrado público – planta general
- Plano nº 3.5 - Red de teléfonos– planta general
- Plano nº 3.6 - Red de teledistribución – planta general
- Plano nº 3.7 - Red de gas – planta general

**DOCUMENTO N° 3**  
**ORDENANZAS REGULADORAS**



## **ÍNDICE:**

### **A.- GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS**

### **B.- RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO**

- B.1 Calificación del suelo**
- B.2 Estudios de Detalle**
- B.3 Parcelaciones y Divisiones**
- B.4 Programa de Actuación Urbanizadora**
- B.5 Proyectos de Urbanización**

### **C.- NORMAS DE EDIFICACIÓN**

- C.1 Condiciones Técnicas de las obras en relación con las vías públicas**
- C.2 Condiciones de volumen y de edificación**
- C.3 Condiciones de uso**
- C.4 Condiciones mínimas de estética**
- C.5 Condiciones de habitabilidad, higiene y defensa del medio ambiente**
- C.6 Condiciones de servicio y aparcamiento**
- C.7 Normas de edificación en la zona de servicios de interés público y social**

### **D.- CUMPLIMIENTO Y DESARROLLO EN LOS PROYECTOS, LOS CRITERIOS DEL ESTUDIO DE EVALUACIÓN CONJUNTA DEL IMPACTO AMBIENTAL.**

### **E.- CONDICIONES DE GESTIÓN URBANÍSTICA**

## **A. GENERALIDADES Y TERMINOLOGIA DE CONCEPTOS**

### **A.1**

Estas Ordenanzas reguladoras tienen por objeto la reglamentación de uso de terrenos y de la edificación, tanto pública como privada del Sector Industrial S-32 – Errotaberrri de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Zarautz y Modificación de Elementos relativa al Sector Industrial mencionado, entrando en vigor al día siguiente de su publicación en el Boletín Oficial de la Provincia del acuerdo de aprobación definitiva del presente Plan en toda la extensión del Sector S-32 "Errotaberrri" y regirán hasta que sean derogadas.

La nulidad, anulación o modificación de una o varias de estas Ordenanzas no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que algunas de éstas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquéllas. La derogación tendrá el alcance que determine la norma que la produzca.

### **A.2**

Estas Ordenanzas deberán aplicarse obligatoriamente a todas y cada una de las obras que se realicen en el interior del Sector, tanto las que corresponden a la urbanización e implantación de servicios, como a la construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases.

### **A.3**

Sin perjuicio de su subordinación a las leyes, reglamentos generales y otras disposiciones de mayor rango, estas Ordenanzas deberán ser respetadas por los Estudios de Detalle, Proyectos de Urbanización y de Edificación.

Con carácter complementario y para regular los aspectos no previstos, serán de aplicación las Normas Urbanísticas incluidas en las "Normas Subsidiarias de Planeamiento de Zarautz".

---

#### A.4

El presente proyecto está construido por los siguientes documentos:

- DOCUMENTO 1.- MEMORIA
- DOCUMENTO 2.- PLANOS
- DOCUMENTO 3.- ORDENANZAS REGULADORAS
- DOCUMENTO 4.-DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN
- DOCUMENTO 5.- ESTUDIO ECONOMICO Y FINANCIERO

Si bien el contenido normativo del presente proyecto queda definido por el conjunto de documentos señalados en el párrafo anterior, son los planos definidos como tales del documento 2.- PLANOS y los documentos 3.- ORDENANZAS REGULADORAS y 4.- DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN, los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad urbanística, y, por tanto, éste se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente informativo o ilustrativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquéllos los que prevalezcan.

Si se advirtiera discordancia respecto a una determinación urbanística concreta se tendrán en cuenta, en todo caso, las siguientes reglas:

1. Los solapamientos, las imprecisiones y las contradicciones entre determinaciones distintas de igual rango se resolverán otorgando prevalencia, en primer lugar, a las determinaciones prescriptivas sobre las descriptivas, informativas o justificativas, y, en segundo lugar, a las escritas sobre las gráficas. En lo que se refiere a las superficies se estará siempre a la comprobación más precisa de las superficies reales.
2. Las disparidades y, en su caso, contradicciones entre determinaciones prescriptivas escritas se resolverán siempre a favor de la solución que sea más coherente con los objetivos explícitos de la ordenación urbanística o, en su defecto, la que suponga mayores superficies de dotaciones públicas o mejora de la calidad ambiental o resulte de mayor interés público.
3. Las disparidades y, en su caso, contradicciones entre determinaciones gráficas se resolverán siempre a favor de las ordenadas sobre una base cartográfica más precisa o, en su defecto, de una de menor escala.

#### A.5

Se establecen las siguientes definiciones para los términos utilizados en estas Ordenanzas.

**Alineaciones:** Son las líneas fijadas en los planos, que señalan los límites entre espacios con distinto tratamiento.

**Altura edificable:** Distancia vertical entre la cara inferior del forjado de techo de la última planta o entre el cordón inferior de la cercha, si la hubiere, y la rasante en el punto que se fije (normalmente, el punto medio del desarrollo frontal de la fachada del edificio en cuestión).

---

**Aprovechamiento de la parcela:** Es la disponibilidad edificatoria total que cuenta la parcela expresada en metros cuadrados. Su valor viene dado por el producto del índice de edificabilidad de la parcela por la superficie de la misma.

**Densidad de ocupación de la parcela:** Es la relación entre la ocupación y la superficie de la parcela industrial.

**Índice de edificabilidad de la parcela:** Es la disponibilidad edificatoria que cuenta la parcela expresada en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado de superficie de la misma.

**Índice de edificabilidad del Sector:** Es la disponibilidad edificatoria que cuenta el Sector, expresada en metros cuadrados de techo por cada metro cuadrado del Sector vinculado al uso industrial.

**Ocupación:** Es la superficie limitada por las proyecciones sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de toda construcción, incluso las del subsuelo.

**Parcela:** Es el terreno que, a través del proyecto de compensación, es asignado a los propietarios del Sector y, en su caso, a otros con derechos edificatorios en el mismo, donde se concentran las posibilidades edificatorias o de instalación del Sector.

**Rasantes:** Es el perfil de un vial o de un espacio público.

**Sector:** Es la unidad básica de planeamiento en suelo urbanizable o apto para urbanizar.

**Solar:** Es la parcela dotada de accesos pavimentados, aceras, acometidas de agua, alcantarillado y electricidad.

**B. REGIMEN URBANISTICO DEL SUELO**

**B.1 CALIFICACION DEL SUELO**

B.1.1

En la zonificación del Sector se establecen los siguientes usos pormenorizados:

- Superficie del Polígono ..... **195.500,00 m<sup>2</sup>**

<b>PARCELAS PRIVADAS</b>
--------------------------

- Parcelas industriales consolidadas .....	46.590,00 m <sup>2</sup>	23,83 %
- Parcelas industriales nuevas .....	59.339,00 m <sup>2</sup>	30,35 %
- Parcela de equipamiento comercial .....	1.955,00 m <sup>2</sup>	1,00 %

<b>PARCELAS DOMINIO Y USO PUBLICO</b>
---------------------------------------

- Servicios de interés público y social .....	5.865,00 m <sup>2</sup>	3,00 %
. Zona Deportiva	3.910,00 m <sup>2</sup>	2,00%
. Zona Social	1.955,00 m <sup>2</sup>	1,00%
- Red Viaria, aceras y aparcamientos .....	40.591,04 m <sup>2</sup>	20,77 %
- Zonas verdes y espacios libres.....	22.213,45 m <sup>2</sup>	11,36 %
- Regatas (Olaa, Iñurriza).....	9.070,51 m <sup>2</sup>	4,64 %
- Sistema General de Comunicaciones (Ferrocarril) .....	1.096,00 m <sup>2</sup>	0,56 %
- Sistema General de Comunicaciones (Variante) .....	8.780,00 m <sup>2</sup>	4,49 %
<b>TOTAL</b>	<b>195.500,00 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>

#### B.1.2

Las parcelas industriales edificables son los espacios destinados a las edificaciones industriales, tal como se señala en los Planos del Proyecto.

#### B.1.3

Los espacios libres de dominio y uso público son las zonas que, con carácter público, se destinan fundamentalmente a césped y arbolado.

#### B.1.4

La zona de servicios de interés público y social será de dominio público y se descompondrá en zona deportiva, equipamiento comercial y equipamiento social, tal como se señala en los planos.

#### B.1.5

La red viaria y peatonal está constituida por los espacios destinados a la circulación de vehículos y tránsito de peatones, pudiendo ser pública (viales principales) o privada estrictamente.

#### B.1.6

Las zonas verdes residuales son espacios cuya superficie no cumple las condiciones para ser computable como sistema local de espacios libres y que se destina fundamentalmente a césped y arbolado.

#### B.1.7

Serán públicas todas las zonas, excepto las destinadas a parcela industrial edificable, parcela industrial edificada y el suelo de dominio y uso privado.

#### B.1.8

*(3º modificación del plan parcial, 21 de diciembre 2023)*

Las parcelas privadas darán servicio de paso a las parcelas colindantes. Los mismos podrán ser objeto de variación de alineaciones mediante un Estudio de Detalle, de acuerdo con el apartado B.2 de estas Ordenanzas.

La construcción de pasos privados, así como su conservación y mantenimiento se realizará entre los propietarios de las parcelas que tengan frente a los mismos, y el porcentaje de cada parcela en el coste de los mismos será proporcional a la fachada que da a dichos viales. En cualquier caso, las parcelas dotacionales quedarán eximidas de dichas obligaciones, con independencia de su ubicación respecto a los citados pasos privados.

En el caso de la parcela privada 4 en colindancia con la parcela PE-19 comercial, el paso a las parcelas colindantes se traslada a través de la servidumbre de paso generada en la parcela PE-19.

#### B.1.9

La parcela privada nº 15 y la parcela de equipamiento comercial nº 19 se destinarán

obligatoriamente a los usos previstos en el artículo 11-b del PTS de creación pública para actividades económicas: equipamiento dotacional de servicio a las empresa (oficinas, hostelería, empresas auxiliares, servicios comunes y similares).

## **B.2 ESTUDIOS DE DETALLE**

### **B.2.1**

Se podrán redactar Estudios de Detalle en aquellos supuestos en que se determine en este plan parcial.

Si el Plan Parcial no previese la redacción de un Estudio de Detalle y este fuese el instrumento urbanístico más adecuado para complementar, concretar o adaptar la ordenación prevista la necesidad o conveniencia de este instrumento deberá justificarse por los propios estudios de detalle.

Mediante Estudio de Detalle se podrá señalar, rectificar o complementar las alturas, alineaciones y rasantes establecidas por la ordenación pormenorizada prevista desde este plan parcial.

Se exceptúan la adaptación o reajuste de alineaciones, rasantes y alturas señaladas en este Plan, que den a los viales principales.

Mediante Estudio de Detalle se podrá regular 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 de este plan parcial.

Los estudios de detalle en ningún caso pueden infringir o desconocer las previsiones que para su formulación establece este plan parcial. Asimismo, tampoco pueden alterar el destino del suelo, incrementar la edificabilidad urbanística ni suprimir o reducir viales o dotaciones públicas establecidas en el planeamiento, sin perjuicio de lo dispuesto en la letra b) del apartado anterior.

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

1. Memoria que justifique el respeto de los límites legales y a los establecidos por este plan parcial 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.

En el caso concreto de la Parcela 1 –Muebles Treku- se podrá realizar para el conjunto de la parcela privada, un Estudio de Detalle donde se desarrollará la totalidad de la superficie construida actual.

### **B.2.2**

Podrá completar la red de comunicaciones definida en este estudio con aquellas vías interiores que resulten necesarias para promocionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio Estudio de Detalle.

---

### B.2.3

*(3º modificación del plan parcial, 21 de diciembre 2023)*

No podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales públicos ni las superficies destinadas a espacios libres.

Si en cambio, se podrá ampliar o anular el espacio destinado a los viales privados o modificar las servidumbres de paso que se imponen dentro de las parcelas. Para la anulación de un vial privado, éste deberá encontrarse entre dos parcelas del mismo propietario. En dicho caso, la anulación del vial llevaría consigo la ampliación de otro u otros viales, como mínimo en la cantidad de la superficie anulada. No se podrán reducir ni anular los viales privados compartidos con otros predios colindantes.

### B.2.4

En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de superficie edificable o volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado, ni tampoco podrá originar aumento de superficie privada, salvo justificación suficiente a criterio del Ayuntamiento.

