



KREAN, S.COOP.



Plan Especial de Ordenación Urbana
(OB) EZ.01 y (OB) EZ.02 EZIOLATZA
(IDIAZABAL)

Hiri-Antolamenduko Plan Berezia

Promotor • Sustatzailea

Ampo S.Coop.

Fase • Fasea

borrador • zirriborroa

Fecha • Data

septiembre 2022 iraila

Equipo redactor • Talde egilea

Marco Segurola, geógrafo urbanista
Larraitz Sasiain, arquitecta



índice general

DOCUMENTO A.	MEMORIA
DOCUMENTO B.	NORMAS URBANÍSTICAS
DOCUMENTO C.	DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN
DOCUMENTO D.	ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA
DOCUMENTO E.	RESUMEN EJECUTIVO
DOCUMENTO F.	PLANOS
DOCUMENTO G.	ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO
DOCUMENTO H.	DOCUMENTO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

A memoria informativa y
justificativa

Plan Especial de Ordenación Urbana
(OB) EZ.01 y (OB) EZ.02 EZIOLATZA
Hiri-Antolamenduko Plan Berezia

Índice • aurkibidea

1.	ANTECEDENTES	1
2.	JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS DEL PEOU	3
3.	DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO	4
3.1.	Delimitación y características físicas del ámbito	4
3.2.	Usos y actividades existentes	4
3.3.	Estructura de la propiedad	4
3.4.	Superficies construidas de AMPO S.Coop.....	5
3.5.	Apuesta por la sostenibilidad en la edificación reciente de AMPO.....	5
3.6.	Urbanización e infraestructuras.....	6
3.8.	Reportaje fotográfico	7
4.	SITUACIÓN URBANÍSTICA	10
4.1.	Situación urbanística previa al PGOU de Idiazabal.....	10
4.2.	PGOU de Idiazabal	13
5.	PRINCIPALES CONDICIONANTES AMBIENTALES Y SECTORIALES	22
6.	ORDENACIÓN PROPUESTA	28
6.1.	Criterios y objetivos generales	28
6.2.	Descripción de la ordenación propuesta	28
6.3.	Cuadros de características.....	31
6.4.	Justificación del cumplimiento de la normativa de rango superior	32
7.	INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL	34
7.1.	Medidas preventivas y correctoras y seguimiento ambiental	34
7.2.	Otros aspectos considerados.....	34
8.	SOSTENIBILIDAD SOCIAL	35
8.1.	Impacto en función del género	35
8.2.	Evaluación del impacto respecto a la normalización del uso del euskera	36
8.3.	Participación ciudadana	36

1. ANTECEDENTES

El Ayuntamiento de Idiazabal inició el proceso de redacción del Plan General de Ordenación Urbana el año 2006, ya que las Normas Subsidiarias vigentes en este momento databan de 1987. Tras una tramitación larga y complicada, el documento ha sido aprobado definitivamente el 5 de abril (BOG nº 152 de 10 de agosto de 2022).

Coincidiendo con la redacción del Avance del PGOU, AMPO S.Coop. realizó un proceso de reflexión estratégica para la reordenación de sus diferentes plantas industriales en el municipio. Este proceso fue consensuado con el Ayuntamiento y con el equipo redactor del PGOU.

En lo que se refiere al ámbito de Ezialatza, se estableció una estrategia en dos fases: a) a corto plazo modificando el planeamiento vigente para agrupar las diferentes parcelas propiedad de AMPO y b) a medio plazo incluyendo en el PGOU los nuevos terrenos que AMPO estaba en proceso de adquisición y adecuando la ordenación al ámbito ampliado. El objetivo de esta segunda fase era que el PGOU estableciera la ordenación pormenorizada del ámbito, posibilitando su ejecución directa nada más aprobarse el mismo. En el apartado 4 de la presente Memoria se describe este proceso con mayor detalle.

AMPO ha tenido una participación muy activa e intensa durante todo el proceso de redacción y tramitación del PGOU de Idiazabal, con el objeto de que la ordenación urbanística recogida en el PGOU responda de la mejor manera posible a las necesidades de la empresa, tanto en los ámbitos en los que AMPO cuenta con plantas industriales como en aquellos en los que tenía previstas nuevas implantaciones.

Durante la redacción del Avance se mantuvieron diversas reuniones entre 2006 y 2007 y AMPO presentó un escrito de Sugerencias al Avance en 2007. A finales de 2009 y principios de 2010 hubo otra serie de reuniones con el equipo redactor, orientadas a consensuar los criterios y contenidos del documento para aprobación inicial. Sin embargo, tras la entrega del documento para aprobación inicial por parte del equipo redactor en 2011, su tramitación se paralizó durante varios años.

En 2014, el Ayuntamiento de Idiazabal retomó el proceso aprobando inicialmente el documento el 29 de mayo de 2014 (BOG 09.06.2014), tras lo que AMPO presentó un documento de Alegaciones en julio de 2014 y mantuvo diversas reuniones con el Ayuntamiento. El 2 de junio de 2016, el Ayuntamiento de Idiazabal realiza una segunda aprobación inicial del PGOU (BOG 07.07.2016), tras la que AMPO presenta otro documento de Alegaciones en julio de 2016 y se vuelven a mantener varias reuniones.

En todo este proceso, ha habido una importante sintonía entre AMPO y el Ayuntamiento y se han consensuado buena parte de los planteamientos, si bien se ha manifestado una profunda discrepancia en relación al tratamiento de la edificabilidad pendiente de materialización, imponiéndose el criterio del equipo redactor de que Ampo deberá pagar al Ayuntamiento el 15% del valor de la edificabilidad no materializada, a pesar de que dicha edificabilidad procede de un proceso urbanístico anterior que ha culminado su ejecución urbanística.

En este contexto, las necesidades empresariales llevan a AMPO a abordar entre 2016 y 2018 la ampliación de su edificación industrial, al amparo del planeamiento vigente en ese momento. La ampliación contó con la correspondiente licencia municipal de obras y con la autorización de obras del Dpto. de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa y de la Agencia Vasca del Agua (URA).

La ampliación de la edificación de AMPO, tuvo aparejada la exigencia municipal de ejecución de la urbanización pública que había quedado pendiente de ejecución tras el PAU aprobado en 2008. Sin embargo, en este momento carecía de sentido ejecutar la urbanización conforme a la ordenación recogida en el planeamiento vigente y la única opción razonable es ejecutar la urbanización según la ordenación recogida en el PGOU en tramitación. De esta manera, AMPO finaliza su edificación y la urbanización privada y pública en 2018.

A finales de 2018, AMPO compra la parcela de la empresa Kemen (parcela D del Plan Parcial de 2012) que llevaba varios años sin actividad. La intención a corto plazo es adecuar la edificación existente, para lo que se redacta el correspondiente proyecto en mayo de 2020 y se ejecutan las obras que finalizan en octubre de 2021. Pero la intención a medio-largo plazo es integrarla con el resto de la parcela de AMPO configurando una unidad funcional.

Tras alguna reunión previa para contrastar estas ideas, AMPO presenta al Ayuntamiento de Idiazabal, en julio de

2019, un documento titulado: “Propuesta de modificación de la ordenación estructural y pormenorizada del ámbito urbanístico (OB) EZ.02 Ezioiatza en el PGOU de Idiazabal”. La propuesta de ordenación presentada plantea la fusión de la parcela adquirida a Kemen con el resto de la parcela industrial de AMPO, la reducción de la edificabilidad y algunos ajustes en la ordenación y solicita que el Ayuntamiento integre esta propuesta en el PGOU en tramitación.

Para la realización de esta propuesta AMPO ha realizado un análisis de las posibilidades reales de ejecutar ampliaciones en el futuro y el resultado es muy inferior a la edificabilidad no materializada heredada del planeamiento anterior, con lo que resulta necesario proceder al ajuste de dicha cifra.

La respuesta del Ayuntamiento es favorable a la propuesta de ordenación presentada por AMPO, pero es desfavorable a su incorporación al PGOU, ya que dicha incorporación requeriría una nueva información pública y no se quiere retrasar aún más la aprobación del PGOU. La nueva corporación municipal tiene entre sus objetivos lograr la aprobación definitiva del PGOU lo antes posible.

En reuniones posteriores se acuerda que los objetivos perseguidos por AMPO pueden canalizarse a través de un Plan Especial de Ordenación Urbana (PEOU) y que dicho instrumento puede tramitarse en paralelo a la fase final de tramitación del PGOU de Idiazabal. Esta solución resulta adecuada para los intereses de AMPO, ya que su objetivo no es sólo la adecuación de la ordenación, sino abordar el resto del proceso de ejecución urbanística (Programa de Actuación Urbanizadora, Convenio de Concertación, Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización) necesario para legalizar la urbanización ejecutada y adecuar la estructura de la propiedad, en el plazo más breve posible.

En diciembre de 2020, Ampo presenta ante el Ayuntamiento de Idiazabal la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica del PEOU de las áreas (OB) EZ.01 y (OB) EZ.02 Ezioiatza. Sin embargo, en contra de lo manifestado anteriormente, el Ayuntamiento decide no tramitar el documento hasta que se apruebe definitivamente el PGOU de Idiazabal.

Una vez el PGOU de Idiazabal ha entrado en vigor (BOG nº 152 de 10 de agosto de 2022), se retoma el proceso y se vuelve a presentar el documento para su tramitación ambiental y urbanística.

2. JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS DEL PEOU

El presente PEOU se redacta por iniciativa de AMPO S.Coop. y tiene por objeto proceder a la adecuación urbanística de los ámbitos urbanísticos (OB) EZ.01 y (OB) EZ.02, en los términos acordados con el Ayuntamiento de Idiazabal, como paso previo al proceso de ejecución urbanística que es necesario desarrollar para legalizar la urbanización ya ejecutada y ejecutar la pendiente y adecuar la estructura de la propiedad a la nueva ordenación.

El presente PEOU supone una ligera modificación y adaptación de la ordenación establecida en el PGOU de Idiazabal recientemente aprobado (BOG, nº 152, de 10 de agosto de 2022).

Las principales modificaciones introducidas por el presente PEOU en la ordenación pormenorizada del ámbito, en relación a la establecida en el PGOU de Idiazabal, son las siguientes:

1. Fusionar la parcela adquirida por AMPO a la empresa Kemen con el resto de la parcela industrial de AMPO, constituyendo una unidad funcional, lo que pasa por la conversión en parcela privada de una parte del viario público que queda entre ambas y que queda sin sentido con la nueva ordenación propuesta.
2. Reducir la edificabilidad heredada del planeamiento vigente a los términos que AMPO ha estimado que pueden ser ejecutables en el futuro, lo que se ha estimado en 3.120 m²t de nueva edificación que se sumaría a la actualmente materializada.
3. Reajustar las alineaciones máximas de la edificación a la nueva superficie edificable que se considera que puede llegar a ejecutarse en el futuro.
4. Regular las instalaciones de bombeo de Gipuzkoako Urak dentro de la parcela industrial de AMPO como una servidumbre bajo rasante.
5. Completar la urbanización pública, dando continuidad al paseo de borde del río entre los dos puentes sobre el río Oria, dando continuidad en sección y tratamiento al tramo recientemente ejecutado.
6. Establecer una Actuación Integrada que comprenda las parcelas de AMPO junto con los suelos públicos afectados por la transformación urbanística, dejando el resto del ámbito no afectado como suelo urbano consolidado.

Los objetivos del presente PEOU se enmarcan en una dinámica de concentración y agrupación de los suelos del área de Ezioiatza en manos de AMPO para dar respuesta a las necesidades de una empresa cada vez más importante y compleja. Esta dinámica es justo la contraria a la planteada en el Plan Parcial aprobado en 1992 que apostaba por la división de las propiedades de AMPO en varias parcelas de menor tamaño, partiendo de una estimación de necesidades de la empresa muy inferior a las que se han ido poniendo de manifiesto en las décadas siguientes.

Las determinaciones del presente PEOU afectan únicamente a los terrenos incluidos dentro de la Actuación Integrada delimitada en el mismo que engloba las dos parcelas propiedad de AMPO, ya que son las únicas que tienen edificabilidad pendiente de materialización, y los espacios públicos vinculados con ellas. Los terrenos del área (OB) EZ.01 que quedan fuera de dicha Actuación Integrada se consolidan en su estado actual y quedarán regulados por el PGOU de Idiazabal.

3. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

3.1. Delimitación y características físicas del ámbito

El ámbito del presente PEOU está conformado por las áreas urbanísticas (OB) EZ.1 y (OB) EZ.2 delimitadas en el PGOU de Idiazabal. Están situadas al norte del núcleo urbano de Idiazabal, en la vega de la margen izquierda del río Oria, en la zona denominada Ezioiatza por la existencia hasta 2009 de un caserío denominado Ezioiatza Azpikoa, cuyos pertenecidos han pasado a integrarse en el ámbito industrial actualmente definido. Dentro de las diferentes instalaciones productivas de AMPO en el municipio de Idiazabal, esta zona se conoce como Lantoki.

La parte principal del ámbito, situada en la margen izquierda, tiene una forma rectangular y mide unos 384 m. de largo por una anchura de entre 145 y 158 m. Esta parte está delimitada físicamente al norte por la carretera N-I y al sur, este y oeste, por el cauce del río Oria.

El fragmento situado en la margen derecha del río Oria tiene una forma rectangular y mide unos 120 m. de largo por unos 37 m. de ancho y linda por el norte con el río Oria, por el este y oeste con suelo no urbanizable y por el sur con la carretera de acceso a Idiazabal.

Se trata de una plataforma esencialmente llana que se sitúa en torno a las cotas +188-189. El fragmento situado en la margen derecha del río está ligeramente más alto, entre las cotas +190-191.

La delimitación del ámbito según la cartografía utilizada en el presente PEOU da lugar a una superficie de total de 63.449 m², que se distribuyen de la siguiente manera: (OB) EZ.01 = 16.237 m² y (OB) EZ.02 = 47.212 m².

Si bien la superficie del (OB) EZ.01 coincide con la recogida en el PGOU de Idiazabal, en relación al (OB) EZ.02 hay una pequeña discrepancia, ya que la superficie reflejada en el PEOU (47.212 m²) es ligeramente superior a la indicada en el PGOU (47.192 m²). Esta diferencia resulta insignificante, ya que supone un 0,04% del ámbito y está justificada por las distintas bases cartográficas utilizadas en ambos documentos.

3.2. Usos y actividades existentes

El ámbito está edificado en su práctica totalidad y todos los edificios construidos acogen actividades industriales en activo. Si bien la parcela de la empresa Kemen, llevaba varios años sin actividad, tras la compra por AMPO, ha sido remodelada e incorporada a su actividad industrial, como una parcela físicamente discontinua.

La pastilla norte del área (OB) EZ.01, anteriormente U.E. 1 del sector Ezioiatza, se divide en dos unidades. La parte oeste acoge varias pequeñas actividades como Pymmet (reparación y montaje de maquinaria de elevación y transporte), Ubigek (mecanizados y tallados de engranajes) y Barandiaran (materiales de construcción). La parte este constituye una parcela única que acoge la actividad de la empresa Construcciones Iturrioz.

Esta pastilla ha colmatado toda la edificabilidad otorgada en el Plan Parcial de 1992, con lo que se trata de un ámbito consolidado.

La parte sur del área (OB) EZ.01, adquirida por AMPO a Kemen, está actualmente en obras para acoger actividades propias de AMPO como ampliación de las instalaciones de la empresa en el área (OB) EZ.02.