Mediante Estudio de Detalle se podrá proceder a la ordenación de los volúmenes de acuerdo con las previsiones de este plan. 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.

### B.2.5

En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.

### B.2.6

Los estudios de detalle no podrán contener determinaciones propias de las Normas Subsidiarias o del Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.

## **B.3 PARCELACIONES Y DIVISIONES**

### B.3.1

*(3º modificación del plan parcial, 21 de diciembre 2023)*

Se establece como parcela mínima indivisible la de 1.000 metros cuadrados. La edificación en cada parcela deberá ser realizada con un único proyecto.

A excepción de la parcela 10-8 de 363,00 m<sup>2</sup>, que no constituye parcela independiente, debiendo anexionarse a las parcelas 10-6 y 10-7 (regularizado en el Proyecto de Reparcelación).

La subparcela 4C, podrá desarrollarse con un proyecto independiente del resto de la parcela 4, dadas las características técnicas del uso que se quiere implementar en la misma.



### B.3.2

Las nuevas parcelas deberán tener frente a alguno de los viales principales.

### B.3.3

Se permite la división de parcelas (las señaladas en el plano nº 2.2) respetando las limitaciones anteriores, debiendo solucionar, en su caso, los accesos mediante viales de carácter privado.

### B.3.4

La compartimentación interior de las edificaciones podrá realizarse en régimen de Propiedad Horizontal y será libre, siempre y cuando no genere lotes de propiedad que no dispongan de fachada al exterior, que carezcan de acceso directo desde el exterior o elemento común de la edificación o que se malogren manifiestamente el aprovechamiento del resto o parte de la edificación.

No se admitirán distribuciones interiores de propiedad menores de 250 metros cuadrados.

Para la creación de talleres industriales de superficie menor será necesario proyectar un complejo industrial específico a tal fin, que resuelva convenientemente la concentración de los servicios y las dotaciones comunes. En este caso, la anchura de cada subdivisión no será inferior a 6 metros, medida en cualquiera de sus fachadas o de sus espacios interiores.

Se procurará que el frente mínimo de fachada de pabellón industrial, respecto del fondo del mismo, sea de 1/3.

### B.3.5

Se permite la agrupación de parcelas para formar una de mayores dimensiones. Esta agrupación no exime el cumplimiento de todas las prescripciones establecidas en las presentes Ordenanzas Reguladoras.

## **B.4 PROGRAMA DE ACTUACIÓN URBANIZADORA**

### B.4.1 Tratamiento de la vegetación

La concreción de la ubicación y especies de árboles a plantar y conservar se remite al programa de actuación urbanizadora y al proyecto específico de urbanización, recogándose las siguientes previsiones:

- Obligatoriedad de plantar o conservar en conjunto un total mínimo de 597 árboles.
  - Plantación de espacios libres y zonas ajardinadas. El tratamiento vegetal será a base de árboles, plantas arbustivas y césped principalmente.
-

- Plantación fuera de los suelos destinados a espacios libres y jardines. Se estudiará la posibilidad de introducir árboles en alineaciones en las siguientes condiciones: la separación máxima será de 8 m. y su altura mínima en el momento de la plantación será de 2,5 m. Teniendo en cuenta las peculiaridades de algunas especies, se podrán autorizar plantaciones que no cumplan con lo anteriormente definido.
- Las especies a plantar deberán ser autorizadas por el ayuntamiento. Como criterio general se plantarán entre noviembre y marzo, y con el cepellón mínimo necesario según la especie. Será a cuenta de los propietarios del sector la conservación de la plantación desde que se realice hasta el final de la siguiente primavera.

#### B.4.2 Tratamiento de cauces

El tratamiento de riberas y los nuevos encauzamientos seguirán lo señalado en el informe definitivo de impacto ambiental del expediente de modificación de NN.SS.

El programa de actuación urbanizadora deberá garantizar el cumplimiento del estudio hidráulico de noviembre de 2000 en la zona de meandros, así como en la zona de la parcela de Muebles Treku, bien mediante las soluciones propuestas en dicho estudio o por soluciones alternativas que garanticen la no inundabilidad de la zona.

Igualmente se incluirán previsiones para conciliar los aspectos hidráulicos y ambientales derivados del tratamiento de las regatas y se concretarán en los presupuestos de la urbanización. En especial en los tramos de las regatas que se propone descubrir y/o desviar se tendrán en cuenta los riesgos sobre la estabilidad de la ladera y la necesidad de proteger la vegetación de mayor valor ambiental (encinar cantábrico y ejemplar de alcornocal).

En cumplimiento del informe sectorial, el tratamiento de los cauces deberá:

- La relativa a respetar la margen natural actualmente existente en la regata (se entiende que en la regata Etzainerreka, también conocida como Olaga u Olaa) y su vegetación de ribera sin implantar nuevas escolleras o muros.
- La relativa a que las nuevas coberturas que puedan derivarse de la modificación del enlace de la variante se compensen con mejoras en los tramos de cauces existentes al aire libre.
- La de que el proyecto de urbanización incorpore una actualización del estudio hidráulico realizado en noviembre de 2000, que sea acorde a la última definición del trazado y sección de los cauces y de la urbanización.

#### B.4.3 Cumplimiento de las determinaciones del informe definitivo de impacto ambiental de las NN.SS.

Se recoge expresamente la previsión de que se deberá de concretar el Programa de Vigilancia y la figura de Vigilante Ambiental de Obra, con su correspondiente manual de actuación e intervención. Esta vigilancia deberá extenderse al menos a los siguientes aspectos:

- Asegurar el acceso a los caseríos en condiciones transitables (control de limpieza....)
- Control de ruido.
- Control de emisión de polvo.
- Control de la gestión de residuos de construcción y demolición. (Demolición selectiva, segregación correcta de residuos y control del tratamiento y destino).
- Control del material de excavación y su destino a vertedero o relleno debidamente autorizado.
- Control de la ocupación de suelo, evitando compactación de suelos destinados a espacios verdes.
- Control de acopio de tierras evitando compactación y mezcla de tierras no apropiadas.
- Control de eliminación de rellenos no deseados en espacios verdes.
- Recepción de tierras.
- Recepción de materiales vegetales, mobiliario, etc...

#### B.4.4. Previsiones en las normas de la urbanización

- Se garantizará el paso libre en aceras de 2 m. de longitud.
- Se proyectarán pasos de peatones en número suficiente.
- Se adecuarán los anchos de vados a la Ordenanza de regulación del uso especial y de la prohibición de aparcamiento en una zona de la vía pública para el acceso a locales y garajes particulares o para carga y descarga publicada en el Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 248, de 28 de diciembre de 2004.
- Reducir la pendiente del vial E.
- Proyectar la resolución de la unión provisional del vial paralelo a la regata Iñurritza con el vial del puente de Frantzeskua.
- Todas las parcelas dispondrán de todos los servicios a pie de parcela.
- Estudiar la posibilidad de incluir un Bidegorri que mejore la movilidad del polígono y la continuidad del camino público que lo atraviesa.
- Un estudio específico de jardinería y paisajismo que incluya las actuaciones de retirada de rellenos, aportes de tierra, revegetaciones, caminos peatonales, mobiliario urbano, iluminación, etc., concretando con todo detalle las especies a plantar o sembrar, su tamaño, ubicación, épocas de plantación, condiciones de plantación, etc.

#### B.4.5 Afecciones a caseríos colindantes con el sector.

- Se deberá completar las acometidas de las distintas infraestructuras (abastecimiento de agua, hidrantes de protección contra incendios, energía eléctrica, telefonía y saneamiento) a todos los caseríos colindantes afectados.
  - Se contemplarán los accesos a todos los caseríos y edificaciones colindantes afectadas.
-

## **B.5 PROYECTOS DE URBANIZACIÓN**

### **B.5.1 Red Viaria**

#### **B.5.1.1**

Las características geométricas de la red viaria serán las determinadas en la hoja correspondiente a los planos del proyecto.

#### **B.5.1.2**

La red viaria contará con las protecciones y separación de edificios señalados en los planos.

#### **B.5.1.3**

Las alineaciones, así como las rasantes, se realizarán de acuerdo con lo definido en el Plan Parcial, aunque podrán ser ligeramente modificados en un estudio constructivo más detallado, como es el proyecto de urbanización.

#### **B.5.1.4**

Deberán preverse como mínimo 978 aparcamientos. Las dimensiones de los aparcamientos serán de 5,00 x 2,20 m, salvo las previstas para minusválidos. A tales efectos, Se cumplirán las previsiones sobre número de plazas para minusválidos y dimensiones de las mismas de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Autonómico 68/2000 sobre condiciones de accesibilidad o normativa que lo sustituya.

#### **B.5.1.5**

Las entradas a las parcelas industriales desde los viales principales se permitirán únicamente a través de los accesos señalados en la hoja de la Red Viaria y a través de otros accesos expresamente autorizados por el Ayuntamiento, pudiendo éste pedir la habilitación de aparcamientos en parcela privada en igual mismo a los eliminados por los accesos.

#### **B.5.1.6**

Las entradas, así como cualquier otro tipo de acceso, en sus puntos de enlace con la red viaria, deberán:

- Estar canalizados
  - Cumplir las condiciones establecidas por el Ayuntamiento de Zarautz
  - Recogida de aguas pluviales
  - Señalización necesaria
  - Visibilidad mínima con distancia parada, para una velocidad específica de 40 Km/h.
-

#### B.5.1.7

El material a utilizar en la urbanización superficial (firmes, bordillos, pavimentos, acabados, amueblamiento urbano, etc.), deberá ser autorizado expresamente por el Ayuntamiento de Zarautz.

#### B.5.1.8

En las aceras, paseos, zonas verdes, parques y plazas de utilización peatonal, será de aplicación obligatoria, respecto al diseño de los elementos de urbanización, las prescripciones del Gobierno Vasco, sobre normativa para supresión de barreras urbanísticas.

### B.5.2 Red de abastecimiento de agua, riego e hidrantes contra incendios.

#### B.5.2.1

Se proyectará la red con una dotación unitaria de 0,5 l./seg./Ha., con un coeficiente de punta de 2,4.

Se tendrá en cuenta el efecto de los hidrantes de incendios, de tal forma que, bajo la hipótesis de puesta en servicio de los dos hidrantes más próximos a cualquier posible incendio, el caudal en cada uno de ellos sea, como mínimo, de 1.000 litros minuto, durante dos horas, y con una presión de 10 m. de c.d.a.

#### B.5.2.2

La tubería de abastecimiento de diámetro igual o superior a 100 mm. será de función dúctil, y la tubería inferior podrá ser de fundición dúctil o de polietileno de 10 atms. de presión de trabajo.

Se dispondrán válvulas de seccionamiento en todas las derivaciones.

Se dispondrán desagües a la red de alcantarillado de pluviales en todos los puntos bajos de la red de abastecimiento de agua y ventosas en los puntos altos o en los tramos horizontales de longitud superior a 500 m.

#### B.5.2.3

Deberá contar con la presión necesaria para un normal abastecimiento (entre 3,5 y 6 kg/cm<sup>2</sup>).

#### B.5.2.4

Las redes serán subterráneas y la tubería de abastecimiento se situará preferentemente por encima del nivel del alcantarillado.

---

#### B.5.2.5

Se colocarán hidrantes al menos con 100 m., y bocas de riego de modelo homologado por el Ayuntamiento cada 50 m. Los hidrantes serán de tipo de 100 mm., preparados para resistir heladas y acciones mecánicas, e irán terminadas en una columna provista de tres salidas, cuyos diámetros serán los siguientes: una salida de 100 mm., que dispondrá de un racor modelo STORZ y dos salidas de 70 mm., que dispondrán de un racor tipo BARCELONA (según norma UNE 23.400-80).

Se conectarán a la red mediante una conducción independiente para cada hidrante, siendo el diámetro de la misma y el del tramo de red al que conecta iguales, como mínimo, a 100 mm. Dispondrán de válvulas de tipo compuerta de cierre elástico y quedarán debidamente señalizados conforme a la norma UNE 23-003-81 "Protección y lucha contra incendios, señalización".

#### B.5.2.6

El resto de los materiales a utilizar en la construcción de la red y de sus elementos deberán ser expresamente admitidos por el Ayuntamiento de Zarautz.