3.3. Estructura de la propiedad

El plano PI.05 refleja la estructura de la propiedad en el ámbito objeto del presente PEOU. Esta estructura de la propiedad es el resultado del Proyecto de Reparcelación del sector 12 Ezioiatza aprobado definitivamente en 1994

(BOG 10.03.1994), con los cambios introducidos posteriormente por el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 2 del sector 12 Ezizolatza, aprobado definitivamente el 6 de febrero del 2009 (BOG 20.02.2009).

Sobre esta estructura se añaden los pertenecidos del caserío Ezizolatza Azpikoa, adquiridos por AMPO en junio de 2009.

La parte correspondiente a la pastilla norte del área (OB) EZ.01 se ha simplificado, ya que se trata de un ámbito consolidado que no va a sufrir ningún tipo de transformación con el presente PEOU.

La propiedad de AMPO constituye el 82,66% de propiedad privada del conjunto de los dos ámbitos urbanísticos objeto del presente PEOU.

3.4. Superficies construidas de AMPO S.Coop.

La superficie actualmente construida correspondiente a las parcelas propiedad de AMPO S.Coop. es la siguiente:

- Parcela AMPO en (OB) EZ.01: 1.422,24 m².
- Parcela AMPO en (OB) EZ.02: 18.379,00 m².
- TOTAL: 19.801,24 m².

La superficie construida correspondiente al (OB) EZ.01, antigua parcela de Kemen, procede del Proyecto de Ejecución de la reforma del pabellón Kemen, redactado por el ingeniero industrial Aitor Iarza Alonso de la empresa LKS Ingeniería S.Coop. (actualmente Krean S.Coop.) en mayo de 2020, y está obtenida en bases a la medición sobre el levantamiento taquimétrico realizado expresamente para dicho proyecto.

La superficie construida correspondiente al (OB) EZ.02, procede del Proyecto de Ejecución de la ampliación del mecanizado de AMPO S.Coop., redactado por los arquitectos José Ignacio Martínez y Patricia Aja de la empresa LKS Ingeniería S.Coop. (actualmente Krean S.Coop.) de fecha 14 de abril de 2016.

3.5. Apuesta por la sostenibilidad en la edificación reciente de AMPO

La ampliación realizada en 2018 y, en especial, su llamativa cubierta verde, marca la fisonomía del ámbito. Se trata de una actuación en la que la sostenibilidad tiene un gran protagonismo y cuyos aspectos más significativos son los siguientes:

1. Cubierta verde que sirve para laminar la precipitación y como amortiguador de la isla de calor de la zona asfaltada.
2. Policarbonatos con aerogel para conseguir una iluminación adecuada con aislamiento térmico.
3. Marquesina de aparcamientos fotovoltaica.
4. Iluminación LED con sistema DALI.

Este edificio cuenta con la Certificación LEED para nueva construcción, con la Categoría Gold, obtenida el 29 de agosto de 2018: <http://www.gbig.org/activities/leed-1000062058>

Los principales argumentos a favor de la sostenibilidad del edificio son los siguientes:

- Energía y atmósfera: 18% de mejora en la clasificación de rendimiento del edificio de referencia.

- Materiales y recursos: 20% de materiales de construcción con contenido reciclado.
20% de materiales extraídos, cosechados, recuperados o fabricados a nivel regional.
75% reutilización de la estructura y la envolvente del edificio existente.
Desvío del 75% de escombros de construcción y demolición.
- Calidad Ambiental Interior: El 75% del espacio ocupado tiene luz diurna.
- Eficiencia del agua: Reducción del 100% en el uso de agua potable para jardinería.
Reducción del 40% en el uso básico de agua en interiores.
Reducción del 50% en la generación de aguas residuales.

3.6. Urbanización e infraestructuras

El ámbito está completamente urbanizado como resultado de las obras ejecutadas por AMPO y finalizadas en 2018. Las obras han sido ejecutadas siguiendo la ordenación recogida en el PGOU de Idiazabal, aunque el documento haya sido aprobado con posterioridad.

En el momento de abordar la construcción de la ampliación de la nave de mecanizado de AMPO, el Ayuntamiento de Idiazabal impuso como condición de licencia la ejecución simultánea de la urbanización pública, con lo que se abordó tanto la urbanización de los espacios públicos como de la parcela industrial libre de edificación.

A la hora de abordar la urbanización no hubiera tenido ningún sentido ejecutar las obras con la ordenación recogida en el planeamiento vigente en ese momento, por lo que se optó por ejecutar la urbanización conforme a la ordenación del PGOU. Esto quiere decir que es necesario legalizar las obras de urbanización con la tramitación de los documentos de ejecución urbanística que fueron tramitados en su momento: Programa de Actuación Urbanizadora, Convenio de Concertación, Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación.

Los planos PI.02.1 y PI.02.2 reflejan el estado actual del ámbito sobre ortofoto y sobre el plano topográfico, respectivamente. El reportaje fotográfico recogido en el apartado siguiente permite visualizar la urbanización superficial ejecutada. El Plano PI.03 refleja las infraestructuras y redes existentes.

La vialidad pública conecta con el suelo no urbanizable bajo la N-I de forma definitiva, ya que la solución recogida en el planeamiento anterior era provisional y no permitía el remate adecuado de la parcela de AMPO en esta parte.

A lo largo del (OB) EZ.02 está ejecutado el recorrido peatonal y ciclista al borde del río hasta el puente situado al este del ámbito. Este itinerario continúa por el (OB) EZ.01, si bien su sección y pavimentos corresponden al Proyecto de Urbanización de 1993.

Como parte de las obras ejecutadas, AMPO ha procedido al soterramiento de las instalaciones de bombeo de Gipuzkoako Urak, situadas en la zona próxima al río Oria, de manera que quedan bajo rasante de la parcela industrial privada de AMPO. La parte superior a las instalaciones de bombeo se ha urbanizado en coherencia con el resto de la parcela industrial. Gipuzkoako Urak tiene libre acceso a las instalaciones, tanto a través de la parcela industrial de AMPO como a través del paseo peatonal ciclista de borde de río, ya que existe una puerta que permite el acceso por este lado.

3.8. Reportaje fotográfico







4. SITUACIÓN URBANÍSTICA

4.1. Situación urbanística previa al PGOU de Idiazabal

Hasta la reciente aprobación del PGOU de Idiazabal, el planeamiento urbanístico vigente en el municipio de Idiazabal eran las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico, aprobadas definitivamente el 12 de mayo de 1987 por el Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

El ámbito del presente PEOU coincide esencialmente con el sector 12 Ezioatza, que las NN.SS. recogen como suelo urbano industrial, al que se han incorporado los pertenecidos del caserío Ezioatza Azpikoa. El sector 12 Ezioatza cuenta con un Plan Parcial aprobado definitivamente por el Consejo de Diputados en sesión de 29 de septiembre de 1992 y publicado en el BOG de los días 21 de octubre, 10 de noviembre y 21 de diciembre de 1992. Posteriormente se aprobó definitivamente el Proyecto de Urbanización del Sector 12 en 1993 (BOG 31.03.1993) y el Proyecto de Reparcelación en 1994 (BOG 10.03.1994).

En 1995 se redactó y tramitó una Modificación del Plan Parcial que fue aprobada definitivamente por el Consejo de Diputados, en sesión de 12 de septiembre de 1995 (BOG 03.10.1995). Esta modificación afectaba únicamente a la subdivisión de la parcela B, posibilitando su subdivisión en 5 subparcelas.

En 2006 AMPO S.Coop. inició un proceso de reflexión estratégica para el conjunto de sus implantaciones industriales en Idiazabal. En lo que se refiere a la zona de Ezioatza, las decisiones adoptadas en el Plan Parcial de 1992 no resultaban válidas y la empresa requería una parcela de las mayores dimensiones posibles que permitiera dar cabida de la mejor manera posible a los proyectos que la empresa tenía previsto abordar a corto y medio plazo.

La reflexión estratégica fue compartida y consensuada con el Ayuntamiento de Idiazabal, con el que se definieron dos líneas de actuación diferentes pero complementarias:

- a) A corto plazo, se trataba de modificar el marco urbanístico vigente para adecuarlo a las necesidades de la empresa, lo que pasaba por agrupar las parcelas propiedad de AMPO.
- b) A medio plazo, el objetivo era que el PGOU de Idiazabal, cuya redacción acababa de iniciarse, modificara la delimitación del ámbito para incorporar los pertenecidos del caserío Ezioatza Azpikoa que AMPO estaba en proceso de adquirir y adecuara la ordenación al nuevo ámbito ampliado. La idea era que el PGOU recogiera la ordenación pormenorizada y se pudiera proceder a la ejecución urbanística del ámbito nada más aprobarse dicho documento.

En respuesta a la primera de las líneas de actuación, se llevó a cabo un proceso de adecuación urbanística cuyos principales hitos se recogen a continuación:

- **Modificación del Plan Parcial del sector 12 Ezioatza:** aprobada definitivamente el 8 de junio de 2007 (BOG 28.06.2007).
- **Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) de la Unidad de Ejecución 2 del Sector 12 Ezioatza:** aprobado definitivamente el 21 de febrero de 2008 (BOG 29.02.2008).
- **Convenio de Concertación de la Unidad de Ejecución 2 del Sector 12 Ezioatza.**
- **Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 2 del Sector 12 Ezioatza:** aprobado definitivamente el 6 de febrero del 2009 (BOG 20.02.2009).

El Plan Parcial de 1992 ordena el ámbito, dando lugar a 6 parcelas industriales (A, B, C, D, E y F) y a una parcela de equipamiento social y comercial (G) de titularidad privada. De todas ellas, la parcela F es la de mayor tamaño y la que alberga las instalaciones preexistentes de AMPO S.Coop. El resto de las parcelas son más pequeñas y están pensadas para acoger otras actividades con menores requerimientos superficiales.

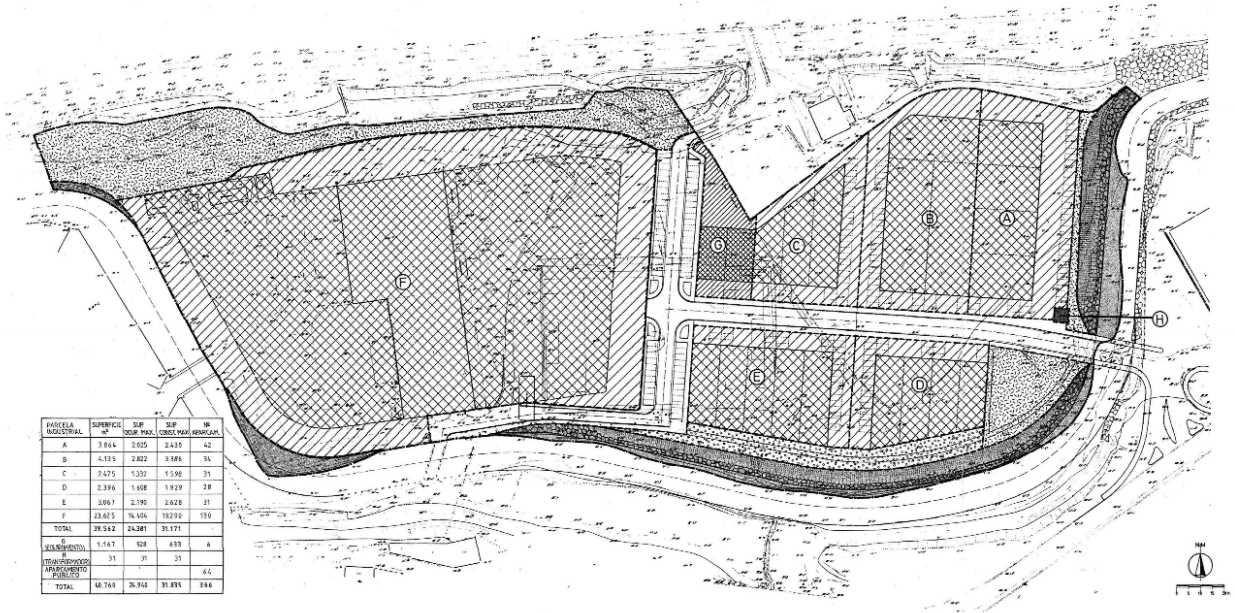
La urbanización realizada finalmente se limitó a la primera etapa de las dos previstas en el Plan Parcial, de tal manera que se urbanizó únicamente el vial de acceso al sector desde la carretera a Idiazabal hasta la altura de las parcelas A, B y D que son las que se urbanizaron y se edificaron, además de la margen del río Oria. A efectos funcionales, el espacio en el que estaban previstas las parcelas previstas C, E y G han quedado hasta la fecha unidas a las instalaciones de AMPO S.Coop.

Atendiendo a estos nuevos planteamientos, las decisiones adoptadas en 1992 en el momento de redactarse en presente Plan Parcial no eran válidas en 2006. AMPO pretende unificar todos los espacios pendientes de urbanizar en el Sector 12 Ezioiatza en una parcela de las mayores dimensiones posibles, que permita dar cabida de la mejor manera posible a los proyectos que la empresa tiene previsto abordar a corto y medio plazo.

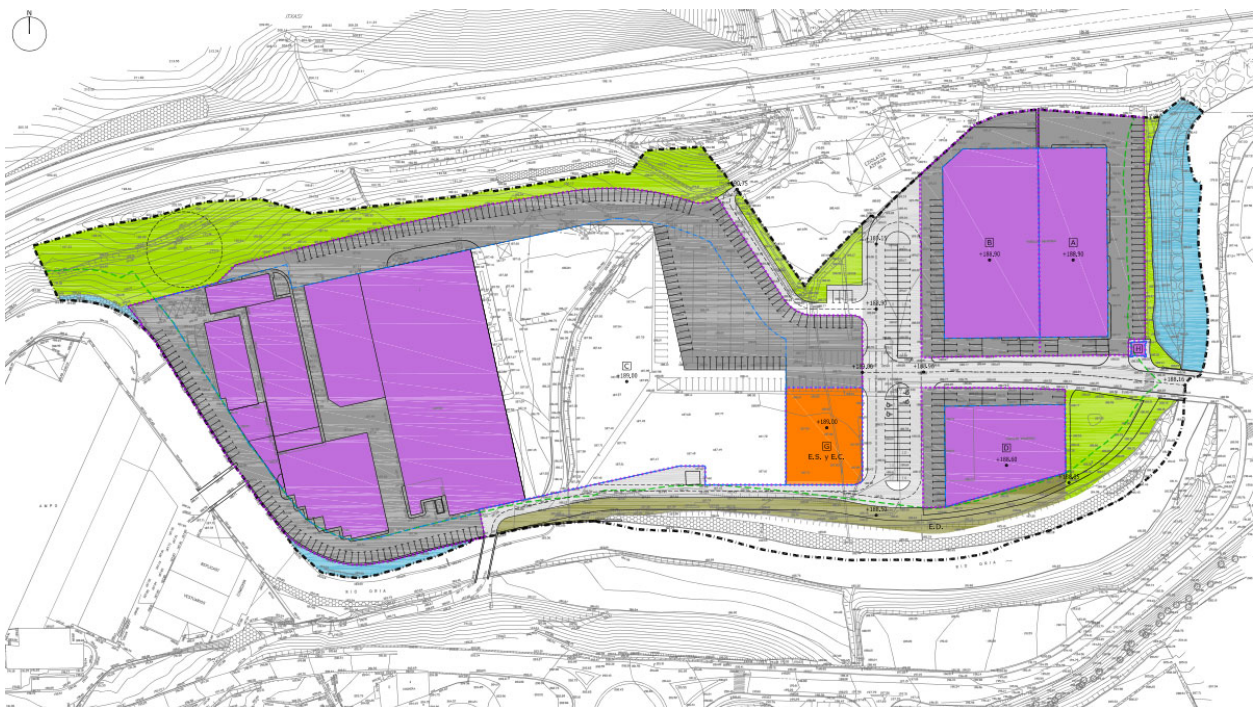
De esta manera, las principales modificaciones introducidas por la Modificación del Plan Parcial aprobada en 2007 son las siguientes:

- Se agrupan todas las parcelas industriales propiedad de AMPO en una parcela única, con lo que se logra una única parcela de grandes dimensiones que permita acoger los nuevos desarrollos previstos a corto y medio plazo. Las antiguas parcelas C, E y F dan lugar a una única parcela industrial C.
- Se modifica la ubicación y disposición de la parcela de equipamiento social y comercial (G) privada, propiedad también de AMPO, buscando su vinculación con la nueva parcela industrial C y la configuración de una unidad funcional entre ambas, de manera que pueda acoger usos dotacionales ligados a la actividad de AMPO.
- Se modifican las condiciones de la edificación de la parcela industrial C y de la parcela de equipamiento social y comercial G. Para la parcela industrial C se establece un perfil edificatorio de PB+1 y una altura máxima de 12 m. y para la parcela de equipamiento G un perfil de PB+2 y una altura máxima de 10 m.
- Se rediseña el viario público de manera acorde con las parcelas privadas resultantes, manteniéndose el paso público bajo la N-I que conecta con los caseríos situados al otro lado de la misma.
- En el borde del río Oria se plantea un recorrido peatonal-ciclista coherente con lo recogido en el PTS de vías ciclistas de Gipuzkoa, con una vía ciclista segregada del tráfico motorizado de uso compartido entre peatones y ciclistas.
- Se modifica el diseño de las redes de servicio en coherencia con la nueva ordenación.
- Se delimitan dos unidades de ejecución. La U.E.1 engloba todas las parcelas ya edificadas (A, B, D y H) y se consolida en su estado actual. La U.E.2 engloba el resto del sector, en el cual AMPO es el único propietario privado, estableciéndose el sistema de actuación por concertación de propietario único.

De esta manera, la Modificación del Plan Parcial aprobada en 2007 constituye el primer paso en la estrategia definida entre AMPO y el Ayuntamiento de Idiazabal en 2006 y que tiene su continuación en la ordenación del ámbito recogida en el PGOU de Idiazabal. La unidad de ejecución U.E. 2 delimitada en dicho documento constituye el ámbito en el que se desarrolla el posterior proceso de ejecución urbanística.



Ordenación del ámbito en el Plan Parcial de 1992 (arriba) y ordenación en la Modificación del Plan Parcial de 2007. Las parcelas C, E y F se fusionan en una y se modifica la disposición de la parcela G. La estrategia del Plan Parcial de 1992 de dividir las propiedades de AMPO en parcelas menores se va transformando en una dinámica de agrupación para dar respuesta a una realidad empresarial más compleja. Esta dinámica continúa en el PGOU y en el presente PEOU.



4.2. PGOU de Idiazabal

Como ya se ha indicado anteriormente, AMPO ha mantenido una participación intensa y continuada en el PGOU de Idiazabal desde el inicio de la redacción del Avance en 2006 hasta el momento presente. Tras 16 años de redacción y tramitación del documento, el PGOU de Idiazabal ha sido recientemente aprobado definitivamente (BOG, nº 152, de 10 de agosto de 2022).

En lo que se refiere a la zona de Ezioiatza, la ordenación y regulación recogidas en el PGOU de Idiazabal constituye la culminación del escenario final previsto en 2006, de manera que el PGOU ha incorporado aspectos que no se habían podido incluir en la Modificación del Plan Parcial de 2007. Las principales modificaciones introducidas por el PGOU son las siguientes:

- Los terrenos del antiguo sector 12 Ezioiatza, se dividen en dos ámbitos diferentes: el (OB) EZ.01 engloba el ámbito de la U.E.1 definida en la Modificación del Plan Parcial de 2007, mientras que el (OB) EZ.02 incluye la U.E. 2, con AMPO como único propietario privado, e incorpora los pertenecidos del caserío Ezioiatza que habían sido adquiridos por AMPO anteriormente.
- Todo el ámbito pasa a tener la consideración de suelo urbano no consolidado.
- La parcela industrial de AMPO en el (OB) EZ.02 fusiona las parcelas propiedad de AMPO heredadas del planeamiento anterior: parcelas C, de uso industrial y G, de equipamiento social y comercial, junto con una parte de los pertenecidos del caserío Ezioiatza, configurando una parcela industrial de gran tamaño con capacidad de dar respuesta a las necesidades de la empresa.
- Fruto de la integración de los pertenecidos del caserío Ezioiatza en el (OB) EZ.02, se genera un fragmento discontinuo en la margen derecha del río que, en su mayor parte, pasa a integrar la parcela industrial privada de AMPO, si bien este fragmento carece de edificabilidad y queda únicamente como una bolsa de aparcamiento.
- Se configura una conexión adecuada con el otro lado de la N-I a través de los terrenos en los que se ubicaba el caserío Ezioiatza Azpikoa, frente a la solución provisional diseñada en la Modificación del Plan Parcial de 2007.
- Se elimina el tráfico rodado en el vial junto al río, dejándolo exclusivamente como un itinerario peatonal-ciclista a lo largo del (OB) EZ.01. Esto provoca una discontinuidad con el tramo ejecutado en su día en la antigua U.E. 1 del sector 12 Ezioiatza, ahora (OB) EZ.01, que resulta bastante más estrecho y tiene un pavimento menos uniforme.
- Se reconfigura el sistema local de espacios libres, garantizando el cumplimiento de la normativa en vigor en la actualidad. Esto permite regularizar la parcela privada de AMPO en el extremo noroeste del ámbito (OB) EZ.02 ya que las necesidades productivas de la empresa habían llevado a implantar instalaciones en lo que anteriormente era zona verde pública.

Reproducimos a continuación la normativa particular de las áreas (OB) EZ.01 y (OB) EZ.02 del Plan General de Ordenación Urbana de Idiazabal aprobado definitivamente.

NORMA URBANÍSTICA PARTICULAR DEL ÁREA (OB) EZ.01

A. - DATOS GENERALES

- Emplazamiento: Esta Área corresponde a la parte Este del llamado sector industrial nº 12 (Eziolatz). Limita por el Norte con la Autovía CN-1, por el Sur y por el Este con el cauce del río Oria y por el Oeste con el área (OB)EZ.02. Se trata de terrenos hoy día edificados y urbanizados.
- Superficie aproximada: 16.237 m²

B. - CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

- Consolidación de la ordenación existente establecida por el “Plan Parcial del Sector 12-Eziolatz” aprobado definitivamente por el Consejo de Diputados de Gipuzkoa el 6 de Octubre de 1992, en lo que se refiere a la parte del sector en el que se sitúan las parcelas edificables A, B y D.
- Consolidación de las edificaciones actuales, construidas SEGÚN licencia municipal.
- Colmatación de la parcela parcialmente edificada EZ.01.1, ajustándose a la ordenación pormenorizada definida.

C. - DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

1. **Delimitación**

Es la que consta en la Documentación Gráfica adjunta a esta norma particular.

2. **Clasificación del suelo.**

Suelo Urbano.

3. **Calificación global del suelo.**

Zona “B.10 Industrial” (Sup. 16.237 m²).

4. **Edificabilidad urbanística.**

Se consolida la edificabilidad urbanística total de este Área, que es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura y número de plantas) de la edificación existente, según las condiciones y características establecidas por el Planeamiento Parcial (ver apartado B de esta Norma Particular), y en todo caso, por las condiciones específicas de las respectivas licencias municipales de construcción.

La posibilidad de construcción de entreplantas en locales y pabellones, (que genera un aumento en la edificabilidad urbanística existente) queda regulada por lo previsto en el artículo 55 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

5. **Condiciones Generales de uso.**

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Área, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

6. **Red de Sistemas Generales.**

No afectan al suelo incluido en esta Área.

7. **Red de Sistemas Locales de carácter estructural.**

Las pautas de ordenación y objetivos establecidos por el Plan Parcial aprobado (ver apartado B esta Norma Particular) respecto al acceso principal (puente sobre el Oria), a red viaria pública de servicio, a sistemas locales de equipamiento público espacios libres, equipamiento, etc.), se constituyen en condiciones reguladoras, de carácter estructural, de la ordenación pormenorizada del Área.

8. **Condicionantes superpuestos de ordenación.**

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Título V del documento B.1 “Normas Urbanísticas Generales” de este planeamiento.

- Parte del suelo de esta Área queda afectado por riesgo de inundabilidad en un periodo de retorno en un periodo de retorno de 10 a 100 y de 100 a 500 años. (CS-1).
- Afección del régimen de Protección de Aguas Superficiales y sus Márgenes. (CS-1).
- Afección de la Red de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa (CS-4).
- Emplazamientos que soportan o hayan soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo (CS-3) (ref. 2, 24 y 25).
- Área ACÚSTICA correspondiente al Uso Industrial (CS-5).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado

No queda ubicado en esta Área edificio o elemento alguno del Catálogo de este Plan General.

9.2. Medidas Medioambientales

No es preciso determinar directrices específicas de protección. Sin perjuicio de los condicionados que, al efecto, se deriven de las correspondientes licencias de actividad.

10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Área es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular que, entre otras determinaciones, consolida la establecida por el Plan Parcial aprobado (ver apartado B de esta Norma Particular).

11. Programación.

Área no sujeta a programación.

D. - DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano no consolidado por incremento de edificabilidad.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en la documentación gráfica que se acompaña a esta Norma Particular y al plano correspondiente II.2.1 Zonificación pormenorizada.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física atribuida a cada parcela (a, B y D del Plan Parcial aprobado) es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

Se considera agotada la capacidad edificatoria de este Área, a excepción de lo que se refiere a la posibilidad de construcción de entreplanta, y que queda regulado según lo establecido por el apartado C.4 de esta Norma Particular.

No se autorizan aprovechamientos secundarios sobre suelo libre de uso y titularidad privada.

En lo que se refiere a la edificabilidad física que corresponde a la Parcela aún sin edificar (parcialmente) "b.10 / EZ.01.1", asciende a 1.929 m²t (ver apartado B de esta Norma Particular).

4. Usos pormenorizados.

El régimen aplicable es el adoptado por el Plan Parcial aprobado (ver apartado B de esta Norma Particular), ó en su caso, por las condiciones de las respectivas licencias de construcción concedidas. Como régimen complementario de aquel, se aplicará lo previsto por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada en cada parcela, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

En lo que corresponde a la edificación propuesta en la Parcela "b.10 / EZ.01.1, los parámetros geométricos a aplicar son los establecidos por el Plan Parcial aprobado (ver apartado B de esta Norma Particular).

6. Parcelación.

Se considera indivisible la parcelación resultante de la ordenación consolidada.

La división de la edificación consolidada, en locales de uso, ó propiedad independiente queda regulada por las ordenanzas del Plan Parcial aprobado (ver apartado B de esta Norma Particular).

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en la documentación gráfica que se acompaña a esta Norma Particular y en su caso en el plano correspondiente II.6.- Condiciones de edificación y dominio.

A excepción de las parcelas edificables previstas por el planeamiento pormenorizado vigente, el resto de la superficie del Área corresponde al suelo de uso y dominio público.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

E. - RÉGIMEN DE EJECUCIÓN

1. Declaración de calidad de suelo.

En la concesión de nuevas licencias de actividad, de ampliación de las actividades existentes y de nuevas obras de edificación, o de urbanización que afecten a los solares inventariados como Emplazamiento que soporta o ha soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo (ver apartado C.8 de esta Norma Particular), en lo que se refiere a la necesidad de previa Declaración de Calidad del Suelo, se estará a lo previsto al efecto por la Ley 4/2015, de 25 de junio.

2. Urbanización.

Las posibles obras de mejora, o remodelación de la urbanización pública del Área, se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria, que promoverá el Ayuntamiento de Idiazabal.

3. Condiciones de actuación.

Las operaciones de sustitución de los edificios, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

En el plano II.5.-Condiciones de Ejecución Urbanística queda delimitada la Actuación de Dotación, EZ.01.1. que corresponde a la parcela de ordenación consolidada AÚN sin colmatar.

Las eventuales ampliaciones de edificabilidad urbanística autorizadas por la presente Norma Particular (construcción de nuevas entreplantas, ó la ampliación de las existentes) tendrán la consideración de Actuaciones de Dotación.

4. Programas de Actuación Urbanizadora.

No precisa su formulación.

5. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no contempladas por la ordenación consolidada, así como aquellas que resulten disconformes con los objetivos de ordenación adoptados por esta Norma Particular y ser incompatibles con la ejecución de la misma o en su caso las reflejadas en el plano correspondiente II.5.-Condiciones de ejecución urbanística.

6. Cargas urbanísticas.

Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de esta Área, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Idiazabal.

Los propietarios de las parcelas, objeto de las Actuaciones de Dotación previstas en el apartado E.3 de esta Norma Particular, quedarán sometidos al cumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo 25.2 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo y 6 del Decreto 123/2012 de 3 de julio.

NORMA URBANÍSTICA PARTICULAR DEL ÁREA (OB) EZ.02

A. - DATOS GENERALES

- **Emplazamiento:** Esta Área corresponde fundamentalmente a la parte Oeste del llamado sector industrial nº 12 (Eziolatza) ocupada por edificaciones e instalaciones de la empresa Ampo S. Coop. Limita por el Norte con la Autovía CN-1, por el Sur y por el Oeste con el cauce del río Oria y por el Este con el área (OB)EZ.01. Se trata de terrenos hoy día parcialmente edificados y urbanizados.
- **Superficie aproximada:** 47.192 m²

B. - CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

- Reajuste de la delimitación del área, incorporando a la antigua Unidad de Ejecución 2 del sector 12- Eziolatza, definida por el Programa de Actuación Urbanizadora aprobado definitivamente el 21 de febrero de 2008, los pertenecidos del caserío Eziolatza Bekoa.
- Consolidación de las edificaciones e instalaciones industriales existentes, construidas según licencia municipal.
- Atribución a esta área de la clasificación de suelo urbano, según las determinaciones de la vigente Ley 2/2006.
- Replanteamiento de la ordenación del área, en base a los siguientes criterios:
 - * Complemento de la ordenación aprobada en la Modificación del Plan Parcial del sector 12- Eziolatza, aprobada definitivamente el 8 de junio de 2007, extendiendo la misma a los pertenecidos del caserío Eziolatza Bekoa.
 - * Configuración de una parcela industrial única con todas las propiedades de Ampo S.Coop. para facilitar la respuesta a las necesidades productivas de la empresa.
- Reordenar la red viaria de forma que:
 - Se cree una nueva conexión a través del viario público con el túnel existente bajo la autovía a través de los antiguos pertenecidos del caserío Eziolatza Bekoa, asumiendo que el acceso actual constituye una solución provisional.
 - Se proporcione acceso a la parcela edificable de Ampo, sin necesidad de utilización del viejo puente sobre el río Oria, que deberá tener un uso exclusivamente peatonal y ciclista.
- Reclasificar y recalificar el suelo de la parcela sur comprendida entre la carretera GI-2637 y la margen derecha del río Oria, de forma que su destino sea exclusivamente el de acoger sistemas locales (espacios libres, aparcamiento, etc) sin edificabilidad física, ligados a la reordenación integral la empresa Ampo Scoop.
- Dar continuidad al paseo peatonal de ribera – bidegorri, ya existente en el Área colindante (OB)EZ.01 hasta el puente viejo sobre el Oria.
- Estudiar una ordenación pormenorizada del Área:
 - * Que dé continuidad a la faja de protección del cauce y de la orilla del río Oria.
 - * Que predominantemente esté destinada a la compensación del Sistema Local de Espacios Libres del Área (OB)EZ.02.
 - * Que en caso de que sea posible su utilización parcial como zona de aparcamiento, ésta quedará exclusivamente reservada a vehículos ligeros, quedará servida por el acceso rodado existente desde la GI-2637, y solo podrá tener acceso desde la margen izquierda del Área por medio de una pasarela peatonal sobre el río Oria).

C. - DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL

1. Delimitación

Es la que consta en el Plano "III.3.1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial" de esta norma particular.

2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

3. Calificación global del suelo.

Zona "B.10 Industrial" (Sup. 47.192 m²).

4. Edificabilidad urbanística.

Se atribuye a esta Área una edificabilidad urbanística máxima de 26.357 m² (t) que es el resultado de la suma de la Edificabilidad Urbanística Consolidada, y de la Nueva Edificabilidad Urbanística atribuida por este Plan General a los terrenos incorporados al Área

La edificabilidad urbanística consolidada, es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura y número de plantas) de la edificación existente y consolidada, según las condiciones y características establecidas por las condiciones específicas de las respectivas licencias municipales de construcción, que actualmente se cifra en 9.453 m² (t).

Los criterios de cómputo de esta edificabilidad son los establecidos por el Art. 26 de las ordenanzas del Plan Parcial mencionado en el apartado B. de esta Norma Particular.

En base a un Estudio Justificativo referente a las necesidades de aparcamiento generadas por la empresa Ampo S. Coop. el Ayuntamiento de Idiazabal podrá autorizar la construcción de edificios de uso específico, ó de plantas bajo rasante en edificios destinados a usos productivos, destinadas exclusivamente a aparcamiento de servicio, que no tendrán la consideración de uso lucrativo, y por lo tanto, de edificabilidad urbanística.

5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a las calificaciones globales atribuidas a este Área, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

La edificabilidad urbanística ordenada por esta Norma Particular corresponde a un Único uso industrial, sin perjuicio de lo previsto en el apartado D.6 de esta norma Particular.

6. Red de Sistemas Generales.

No afectan a la ordenación de esta Área.

7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.

Las pautas de ordenación y objetivos establecidos por esta Norma Particular (apartado B) respecto a red viaria y a sistemas locales de equipamiento público, se constituyen en condiciones reguladoras, con carácter estructural, de la ordenación pormenorizada del Área.

8. Condicionantes superpuestos de ordenación.

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Título V del documento B.1 "Normas Urbanísticas Generales" de este planeamiento.

- Parte del suelo de esta Área queda afectado por riesgo de inundabilidad en un periodo de retorno en un periodo de retorno de 0 a10, de 10 a 100 y de 100 a 500 años. (CS-1).
- Afección del régimen de Protección de Aguas Superficiales y sus Márgenes. (CS-1).
- Afección de la Red de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa (CS-4).
- Emplazamientos que soportan o hayan soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo (CS-3) (ref. 8) "Fundiciones Ampo".
- Área Acústica correspondiente al Uso Industrial (CS-5).

9. Directrices de Protección.

9.1. Patrimonio Catalogado

- Caserío Ezizolatz Azpikoa como Zona de Presunción Arqueológica (ref.A-3.18).

9.2. Medidas Medioambientales

La ejecución de este Área debe atenerse a los criterios que se establezcan en las correspondientes Ordenanzas Municipales, que en desarrollo del planeamiento general, el Ayuntamiento pueda adoptar, en lo referente a: la preservación de la calidad de la atmósfera y del aire durante la ejecución de las obras; recogida, tratamiento, y depósito de los residuos generados; minimización de impactos por ruido, polvo, etc. de las obras; minimización, en la población residente en el entorno, de perjuicios derivados de las obras; etc.

10. **Planeamiento de Desarrollo.**

No requiere.

11. **Programación.**

Los plazos para la ejecución de esta Área son los establecidos por el documento D. Documento Económico. Programa de actuación de este Plan General.

D. - DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA

1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano No Consolidado, por carencia de urbanización.

2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en la documentación gráfica que se acompaña a esta Norma Particular y al plano correspondiente II.2.1 Zonificación pormenorizada.

3. Edificabilidad física.

La edificabilidad física es la establecida en el apartado C.4 de esta Norma Particular.

4. Usos pormenorizados.

El régimen aplicable es el establecido por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Plan General para cada una de las zonas de calificación pormenorizada ordenadas en el ámbito.

5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.

Son los que corresponden a la edificación consolidada, SEGÚN las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

En lo que se refiere a las nuevas edificaciones autorizadas o a la remodelación de las actuales, los parámetros de alineaciones y rasantes, ocupación, etc. son los que se recogen en la documentación gráfica que se incorpora a esta Norma Particular.

‡ Ocupación máxima de parcela 72% de su superficie neta.

‡ Perfil máximo PB+1 (12 m de altura máxima).

Deberán respetarse en todo caso los retiros mínimos de la edificación al cauce del río Oria y a la Autovía CN-1 que fueron adoptados por el Plan Parcial aprobado en el antiguo sector nº12 (Ezizolatz) (ver apartado B de esta Norma Particular), sin perjuicio del cumplimiento de mayores retiros que pudieran ser exigidos en cumplimiento de la vigente normativa sectorial (PTS de Ríos y Norma Foral de Carreteras).

6. Parcelación.

Se considera indivisible la parcelación resultante de la ordenación adoptada por esta Norma Particular (parcela única).

No se autorizará la división horizontal de la edificación, en locales de propiedad independiente. Admitiéndose, sin embargo, la implantación de usos independientes exclusivamente destinados a sociedades generadas por Ampo S. Coop.

7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en la documentación gráfica que se acompaña a esta Norma Particular y en su caso en el plano correspondiente II.6.- Condiciones de edificación y dominio.

8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

9. Justificación del cumplimiento de los Estándares previstos en la Ley 2/2006

A los efectos del cumplimiento a los estándares mínimos para la reserva de terrenos destinados a dotaciones y equipamientos de la red de sistemas locales en suelo urbano no consolidado en actuaciones de integradas, deberá darse cumplimiento a lo establecido en la hoja resumen que se acompaña a la presente Norma Particular.

E. - RÉGIMEN DE EJECUCIÓN

1. Declaración de calidad de suelo.

En la concesión de nuevas licencias de actividad, de ampliación de las actividades existentes y de nuevas obras de edificación, o de urbanización que afecten al solar inventariado como Emplazamiento que soporta o ha soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo (Ref. 8.2), en lo que se refiere a la necesidad de previa Declaración de Calidad del Suelo, se estará a lo previsto al efecto por la Ley 4/2015 de 25 de Junio., para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

2. Urbanización.

Las obras de urbanización del Área quedarán definidas y ejecutadas atendiendo al correspondiente Proyecto de Urbanización (Reformado del aprobado, correspondiente al antiguo sector nº 12–Eziolatza-), según quede previsto en el Programa de Actuación Urbanizadora.

El sistema de acceso rodado al Área desde la red viaria local del Área colindante (EZ.01) se ajustará a lo establecido en el apartado B de esta Norma Particular.

Para la dotación de aparcamiento se cumplirá con la dotación de 1 plaza/100m²t señalada en el Plan Parcial anterior, debiendo ubicarse como mínimo el 20% de ellas en suelo público.

3. Condiciones de actuación.

* La presente Área constituye en ámbito independiente de Actuación Integrada (AI-EZ.02.1). Plano II.5.- Condiciones de Ejecución Urbanística.

- * El Área queda sometida al Régimen de Ejecución Privada.
- * Prioritariamente el sistema de actuación será el Concertación, sin perjuicio de lo que al efecto pueda determinarse en los citados proyectos.
- * El PAU constituirá este Ámbito de Actuación Integrada como una única Unidad de Ejecución.

Si por cualquier circunstancia se instara el replanteamiento del régimen de uso, ó del de indivisibilidad, adoptados por esta Norma Urbanística Particular, se deberá analizar la procedencia y oportunidad de la propuesta de modificación, así como su adaptación a los criterios básicos de ordenación urbanística del Subámbito global (OB) EZ-Eziolatza. Los cambios pretendidos, de ser aceptados por el Ayuntamiento, en todo caso, deberán ser adoptados por medio de un Proyecto de Modificación de Elementos del Planeamiento General, a la vista de que se requiere del establecimiento de nuevos parámetros estructurales.

4. Programas de Actuación Urbanizadora.

Se redactará y tramitará de conformidad con la legislación urbanística aplicable.

5. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no contempladas por la ordenación consolidada, así como aquellas que resulten disconformes con los objetivos de ordenación adoptados por esta Norma Particular y ser incompatibles con la ejecución de la misma o en su caso las reflejadas en el plano correspondiente II.5.-Condiciones de ejecución urbanística.

6. Cargas urbanísticas.

Los propietarios del Área cederán gratuitamente al Ayuntamiento los suelos y aprovechamientos edificatorios según queda determinado por la Legislación Urbanística vigente.

Tendrán la consideración de cargas de urbanización atribuibles a la ejecución de esta Área, las establecidas por la legislación urbanística y las necesarias para la ejecución de la ordenación pormenorizada del Área, estén ubicadas dentro de las misma, así como aquellas otras, que en virtud de lo dispuesto por este Planeamiento General, hayan quedado adscritas al ámbito de Actuación Integrada OB–EZ.02.1. Entre ellas las siguientes:

- * Los costes de derribo de los edificios, e instalaciones existentes, que queden declarados fuera de ordenación.
- * El coste de la ejecución de los ramales de infraestructuras de servicio, necesarias para acometer a las redes generales exteriores al Área.

Todas estas cargas y obligaciones, entre otras que legalmente son atribuibles a este Área, quedarán recogidas por el Programa de Actuación Urbanizadora y Proyecto de Reparcelación (reformado del aprobado, correspondiente al antiguo sector nº 12 –Eziolatza).

5. PRINCIPALES CONDICIONANTES AMBIENTALES Y SECTORIALES

5.1. Retiros al río Oria

Los dos ámbitos urbanísticos objeto del presente PEOU: (OB) EZ.01 y (OB) EZ.02 están situados junto al río Oria que los bordea por sus lados oeste, sur y este, en una especie de meandro que hace el río. El Plan Parcial de 1992 y la Modificación del Plan Parcial de 2007 mantienen una distancia mínima de la edificación al cauce del río de 10 m., con lo que todas las edificaciones realizadas hasta la fecha respetan este retiro mínimo.

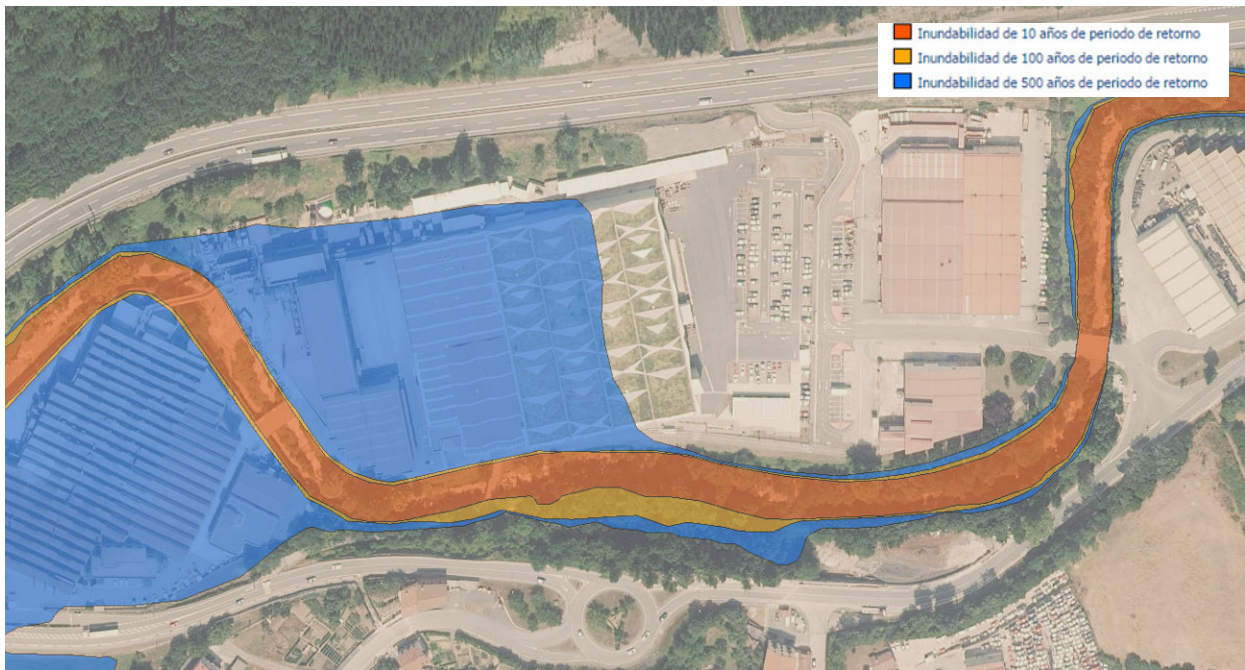
El retiro mínimo de la edificación al cauce coincide con el que plantea actualmente el Plan Territorial Sectorial de ríos y arroyos que fue aprobado definitivamente el febrero de 2001 y posteriormente modificado en 2013. De la interrelación de una componente hidráulica de nivel II ($50 < C \leq 100 \text{ km}^2$), una componente urbanística de márgenes en ámbitos con potencial de nuevos desarrollos y sin componente ambiental, se obtiene este retiro mínimo de 10 m. de la edificación.

Cualquier futura edificación que se plantee tendrá que respetar el retiro mínimo de 10 m. al cauce.

5.2. Riesgo de inundabilidad

Problemática existente

Recientemente la Agencia Vasca del Agua (URA) ha actualizado los estudios hidráulicos en este entorno, lo que ha modificado sensiblemente las manchas de inundabilidad que se estaban tomando como referencia hasta la fecha. El ámbito (OB) EZ.01 queda totalmente libre del riesgo de inundabilidad. En el ámbito (OB) EZ.02 la avenida de periodo de retorno de 500 años afecta a la parte oeste del ámbito, incluyendo la mayor parte de las naves industriales de AMPO actualmente construidas.



Riesgo de inundabilidad

Normativa de aplicación

El instrumento normativo de referencia que regula las actuaciones a desarrollar en las zonas inundables es el **Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental 2015-2021**, aprobado mediante Real Decreto 1/2016, de 8 de enero.

A efectos de la aplicación de dicha normativa nos encontramos en un suelo en situación básica de suelo urbanizado.

El artículo 40 "Limitaciones a los usos en la zona de policía inundable", recoge en su punto 4 los usos no autorizables en suelos urbanizados.

4. Para las solicitudes de autorización en la zona de policía inundable, fuera de la zona de flujo preferente, en un suelo que a fecha de 9 de junio de 2013 se encontrase en situación básica de suelo urbanizado, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 12 del texto refundido de la Ley de Suelo, entonces vigente, se podrá exigir un estudio hidráulico de detalle que defina y justifique las medidas correctoras necesarias para hacer factible la actuación, las cuales deberán ser en todo caso ambientalmente asumibles y no agravar la inundabilidad y el riesgo preexistente en el entorno. Con carácter general, en esta zona, no podrán ser autorizados:

a) Nuevos usos residenciales que se dispongan a una cota alcanzable por la avenida de periodo de retorno de 500 años. Nos encontramos ante un suelo industrial, con lo que no estamos dentro del supuesto establecido por el Plan Hidrológico.

b) Garajes subterráneos y sótanos, salvo que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de periodo de retorno y dispongan de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida.

c) Las acampadas en ningún caso.

d) Las infraestructuras públicas esenciales en las que deba asegurarse su accesibilidad en situación de emergencia por graves inundaciones, tales como centros escolares o sanitarios, residencias geriátricas o de personas con discapacidad, parques de bomberos, instalaciones de los servicios de Protección Civil.

e) Rellenos que modifiquen la rasante actual del terreno y supongan una reducción significativa de la capacidad de desagüe.

f) Acopios de materiales o residuos de todo tipo.