#### B.5.2.7

Toda la red, en cuanto a diseño, cálculo y construcción, estará de acuerdo con las Normas para la redacción de Proyectos de Abastecimiento de Agua y Saneamiento de Poblaciones del Ministerio de O. Públicas, con el "Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de agua" del Ministerio de O. Públicas, con el Reglamento para el Servicio Municipal de Aguas del Ayuntamiento de Zarautz, así como con toda la Normativa vigente y la que la experiencia aconseje sobre Protección de Incendios.

### B.5.3 Red de alcantarillado

#### B.5.3.1.

El sistema de conducción será separativo, no pudiendo, por lo tanto, mezclarse aguas pluviales con las residuales.

#### B.5.3.2

Las aguas procedentes de la lluvia serán conducidas debidamente canalizadas y cubiertas a los cauces naturales, a través de la red de aguas pluviales.

#### B.5.3.3

La dotación de cálculos para aguas fecales será de 100 l/op/día.

---

Las canalizaciones de aguas pluviales, habrán de dimensionarse para una lluvia de cálculo de 400 l. segundo y Ha. El coeficiente de escorrentía a emplear será el de 0,9 en zonas pavimentadas o cubiertas y 0,5 en zonas verdes. En aquellos casos en que el tiempo de concentración de la red proyectada sea superior a 10 minutos, se empleará para la lluvia de cálculo un valor inferior al anterior, que habrá de ser convenientemente justificado.

#### B.5.3.4

La velocidad máxima será, asimismo, justificada en el proyecto, con una relación calado/diámetro igual a 0,75 para el caudal punta. Se proveerá como velocidad mínima la de autolimpieza.

#### B.5.3.5

El diámetro mínimo de conducciones será de 30 cm. y la pendiente mínima será de 0,5%.

#### B.5.3.6

En las conducciones se dispondrán de arquetas de registro en los cambios de sección, pendientes, alineaciones, en los puntos de acometidas y como máximo, cada 50 m.

#### B.5.3.7

Las redes, tanto de aguas pluviales como de aguas fecales, serán estancas y cumplirán las Normas A.S.T.M. para las diversas clases.

#### B.5.3.8

Se colocarán sumideros como máximo cada 35 m.

#### B.5.3.9

Las arquetas de acometida del saneamiento de cada edificio a la red general, se emplazarán en suelo no edificable. Siempre se dispondrán dos arquetas de acometida, una para aguas negras y otra para pluviales.

#### B.5.3.10

Las aguas negras procedentes de los servicios deberán cumplir, antes de vertido al colector, las especificaciones que más adelante se señalan.

#### B.5.3.11

Las aguas procedentes de procesos industriales deberán ser transportadas a estaciones depuradoras especiales o tratadas privadamente hasta alcanzar los niveles establecidos y, posteriormente, verter al colector general.

---

#### B.5.3.12

Deberá preverse en los proyectos para instalaciones que produzcan problemas de polvo en el exterior y dentro de su parcela industrial, un pozo de sedimentación y separación de flotantes como paso previo a la evacuación de estas aguas.

#### B.5.3.13

En aquellos proyectos de industrial que, por sus características, hayan de manejar cisternas con líquidos diferentes al agua, deberá preverse en las zonas de carga y descarga y dentro de la parcela industrial, una red propia e independiente de alcantarillado, conectada a un depósito autocontenedor para evitar riegos de vertido accidental a la red general de alcantarillado de pluviales del Sector.

#### B.5.3.14

El material a utilizar en la construcción de la red y de sus elementos deberá ser expresamente autorizado por el Ayuntamiento de Zarautz.

#### B.5.3.15

Toda la red de saneamiento, en cuanto a su diseño, cálculo y construcción, estará de acuerdo con las Normas para la redacción de Proyectos de Abastecimiento de Agua y Saneamiento de Poblaciones del Ministerio de Obras Públicas y con el Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de Saneamiento de Poblaciones, del Ministerio de O. Públicas.

### B.5.4 Servicios eléctricos, telefónicos y teledistribución y gas.

#### B.5.4.1

Las redes de abastecimiento de energía eléctrica de baja tensión y las redes de teléfonos, teledistribución y gas serán subterráneas.

#### B.5.4.2

Las instalaciones complementarias (transformadores, cuartos de contadores, etc.) se emplazarán, en general, dentro de las parcelas privadas. En estas parcelas se ubicarán dentro de la envolvente del edificio o de forma subterránea.

En caso de que sea imprescindible su ubicación en suelo público, seguirán los criterios establecidos en el art 8.4.03 del PGOUZ, pudiendo en caso necesario admitirse centros de transformación en superficie, siempre y cuando se establezcan medidas para su integración en el paisaje urbano.

#### B.5.4.3

Todos los tendidos e instalaciones eléctricas, teléfonos, teledistribución y gas, cumplirán con los reglamentos oficiales vigentes, así como con las



normas de las compañías concesionarias.

- ORDENANZAS REGULADORAS -

#### B.5.4.4

Las cajas generales de protección se situarán dentro de arqueta en fachada, o bien dentro de arqueta en pared del portal o entrada similar, quedando empotradas, tanto la conducción que llega a dicha arqueta, como la que sale de ella.

#### B.5.4.5

No se permitirán depósitos de combustibles en suelo público.

### B.5.5. Alumbrado público

#### B.5.5.1

La iluminación de los viales será de 15 lux de iluminación media, con un factor de uniformidad de 0,25.

La iluminación de las zonas de aparcamiento será de 10 lux de iluminación media, con un factor de uniformidad de 0,25. En las zonas de jardín, el nivel medio de iluminación será de 7 (lux).

#### B.5.5.2

La red de alumbrado público será subterránea en el Sector.

#### B.5.5.3

La red de alumbrado público se proyectará en todos los casos con un equipo regulador de flujo y estabilizador de tensión.

#### B.5.5.4

Las luminarias deberán de ir dotadas de equipo auxiliar y lámpara de V.S.A.P. En este sentido, en el caso de que la evolución de la técnica mejore el tipo de lámparas, se optará por el tipo de lámpara más adecuado a los tiempos.

#### B.5.5.5

El material a utilizar en la instalación deberá ser autorizado expresamente por el Ayuntamiento de Zarautz.

### B.5.6. Jardinería y Varios

#### B.5.6.1

El proyecto de urbanización a realizar contendrá un estudio de jardinería, efectuándose las plantaciones con especies apropiadas para la zona y se remite en su totalidad a lo expresado en el punto B.4.1 "Tratamiento de la vegetación" del Programa de Actuación Urbanizadora:

---

- Obligatoriedad de plantar o conservar en conjunto un total mínimo de 597 árboles.
- Plantación de espacios libres y zonas ajardinadas. El tratamiento vegetal será a base de árboles, plantas arbustivas y césped principalmente.
- Plantación fuera de los suelos destinados a espacios libres y jardines. Se estudiará la posibilidad de introducir árboles en alineaciones en las siguientes condiciones: la separación máxima será de 8 m. y su altura mínima en el momento de la plantación será de 2,5 m. Teniendo en cuenta las peculiaridades de algunas especies, se podrán autorizar plantaciones que no cumplan con lo anteriormente definido.
- Las especies a plantar deberán ser autorizadas por el ayuntamiento. Como criterio general se plantarán entre noviembre y marzo, y con el cepellón mínimo necesario según la especie. Será a cuenta de los propietarios del sector la conservación de la plantación desde que se realice hasta el final de la siguiente primavera.

#### B.5.6.2

Los muros que sean visibles desde lugares públicos serán revestidos de piedra natural por su cara exterior, siendo de mampostería de piedra trasdosada con hormigón en masa, o de hormigón armado chapeado de piedra.

#### B.5.6.3

El mobiliario urbano y los elementos accesorios (señales, cierres de parcela, etc.) deberán ser autorizados expresamente por el Ayuntamiento de Zarautz.

#### B.5.6.4

Se evitarán los muros de piedra para la rectificación del trazado del cauce de la regata, debiéndose sustituir, siempre que los condicionantes hidráulicos lo permitan, por técnicas blandas y de bioingeniería. La revegetación de los taludes de la regata y su zona colindante tendrá como objetivo recrear el hábitat asociado al bosque de ribera, por lo que se emplearán especies propias de dicho hábitat.

El tratamiento de riberas y los nuevos encauzamientos seguirán lo señalado en el informe definitivo de impacto ambiental del expediente de modificación de NN.SS.

El proyecto de urbanización deberá garantizar el cumplimiento del estudio hidráulico de noviembre de 2000 en la zona de meandros, así como en la zona de la parcela de Muebles Treku, bien mediante las soluciones propuestas en dicho estudio o por soluciones alternativas que garanticen la no inundabilidad de la zona.

---

Igualmente se incluirán previsiones para conciliar los aspectos hidráulicos y ambientales derivados del tratamiento de las regatas y se concretarán en los presupuestos de la urbanización. En especial en los tramos de las regatas que se propone descubrir y/o desviar se tendrán en cuenta los riesgos sobre la estabilidad de la ladera y la necesidad de proteger la vegetación de mayor valor ambiental (encinar cantábrico y ejemplar de alcornocal).

#### B.5.6.5

El proyecto de urbanización deberá cumplir con las determinaciones del informe definitivo de impacto ambiental de las NN.SS. y se remite en su totalidad al punto B.4.3 del Programa de Actuación Urbanizadora.

#### B.5.6.6

El proyecto de urbanización debe recoger las siguientes previsiones:

- Debido a que el paso libre en aceras debe ser de una longitud de 2 m. el proyecto de urbanización deberá modificar la ubicación de alumbrado público a fin de garantizar el cumplimiento de la normativa vigente.
  - Se proyectarán pasos de peatones en número suficiente en el frente de la parcela 2 a fin de evitar el encintado de la línea de aparcamiento del frente de la parcela 2. En general se aumentará el número de pasos de peatones, ya que los propuestos son muy deficientes en número.
  - Se adecuarán los anchos de vados a la Ordenanza de regulación del uso especial y de la prohibición de aparcamiento en una zona de la vía pública para el acceso a locales y garajes particulares o para carga y descarga publicada en el Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 248, de 28 de diciembre de 2004.
  - Reducir la pendiente del vial E.
  - Proyectar la resolución de la unión provisional del vial paralelo a la regata Iñurritza con el vial del puente de Frantzeskua.
  - Todas las parcelas dispondrán de todos los servicios a pie de parcela. Igualmente, todas las parcelas, incluidas las de equipamiento a ceder al Ayuntamiento, dispondrán de todos los servicios a pie de parcela.
  - Estudiar la posibilidad de incluir un Bidegorri que mejore la movilidad del polígono y la continuidad del camino público que lo atraviesa.
  - Un estudio específico de jardinería y paisajismo que incluya las actuaciones de retirada de rellenos, aportes de tierra, revegetaciones, caminos peatonales, mobiliario urbano, iluminación, etc., concretando con todo detalle las especies a plantar o sembrar, su tamaño, ubicación, épocas de plantación, condiciones de plantación, etc.
-

#### B.5.6.7

- Se deberá completar las acometidas de las distintas infraestructuras (abastecimiento de agua, hidrantes de protección contra incendios, energía eléctrica, telefonía y saneamiento) a todos los caseríos colindantes afectados.
- Se contemplarán los accesos a todos los caseríos y edificaciones colindantes afectados.

#### B.5.7 Tratamiento de Cauces:

En cumplimiento del informe sectorial, el tratamiento de los cauces deberá:

- **B.5.7.1.** La relativa a respetar la margen natural actualmente existente en la regata (se entiende que en la regata Etzainerreka, también conocida como Olaga u Olaa) y su vegetación de ribera sin implantar nuevas escolleras o muros.
  - **B.5.7.2.** La relativa a que las nuevas coberturas que puedan derivarse de la modificación del enlace de la variante se compensen con mejoras en los tramos de cauces existentes al aire libre.
  - **B.5.7.3.** La de que el proyecto de urbanización incorpore una actualización del estudio hidráulico realizado en noviembre de 2000, que sea acorde a la última definición del trazado y sección de los cauces y de la urbanización.
-

## **C. NORMAS DE EDIFICACIÓN**

### **C.1 CONDICIONES TÉCNICAS DE LAS OBRAS EN RELACIÓN CON LAS VIAS PÚBLICAS**

#### C.1.1

Las edificaciones o instalaciones a ejecutar en parcelas adyacentes a un vial público, respetarán la separación señalada en los planos correspondientes.

#### C.1.2

En el límite de la parcela privada será posible la construcción del cerramiento. Dicha cerca deberá situarse en el límite divisorio de las propiedades mencionadas, pero totalmente construida sobre la propiedad particular, a ras con el encintado de la acera.