5.3. Condicionantes derivados de la situación en la zona de policía de cauces

El ámbito del presente PEOU está situado en la zona de policía de cauces, con lo que, en cumplimiento de la legislación vigente, se tendrán que tener en cuenta las condiciones que se enumeran a continuación:

1. La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del Organismo de cuenca. Esta autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones Públicas (art. 9.4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, modificado por RO 912008, de 11 de enero).
2. Queda prohibido el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa. Los vertidos de aguas residuales requerirán, por tanto, la previa autorización del Organismo de cuenca, a cuyo efecto al titular de las instalaciones deberá formular la correspondiente solicitud de autorización acompañada de documentación técnica en la que se definan las características de las instalaciones de depuración y los parámetros límite de los efluentes (art. 100 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril).

3. Todo vertido deberá reunir las condiciones precisas para que considerado en particular y en conjunto con los restantes vertidos al mismo cauce, se cumplan en todos los puntos las normas y objetivos ambientales fijados para la masa de agua en que se realiza el vertido.

5.4. Carreteras

El ámbito del presente PEOU se sitúa al sur de la N-I. El Decreto Foral Normativo 1/2006 de 6 de junio de la Diputación Foral de Gipuzkoa, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa, establece en su artículo 57 respecto a las edificaciones en el entorno de las carreteras las siguientes limitaciones:

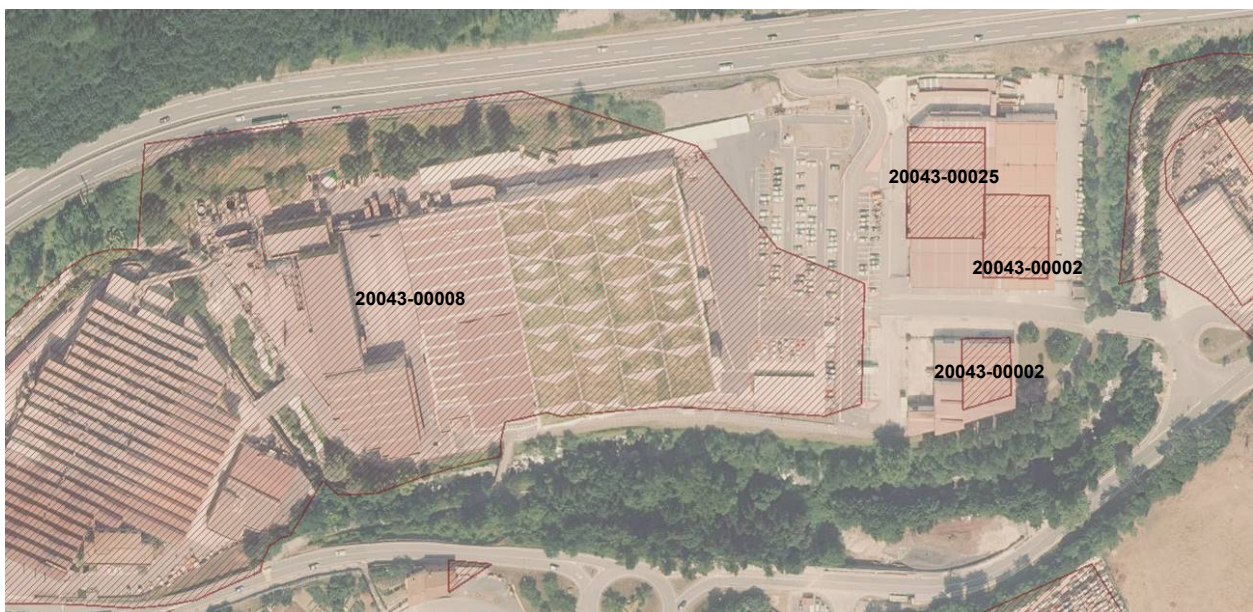
Queda prohibida toda construcción a menos de 8 metros del borde o línea exterior de la explanación de las carreteras y la distancia mínima al borde o línea exterior de la calzada de las carreteras será de 50 m. en las autopistas y autovías de la Red de Interés Preferente y Básica (Red Roja y Naranja): 50 metros.

En las zonas de suelo urbano podrán autorizarse construcciones a distancias inferiores a las anteriormente señaladas cuando la existencia de varios edificios marque alineaciones de hecho que así lo aconsejen. En el caso de existencia de Plan de Ordenación, la distancia será la exigida en el mismo.

El Plan Parcial de 1992 y la Modificación del Plan Parcial de 2007 establecen un retiro a la edificación en la zona colindante con la N-I que es inferior a los 50 m. que se establecen en la Norma Foral y que fue aprobado por la Diputación Foral de Gipuzkoa en ambos expedientes. La ampliación realizada por AMPO S.Coop. en 2018 contó también con informe favorable del Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación.

5.5. Suelos potencialmente contaminados

Una gran parte del ámbito del presente PEOU está incluida dentro del Inventario de suelos potencialmente contaminados de Ihobe, con diferentes códigos, tal como se refleja en la imagen siguiente. A todos los efectos se deberá cumplir con la Ley 4/2015, de 25 de junio, del Gobierno Vasco, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo y con el Decreto 209/2019 que desarrolla dicha ley.



Suelos potencialmente contaminados

Entre los años 2017-2018 se llevó a cabo la ampliación de la nave industrial de AMPO S.Coop., que incluyó la ejecución de la urbanización pública hasta el estado en que se encuentra actualmente.

Recogemos a continuación una síntesis de los pasos dados:

a) En relación a la ampliación de la nave industrial de AMPO y su urbanización complementaria:

1. Se solicitó modificación no sustancial de la AAI para realizar la ampliación de la planta industrial.
2. Se recibió respuesta a la consulta de sustancialidad ratificando que efectivamente no es sustancial.
3. Se presentó un plan de excavación de la zona inventariada.
4. Desde el Gobierno Vasco se indicó que había que caracterizar no sólo la zona inventariada sino también aquella en la que hubiera habido actividad
5. Se envió un nuevo plan de excavación integrando el ámbito indicado por Gobierno Vasco.
6. Se realizó la excavación.
7. Se presentaron los informes de supervisión y suelo remanente.

b) En relación a la urbanización pública:

1. Al tratarse de menos de 500 m³ se realizó una notificación previa.
2. Se realizó la excavación.
3. Se presentaron los informes de supervisión y suelo remanente.

Con fecha de 11 de marzo de 2019, la Dirección de Administración Ambiental del Gobierno Vasco emite un informe relativo a la valoración de las actuaciones realizadas en el marco de la ampliación de la nave y la urbanización exterior, en el que se concluye que se considera que los materiales se han gestionado adecuadamente por lo que el órgano ambiental da por finalizada dicha actuación.

Posteriormente AMPO S.Coop. adquirió la parcela que anteriormente había pertenecido a la empresa Kemen, que se encuentra parcialmente inventariada con el objeto de remodelar la edificación existente, sin modificar su volumetría actual. Con anterioridad al inicio de las obras se llevaron a cabo las siguientes gestiones:

1. La empresa vendedora (Kemen) aporta una declaración de calidad de suelos parcial (aprox. la mitad de la superficie del pabellón), fechada en diciembre de 2018.
2. Se solicita modificación no sustancial de la AAI para incluir el pabellón de Kemen en la AAI existente. (junio 2019).
3. Se presenta la investigación de la calidad del suelo de la parte de la que no existe y se presenta el plan de excavación para la reforma. En paralelo se solicita validación de la declaración de suelos ya existente (diciembre 2019).
4. Se recibe validación de la declaración de suelos existente (Febrero 2020).
5. Resolución de 20 de febrero de 2020 del Director de Administración Ambiental del Gobierno Vasco por la que se declara la validez de la Resolución de 3 de diciembre de 2018, por la que se declaró la calidad del suelo del emplazamiento donde desarrolló su actividad ASK Chemical España S.A.U. (antes Kemen Manguitos S.L.).
6. Resolución de 25 de junio de 2020 del Director de Administración Ambiental del Gobierno Vasco por la que se autoriza a AMPO S.Coop. la excavación de materiales por motivos constructivos en el emplazamiento que desarrolló su actividad Kemen Recupac S.A.
7. Resolución de la Viceconsejera de Medio Ambiente, por la que se considera Modificación No Sustancial de la instalación, que no requiere modificación de la AAI, el proyecto de ampliación de naves comunicado por AMPO S.Coop.
8. Licencia de obras por parte del Ayuntamiento e inicio de las mismas.

5.6. Patrimonio cultural

En el ámbito objeto del presente PEOU estaba ubicado anteriormente el caserío Eziolatza Azpikoa, que ha dado nombre a los ámbitos urbanísticos que se han venido definiendo en este entorno. Este caserío fue adquirido por AMPO para posibilitar su ampliación y sus pertenecidos se incorporaron al ámbito (OB) EZ.02 en el PGOU de Idiazabal.



Caserío Eziolatza Azpikoa (en el círculo rojo) según una ortofoto de 2009. Fuente: GeoEuskadi

El Caserío Eziolatza Azpikoa fue declarado como zona de presunción arqueológica por Resolución de 14 de octubre de 1997, del Viceconsejero de Cultura, Juventud y Deportes, por la que se emite Declaración de Zonas de Presunción Arqueológica de Idiazabal (Gipuzkoa) (BOPV, nº 221, de 18 de noviembre de 1997). Tiene el número 19 y su clave de protección es la A: área intramuros del edificio.

Tras su adquisición por parte de AMPO, el caserío fue demolido en 2009 ya que estaba en estado de ruina y podía generar riesgos para la seguridad de las personas. A pesar de ello, en diversas fuentes aparece todavía indicada la existencia de un área de presunción arqueológica, por ejemplo, en la información sobre Patrimonio Cultural recogida en el sistema de información territorial GeoEuskadi. El propio PGOU de Idiazabal establece entre las directrices de protección, el Caserío Eziolatza Azpikoa Zona de Presunción Arqueológica (ref.A-3.18), en cumplimiento de la normativa vigente.

Con antelación a la realización de la ampliación de la edificación y de la urbanización pública y privada del ámbito que han dado lugar al estado actual del mismo, se procedió a la realización de los trabajos arqueológicos establecidos por la legislación vigente.

Con fecha de 5 de mayo de 2015, la Directora General de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa dictó una Resolución por la que se autoriza la ejecución del proyecto arqueológico para cumplir lo establecido en el artículo 49.2 de la Ley 7/1990, de 3 de julio, de Patrimonio Cultural Vasco, según el proyecto de intervención arqueológica presentado por la Sociedad de Ciencias Aranzadi.

Con fecha de septiembre de 2015, se redacta el Informe de Control Arqueológico del solar del caserío Eziolatza Azpikoa, por parte de la Sociedad de Ciencias Aranzadi. Los trabajos han sido dirigidos por el arqueólogo Alfredo Moraza Barea y el informe está firmado por Miren García Dalmau. El informe describe los trabajos realizados y concluye que el resultado de las zanjas realizadas ha sido negativo, sin encontrarse elementos de valor arqueológico, asegurando que ya no hay restos de edificios ni materiales.

5.7. Afecciones Acústicas

Desde el punto de vista de la contaminación acústica, en el ámbito objeto del presente Estudio de Detalle tenemos que distinguir dos situaciones diferenciadas en relación a los objetivos de calidad acústica en el espacio exterior:

- Zona consolidada: planta actual de AMPO y otras actividades industriales en la zona: tienen la consideración de área urbana existente.
- Nuevas edificaciones previstas: ampliaciones previstas de la planta de AMPO: tienen la consideración de futuro desarrollo.

Según se establece en el Decreto 231/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco, las entidades promotoras de un futuro desarrollo deberán efectuar un estudio de impacto acústico, regulado en el artículo 37 del citado Decreto.

A tal efecto, se incorpora un Estudio de Impacto acústico al presente PEOU como Documento G.

6. ORDENACIÓN PROPUESTA

6.1. Criterios y objetivos generales

Como ha quedado explicado en el punto 2. “Justificación y Objetivos del PEOU” de este documento, los objetivos generales del mismo pueden resumirse de la siguiente manera:

1. Fusionar la parcela adquirida por AMPO a la empresa Kemen con el resto de la parcela industrial de AMPO, constituyendo una unidad funcional, lo que pasa por la conversión en parcela privada de una parte del viario público que queda entre ambas y que queda sin sentido con la nueva ordenación propuesta.
2. Reducir la edificabilidad heredada del planeamiento vigente a los términos que AMPO ha estimado que pueden ser ejecutables en el futuro, lo que se ha estimado en 3.120 m²t de nueva edificación que se sumaría a la actualmente materializada.
3. Reajustar las alineaciones máximas de la edificación a la nueva superficie edificable que se considera que puede llegar a ejecutarse en el futuro.
4. Regular las instalaciones de bombeo de Gipuzkoako Urak dentro de la parcela industrial de AMPO como una servidumbre bajo rasante.
5. Completar la urbanización pública, dando continuidad al paseo de borde del río entre los dos puentes sobre el río Oria, dando continuidad en sección y tratamiento al tramo recientemente ejecutado.
6. Establecer una Actuación Integrada que comprenda las parcelas de AMPO junto con los suelos públicos afectados por la transformación urbanística, dejando el resto del ámbito no afectado como suelo urbano consolidado.

6.2. Descripción de la ordenación propuesta

Fusión de las parcelas de AMPO en una unidad funcional

El primer objetivo del presente PEOU es la fusión de las parcelas propiedad de AMPO en una única unidad funcional que permitiera un funcionamiento unitario.

La propuesta presentada al Ayuntamiento de Idiazabal en julio de 2019 planteaba la constitución de una única parcela a efectos urbanísticos, a través de la modificación de los ámbitos urbanísticos en el propio PGOU. Al no haberse incorporado la propuesta en el PGOU, el presente PEOU tiene que mantener la división en ámbitos urbanísticos recogida en el PGOU, de manera que las parcelas de AMPO quedan ubicadas en dos ámbitos urbanísticos separados.

Esta situación dificulta la implantación de la solución propuesta, pero no la imposibilita. Implica el establecimiento de una edificabilidad propia para cada una de las parcelas, si bien la posibilidad de edificar en medianera permite llevar a cabo la idea inicial. Otra consecuencia derivada es la necesidad de que la disposición de la dotación de los aparcamientos en el interior de la parcela privada se calcule para el conjunto de la unidad funcional configurada por ambas parcelas.

La consecuencia directa de la fusión de ambas parcelas es la incorporación a la parcela industrial privada del tramo de vialidad y aparcamientos públicos que linda por el sur con el paseo de borde de río. Este tramo de vialidad pública resulta innecesario ante el nuevo planteamiento. Se ha comprobado en diversos momentos que este tramo no tenía apenas uso antes de la remodelación de la antigua Kemen por parte de AMPO y que los usuarios actuales están vinculados a AMPO. La vialidad y la dotación de aparcamientos restante de carácter público se consideran suficientes para la funcionalidad del ámbito resultante de la nueva ordenación prevista.

Reducción de la edificabilidad y reajuste de las alineaciones máximas

La edificabilidad urbanística establecida en el PGOU de Idiazabal es el resultado de la suma de la edificabilidad urbanística consolidada y de la nueva edificabilidad urbanística atribuida por el Plan General. Pese a que el PGOU se atribuye la nueva edificabilidad otorgada, en principio se mantiene la edificabilidad máxima establecida por el planeamiento urbanístico anterior. Sin embargo, en el (OB) EZ.02 el PGOU no recoge adecuadamente la edificabilidad actualmente consolidada con lo que se aprovecha en el PEOU para actualizar este dato.