#### C.1.3

La cerca de cerramiento deberá, con objeto de asegurar la debida visibilidad para el tráfico en el encuentro de calles, dejar libre el espacio correspondiente al ángulo formado por los normales trazados en las alineaciones de las calles consideradas por los puntos empalme del tramo curvo con los dos (2) tramos rectos.

#### C.1.4

No se permitirá el estacionamiento de vehículos en las bandas de circulación. Únicamente se admite el aparcamiento de vehículos en la red viaria y en el interior de las parcelas, en los espacios que se hallan establecidos para este fin.

#### C.1.5

Los espacios libres, en su caso, entre fachada y vía pública, deberán ajustarse a las siguientes prescripciones:

- a) La superficie de estacionamiento deberá estar pavimentada y delimitada por un encintado.
- b) El restante terreno libre deberá estar pavimentado o ajardinado.

#### C.1.6

Las entradas a parcelas se tratarán de la misma manera que los estacionamientos.

---

## C.2 CONDICIONES DE VOLUMEN Y DE EDIFICACIÓN

### C.2.1

La ocupación máxima sobre cada parcela industrial edificable, será del 100,00% de su superficie, respetando las alineaciones marcadas al respecto. No obstante, podrán unificarse parcelas industriales a costa de los viales privados, mediante los correspondientes Estudios de Detalle de las Parcelas afectadas.

El índice de edificabilidad de las parcelas industriales edificables es de un (1) metro cuadrado de techo por cada metro cuadrado de superficie de dichas parcelas industriales edificables, a excepción de las parcelas 1, 13, 14, 15 y 16.

Se permite la construcción de entreplantas adicionando al efecto un máximo equivalente al 20% del aprovechamiento correspondiente al edificio industrial.

En las parcelas 1, 13, 14, 15 y 16 el aprovechamiento correspondiente a los mismos es el señalado en Plano 2.2 M y en las fichas F.1- F.13- F.14- F.15- F.16.

### C.2.2

Las ampliaciones y las modificaciones que se autoricen en los edificios industriales existentes y los pabellones que se construyan de nueva planta deberán respetar las alineaciones y rasantes fijadas en los planos de proyecto. Los edificios actuales que no respeten esas alineaciones y rasantes deberán ajustarse a las mismas cuando sean reconstruidos.

### C.2.3

En general los pabellones industriales tendrán 12 metros de altura, que podrá ser superada en el caso de que las instalaciones industriales especiales así lo exijan por cuestiones de funcionamiento, siendo el Ayuntamiento el organismo que valore dicha necesidad y, en su caso, conceda la oportuna autorización. El perfil edificatorio máximo es de sótano, planta baja y entreplanta en el caso de que no haya bloques representativos.

En los edificios 13, 14, 15 y 16, que además del uso industrial se podrá desarrollar un uso más representativo, se permite la construcción de un edificio de estas características (oficinas, espacios de exposición...) de hasta 12 metros de altura y 3 plantas, (la altura libre mínima de cada una de ellas será de 3 m.) computándose estas plantas como aprovechamiento, restando el 20 % de aprovechamiento de entreplantas permitidas como norma general. Al menos las dos plantas superiores deberán dedicarse exclusivamente a oficinas, espacios de exposición, locales sociales, vestuarios o vivienda de guarda.

A partir del plano de cornisa, se desarrollará la cubierta del edificio, cuyos faldones no superarán una pendiente máxima de 25%. La línea del perfil de cubierta sólo podrá ser superada por remates ornamentales de la misma, por elementos propios de las instalaciones de edificios (chimeneas, antenas, tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, elementos publicitarios, paneles de captación de energía solar, etc.), siempre que su ubicación y características queden convenientemente justificadas. Las fachadas principales son los que dan a los viales A, C, D, E, F, H y I.

---

#### C.2.4

Cuando, según las previsiones de desarrollo de las diferentes industrias, no sea necesaria la edificación íntegra de las parcelas, las empresas podrán optar por la edificación parcial de las mismas, ateniéndose siempre a estas ordenanzas.

No obstante, será obligatorio respetar las alineaciones de los viales principales, debiéndose realizar los retranqueos en las alineaciones de los viales privados.

#### C.2.5

Los espacios libres de propiedad particular obtenidos a causa de retranqueos, podrán destinarse a jardines, aparcamientos, vialidad o áreas peatonales o almacenaje al aire libre. Los aparcamientos situados dentro de una parcela industrial, pero fuera del pabellón, podrán cubrirse con marquesinas sin cerramientos laterales.

El Ayuntamiento podrá exigir la adopción de medidas que tienden a atemperar el desfavorable impacto que, en el orden ambiental y paisajístico, pueda conllevar el almacenaje al aire libre.

#### C.2.6

Se permiten vuelos y retranqueos, siempre que se justifiquen por razones de estética o aprovechamiento.

En los casos en los que la fachada coincida con la alineación máxima permitida, se autoriza que estos vuelos sobresalgan sobre el espacio de dominio y uso público. No se permitirán vuelos cerrados, ni abiertos transitables (balcones o similares). Están permitidos los aleros, parasoles, elementos bioclimáticos y similares.

El vuelo máximo permitido sobre parcela privada será de 3,00 m (marquesinas o similares) y sobre suelo público 1,25 m, pero sin que en ningún caso pueda acercarse a más de 0,50 metros de la línea exterior del bordillo de la acera.

Los vuelos quedarán a 3 m de altura sobre la rasante del pavimento de la acera y medidos en todos los puntos del vuelo.

Los vuelos de fachada deberán quedar a 0,5 m, del límite de la fachada respecto a un edificio colindante, cualquiera que sea su tratamiento de huecos, y deberán respetar las líneas compositivas generales del conjunto. No será necesario su retranqueo en los encuentros entre fachadas cóncavas.

No se establece limitación al porcentaje de desarrollo total de los vuelos en las fachadas.

Se permiten zócalos, pilastras y otros motivos ornamentales de la fachada que no sobresalgan más de 10 cms. de las líneas de ésta.

Se permiten rótulos y anuncios luminosos que se desarrollen paralelamente al plano de fachada, con una altura mínima de 3,5 m. sobre el nivel de la acera.

En edificios con un solo propietario se atenderá a un esquema único para los rótulos en cada una de las fachadas. Este esquema ha de aprobarse previamente a la

colocación de cualquier elemento de los citados anuncios. Los anuncios y posibles logotipos han de ir en su conjunto, bien dentro de los huecos o bien sobre los paños horizontales ciegos de la fachada en que se ubiquen y, en ambos casos, en un plano paralelo al de la misma. El vuelo máximo respecto al paramento será de 25 cm.

#### C.2.7

Se autoriza la construcción de sótanos y semisótanos, pero no se les podrá conferir otro uso que el de almacenamientos, vestuarios, aseos o garajes para aparcamiento de vehículos, esto último, siempre que cuenten con acceso directo desde el exterior, prohibiéndose en el mismo toda actividad que exija la estancia prolongada de personas.

La altura libre del garaje no será inferior a 3,00 m., salvo en el caso de las instalaciones que así lo exijan, siendo el Ayuntamiento el organismo que valore dicha necesidad y, en su caso, conceda la oportuna autorización.

Los sótanos y semisótanos, destinados al uso exclusivo de aparcamiento de vehículos, no computarán como superficie construida.

Los sótanos y semisótanos deberán estar ligados, a todos los efectos, por la planta inmediata superior, salvo en el caso de que se utilicen para aparcamiento de vehículos.

---



### C.2.8

Las edificaciones existentes, tal y como se refleja en la Memoria, se han clasificado dentro de las siguientes categorías:

#### 1.- Edificios fuera de ordenación de derribo necesario:

. Los señalados expresamente como tal en el plano nº 1.7

Quedan, obviamente, fuera de ordenación, todos los tinglados, tejavanas, casetas, etc., etc. existentes, y que afecten a la red viaria y peatonal, a parcelas industriales, a parcelas de dotaciones, sistema general de comunicaciones y cursos del río, tal como puede verse en el plano nº 6.1.

#### 2.- Edificios dentro de la Ordenación:

. Los expresamente señalados como edificios consolidados en el plano 1.6.

### C.2.9

En los edificios fuera de ordenación no podrá realizarse obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento del valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que exijan la higiene, ornato y conservación del mismo.

---

### C.3 CONDICIONES DE USO

#### **C.3.1.- Zona de parcelas industriales. Uso principal, usos alternativos, compatibles y admisibles.**

*(1º modificación del plan parcial, 27 de enero 2022)*

*(2º modificación del plan parcial, 23 de septiembre 2023)*

*(3º modificación del plan parcial, 21 de diciembre 2023)*

#### **A.- Parcelas 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12 y 16**

##### **A.1.- Uso principal:**

1.a.- Cualquiera de los especificados dentro de los tipos 1, 2, 3, 4, 5 y 8 del uso productivo industrial del plan general de ordenación urbana (PGOU), así como centros de enseñanza que requieran instalaciones industriales o semi industriales, u otros equipamientos relacionados, asimilables y/o vinculados con la actividad industrial.

1.b.- Dentro del uso principal se entienden comprendidas todas las actividades complementarias de carácter terciario (oficina, comercial...) que estén vinculadas o sean necesarias para el desarrollo de la actividad principal.

**2.- Usos alternativos:** Ocupando la totalidad de una parcela, se admiten los siguientes:

2.a.- Uso de comunicaciones (Uso 1, Tipo 3 del PGOU). Estaciones de servicio de suministro de carburantes.

2.b.- Uso de infraestructuras (Uso 2 del PGOU).

2.c.- Uso de equipamiento (Uso 4 del PGOU). Siguiendo las definiciones del PGOU, se admiten expresamente los siguientes:

- Uso de servicios urbanos.
- Uso de servicios administrativos.
- Uso deportivo
- Uso religioso
- Uso hotelero
- Uso recreativo, ocio y/o espectáculo
- Uso de servicios funerarios
- Aparcamientos autónomos
- Otros, cuando se acredite que su emplazamiento no resulta incompatible en zona de uso industrial.

2.d.- Uso terciario no vinculado al productivo industrial (Uso 6 del PGOU). Siguiendo las definiciones del PGOU, se admiten los siguientes:

- Uso de oficina.
- Uso terciario de alta tecnología

2.e. Uso 2 Tipo 1 (uso de Red de energía eléctrica) del PGOU. Este uso se admite sin necesidad de ocupar la totalidad de una parcela, pudiendo ser implantado en subparcelas.

**3.- Usos compatibles y admisibles.** Siguiendo las definiciones del PGOU, se admiten los siguientes usos:

3.a.- En plantas sobre rasante:

3.a.1.- En general, los admitidos como usos alternativos, con las siguientes excepciones:

- No se permiten los usos de comunicaciones (estaciones de servicio de suministro de carburantes) y de infraestructuras que, por sus características, sean incompatibles con cualquier otro uso dentro de un mismo edificio.
- No se permiten los de equipamiento de tipo hotelero.

3.a.2.- Uso residencial (vivienda aneja al uso principal) con un máximo de una vivienda por cada instalación que tenga una superficie construida vinculada a la actividad industrial de más de 3.000 m<sup>2</sup>. La vivienda no podrá tener una superficie construida de más de 100 m<sup>2</sup>.

3.a.3.- Uso de comercio al menor de carácter no concentrado. Excepcionalmente, se admitirá la implantación de actividades comerciales de bienes y productos no vinculados al uso productivo ni complementarios al mismo 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:

- a) Venta de vehículos automóviles
- b) Equipamiento del hogar (mobiliario)
- c) Otros de carácter similar no dedicados al tramo alimentario ni a productos cotidianos

3.b.- En todas las plantas, sobre y bajo rasante, se admiten los usos de local de garaje y aparcamiento vinculado a otro uso, así como el de almacén vinculado a las necesidades de la actividad principal.

**4.- Usos prohibidos:** Los no designados específicamente como permitidos y, en general, todos aquellos usos que impliquen residencia habitual o permanente de personas o sean incompatibles con el uso principal productivo-industrial o con el de la calificación global de la zona.