La edificabilidad heredada del planeamiento urbanístico anterior asciende a 25.988 m²(t), con lo que el remanente de edificabilidad pendiente de materialización sería de 6.186,76 m²(t), teniendo en cuenta que la edificación consolidada actualmente en ambas parcelas es de 19.801,24 m²(t). Esta edificabilidad resulta a todas luces excesiva para la capacidad física de las parcelas de AMPO y para las necesidades de la empresa. Hay que tener en cuenta que en esta parte de las instalaciones de AMPO no tiene ninguna utilidad la edificabilidad en plantas altas, con lo que únicamente sirve la ocupación en planta.

Se ha realizado un análisis de las posibilidades reales de ejecutar ampliaciones en el futuro en el conjunto de las dos parcelas de su propiedad, con un resultado de 3.120 m² de nueva construcción a añadir a la edificabilidad actualmente materializada. Esta superficie es inferior a la establecida en el PGOU de Idiazabal y al planeamiento urbanístico anterior, con lo que se produce una reducción de 3.066 m².

El cuadro final de asignación de edificabilidad queda reflejado en el cuadro recogido en el apartado 6.3.2.

En coherencia con la decisión de reducir la edificabilidad en relación a la establecida en el PGOU y con el análisis de posibles ampliaciones a realizar en el futuro, se ha modificado la definición de las alineaciones de la edificación en relación a la recogida en el PGOU.

La ampliación realizada en 2018 incluía una zona de residuos situada en la zona próxima a la N-I. Esta actuación se realizó al amparo del artículo 28 de las Normas Generales del PGOU, sin computar edificabilidad y fuera de las alineaciones máximas de la edificación. Se aprovecha la redacción del presente PEOU para regular adecuadamente este aspecto.

Regulación de la altura de la edificación

El Proyecto de Ejecución de la ampliación del mecanizado de AMPO, redactado en abril de 2016, justifica la necesidad de una altura superior a la regulada en el planeamiento anterior por necesidad de las necesidades productivas de la empresa.

Sin embargo, la regulación de la altura máxima establecida en el PGOU y el criterio de medición de la altura, resulta suficiente para dar cobertura a las necesidades productivas y funcionales. Los 12 m. de altura máxima resultan suficientes para poder ejecutar las futuras ampliaciones con la misma altura que la última edificación realizada en 2018. En cualquier caso, se consolida la edificación actual que supere la altura máxima establecida con carácter general.

Reordenación de las instalaciones de bombeo del Consorcio de Aguas de Gipuzkoa

La ampliación de la edificación y la urbanización complementaria ejecutada en 2018 ha conllevado la modificación de las instalaciones de bombeo vinculadas a la red general de saneamiento, propiedad del Consorcio de Aguas de Gipuzkoa – Gipuzkoako Urak.

Se han modificado las instalaciones y se han ejecutado bajo rasante, integrándolas en la parcela industrial privada de AMPO. Esta nueva solución técnica hace que no tenga sentido la delimitación de una parcela independiente para acoger dichas instalaciones, tal como hacía el planeamiento urbanístico anterior.

De esta manera, se modifica la regulación urbanística, estableciendo una servidumbre de instalaciones bajo rasante que afecta a la parcela industrial de AMPO.

Reordenación de los aparcamientos

El presente PEOU posibilita que la dotación mínima de aparcamientos correspondiente a las parcelas industriales privadas propiedad de AMPO (b.10/EZ.01-1 + b.10/EZ.02-1) se pueda resolver en el conjunto de la unidad funcional configurada por ambas parcelas, de manera no proporcional a su edificabilidad.

El diseño de la edificación previsto para el conjunto de las dos parcelas, hace que la parcela libre de edificación correspondiente a la parcela b.10/EZ.01-1 sea muy limitada y no permita acoger la dotación mínima de aparcamientos correspondiente a su edificabilidad.

El Plan Parcial de 1992 ordena una dotación de aparcamientos que da como resultado un ratio de 1,15 plazas por cada 100 m²t en el conjunto del sector. El Plan Parcial establece una dotación mínima para cada una de las parcelas y ordena un total de 64 plazas en viario público. La parte que primero se ejecutó, es decir, la U.E.1 del sector 12 Ezialatza y ahora (OB) EZ.01, no tiene ninguna plaza de aparcamiento en el viario público y todas las plazas públicas se concentran en lo que era la U.E.2 del sector 12 Ezialatza, actual (OB) EZ.02.

La ordenación propuesta en el presente PEOU reduce las plazas de aparcamiento públicas ejecutadas en el viario público, dejándolas en 40 plazas, que se consideran suficientes para la función que cumplen las plazas públicas en la ordenación propuesta.

Para compensar las plazas públicas que se pierden en viario público se establece una dotación mínima de 1,15 plazas/100 m²t que deberán resolverse íntegramente en el interior de la parcela industrial privada, lo que se aplicará a la unidad funcional constituida por las dos parcelas de AMPO, sin tener en cuenta la parte proporcional que les pudiera corresponder de las plazas públicas.

Teniendo en cuenta que la edificabilidad máxima conjunta para ambas parcelas es de 22.922 m²(t), en el caso de que se materialice la totalidad de la edificabilidad, la dotación mínima de aparcamiento en el interior de las parcelas privadas de AMPO será de 264 plazas.

Los proyectos de edificación que se realicen en desarrollo del presente PEOU deberán justificar esta dotación de plazas de aparcamiento en relación a la superficie construida entre ambas parcelas.

La ordenación de los aparcamientos prevista en el presente PEOU en el interior de las parcelas privadas es meramente orientativa. En cualquier caso, la ordenación dibujada da lugar a 312 plazas, lo que es una cantidad muy superior a la dotación mínima resultante de la aplicación de dicho ratio. El fragmento de parcela industrial situado en la margen derecha del río Oria, entre el río y el vial de acceso al núcleo urbano de Idiazabal, juega un papel muy importante en la dotación de aparcamientos de la parcela industrial privada, ya que tiene una capacidad estimada de 70 plazas.

Completar el paseo de borde del río

Entre los objetivos del presente PEOU está completar la urbanización pública, dando continuidad al paseo de borde del río entre los dos puentes sobre el río Oria con la misma sección y tratamiento de firmes que el tramo recientemente ejecutado.

El tramo correspondiente al (OB) EZ.01 está ejecutado en base al Proyecto de Urbanización de 1993, con lo que resulta mucho más estrecho y el pavimento está constituido por baldosas irregulares y con espacios entre ellas, lo que dificulta su uso especialmente por parte de los ciclistas. La continuidad de su tratamiento contribuye a mejorar la funcionalidad del itinerario.

Hay que tener en cuenta que este tramo forma parte de la "Red Básica de Vías Ciclistas de Gipuzkoa (RBVCG)", definida en el PTS de la Red de Vías Ciclistas de Gipuzkoa, como parte del Ramal Beasain-Zegama del Itinerario 3 Donostia-Beasain. Actualmente los Ayuntamientos de Idiazabal, Olaberria y Beasain están elaborando conjuntamente un Anteproyecto de itinerario ciclable que permita conectar el tramo ya existente entre Zegama y Segura con el eje Donostia-Beasain, a su paso por los tres municipios, con el objetivo de que el Dpto. de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa proceda a su ejecución. Este tramo forma parte de dicho eje y, la ejecución del mismo por parte de AMPO S.Coop., como carga urbanística, permitirá concentrar los recursos públicos en los tramos más necesitados de intervención.

Redes e infraestructuras

Las redes e infraestructuras ejecutadas en 2018 resultan suficientes tanto para las edificaciones existentes como para las previstas, por lo que no se prevé la modificación de las redes públicas existentes.

La nueva configuración de la edificación en la parcela b.10/EZ.02-1 hace que haya infraestructuras públicas que quedan afectadas por la nueva edificación prevista en continuidad con la de la parcela b.10/EZ.01-1. La ejecución de dichas ampliaciones requerirá necesariamente la reposición de las redes afectadas.

Definición de una Actuación Integrada

Se define una Actuación Integrada que incorpora las dos parcelas de AMPO y los espacios públicos vinculados a ellas. Ambas parcelas son las únicas que tienen edificabilidad pendiente de materialización, mientras que el resto se consolidan en su estado actual. El documento C Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución, desarrolla este aspecto con mayor detalle.

Las determinaciones del presente PEOU afectan únicamente a los terrenos incluidos dentro de la Actuación Integrada delimitada en el mismo y denominada AI-EZ.1-2.1. Los terrenos del área (OB) EZ.01 que quedan fuera de dicha Actuación Integrada se consolidan en su estado actual y su regulación queda recogida por el PGOU de Idiazabal.

6.3. Cuadros de características

6.3.1. Zonificación pormenorizada

(OB) EZ.01		
Zonas de uso pormenorizado	Superficie (m ²)	%
USO Y DOMINIO PÚBLICO	5.842	35,98%
Red de comunicación viaria	2.283	14,06%
Espacios libres urbanos comunes	3.528	21,73%
Parcela de infraestructuras de servicio	31	0,19%
PROPIEDAD PRIVADA	10.395	64,02%
Parcelas industriales	10.395	64,02%
TOTAL (OB) EZ.01	16.237	100,00%

(OB) EZ.02		
Zonas de uso pormenorizado	Superficie (m ²)	%
USO Y DOMINIO PÚBLICO	9.238	19,57%
Red de comunicación viaria	4.215	8,93%
Espacios libres urbanos comunes	5.023	10,64%
PROPIEDAD PRIVADA	37.974	80,43%
Parcelas industriales	37.974	80,43%
TOTAL (OB) EZ.02	47.212	100,00%

6.3.2. Parcelas privadas resultantes y asignación de edificabilidades

Se recogen a continuación los datos de superficie y edificabilidad de las parcelas que tienen edificabilidad pendiente de materialización. El resto de parcelas se consolidan en su estado actual en base al planeamiento vigente.

<i>parcelas industriales</i>		<i>superficie de parcela (m²)</i>	<i>edificabilidad máxima (m²)</i>	<i>edificabilidad materializada (m²)</i>	<i>edificabilidad sin materializar (m²)</i>
b.10/EZ.01-1	AMPO S.Coop.	2.396	2.130,00	1.422,24	707,76
b.10/EZ.02-1	AMPO S.Coop.	37.974	20.792,00	18.379,00	2.413,00
		40.370	22.922,00	19.801,24	3.120,76

6.4. Justificación del cumplimiento de la normativa de rango superior

Se recoge a continuación una síntesis explicativa del cumplimiento de las principales determinaciones normativas de rango superior que la ordenación pormenorizada tiene que tener en cuenta:

- Orden. estructural: Se mantienen las determinaciones de la ordenación estructural establecidas en el PGOU de Idiazabal en relación a los ámbitos (OB) EZ.01 y (OB) EZ.02: delimitación de los ámbitos, edificabilidad máxima, usos, etc.
- Orden. pormenorizada: El presente PEOU define todas las determinaciones de la ordenación urbanística pormenorizada recogidas en el artículo 56.1 de la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo del País Vasco.
- Retiros al río: Las edificaciones ordenadas por el presente PEOU respetan un retiro mínimo de 10 m. al cauce del río Oria, tal como establece el planeamiento vigente en cumplimiento del Plan Territorial de ordenación de ríos y arroyos de la CAPV.
- Retiros a carreteras: El presente PEOU no modifica los retiros mínimos a la carretera N-I establecidos en el planeamiento anterior y en el PGOU de Idiazabal.
- Inundabilidad: El presente PEOU respeta las determinaciones establecidas en el Plan Hidrológico en relación a los suelos ya urbanizados situados en zona de policía inundable (art. 40.4). Singularmente se respeta la prohibición de construcciones bajo rasante en zonas inundables, salvo que se garantice su estanqueidad.
- Sistemas locales: La ordenación propuesta establece un sistema local de espacios libres y zonas verdes que supone respectivamente el 21,73% del área (OB) EZ.02 y el 10,64% de la (OB) EZ.02, con lo que se cumple el mínimo exigido en el artículo 6 del Decreto 132/2012 de estándares urbanísticos para los suelos urbanos de uso

industrial que es del 6%. En lo que se refiere al (OB) EZ.02 hay que tener en cuenta que no se ha incluido el paseo peatonal-ciclista de borde de río ni tampoco los aparcamientos públicos, que forman parte de la red de comunicación viaria.

- **Sup. parcelas privadas:** La superficie de parcelas privadas prevista es del 64,02% del área (OB) EZ.01 y del 80,43% de la (OB) EZ.02, con lo que se cumple holgadamente el mínimo del 30% que establece el artículo 3.2. del Decreto 132/2012 de estándares urbanísticos y que posteriormente matiza el artículo 77 de la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo del País Vasco.
- **Aparcamientos:** El presente PEOU mantiene la exigencia de la dotación de aparcamientos establecida en el Plan Parcial de 1992.
- **Vegetación:** Se establece la obligatoriedad de plantar un árbol por cada 100 m² de construcción, según lo establecido en el artículo 6.2.c) del Decreto 132/2012 de estándares urbanísticos. Esto supone un total de 32 árboles.
- **Accesibilidad:** El presente PEOU no modifica las condiciones de accesibilidad de la urbanización ya ejecutada que cumple con las normas técnicas de accesibilidad. La modificación de la urbanización pública repondrá las plazas de aparcamiento adaptadas en la urbanización pública, en cumplimiento del Decreto 68/2000 de Normas Técnicas sobre condiciones de accesibilidad en los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación (BOPV de 12 de junio de 2000).
- **Contaminación acústica:** El presente ámbito un área acústica tipo b) al ser un ámbito con predominio de suelo de uso industrial. A efectos del cumplimiento de la normativa acústica, se aplicará la consideración de áreas urbanas existentes a las parcelas ya consolidadas, con lo que los objetivos de calidad acústica en el espacio exterior serán de 75-75-65 para los periodos día-tarde-noche, valores detallados en la tabla A de la parte 1 del anexo I del Decreto 213/2012, de 16 de octubre.

Se aplicará la consideración de “futuro desarrollo” a las actuaciones de nueva construcción, con lo que los objetivos de calidad acústica en el espacio exterior se reducirán en 5db, con lo que serán de 70-70-60 para los periodos día-tarde-noche.

7. INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

El artículo 31 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, establece que los documentos urbanísticos sometidos a evaluación ambiental estratégica, deberán incluir un informe de sostenibilidad ambiental que deberá motivar la ordenación adoptada desde el principio del desarrollo sostenible, entre otros aspectos.

7.1. Medidas preventivas y correctoras y seguimiento ambiental

Siguiendo el criterio del Departamento de Medio Ambiente y Obras Hidráulicas de la Diputación Foral de Gipuzkoa, el Documento Ambiental Estratégico formará parte del documento urbanístico en toda su tramitación, por lo que se incorpora como Documento H al presente PEOU.

En dicho documento se recogen las medidas preventivas y correctoras, tomando en consideración el cambio climático, que tendrán que llevarse a cabo en desarrollo del presente PEOU. Igualmente se recoge el seguimiento ambiental que será preciso realizar.

Las medidas que se establezcan a través del Informe Ambiental Estratégico por parte del órgano ambiental, se integrarán en dicho documento.

7.2. Otros aspectos considerados

Existencia de recursos hídricos suficientes

El artículo 31 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, establece que el informe de sostenibilidad deberá incluir un informe de la administración hidráulica sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio público hidráulico, cuando sea preceptivo según su normativa sectorial.

Sin embargo, la ordenación establecida en el presente PEOU supone una reducción de la edificabilidad establecida en el planeamiento urbanístico vigente desde 1992 y en base a la cual se han hecho las estimaciones de las necesidades de abastecimiento y saneamiento. Concretamente, se produce una reducción de 3.066 m² en relación a la edificabilidad previamente ordenada.