## **B.- Parcelas 13 y 14**

**B.1.- Uso principal.** El mismo que el asignado a las parcelas del epígrafe A

**B.2.- Usos alternativos.** Los mismos que los asignados a las parcelas del epígrafe A, añadiendo el siguiente uso terciario no vinculado al productivo industrial:

- Uso comercial al por menor de carácter concentrado

**B.3.- Usos compatibles y admisibles.** Los mismos que los asignados a las parcelas del epígrafe A, añadiendo el siguiente no vinculado al productivo industrial:

Uso terciario, comercial al por menor de carácter no concentrado, exclusivamente en las siguientes modalidades:

- Prestación de servicios hosteleros sin alojamiento de personas (restaurantes, cafeterías y similares).
- Actividades de comercialización de bienes y productos. En estos casos se exigirá que la superficie construida destinada a la actividad sea superior a 200 m<sup>2</sup>.

**C.- Parcela 15.** Se destinará obligatoriamente al uso de equipamiento dotacional de servicio a las empresas previsto en el artículo 11-b del PTS de creación de suelo para actividades económicas (oficinas, hostelería, empresas auxiliares, servicios comunes y similares).

**D.- Dotaciones de aparcamientos.** La implantación de determinados nuevos usos, tanto en edificios de nueva planta como en edificios existentes, requerirá una dotación de aparcamientos complementarios, en la propia parcela o en otra contigua, en la cantidad que se regula en los siguientes apartados:

- Uso hotelero: una plaza de aparcamiento por cada 6 plazas hoteleras.
- Otros equipamientos, cuya superficie construida sea superior a 800 m<sup>2</sup>: una plaza de aparcamiento por cada 200 m<sup>2</sup> útiles.
- Oficinas, y comercial al por menor de carácter no concentrado, cuya superficie construida sea superior a 400 m<sup>2</sup>: una plaza de aparcamiento por cada 80 m<sup>2</sup> útiles.

Uso comercial al por menor de carácter concentrado: una plaza por cada 40 m<sup>2</sup> útiles destinados a zona de venta al público, en el caso de grandes almacenes; y una plaza por cada 15 m<sup>2</sup> útiles destinados a zona de venta en el caso de centros comerciales.

### C.3.2

En la zona de "Espacios libres de dominio y uso público" y "Zonas verdes residuales"

Usos autorizados:

- Zonas ajardinadas.
- Plantaciones arbóreas y arbustivas.
- Áreas peatonales.
- Implantación subterránea de servicios.
- Instalaciones subterráneas que no limiten el uso público.

Usos prohibidos:

- Los restantes.

### C.3.3.

En la zona de parque deportivo de los "servicios de interés público y social"

Usos autorizados:

- Serán todos aquellos relacionados con la naturaleza de su destino, autorizándose también los usos previstos para las zonas verdes, además de edificios para vestuarios y aseos, así como cuantas instalaciones auxiliares y complementarias sean necesarias.

Usos prohibidos:

- Los restantes.

### **C.3.4.**

En la zona de equipamiento comercial de los "servicios de interés público y social".

- Aquellos directamente relacionados con el destino previsto, tales como: Bar, Comedor, Hostal, Cafetería, Restaurante, Comercio de venta al por menor, etc. Se permiten, asimismo, los usos autorizados en las zonas de parque deportivo, de equipamiento social, de espacios libres de dominio y uso público y de zonas verdes residuales, en las mismas condiciones previstas para cada una de ellas.

Se podrá autorizar, como máximo, una vivienda para personal relacionado con la gestión de esta zona.

Usos prohibidos:

- Los restantes.

### **C.3.5**

En la zona de equipamiento social de los "servicios de interés público y social".

Usos autorizados:

- Aquellos directamente relacionados con el destino previsto, tales como: dispensarios, consultorios, ambulatorios, exposiciones, club social, salón de actos, sala de espectáculos no lucrativos, guardería, biblioteca, etc.

Se permiten, asimismo, los usos autorizados en las zonas de parque deportivo, de espacios libres de dominio y uso público, y de zonas verdes residuales, en las mismas condiciones previstas para cada una de ellas.

Se podrá autorizar, como mínimo, una vivienda para personal relacionado con la gestión de esta zona.

Usos prohibidos:

- Los restantes.

## **C.4 CONDICIONES MÍNIMAS DE ESTÉTICA**

### **C.4.1**

El cuidado y mantenimiento de los espacios libres obtenidos a causa de retranqueos, correrá a cargo de la propiedad.

### **C.4.2**

Las zonas libres resultantes de la disposición de edificaciones en las parcelas industriales que no queden pavimentadas, se refinarán y acondicionarán con siembra de césped de buena calidad y plantaciones.

Quedan exentas de esta norma las superficies destinadas a aparcamientos y maniobras de vehículos.

#### **C.4.3**

Debido a que algunas fachadas superan los 100 metros, a partir de los 80 metros lineales de fachada, se realizarán variaciones en la composición de fachadas, siempre mantenido las alturas de cornisa y las líneas generales de composición.

Los materiales se usarán dignamente, sin enmascarar su condición. Los colores deberán adaptarse al medio.

#### **C.4.4**

Se admiten los elementos prefabricados aceptados por las normas de buena construcción.

#### **C.4.5**

Se permiten revocos, siempre que estén bien terminados.

Las empresas beneficiarias quedarán obligadas a su buen mantenimiento y conservación.

#### **C.4.6**

Todas las paredes medianeras, así como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como fachada, ofreciendo calidad de obra terminada.

#### **C.4.7**

Los elementos accesorios de la urbanización (señales, bancos, postes, etc.) deberán ajustarse a un sólo modelo para cada función.

#### **C.4.8**

*(3º modificación del plan parcial, 21 de diciembre 2023)*

Los cerramientos de parcelas privadas no serán de una altura superior a dos (2) metros. Podrán ser ciegos hasta 1,00 metro; el resto permitirá la visibilidad (tela metálica, celosía, etc.). El proyecto de urbanización definirá un diseño uniforme de cierre, cumpliendo obligatoriamente las condiciones arriba indicadas.

En casos excepcionales, los cerramientos de parcelas privadas podrán diferir a los anteriormente señalados, siempre que como consecuencia del cumplimiento de una normativa sectorial y por condiciones ligadas a la seguridad del uso, requieran cierres de otra tipología y/o de mayor altura. El empleo de otro tipo de cerramientos, deberá quedar convenientemente justificado en el proyecto.

#### **C.4.9**

*(3º modificación del plan parcial, 21 de diciembre 2023)*

El acabado exterior de los edificios y las instalaciones industriales presentará un nivel digno en su tratamiento compositivo y en sus materiales de fachada, con el fin de permitir una correcta integración en su entorno paisajístico. El Ayuntamiento podrá denegar una licencia de edificación y exigir la modificación del proyecto por motivos estéticos, en los casos en que las nuevas construcciones planteasen soluciones de fachada, urbanística o arquitectónicamente, inadecuadas al lugar de emplazamiento.

En casos excepcionales, los acabados exteriores de parcelas privadas podrán diferir a los anteriormente señalados, siempre que como consecuencia del cumplimiento de una normativa sectorial y por condiciones ligadas a la seguridad del uso, requieran acabados específicos. El empleo de dicho tipo de acabado exterior, deberá quedar convenientemente justificado en el proyecto.

#### **C.4.10**

*(3º modificación del plan parcial, 21 de diciembre 2023)*

Para proceder a la construcción de un edificio industrial, deberá existir un Anteproyecto único de la totalidad de la edificación de la parcela industrial donde vaya ubicarse, de común acuerdo de todos los propietarios de la parcela, requisito indispensable para la concesión de la licencia municipal. El Proyecto de Construcción podrá ser específico para cada promoción. No obstante, la edificación promovida tendrá como mínimo, la dimensión de la parcela mínima, con excepción de la subparcela 4C, que podrá desarrollarse con un proyecto independiente del resto de la parcela 4, dadas las características técnicas del uso que se quiere implementar en la misma.

### **C.5 CONDICIONES DE HABITABILIDAD, HIGIENE Y DEFENSA DEL MEDIO AMBIENTE**

#### **C.5.1**

*(3º modificación del plan parcial, 21 de diciembre 2023)*

La altura interior mínima (media de la rasante del suelo acabado a la cota inferior del techo acabado o del cordón inferior de la cercha) de cualquier local destinado a actividad industrial será de 4,00 m.

Los locales destinados a oficinas, vestuarios, exposiciones u otros usos auxiliares que no sean de producción, tendrán una altura libre mínima de 3,00 m.

En el caso de disponerse algún local de sótano, presentará una altura libre de 3 metros, salvo en el caso de las instalaciones que así lo exijan, siendo el Ayuntamiento el organismo que valore dicha necesidad y, en su caso, conceda la oportuna autorización.

En el caso de actividades ligadas al Uso 2 Tipo 1 (uso de Red de energía eléctrica) del PGOU, se podrá recurrir al empleo de edificios prefabricados estandarizados, al margen de que sus dimensiones interiores no se ajusten a las señaladas en los apartados anteriores.

#### **C.5.2**

En lo que se refiere a condiciones higiénicas en que se deberán desenvolver las actividades previstas, a la necesidad y dimensionamiento de vestuarios y servicios, a las condiciones de ventilación e iluminación de los locales, regirán las disposiciones que sean de obligada aplicación.

#### **C.5.3**

1.- Siempre que puedan representar para las personas peligro de caída, los huecos, ventanas, pasarelas, etc. etc....., estarán protegidas por un antepecho o barandilla de al menos, 1 m. de altura.

2.- Se dispondrá, al menos en cada edificio, un acceso a cubierta desde el exterior o desde un espacio independiente de toda dependencia cerrada.

3.- Las construcciones e instalaciones del Sector, a efectos de seguridad, deberán respetar las distancias mínimas respecto de los conductos de las líneas eléctricas aéreas establecidas en el reglamento técnico de líneas de alta tensión.

#### **C.5.4**

En lo referente a protección contra incendios, rayos, y otros accidentes, además de las medidas de seguridad que a cada actividad concreta le puedan ser exigibles desde la concesión de licencia de actividad, se dará cumplimiento a las leyes y reglamentos generales vigentes sobre la materia.

#### **C.5.5**

Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen en el sector ordenado, se atenderán a lo establecido por la ley de protección del ambiente atmosférico y demás normativa concordante y vigente.

#### **C.5.6**

En cuanto a las aguas residuales, tenemos:

##### **1. Disposiciones generales.**

- Todas las industrias y actividades que se instalen en este Sector están obligadas a dar cumplimiento, en lo que se refiere a evacuación de aguas residuales, a la totalidad de los extremos de la normativa contenida en este artículo, sin perjuicio de lo estipulado por la legislación vigente sobre vertidos de aguas.
- Las aguas residuales industriales que cumplan las condiciones fijadas por el apartado 3 de este artículo, así como el efluente de cocinas-comedor, servicios sanitarios, duchas, etc., y las purgas de circuitos de refrigeración (sean abiertos o cerrados), se incorporarán exclusivamente a la red de aguas fecales-industriales propuesta por el presente Plan Parcial. La red denominada de pluviales, queda, por lo tanto, reservada para recoger las aguas de lluvia de las cubiertas y de la urbanización superficial, así como la de las pequeñas regatas que atraviesan el sector.
- Las industrias cuyas aguas residuales no cumplen las condiciones mínimas de vertido a la red de saneamiento, deberán adoptar o instalar su propio sistema de pre-tratamiento, depuración y, en su caso, de eliminación de dichas aguas.

Serán a cargo del usuario la construcción, explotación y mantenimiento de las instalaciones a que hubiere lugar con objeto de satisfacer las exigencias de esta Ordenanza.

- Con la licencia de actividad de cada empresa, se solicitará al Ayuntamiento el correspondiente permiso de vertido, aportando la información que el Ayuntamiento estime necesaria para poder evaluar la naturaleza de los procesos de producción de las aguas residuales resultantes. A la vista de lo cual, y previos los asesoramientos oportunos, el Ayuntamiento podrá denegar o autorizar todos o parte de los vertidos con sujeción a los términos, límites y condiciones que procedan.
- En cualquier caso, se deberá tener en consideración la autorización de vertido que las industrias o actividades deban obtener de conformidad a la legislación sectorial de aguas, y que será previa a la licencia a otorgar por las autoridades locales, de conformidad al art. 259 Reglamento de Dominio Público Hidráulico.



2. Vertidos prohibidos: (los definidos en el "Reglamento Regulador del Vertido a Colector" vigente)

Se prohíbe el vertido a la red general de recogida de aguas residuales, de sustancias contaminantes incluidas en el Grupo nº 1 de la normativa de la C.E.E. y, en cualquier caso, de todos los compuestos y materias que, de forma no exhaustiva y agrupados por afinidad o similitud de efectos, se señalan a continuación:

a) Mezclas explosivas: Líquidos o gases que, por razón de su naturaleza y cantidad, sean o puedan ser suficientes, por sí mismos o en presencia de otras sustancias, de provocar fuegos o explosiones. En ningún momento, dos medidas sucesivas efectuadas mediante un explosímetro, en el punto de descarga a la red, deben dar valores superiores al 5 por 100 del límite inferior de explosividad, ni tampoco una medida aislada debe superar en un 10 por 100 el citado límite.

b) Desechos sólidos o viscosos que provoquen o puedan provocar obstrucciones en el flujo del alcantarillado o interferir el adecuado funcionamiento del sistema de aguas residuales.

Los materiales prohibidos incluyen, en relación no exhaustiva: grasas, tripas o tejidos de animales, estiércol, huesos, pelos, pieles o carnaza, entrañas, sangre, plumas, cenizas, escorias, arena, cal gastada, trozos de piedras o de mármol, trozos de metal, vidrio, paja, virutas, recortes de césped, trapos, granos, lúpulo, desechos de papel, maderas, plástico, alquitrán, residuos asfálticos, residuos del procesado de combustibles o aceites lubricantes y similares y, en general, sólidos de tamaño superior a 1,5 cm. en cualquiera de sus dimensiones.

c) Materiales coloreados: Líquidos, sólidos o gases que, incorporados a las aguas residuales, den coloraciones que no se eliminen en el proceso de tratamiento empleado en las estaciones depuradoras generales, tales como lacas, pinturas, barnices, tintas, etc.

d) Residuos corrosivos: Líquidos, sólidos o gases que provoquen corrosión en la red de saneamiento o en las instalaciones de depuración y todas las sustancias que puedan reaccionar con el agua para formar productos corrosivos.

e) Desechos radiactivos: Desechos radiactivos o isótopos de vida media o concentración tales que puedan provocar daños de las instalaciones y/o peligro para el personal del mantenimiento de las mismas.

f) Materias nocivas y sustancias tóxicas: sólidos, líquidos o gases en cantidades tales que, por sí solos o por interacción con otros desechos, puedan causar molestia pública o peligro para el personal encargado de mantenimiento y conservación de la red de colectores o Estaciones Depuradoras.

3. Vertidos tolerados: (los definidos en el "Reglamento Regulador del Vertido a Colector" vigente)

Las concentraciones máximas instantáneas de contaminantes permisibles en los vertidos de aguas residuales serán los establecidos por el Consorcio de Aguas de Gipuzkoa.

### **C.5.7**

Condiciones de protección contra el ruido: se estará a lo señalado en la Ordenanza

Municipal para la Protección de las Personas contra las Emisiones de Ruidos y Vibraciones.

### C.5.8

Condiciones de protección del Patrimonio Cultural Vasco: en caso de reordenación de las Parcelas nº 11 (B-1 a B-3) se estará a lo señalado en la previsión contenida en el apartado 8 de la modificación de las NNSS; relativa a dar a la **zona de presunción arqueológica nº 9 "Astillero"** la protección que le otorga el artículo 49 de la **Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco**.

## C.6 CONDICIONES DE SERVICIO Y APARCAMIENTO

### C.6.1

Toda parcela edificable deberá quedar dotada interiormente de red de suministro de agua, red separativa de aguas pluviales y de aguas residuales (fecales e industriales) con acometidas independientes a la red general de saneamiento, red de abastecimiento de energía eléctrica, red telefónica, red de teledistribución, red de gas y de las instalaciones de servicio que sean exigibles desde la Normativa aplicable a las actividades concretas que se lleven a cabo en ella. Estas redes deberán estar proyectadas y ejecutadas según los Reglamentos e Instrucciones Técnicas vigentes en tales materias.

El abastecimiento de agua desde la red municipal a las industrias se hará a partir de una caja de contadores que quedará ubicada en el murete de cerramiento de la fachada de acceso a la parcela, de forma que pueda ser inspeccionada desde la acera pública, o bien, de admitirse por los Servicios Técnicos Municipales, adosado a la fachada principal del edificio en un lugar accesible.

La expulsión de gases, humos o vapores y del aire procedente de ventilación forzada o del sistema de acondicionamiento, se hará siempre por encima de la línea de cubierta, de forma que se eviten molestias a los usuarios de la vía pública y a los colindantes.

### C.6.2

Los propietarios de aquellos solares o áreas industriales que por su situación respecto de la red general de saneamiento, no puedan efectuar la conexión debida con los colectores primarios sin atravesar otros pertenecidos de distinto dueño, podrán instalar las tuberías necesarias en dichas fincas ajenas, con el trazado y en las condiciones que no impidan el pleno ejercicio de los derechos urbanísticos reconocidos por este Plan Parcial y resarcido el importe de los perjuicios y molestias que originen.

### C.6.3

Para aparcamientos, el módulo de reserva se establece en una plaza cada 100,00 m<sup>2</sup>. construidos de edificación. Se han previsto 979 plazas adosadas a los viales públicos y zonas privadas, lo cual cumple con los necesarios según el módulo de reserva. Estas plazas previstas tienen una superficie rectangular mínima de 5,00 x 2,20 metros. El 2,5% de las plazas de aparcamiento previstas en los viales públicos lo son para usuarios minusválidos.

---

## C.7 NORMAS DE EDIFICACIÓN EN LA ZONA DE SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL

### C.7.1

Las normas de edificación en las distintas zonas de "servicios de interés público y social" serán las siguientes:

#### - Zona de parque deportivo

Índice de edificabilidad de la parcela.....	0,2 m2/m2.
Densidad de ocupación de la parcela.....	20%
Altura edificable máxima.....	3,5 m.

#### - Zona de equipamiento comercial

Índice de edificabilidad de la parcela.....	1,- m2/m2.
Densidad de ocupación de la parcela.....	60%
Altura edificable máxima.....	8,- m.
Vivienda: superficie máxima útil.....	120,- m2.

#### - Zona de equipamiento social

Índice de edificabilidad de la parcela.....	1,- m2/m2.
Densidad de ocupación de la parcela.....	60%
Altura edificable máxima.....	8,- m.
Vivienda: superficie máxima útil.....	120,- m2.

---

#### **D.- CUMPLIMIENTO Y DESARROLLO EN LOS PROYECTOS. LOS CRITERIOS DEL INFORME DEL DEPARTAMENTO DE DESARROLLO SOSTENIBLE.**

La Modificación de elementos de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Zarautz, relativa al sector industrial nº 32 Errotaberri, ha sido presentado ante el Departamento para el Desarrollo Sostenible, junto con su correspondiente estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental.

Dicho Departamento ha emitido Informe definitivo de Impacto Ambiental, y las determinaciones ambientales que se desprenden de dicho Informe, además de los provenientes del estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental, se incorporarán e integrarán, siempre que sea posible, en los apartados pertinentes de los documentos que según la legislación vigente tiene que tener la Modificación de elementos de las Normas Subsidiarias, y tendrán que ser readaptados en función del grado de detalle que posea la Modificación a lo largo de su tramitación, teniendo en cuenta las siguientes determinaciones:

- 1. El estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental tendrá que completarse por medio de la consideración como ámbito de estudio de toda la superficie relativa al sector, ya que la ampliación propuesta forma parte indisoluble de la actuación global referente al mismo.*  
*De esta forma, el análisis de las variables ambientales afectadas, la identificación y caracterización de los impactos, las medidas protectoras, correctoras y compensatorias y el programa de vigilancia ambiental se referirán a todo este ámbito. A este respecto, las variables contempladas en el estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental se completarán con la consideración e identificación, en su caso, de los aspectos referentes al patrimonio cultural y arqueológico que pudieran existir en la zona (existencia de bienes inventariados y/o catalogados o valores arquitectónicos que sean merecedores de preservación, etc.).*
  - 2. Se debe establecer **un Área de Protección del Cauce de las regatas Olaa y Abendaño** de cara a asegurar su función como ecosistemas fluviales. Por lo tanto, y de acuerdo con las especificaciones del órgano competente (Dirección de Aguas del Gobierno Vasco), no se efectuará ningún desvío ni cambio de trazado de los tramos de dichas regatas que están descubiertos, y se procurarán descubrir aquellos tramos que actualmente se encuentran cubiertos. Asimismo, se cumplirán los criterios establecidos en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV referentes a los retiros mínimos de las edificaciones del Sector respecto a dichos cauces (12 metros). Estas determinaciones se recogerán en la cartografía y en el texto del documento urbanístico.*
  - 3. Respecto a las **redes de servicios e infraestructuras necesarias** para el sector (acometida de aguas, electricidad, telefonía, saneamiento, viales de acceso, transporte público, etc.), la Modificación recogerá una descripción, con su cartografía correspondiente, de la forma y trazado de los tramos de conexión entre la red existente y el nuevo sector a desarrollar. En su diseño, se buscará una adecuada integración y el mínimo impacto sobre el entorno. De esta forma, en este apartado la Modificación Puntual recogerá, a expensas de un desarrollo más pormenorizado en el Plan Parcial y en el Proyecto de Urbanización, las siguientes especificaciones en lo que respecta a las redes de abastecimiento de agua potable, de riego e hidrantes contra incendios, la red de saneamiento y las condiciones viarias y de accesibilidad:*
-

- *Redes de abastecimiento de agua potable, riego e hidrantes: fuentes de la misma, y justificación de su suficiencia para las nuevas edificaciones y actividades contemplados en la Modificación, sin detrimento de los caudales utilizados por otros usos y sin impacto negativo sobre los recursos hídricos del municipio.*
  - *Redes de evacuación de aguas: La red de saneamiento y de aguas pluviales será de tipo separativo siendo conducidas las aguas residuales a la red general de saneamiento. Se cumplirán los límites de vertido a dicha red general establecidos en las ordenanzas municipales o en el Reglamento del organismo competente. Por último, se dispondrá asimismo la obligación de contar con los adecuados sistemas de depuración si fuera necesario para el respeto a los límites de vertido.*
  - *La capacidad viaria e infraestructuras asociadas (viales, aparcamiento en superficie, aceras, carriles-bici, etc.), necesarios para el propio sector, así como los necesarios para acceder al mismo, en función de la frecuentación que va a soportar, con el objetivo de que se resuelvan adecuadamente los problemas de accesibilidad y movilidad dentro del Área (estándares de aparcamientos que determina el Reglamento de Planeamiento, superficie suficiente de espacios públicos y aceras, Ley 20/1997, para la promoción de la accesibilidad y Decreto 68/2000, etc.) y entre la misma y el resto del municipio.*
4. *Se determinará la necesidad de que el Plan Parcial y el Proyecto de Urbanización necesarios para ejecutar y desarrollar el Sector, tengan en cuenta las siguientes determinaciones respecto a la **urbanización del sector y las actividades a implantar**:*
- *En la urbanización del sector se procurarán limitar las áreas pavimentables no permeables de forma que se tienda a mantener la capacidad de filtrado natural del terreno. En los espacios peatonales y de accesos rodado se estudiará la posibilidad de utilizar materiales permeables a la lluvia.*
  - *En los espacios públicos del sector y en los espacios comunes se utilizarán sistemas de iluminación de bajo consumo y que, asimismo, eviten la contaminación lumínica.*
  - *Los espacios libres y las zonas ajardinadas del área industrial se dispondrán de modo que actúen como pantallas visuales desde los principales puntos de observación, procurando la utilización de especies autóctonas, preferentemente de follaje denso y gran porte.*
  - *Se procurará que los materiales constructivos a utilizar en las edificaciones tengan un grado alto de aislamiento térmico y sonoro y sean lo más duraderos y o menos contaminantes posibles.*
  - *Toda actividad que se implante en el suelo industrial tendrá que disponer, en su caso, de los medios propios de prevención y extinción de incendios adecuados a sus características.*
  - *En caso de que existiera un grado suficiente de peligrosidad de acuerdo con la legislación de aplicación, se habrá de elaborar un Plan de Emergencia Exterior.*
-

- *Se ha de garantizar la inexistencia de afecciones sobre las personas por la emisión de ruidos, polvos y emisiones atmosféricas. Se planearán las medidas correctoras oportunas de acuerdo con la legislación y con las ordenanzas.*
  - *Se establecerá un buen control sobre los residuos sólidos que se generen (peligrosos, urbanos y asimilables e inertes) de acuerdo con la legislación aplicable. Se preverán sistemas que potencien la minimización de la generación y el reciclaje de los residuos.*
  - *Las actividades que se implanten han de adoptar, en su caso y en lo posible, medidas tales como:*
    - *Uso de combustibles de bajo poder contaminante.*
    - *Utilización de sistemas de regulación de temperaturas y aislamiento térmico en los edificios.*
    - *Uso de tecnologías poco contaminantes.*
    - *Optimización del rendimiento energético de las instalaciones de combustión.*
    - *Procurar el buen estado de los motores en general y, especialmente, el de los vehículos de transporte, de forma que se reduzcan los niveles de emisiones y ruido.*
    - *Instalación de sistemas que incidan en el ahorro y la reutilización del agua necesaria para los procesos industriales.*
5. *Se determinará la necesidad de que el Proyecto de Urbanización necesario para ejecutar la Modificación incluya un **Plan de Restauración Ambiental y Paisajística**, que deberá seguir los siguientes criterios:*
- *La urbanización del sector se efectuará de forma que se evite la afección a las comunidades vegetales de interés inventariadas (encinar cantábrico, robledal y alcornoque).*
  - *Se recuperarán todas las zonas afectadas por el proyecto de urbanización, tanto en el propio sector como en áreas exteriores utilizadas para actividades auxiliares (vertederos, caminos de acceso, etc.).*
  - *El proyecto de revegetación buscará la integración del sector en relación con la orografía de la zona (taludes tendidos, superficies onduladas y rugosas, acuerdo formal de coronación de talud, etc.) y contribuirá a la minimización de los riesgos de deslizamiento de las laderas afectadas (de forma especial la existente entre el caserío Urraga y la casa Aixi berri). En caso de que sea necesaria la estabilización de taludes, se procurarán utilizar técnicas "vivas" de estabilización (estanquillados, fajinas entramados de madera, muros verdes, etc.) Si hay que instalar muros de contención, se procurará que sean de piedras superpuestas no cimentadas.*
-

- *La restauración de los márgenes fluviales del sector (tanto los actuales como los resultantes del proceso de descubrimiento de los tramos actualmente cubiertos), irá dirigida hacia la restitución de las condiciones naturales de los cursos fluviales, lo que incluirá, entre otros: el respeto de las distancias establecidas en el apartado 2 de este Informe Preliminar, la conservación y recuperación del ecosistema de ribera asociado a la aliseda cantábrica, el diseño de trazados de cauce relativamente sinuosos y con pendientes funcionalmente continuas, el mantenimiento de los cauces con lechos rugosos, etc. En el caso de que los condicionantes hidráulicos determinen la necesidad de realizar obras de encauzamiento y defensa, éstas se realizarán primando la utilización de técnicas de ingeniería biológica. Finalmente, deberá incluir las posteriores labores de mantenimiento necesarias para asegurar el enraizamiento de las plantaciones realizadas.*
6. *La Modificación hará una referencia expresa a que los pliegos de condiciones técnicas del planeamiento de desarrollo (Plan Parcial, Proyecto de Urbanización) deben recoger todas las medidas protectoras y el programa de vigilancia ambiental propuestos en los apartados VI y VII, respectivamente, del estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental, ajustados en función de las determinaciones de este Informe Preliminar, de forma que se garantice su viabilidad en el desarrollo urbanístico de la modificación. Además, todas las medidas protectoras y correctoras indicadas que deban incorporarse al Proyecto de Urbanización que desarrolle el Plan Parcial, han de hacerlo con el suficiente grado de detalle para que garanticen su efectividad.*  
*Aquellas medidas que sean presupuestables, deberán incluirse como unidad de obra, con su correspondiente partida económica en los proyectos. Las que no puedan presupuestarse, se exigirá que se incluyan en el pliego de condiciones técnicas.*
7. **El Programa de Supervisión** *diseñará controles que permitan verificar a los servicios técnicos municipales que se han incluido dentro en el Plan Parcial y en el Proyecto de Urbanización las medidas correctoras y el plan de supervisión establecidos en el estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental y en el presente Informe Preliminar. El Programa de Supervisión completará la propuesta presentada por medio de la consideración de una serie de indicadores y controles que den respuesta a las determinaciones de este Informe Preliminar, entre los que podrán encontrarse: grado de éxito de la revegetación planteada, superficie de vegetación autóctona antes y después del desarrollo planteado, superficie de cauce descubierta, grado de estabilidad de los taludes creados, número de sistemas de iluminación de bajo consumo implantados, niveles de ruido, sistemas de gestión de residuos, sistemas de reutilización de ahorro de aguas, etc.*

Y este Plan Parcial recoge en su totalidad las determinaciones señaladas en el Informe Preliminar de Impacto Ambiental de la Modificación de elementos de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Zarautz, relativa al sector industrial nº 32 Errotaberri, las cuales serán ejecutadas y desarrolladas en el proyecto de urbanización así como en los proyectos de edificación, con suficiente grado de detalle para que se garantice su efectividad.

---



## **E. CONDICIONES DE GESTIÓN URBANÍSTICA**

### E.1

Las determinaciones relativas a la gestión urbanística serán las siguientes:

- Sector o unidad de actuación: Único
- Sistema de actuación: Concertación
- Proyecto de Reparcelación
- Programa de Actuación Urbanizadora
- Proyecto de Urbanización

### E.2

El sistema de actuación podrá ser modificado siguiendo el trámite establecido reglamentariamente, sin que suponga modificación del Plan.

### E.3

La conservación de las obras de urbanización y de los servicios implantados, correrá a cargo del Ayuntamiento de Zarautz y, en su caso, con cargo a sociedad propietaria o concesionario de los mismos.

Donostia-San Sebastián, Noviembre 2007  
Arquitectos:

Ingeniero:

Letrado asesor:

Javier Corta Echániz

Patxi Corta Echániz

Antton Jaime Ugarte

Natxo Izeta

---

**DOCUMENTO N° 4**  
**DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN**  
**DE LA EJECUCIÓN**

## ÍNDICE:

- 1.- SISTEMA DE ACTUACIÓN
- 2.- EDIFICIOS DECLARADOS FUERA DE ORDENACIÓN
- 3.- PARCELACIÓN
- 4.- COMPENSACIÓN
- 5.- CESIONES
- 6.- POLÍGONOS O UNIDADES DE ACTUACIÓN
- 7.- DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN: PLAN DE ETAPAS Y PLAZOS PARA DAR CUMPLIMIENTO A LOS PLAZOS DE CESIÓN, EQUIDISTRIBUCIÓN Y URBANIZACIÓN Y SOLICITAR LA LICENCIA DE EDIFICACIÓN
- 8.- MODO DE EJECUCIÓN Y FUTURA CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN
- 9.- COMPROMISOS ENTRE EL AYUNTAMIENTO Y PROPIETARIOS DE SOLARES Y GARANTÍAS DE SU CUMPLIMIENTO

## **1.- SISTEMA DE ACTUACIÓN**

De conformidad con la normativa urbanística vigente, el sistema de actuación establecido por el presente Plan Parcial para la gestión del Sector nº 32 - Errotaberri, es el SISTEMA DE CONCERTACION.

## **2.- EDIFICIOS DECLARADOS FUERA DE ORDENACIÓN**

Quedan declarados fuera de ordenación los edificios señaladas en el plano nº 1.7.

Quedan declarados, asimismo, fuera de ordenación las chabolas y elementos que puedan existir en el ámbito del Plan, tal como puede verse en el plano nº 1.7. El momento de la demolición vendrá determinado por las exigencias de urbanización y, en su caso, de edificación. Las indemnizaciones a arrendatarios y titulares de derechos se harán efectivas con anterioridad al derribo, en la forma y cuantía que el Proyecto de Compensación establezca.

No se indemnizará el valor de las chabolas clandestinas o que carezcan de la preceptiva licencia municipal.

## **3.- PARCELACIÓN**

Se establece como parcela mínima indivisible la de 1.000 metros.

Queda prohibida la subdivisión, mediante la Ley de Propiedad Horizontal, de los pabellones industriales en unidades que tengan una superficie inferior a 250 metros cuadrados.

## **4.- COMPENSACIÓN**

La distribución de los beneficios y cargas dimanantes del planeamiento será efectuada en el Proyecto de Reparcelación, conforme a las pautas establecidas por la normativa urbanística vigente.

En el Proyecto de Reparcelación y a efectos de igualar los valores de las parcelas, se aplicarán coeficientes homogeneizadores para aquellos aprovechamientos que se desarrollan en diferentes plantas. Así mismo se aplicará un coeficiente homogeneizador a los aprovechamientos de la parcela 15 que desarrollan las actividades económicas previstas en el Plan Parcial.

## **5.- CESIONES**

Serán objeto de cesión obligatoria y gratuita, libre de cargas, en favor del Ayuntamiento de Zarautz.

- a) Todo el suelo calificado en la nueva ordenación como de uso y propiedad pública deberá ser cedido gratuitamente una vez debidamente urbanizado.
- b) Cesión de las Parcelas destinadas a dotaciones en cumplimiento de los módulos mínimos de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.
- c) Cesión del aprovechamiento industrial que exceda del apropiable por el o los titulares del terreno con arreglo a lo previsto en la legislación aplicable. A este respecto, debe de aclararse que los edificios preexistentes, que se hallan dentro de la ordenación, no se computarán a efectos del cálculo de la cesión del aprovechamiento que exceda del apropiable.

La localización de las parcelas donde se concrete esta cesión se efectuará en el Proyecto de Reparcelación.

## **6.- POLÍGONOS O UNIDADES DE ACTUACIÓN**

El Sector queda constituido en una única unidad de actuación, dado que las características de ordenación así lo aconsejan.

## **7.- DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN: PLAN DE ETAPAS Y PLAZOS PARA DAR CUMPLIMIENTO A LOS PLAZOS DE CESIÓN, EQUIDISTRIBUCIÓN Y URBANIZACIÓN Y SOLICITAR LA LICENCIA DE EDIFICACIÓN**

Se propone para las cesiones, equidistribución y para la ejecución de las obras de urbanización un plazo de cuatro años a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial, pudiendo alterarse esta previsión siempre que se mantenga la coherencia del Plan, se cumplan las determinaciones que establece y se garantice la ejecución y financiación del conjunto de sus previsiones, de acuerdo al artículo 54.2 de Reglamento de Planeamiento.

Para la solicitud de licencia de edificación se fija un plazo máximo de dos años a contar desde la terminación de las obras de urbanización, sin perjuicio de la posibilidad de la urbanización y edificación simultánea prevista en la legislación urbanística.

Las inversiones en la urbanización pública se irán ejecutando a medida que se ejecuten las obras de edificación de forma que para dar la licencia de primera ocupación de las industrias será necesario que esté terminada la urbanización pública correspondiente.

## **8.- MODO DE EJECUCIÓN Y FUTURA CONSERVACIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

Las obras de urbanización serán ejecutadas de acuerdo con el correspondiente Proyecto Técnico, tramitado conforme a la Ley del Suelo.

El órgano responsable de la ejecución de las obras de urbanización será la Junta de Concertación.

Referente al encauzamiento de la regata se están realizando gestiones para su financiación por parte de las administraciones públicas competentes, por lo que en el Estudio Económico-Financiero no se ha incluido el coste de dichas obras.

Una vez concluidas las obras de urbanización, será el Ayuntamiento de Zarautz quien se encargue en adelante de su conservación.

## **9.- INSTRUMENTOS DE EJECUCIÓN DEL PLANEAMIENTO**

### 9.1.

La ejecución del planeamiento para el sector industrial número 32, Errotaberri, requerirá la previa tramitación de un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU), con el cometido de regular y organizar el desarrollo y la ejecución de las actuaciones.

Este instrumento establecerá:

- a) La identificación de las actuaciones a realizar en este sector industrial, pudiendo realizar o modificar, en su caso, la delimitación de la unidad de ejecución.
- b) El régimen de la ejecución pública o privada y su sistema de actuación.
- c) Las determinaciones jurídicas, técnicas y económicas de ejecución de las actuaciones integradas y, en todo caso, la regulación de sus contenidos mínimos.
- d) La totalidad de las obras a realizar y de las cargas de urbanización y la estimación aproximada de su coste.
- e) El programa temporal de ejecución de las obras de urbanización y en su caso de edificación.

En ningún caso podrá alterar la ordenación estructural ni la ordenación pormenorizada determinadas por el planeamiento.

La aprobación del PAU deberá ser simultánea o posterior al presente plan parcial.

## 9.2.

**Contenido técnico-urbanístico.**

El PAU deberá definir las obras de urbanización que deban realizarse, especificando su coste aproximado y cuando menos los siguientes extremos:

- a) Esquema de la urbanización, descrito con el grado de desarrollo propio de un anteproyecto.
- b) Recursos disponibles para la prestación de los servicios de abastecimiento propios de la urbanización, justificando la viabilidad de su obtención.
- c) Características básicas de la red de evacuación de aguas, tanto pluviales como fecales, y de su conexión con las redes generales hasta su depuración.
- d) Capacidad de servicio de la red viaria prevista, incluidos los aparcamientos de vehículos.
- e) Previsiones sobre la implantación de los restantes servicios propios de la urbanización, incluidos, en su caso, los prestados por redes de telecomunicación o cables para transporte de información o programas de televisión.
- f) Características de la red de distribución de gas y previsión sobre su conexión a la red general de distribución en función del desarrollo de ésta.
- g) Conexión e integración adecuada de la urbanización de las actuaciones con las redes de infraestructuras, las comunicaciones y demás servicios.
- h) Ejecución, en su caso, del suplemento en las infraestructuras y dotaciones públicas que fuera necesario para proporcionar el servicio previsto en la ordenación estructural del plan general.
- i) Memoria de calidades relativas a las principales obras y elementos de urbanización y, en su caso, edificación a ejecutar.

**Contenido jurídico-urbanístico.**

El PAU deberá regular en todo caso los siguientes extremos:

- a) Concreción del régimen de actuación pública o privada y sistema de actuación.
- b) Delimitación de las unidades de ejecución que constituyan su objeto o modificación de las existentes en el planeamiento vigente.
- c) Plazos para la presentación de la propuesta de equidistribución, salvo lo dispuesto en el sistema de expropiación.
- d) Plazos para la realización de las obras de urbanización, con expresión del calendario de obras de desarrollo de las fases que integran la actuación, y plazos de edificación de los solares resultantes, en su caso.

- e) Propuesta de localización de los terrenos que deban ser objeto de cesión gratuita al ayuntamiento, libres de gastos de urbanización y de cualquier otra carga en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la ordenación conforme a lo dispuesto en esta Ley.
- f) Programa de realojos, en su caso.
- g) Plazos de cesión de la obra de urbanización, de los terrenos y, en su caso, los derechos correspondientes a las dotaciones públicas.

El PAU deberá ir acompañado, al menos, de la siguiente **documentación**:

- a) Memoria justificativa con expresión de la programación de la ejecución.
- b) Anteproyecto de urbanización.
- c) Planos de información y de delimitación de las unidades de ejecución que comprendan la actuación.
- d) Plano parcelario y relación de titulares de los bienes y derechos objeto de la actuación.
- e) Estudio de viabilidad económico-financiera, con valoración de la totalidad de los bienes y derechos objeto de la actuación.

#### **10.- COMPROMISOS ENTRE EL AYUNTAMIENTO Y LOS PROPIETARIOS DE SOLARES Y GARANTÍAS DE SU CUMPLIMIENTO**

Entre el Ayuntamiento y los propietarios de los solares mediarán los compromisos dimanantes de la normativa urbanística vigente. La Junta de Concertación en la que está representado el ayuntamiento prevé alcanzar acuerdos con los propietarios de los pabellones consolidados en cuanto a la previsión de mecanismos de reparto de costos del área, lo que quedará plasmado en el correspondiente convenio y en el proyecto de reparcelación.

De acuerdo con las exigencias legales y con directrices señaladas por el Ayuntamiento, los propietarios de solares comprendidos en el territorio ordenado deberán efectuar las cesiones gratuitas establecidas en el Plan a favor del Ayuntamiento, y comprenderán todos los terrenos destinados a usos y servicios públicos (jardines, red viaria y red peatonal público, equipamiento público, etc.).

Además de estas cesiones, los propietarios sufragarán las obras de urbanización en los términos y con el alcance que determina la normativa urbanística vigente, y deberán edificar los solares dentro del plazo fijado en las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución.

Donostia-San Sebastián, Noviembre 2007

Arquitectos

Ingeniero:

Letrado asesor:

Javier Corta Echániz

Patxi Corta Echániz

Antton Jaime Ugarte

Natxo Izeta

**ARQUITECTOS:**

JAVIER CORTA ECHÁNIZ, PATXI CORTA ECHÁNIZ

**INGENIERO:**

ANTTON JAIME UGARTE

**ABOGADO:**

NATXO IZETA



**DOCUMENTO N° 5**  
**ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO**

## ÍNDICE:

- 1.- EXIGIBILIDAD Y CONTENIDO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN
- 2.- GRADO DE PRECISIÓN DE LA VALORACIÓN
- 3.- VALORES Y PRECIOS CONSIDERADOS
- 4.- EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN PÚBLICA E INDEMNIZACIONES
- 5.- VIABILIDAD DE LA PLANIFICACIÓN PREVISTA

### **1.- EXIGIBILIDAD Y CONTENIDO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN**

La normativa urbanística vigente dispone que las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución deben constituir una de las determinaciones y uno de los documentos de los Planes Parciales.

El mismo deberá evaluar el coste de las obras de urbanización y de implantación de los servicios, de acuerdo con las especificaciones contenidas en el artículo 55 del Reglamento de Planeamiento.

En este proyecto de Plan Parcial se cumple la exigencia normativa y se completa con cálculos y datos reveladores de la viabilidad económica y financiera del programa urbano propuesto.

### **2.- GRADO DE PRECISIÓN DE LA VALORACIÓN**

La valoración afinada de los costes inherentes a la ejecución de la urbanización es fruto de un proceso de elaboración de sucesivos documentos, cada vez más meticulosos y próximos a los menores detalles: Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y liquidaciones finales de la ejecución de la urbanización.

El presente documento, en su carácter de Plan Parcial, ofrece datos y cifras que se van ajustando más sensiblemente a la realidad económica, pero que serán perfilados con la mayor exactitud, propia del nivel de trabajo, sobre cálculos y costes de los proyectos de ejecución del planeamiento.

### **3.- VALORES Y PRECIOS CONSIDERADOS**

La evaluación económica de la ejecución de la urbanización se ha desglosado convenientemente, según las pautas previstas en el artículo 55.2 del Reglamento de Planeamiento.

Los costos de ejecución han sido fijados teniendo en cuenta los que rigen a la fecha de este documento. Obviamente, deberán ser adaptadas a las oscilaciones que sufran los precios de mano de obra, materiales, gastos generales y demás conceptos computables.

#### **4.- EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN PÚBLICA E INDEMNIZACIONES**

En la presente evaluación económica se presentan los costes de las obras necesarias para la urbanización de los terrenos destinados a viabilidad y espacios libres públicos, y así como una estimación de las indemnizaciones.

Referente al encauzamiento de la regata se están realizando gestiones para su financiación por parte de las administraciones públicas competentes, por lo que en el presente Estudio Económico-Financiero no se ha incluido el coste de dichas obras.

La Junta de Concertación en la que está representado el ayuntamiento prevé alcanzar acuerdos con los propietarios de los pabellones consolidados en cuanto a la previsión de mecanismos de reparto de costos del área, lo que quedará plasmado en el correspondiente proyecto de reparcelación y, en su caso, convenio urbanístico.

El presupuesto previsto es:

#### **PRESUPUESTO GENERAL DE URBANIZACIÓN PÚBLICA DEL SECTOR INDUSTRIAL Nº 32 - ERROTABERRI**

##### **RESUMEN**

CAPITULO I	DERRIBOS	29.145.-
CAPITULO II	MOVIMIENTO DE TIERRAS	1.217.910.-
CAPITULO III	OBRAS DE FABRICA	353.395.-
CAPITULO IV	PAVIMENTACIÓN	1.126.055.-
CAPITULO V	JARDINERIA Y MOBILIARIO URBANO	206.995.-
CAPITULO VI	SEÑALIZACIÓN	22.646.-
CAPITULO VII	RED DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA	237.710.-
CAPITULO VIII	RED DE SANEAMIENTO	178.450.-
CAPITULO IX	RED DE DRENAJE	227.665.-
CAPITULO X	RED DE GAS	141.746.-
CAPITULO XI	RED DE ENERGIA ELÉCTRICA	476.428.-
CAPITULO XII	RED DE ALUMBRADO PÚBLICO	200.165.-
CAPITULO XIII	RED DE TELÉFONOS	180.040.-
CAPITULO XIV	RED DE TELEDISTRIBUCIÓN	76.320.-
CAPITULO XV	RECUPERACIÓN PAISAJISTICA	243.156.-
CAPITULO XVI	SEGURIDAD Y SALUD	63.106.-
CAPITULO XVII	ESTUDIO DE IMPACTO AMBIENTAL	<u>97.365.-</u>
TOTAL	PRESUPUESTO EJECUCION MATERIAL	5.078.297.-
	13% GASTOS GENERALES	660.178.-
	6% BENEFICIO INDUSTRIAL	<u>304.698.-</u>
TOTAL	PRESUPUESTO EJECUCION POR CONTRATA	6.043.173.-
	CONTROL DE CALIDAD	<u>66.932.-</u>
		6.110.105.-
	16% I.V.A.	<u>977.617.-</u>
TOTAL	PRESUPUESTO GENERAL	7.087.722.-
	INDEMNIZACIONES	721.215.-
	HONORARIOS, NOTARIA, REGISTRO	<u>423.020.-</u>
<b><u>TOTAL</u></b>	<b><u>.....</u></b>	<b><u>8.231.957.-</u></b>

**5.- VIABILIDAD DE LA PLANIFICACIÓN PREVISTA**  
**COSTE TOTAL POR M2. DE EDIFICIO CONSTRUIDO**

- Pabellones ya construidos .....	38.112,18 m <sup>2</sup>
- Pabellones A EDIFICAR.....	<u>59.637,82 m<sup>2</sup></u>
<b>SUPERFICIE MÁXIMA CONSTRUIDA (permitida) .....</b>	<b><u>97.750,00 M<sup>2</sup></u></b>
10 % de las edificaciones: 0,1 de 59.637,82 m <sup>2</sup> .....	5.963,78 m <sup>2</sup>
* Parcelas que financian la urbanización:	
(97.750,00 m <sup>2</sup> – 5.963,78 m <sup>2</sup> ) .....	91.786,22 m <sup>2</sup>

**VALORACION:**

**8.231.957 Euros. / 91.786,22 m<sup>2</sup> .....89,69 Euros./m<sup>2</sup>**

Valoración que se considera favorable para los estándares de urbanización actuales, lo que posibilita la viabilidad de la planificación prevista.

Donostia-San Sebastián, Noviembre 2007

Arquitectos:

Ingeniero:

Letrado asesor:

Javier Corta Echániz Patxi Corta Echániz

Antton Jaime Ugarte

Natxo Izeta

# ANEJO I

## **Justificación del cumplimiento de la normativa vigente para la “Promoción de la Accesibilidad”**

(Ley 20/1.997, de 4 de Diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad y Decreto 68/2.000, de 11 de Abril, sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación, ambos del Gobierno Vasco)

## 1. OBJETO

Con el objeto de garantizar la accesibilidad del entorno urbano de los espacios públicos y de los edificios, a todas las personas con movilidad reducida, dificultades de comunicación o cualquier otra limitación, se cumplirá lo preceptuado en la Ley 20/1997 de 4 de Diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad, y el Decreto 68/2000, de 11 de Abril, Normas Técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

Los condicionantes que se regulan en el citado Decreto se incorporarán al Proyecto de Urbanización, asimismo los viales previstos cumplimentarán las exigencias establecidas.

## **ANEJO II – FICHAS PARCELAS**

F.1.	Ficha parcela 1
F.2.	Ficha parcela 2
F.3.	Ficha parcela 3
F.4.	Ficha parcela 4
F.5.	Ficha parcela 5
F.6.	Ficha parcela 6
F.7.	Ficha parcela 7
F.8.	Ficha parcela 9
F.9.	Ficha parcela 10-8
F.10.	Ficha parcela 12
F.11.	Ficha parcela 13
F.12.	Ficha parcela 14
F.13.	Ficha parcela 15
F.14.	Ficha parcela 16
F.15.	Ficha parcela PE 17.1
F.16.	Ficha parcela PE 17.2
F.17.	Ficha parcela PE 18
F.18.	Ficha parcela PE 19