Afección a carreteras

El artículo 31 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, establece que el informe de sostenibilidad deberá incluir un informe de la administración competente en materia de carreteras y demás infraestructuras preexistentes acerca de la afección previsible de las previsiones contenidas en el plan. Este informe analizará el impacto de la actuación urbanística en su capacidad de servicio.

El presente PEOU no tiene ninguna incidencia en relación a la red de carreteras, respecto a lo ya recogido en el planeamiento urbanístico vigente. En cualquier caso, el Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa emitirá su informe preceptivo al presente documento.

8. SOSTENIBILIDAD SOCIAL

8.1. Impacto en función del género

Marco normativo

La Ley 4/2005, de 18 de febrero para la igualdad de mujeres y hombres del País Vasco, establece las siguientes determinaciones:

- Artículo 19.1: Antes de acometer la elaboración de una norma o acto administrativo, el órgano administrativo que lo promueva ha de evaluar el impacto potencial de la propuesta en la situación de las mujeres y en los hombres como colectivo. Para ello, ha de analizar si la actividad proyectada en la norma o acto administrativo puede tener repercusiones positivas o adversas en el objetivo global de eliminar las desigualdades entre mujeres y hombres y promover su igualdad.
- Artículo 22: El proyecto de norma o disposición habrá de ir acompañado de una memoria que explique detalladamente los trámites realizados en relación con los artículos 19 a 21 de esta ley y los resultados de la misma.

La Resolución 40/2012, de 21 de agosto, de la Directora de la Secretaria del Gobierno y de Relaciones con el Parlamento, aprueba las Directrices sobre la realización de la evaluación previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres.

Consideraciones sobre la naturaleza y contenido del presente expediente en relación con la evaluación previa del impacto de género

El presente expediente urbanístico tiene por objeto introducir algunos pequeños ajustes en la ordenación y regulación de las áreas (OB) EZ.01 y (OB) EZ.02 para adaptarla a las necesidades de la empresa AMPO S.Coop., propietaria de las empresas que tienen edificabilidad pendiente de materialización.

Las modificaciones introducidas afectan únicamente a cuestiones como la unión entre dos parcelas industriales, la reducción de la edificabilidad, la modificación de las alineaciones máximas de la edificación, y la continuidad del paseo peatonal y ciclista de borde de río. No tiene ninguna incidencia en los usos.

El único impacto que se podría derivar del presente documento sería el relativo a las condiciones del espacio público. La reforma del paseo peatonal-ciclista que discurre a lo largo del área (OB) EZ.01 constituye un aspecto muy positivo ya que mejora la funcionalidad del itinerario peatonal al dotarlo de una mayor sección y de un pavimento más funcional y seguro.

Conclusiones

El presente PEOU se encuentra dentro de los supuestos a) y d) de las excepciones establecidas en el punto 2 de la Directriz Primera del documento de Directrices aprobado por la Resolución 40/2012, en relación a la necesidad de incluir el Informe de Impacto en Función del Género, conforme al procedimiento de elaboración y aprobación recogido en dicha Directriz.

a) Aquellos que carezcan de relevancia desde el punto de vista del género, porque su incidencia en la situación de mujeres y hombres sea nula o mínima, entre los cuales se incluirán en todo caso los proyectos que no afecten a los derechos e intereses legítimos de los ciudadanos o ciudadanas.

d) Los que tengan como objeto modificar otras normas ya vigentes, a menos que la modificación resulte sustancial por lo que respecta a la situación de mujeres y hombres.

Entrando dentro del contenido de la excepción d), es evidente que el presente expediente tiene por objeto modificar una norma como el Plan General de Ordenación Urbana de Idiazabal, actualmente en tramitación.

Del contenido de las determinaciones de esta modificación, ampliamente descrito y justificado en esta Memoria, se puede claramente concluir que la modificación no resulta sustancial por lo que respecta a la situación de hombres y mujeres, y que la mejora del paseo peatonal-ciclista propuesta supone una mejora significativa en relación a la seguridad.

De acuerdo con lo indicado, podemos concluir que el presente expediente no precisa la elaboración del informe de impacto en función del género, conforme al procedimiento de elaboración y aprobación recogido en las Directrices aprobadas y que este aspecto será evaluado por el órgano administrativo del Ayuntamiento de Idiazabal competente en las materias de la Ley 4/2005.

8.2. Evaluación del impacto respecto a la normalización del uso del euskera

Según se establece en el artículo 50.1 del Decreto 179/2019, de 19 de noviembre, sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi, el presente PEOU deberá someterse a la evaluación del impacto lingüístico, si se considera que tenga efectos en el uso del euskera.

Según se establece en el artículo 53 del citado Decreto, los servicios técnicos municipales analizarán las afecciones previsibles derivadas del presente PEOU y remitirán al órgano municipal competente para la aprobación sustantiva del plan o proyecto un informe relativo al alcance del estudio lingüístico que podrá concluir a) que la propuesta no produce ningún impacto lingüístico relevante, proponiendo la no realización del estudio de impacto lingüístico o b) que puede darse una afección relevante por lo que será necesaria la elaboración del estudio de impacto lingüístico.

Sin perjuicio de las consideraciones que pudieran hacer al respecto los servicios técnicos municipales, el equipo redactor del presente PEOU ha realizado un primer análisis en base a la herramienta diseñada a tal efecto por el Departamento de Cultura y Política Lingüística del Gobierno Vasco.

Se considera que el plan no afectaría al número de habitantes del municipio en relación a la ordenación anterior, ya que se produce una reducción significativa en la edificabilidad máxima ordenada de 3.066 m². Tampoco va a afectar al número de visitantes en el municipio. Como consecuencia, se considera que el plan no influirá de forma significativa en la situación sociolingüística del municipio.

El resultado del modelo es que no es necesario realizar el estudio de impacto lingüístico.

8.3. Participación ciudadana

La Ley 2/2006 del suelo y urbanismo del País Vasco, establece en su artículo 8 el principio de participación ciudadana, que es extensible a la ordenación urbanística en general. La Ley 3/2007 de 22 de marzo, para la igualdad efectiva entre hombres y mujeres, recoge en su artículo 31.3. que las Administraciones públicas tendrán en cuenta el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.

El artículo 84.4 de la Ley 2/2006 se establece que en el acuerdo de formulación del correspondiente plan o instrumento urbanístico o, en su caso, en el trámite de admisión del presentado ante la administración competente para su tramitación, se determinarán las medidas y actuaciones precisas para fomentar la coordinación administrativa y el programa de participación ciudadana en el proceso de su elaboración, tramitación y aprobación.

La Ley 2/2006 establece en su artículo 108 el programa de participación ciudadana para el planeamiento general. La única mención que se hace en relación a la participación ciudadana en el planeamiento pormenorizado es la recogida en el artículo 68, en el que se establece que los planes parciales incluirán dentro de la memoria informativa y justificativa, entre otros aspectos, el análisis de las alegaciones, sugerencias y reclamaciones formuladas a título

de participación ciudadana.

El presente documento no recoge expresamente un Programa de participación ciudadana, ya que el artículo 108 de la Ley 2/2006 contempla este documento exclusivamente para el planeamiento general, pero incluye algunas indicaciones al respecto.

Si bien el artículo citado establece que dicho programa deberá configurarse “según las características del municipio”, el sentido común lleva a pensar que dicho programa deberá adaptarse también a las “características del documento”, teniendo en cuenta los objetivos y alcance del mismo. En este sentido, hay que resaltar el limitado alcance del presente documento, ya que se limita a introducir pequeños ajustes en relación a la ordenación del PGOU.

Al objeto de facilitar la comprensión del documento para cualquier persona interesada, se incluye un Resumen Ejecutivo (Doc. E) de carácter no técnico de la Modificación del Plan Parcial, según lo recogido en el artículo 32 del Decreto 105/2008, de 3 de junio. Igualmente, el plano de ordenación PII.07 recoge la imagen final orientativa sobre ortofoto, lo que ayuda a entender el resultado de la ejecución de las determinaciones del presente PEOU.

Ambos documentos constituyen material divulgativo y cumplen la función de favorecer la comunicación y divulgación de la regulación propuesta para poder entender el objetivo del documento desde una perspectiva no técnica. Se trata, por lo tanto, de “material divulgativo”, según lo establecido en el artículo 108 c) de la Ley 2/2006, y contribuirá a facilitar la comprensión del documento y la presentación de las alegaciones que se estimen oportunas durante el preceptivo periodo de información pública del documento tras su aprobación inicial.

Por otro lado, el sometimiento del presente PEOU al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, garantiza la difusión de los contenidos del documento y el acceso a los mismos a través de la web del órgano ambiental.

Teniendo en cuenta el limitado alcance y trascendencia del documento, no se considera necesario abordar sesiones específicas abiertas al público para explicar sus contenidos, si bien esta decisión quedará en manos del Ayuntamiento de Idiazabal. Tampoco se considera necesario ampliar el periodo de información pública establecido como mínimo por parte de la legislación urbanística vigente.

Se considera interesante la realización de iniciativas complementarias por parte del Ayuntamiento de Idiazabal, para facilitar la participación ciudadana, como pueden ser el volcado del documento en la página web del Ayuntamiento o la publicación de algún artículo en los medios de comunicación locales.

septiembre 2022 iraila

Por parte del Equipo Redactor



Marco Seguro
Geógrafo urbanista



Larraitz Sasiain
Arquitecta



B Normativa Urbanística de
desarrollo

Plan Especial de Ordenación Urbana
(OB) EZ.01 y (OB) EZ.02 EZIOLATZA
Hiri-Antolamenduko Plan Berezia

Índice • aurkibidea

TÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL	1
Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación	1
Artículo 2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia	1
Artículo 3. Documentos constitutivos del Plan Especial y alcance normativo de los mismos	1
TÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN URBANÍSTICO	3
Capítulo 1º Régimen de calificación pormenorizada del suelo	3
Artículo 4. Definición del régimen de calificación aplicable	3
Artículo 5. Categorización del suelo	3
Artículo 6. Código de Zonificación	3
Capítulo 2º Régimen de ejecución para el desarrollo del Plan Especial	4
Artículo 7. Ajustes y modificaciones del PEOU	4
Artículo 8. Actuación Integrada y unidades de ejecución	5
Artículo 9. Programa de Actuación Urbanizadora	5
Artículo 10. Proyecto de Urbanización	5
Artículo 11. Límites de la posibilidad de adaptación de la ordenación por el Proyecto de Urbanización	5
Artículo 12. Coeficientes de ponderación	5
Artículo 13. Edificios e instalaciones fuera de ordenación	5
Artículo 14. Parcelación y división de edificaciones	6
TÍTULO TERCERO: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN	7
Capítulo 1º Condiciones comunes a todas las parcelas edificables	7
Sección 1. Condiciones de edificación. Edificabilidad y volumen	7
Artículo 15. Condiciones generales	7
Artículo 16. Establecimiento de la edificabilidad	7
Artículo 17. Cómputo de la edificabilidad	7
Artículo 18. Definición de la forma de la edificación	8
Artículo 19. Perfil edificatorio y alturas máximas de la edificación	8
Artículo 20. Servidumbres	8
Sección 2. Condiciones de uso	9
Artículo 21. Condiciones de uso	9
Sección 3. Condiciones de habitabilidad y defensa del medio ambiente	9
Artículo 22. Condiciones generales	9
Artículo 23. Condiciones de habitabilidad	10
Sección 4. Condiciones estéticas y de ornato	10
Artículo 24. Condiciones de composición de la edificación	10
Artículo 25. Tratamiento de los espacios privados libres de edificación	10

Sección 5. Calidad constructiva y funcionalidad de las instalaciones	10
Artículo 26. Condiciones particulares	10
Capítulo 2º Aparcamientos	11
Artículo 27. Dotación mínima de aparcamientos y condiciones de implantación	11
Artículo 28. Características técnicas	12
TÍTULO CUARTO: NORMAS DE URBANIZACIÓN	13
Capítulo 1º Condiciones generales de diseño	13
Artículo 29. Condiciones de urbanización	13
Artículo 30. Promoción de la accesibilidad	13
Capítulo 2º Condiciones constructivas y características de detalle	13
Artículo 31. Pavimentación, afirmado de viales de circulación rodada, paseos peatonales y áreas de estancias	13
Artículo 32. Características de la red de saneamiento	13
Artículo 33. Características de la red de abastecimiento de agua	14
Artículo 34. Características de las redes de energía eléctrica, telecomunicaciones y alumbrado público y gas	14
Artículo 35. Pavimentación, afirmado de viales de circulación rodada, paseos peatonales y áreas de estancias	14
Artículo 36. Arbolado y jardinería	14
TÍTULO QUINTO: CONDICIONANTES DE CARÁCTER AMBIENTAL Y SECTORIAL	15
Artículo 37. Medidas preventivas y correctoras para reducir los efectos negativos en el medio ambiente	15
Artículo 38. Suelos potencialmente contaminados	15
Artículo 39. Contaminación acústica	15
Artículo 40. Medidas de protección frente a inundaciones	15
TÍTULO SEXTO: FICHAS URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS INDUSTRIALES	16
Artículo 41. Ficha urbanística de la parcela b.10/EZ.01-1	16
Artículo 42. Ficha urbanística de la parcela b.10/EZ.02-1	17

TÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación

Estas Normas Urbanísticas tienen por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y de las edificaciones de las áreas urbanísticas (OB) EZ.01 y (OB) EZ.02 del Plan General de Ordenación Urbana de Idiazabal y regirán desde el momento de su aprobación definitiva en toda la extensión de ambas áreas.

Las determinaciones del presente PEOU afectan únicamente a los terrenos incluidos dentro de la Actuación Integrada delimitada en el mismo y denominada AI-EZ.1-2.1. Los terrenos del área (OB) EZ.01 que quedan fuera de dicha Actuación Integrada se consolidan en su estado actual y quedarán regulados por el PGOU de Idiazabal.

Artículo 2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia

El presente PEOU entrará en vigor una vez aprobado definitivamente y cumplimentados los requisitos de publicación establecidos en la legislación vigente y mantendrá su vigencia en tanto no sea derogado.

La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones del PEOU no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquellas.

Artículo 3. Documentos constitutivos del Plan Especial y alcance normativo de los mismos

1.- Documentos constitutivos del PEOU

El presente PEOU está constituido por los siguientes documentos:

- DOCUMENTO A. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA
- DOCUMENTO B. NORMAS URBANISTICAS
- DOCUMENTO C. ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN
- DOCUMENTO D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO FINANCIERA
- DOCUMENTO E. RESUMEN EJECUTIVO
- DOCUMENTO F. PLANOS
- DOCUMENTO G. ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO

2.- Carácter normativo de los documentos:

Si bien el contenido normativo del proyecto queda definido por el conjunto de los documentos señalados en el epígrafe 1 del presente artículo, son los documentos "B" Normas Urbanísticas y "F" Planos los que poseen específicamente ese carácter normativo y de regulación de la intervención urbanística y, por tanto, ésta se deberá ajustar obligatoriamente a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente indicativo, referencial o justificativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquellos los que prevalezcan.

En aquellos casos de orden general no contemplados en estas normas urbanísticas, regirán las normas

urbanísticas del PGOU de Idiazabal.

3.- Discordancias entre documentos:

Si se advirtiese discordancia respecto a una determinación urbanística concreta entre planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos redactados a una escala más detallada, salvo que la discrepancia responda a un error material manifiesto en el contenido de estos últimos.

En caso de contradicción en las normas urbanísticas entre el texto en euskera y en castellano prevalecerá el original redactado en castellano frente a su traducción al euskera.

TÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN URBANÍSTICO

Capítulo 1º Régimen de calificación pormenorizada del suelo

Artículo 4. Definición del régimen de calificación aplicable

El ámbito objeto del presente PEOU queda sometido al régimen de calificación pormenorizada que se define en el presente capítulo, de acuerdo con la zonificación pormenorizada establecida en el Plano PII.01 "Ordenación pormenorizada" del presente PEOU.

Artículo 5. Categorización del suelo

El ámbito objeto del presente PEOU tiene la categoría de suelo urbano no consolidado.

Artículo 6. Código de Zonificación

La zonificación recogida en el presente PEOU está adaptada al régimen de zonificación establecido en el artículo 28 "Las zonas de uso pormenorizado y su sistematización" de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU de Idiazabal.

La zonificación pormenorizada de las áreas (OB) EZ.01 y (OB) EZ.02, se ajusta a la siguiente relación de "zonas de uso pormenorizado".

- b.10 Parcelas de uso industrial.
- c.10 Red de comunicación viaria.
- d.20 Espacios libres urbanos comunes.
- f.10 Infraestructuras de servicio.

b.10 Parcelas de uso industrial

Se establece la siguiente subdivisión:

1. Parcela edificable

- Dominio: Privado.
- Uso urbanístico: Regulado en el artículo 22 del presente PEOU.
- Edificación: Regulado por las normas urbanísticas del presente PEOU (Título III: normas generales y Título VI: fichas urbanísticas de las parcelas industriales).

2. Parcela libre de edificación de uso privado

- Dominio: Privado.
- Uso urbanístico: Viales, aparcamientos, zonas de maniobra, zonas verdes ajardinadas, tránsito peatonal.

- Edificación: Excluida, excepto construcciones auxiliares como marquesinas o tejavanas ligadas al aparcamiento, garitas o puestos de control y elementos ligados a las infraestructuras de servicios (transformadores, cuadros eléctricos...).

c.10 Red de comunicación viaria

- Dominio: Público (Ayuntamiento).
- Uso característico: Circulación peatonal, ciclista y rodada motorizada.
- Usos admisibles: Usos auxiliares del uso característico: paradas de autobuses, básculas de pesaje, puestos de socorro, instalaciones de mantenimiento y similares. Espacios libres. Aparcamiento, sobre y bajo rasante. Infraestructuras de servicios, exclusivamente bajo rasante. Otros usos compatibles con el uso característico.
- Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores que resulten incompatibles con la naturaleza y los objetivos de esta zona, y en su caso, del medio rural.
- Edificación: Excluida, con la salvedad de la implantación de los elementos e instalaciones funcionales y auxiliares propias de dichas redes viarias.

d.20 Espacios libres urbanos comunes

- Dominio: Público (Ayuntamiento).
- Uso característico: Espacios libres, incluyendo los auxiliares de los mismos.
- Usos admisibles: Los recogidos en el artículo 15 del PGOU.
- Edificación: Excluida, con excepción de los casos recogidos en el artículo 15 del PGOU.

f.10 Infraestructuras de servicio

- Dominio: Público.
- Uso característico: Infraestructuras de servicio.
- Usos admisibles: Usos de equipamiento, así como los restantes usos compatibles con los objetivos propios de esta zona.
- Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores que resulten incompatibles con la naturaleza y los objetivos propios de esta zona, y en su caso, del medio rural.
- Edificación: Excluida, con excepción de los casos recogidos en el artículo 18 del PGOU.

Capítulo 2º Régimen de ejecución para el desarrollo del Plan Especial

Artículo 7. Ajustes y modificaciones del PEOU

Con carácter general, se prevé la posibilidad de redactar y tramitar Estudios de Detalle conforme a los criterios recogidos en el artículo 73 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. Se prevé expresamente la posibilidad de trasvasar edificabilidad entre parcelas mediante un Estudio de Detalle.

Para cualquier modificación que exceda los cometidos de los Estudios de Detalle se recurrirá a la redacción y tramitación de una Modificación puntual del presente Plan Especial, cuyo alcance y contenidos se ajustarán al objeto de las modificaciones propuestas.

Si por cualquier circunstancia se tuviera que replantear el régimen de uso o del de indivisibilidad, adoptados por el presente PEOU y por el PGOU de Idiazabal, se deberá analizar la procedencia y oportunidad de la propuesta de modificación, así como su adaptación a los criterios básicos de ordenación urbanística del Subámbito global (OB) EZ-Eziolatza. En caso de ser aceptados por el Ayuntamiento, se deberán canalizar a través de una Modificación del Plan Especial, si únicamente afectaran a cuestiones de ordenación pormenorizada, o por una Modificación del PGOU, en el caso de que afectaran a parámetros estructurales.

Artículo 8. Actuación Integrada y unidades de ejecución

Se define una Actuación Integrada, denominada AI-EZ.1-2.1, que incorpora las dos parcelas de AMPO y los espacios públicos vinculados a ellas. Ambas parcelas son las únicas que tienen edificabilidad pendiente de materialización, mientras que el resto se consolidan en su estado actual.

Esta Actuación Integrada queda delimitada en el plano PII.06 "Condiciones de ejecución urbanística" y el documento C Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución, desarrolla este aspecto con mayor detalle.

La Actuación Integrada se desarrollará a través de una única Unidad de Ejecución que se corresponde con la Actuación Integrada definida. En cualquier caso, el Programa de Actuación Urbanizadora podrá modificar las determinaciones del PEOU en lo referente a la delimitación de las unidades de ejecución.

Artículo 9. Programa de Actuación Urbanizadora

Se redactará un Programa de Actuación Urbanizadora que regulará y organizará el desarrollo de la ejecución de la Actuación Integrada definida en el presente PEOU, según lo previsto en el artículo 152 de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo.

Artículo 10. Proyecto de Urbanización

Se redactará un Proyecto de Urbanización para la Actuación Integrada definida el presente Plan Especial que recogerá la definición técnica tanto de las obras de urbanización ya ejecutadas como de aquellas pendientes de ejecución.

Artículo 11. Límites de la posibilidad de adaptación de la ordenación por el Proyecto de Urbanización

El Proyecto de Urbanización pública podrá reajustar las rasantes del viario y los ejes de los mismos, sin que ello tenga consideración de modificación del PEOU, pudiendo afectar de forma puntual a la ordenación y la zonificación pormenorizada de los sistemas locales de espacios libres y vialidad, siempre que ello no suponga incremento de las superficies de las parcelas privadas.

Artículo 12. Coeficientes de ponderación

No se establecen coeficientes de ponderación ya que toda la edificabilidad ordenada corresponde al mismo tipo de uso industrial.

Artículo 13. Edificios e instalaciones fuera de ordenación

Se declara fuera de ordenación cualquier edificación, instalación o uso no coincidente con las determinaciones del presente PEOU.

Artículo 14. Parcelación y división de edificaciones

Las parcelas industriales afectadas por el presente PEOU, b.10/EZ.01-1 y b.10/EZ.02-1, son indivisibles.

Con carácter general no se autoriza la división horizontal de la edificación en locales de propiedad independiente. Se admite, sin embargo, la implantación de usos independientes exclusivamente destinados a sociedades vinculadas a AMPO S.Coop.

TÍTULO TERCERO: NORMAS GENERALES DE EDIFICACIÓN

Capítulo 1º Condiciones comunes a todas las parcelas edificables

Sección 1. Condiciones de edificación. Edificabilidad y volumen

Artículo 15. Condiciones generales

Las construcciones que se desarrollen en las parcelas de uso industrial, se ajustarán en cuanto a sus condiciones generales de edificación, aprovechamiento y volumen a lo especificado en las Normas Urbanísticas y Planos de Ordenación del presente PEOU, así como a lo establecido en el correspondiente cuadro de características.

En todo aquello no regulado en las presentes Normas Urbanísticas, se atenderá a lo regulado en el artículo 56 "Condiciones generales de regulación de la forma de la edificación (parcelas "b", "e" y "f")" del PGOU de Idiazabal.

Artículo 16. Establecimiento de la edificabilidad

En el Título Sexto Fichas urbanísticas de las parcelas industriales, se detallan la edificabilidad máxima de cada parcela edificable propuesta por la ordenación del presente Plan Especial.

Artículo 17. Cómputo de la edificabilidad

Se consolida la edificación existente realizada en base a los criterios de cómputo establecidos en el Plan Parcial del sector 12 Ezioatza aprobado definitivamente en 1992.

Para las nuevas edificaciones se seguirán los criterios de cómputo de la edificación establecidos en el artículo 25 del PGOU de Idiazabal.

Se permite la construcción de una planta de sótano que no computará a efectos de edificabilidad. La construcción de la planta de sótano en la parte afectada por el riesgo de inundabilidad estará sometida a las condiciones establecidas en el artículo 40.4 del Plan Hidrológico.

Las entreplantas cumplirán con las condiciones establecidas en el artículo 56.11 del PGOU de Idiazabal.

Se autoriza la implantación de marquesinas (sin cerramientos laterales), destinadas a la protección de accesos, de aparcamiento, de carga y descarga y de depósitos de materiales al aire libre que no computarán como parte de la edificabilidad física y podrán implantarse fuera del suelo con capacidad de acoger nuevo aprovechamiento, y que cumplirán las condiciones establecidas en el artículo 56.9 del PGOU de Idiazabal.

En base a un Estudio Justificativo referente a las necesidades de aparcamiento generadas por la empresa AMPO S. Coop. el Ayuntamiento de Idiazabal podrá autorizar la construcción de edificios de uso específico, o de plantas bajo rasante en edificios destinados a usos productivos, destinadas exclusivamente a aparcamiento de servicio, que no tendrán la consideración de uso lucrativo, y por lo tanto, de edificabilidad urbanística.

Artículo 18. Definición de la forma de la edificación

Las edificaciones deberán adecuarse a las alineaciones máximas de la edificación establecidas en el plano PII.01 Ordenación pormenorizada.

Dichas alineaciones, junto con las condiciones de altura y perfil de edificación establecida, definen la envolvente máxima de la edificación. Ésta, sin embargo, deberá respetar también los límites máximos de superficie edificable.

Se consolidan las edificaciones existentes. En caso de que la edificación existente no se ajuste a los retiros mínimos establecidos por las normativas sectoriales de carreteras y ríos, deberá cumplir dichas alineaciones en caso de sustitución.

Artículo 19. Perfil edificatorio y alturas máximas de la edificación

El perfil edificatorio máximo es de PB+1+entrepantas.

La altura máxima de la edificación es de 12,00 m.

La altura de la edificación se medirá verticalmente en la fachada de referencia establecida, desde la rasante del punto medio de la correspondiente alineación de edificación hasta la cota más alta de las siguientes: a) la intersección de la superficie de fachada con la cara inferior del forjado de techo de la última planta del perfil autorizado; b) la intersección de la superficie de fachada con el plano de la cubierta, o c) la intersección de la superficie de fachada con la cara inferior del alero, tal como establece el artículo 46 del PGOU de Idiazabal.

El Ayuntamiento de Idiazabal podrá autorizar alturas superiores por necesidades de los procesos productivos que deberán ser adecuadamente justificadas en el Proyecto de Edificación.

Se consolidan las edificaciones existentes realizadas con licencia municipal y que pudieran superar el perfil de edificación o la altura, establecidos como máximos con carácter general.

Artículo 20. Servidumbres

Con carácter general se establece una servidumbre de paso para las instalaciones e infraestructuras del área que afecta a la parcela privada no edificable, es decir, la parte de la parcela privada situada fuera de las alineaciones máximas de la edificación. La nueva configuración de la edificación en la parcela b.10/EZ.02-1 hace que haya infraestructuras públicas que quedan afectadas por la nueva edificación prevista en continuidad con la de la parcela b.10/EZ.01-1. La ejecución de dichas ampliaciones requerirá necesariamente la reposición de las redes afectadas.

La parcela industrial b.10/EZ.02-1 está sometida a una servidumbre bajo rasante derivada de la existencia de las infraestructuras de bombeo correspondiente a la red general de saneamiento y cuya titularidad recae en el Consorcio de Aguas de Gipuzkoa – Gipuzkoako Urak. Esta servidumbre supone una servidumbre de paso a través de la parcela privada para las labores de mantenimiento, reparación, etc. de dichas instalaciones. Igualmente, el vallado perimetral de la parcela dispondrá de una puerta de acceso a dichas instalaciones desde el paseo peatonal ciclista existente al borde del río Oria.

Sección 2. Condiciones de uso

Artículo 21. Condiciones de uso

El artículo 30 c) de las normas urbanísticas generales del PGOU de Idiazabal define el régimen general de uso aplicable a las parcelas “b.10 Uso industrial”. El régimen de uso establecido es el siguiente:

- Usos característicos: usos industriales.
- Usos admisibles o compatibles:
 - Usos terciarios
 - Usos comerciales, de categorías 1ª a 4ª.
 - Usos de hostelería, siempre que resulte contrario a lo previsto por las ordenanzas municipales, que regulan la materia.
 - Usos de oficina.
 - Usos hoteleros, recreativos, y otras modalidades de usos terciarios, siempre que resulten compatibles con el uso característico de la parcela y con la funcionalidad del ámbito en que ésta se emplaza, y en todo caso, cuando así quede explícitamente previsto por la correspondiente Norma Urbanística Particular, o por el planeamiento pormenorizado que la desarrolle.
 - Uso de vivienda: Exclusivamente como uso auxiliar vinculada funcional y registralmente a una actividad industrial de 4ª y 5ª categoría, (1 vivienda por parcela) con una superficie máxima de 90 m2 (t). En todo caso, su autorización se condiciona a la previa justificación de la necesidad de la vivienda en relación con la naturaleza de la actividad a la que se vincule.
 - Uso de aparcamiento.
 - Uso de equipamiento comunitario: En todas las modalidades que resulten compatibles con el uso característico de la parcela, y con la funcionalidad del ámbito en que ésta se emplaza, y en todo caso, cuando así quede explícitamente previsto por la correspondiente Norma Urbanística Particular, o por el planeamiento pormenorizado que la desarrolle.
- Usos prohibidos: los usos no incluidos en ninguna de las modalidades anteriores.

La implantación de los usos característicos y admisibles se ajustará a las condiciones generales establecidas en las Normas Urbanísticas del PGOU (Sección III.3.2 del Título Tercero).

Sección 3. Condiciones de habitabilidad y defensa del medio ambiente

Artículo 22. Condiciones generales

Las construcciones e instalaciones que se desarrollen al amparo del presente PEOU, deberán cumplimentar las condiciones de habitabilidad, seguridad y defensa del medio ambiente, exigidas por la normativa general y las disposiciones de los organismos competentes aplicables en el momento de su construcción.

Artículo 23. Condiciones de habitabilidad

1.- Alturas libres mínimas:

La altura libre mínima de los locales destinados a cualquier actividad económica será de 2,50 m, tanto en planta baja como en entreplanta. Excepcionalmente se admitirá una altura menor en la entreplanta cuando se trate de zonas de ocupación nula o almacenamiento de material (sin puesto de trabajo permanente). En estos supuestos, la altura mínima será de 2,00 m.

2.- Los diferentes locales deberán cumplir las condiciones establecidas en el documento básico "HS Salubridad (higiene, salud y protección del medio ambiente) del Código Técnico de la Edificación.

Sección 4. Condiciones estéticas y de ornato

Artículo 24. Condiciones de composición de la edificación

Las edificaciones presentarán fachadas en todo su contorno, evitándose los paramentos no tratados. Similar tratamiento se exigirá para las cubiertas.

Los elementos de las instalaciones de climatización o de cualquier otro tipo deberán ocultarse por la cubierta o tratarse como un elemento más en la composición del edificio.

Deberá cuidarse especialmente la composición arquitectónica de los edificios y sus materiales.

Artículo 25. Tratamiento de los espacios privados libres de edificación

Los espacios libres de propiedad particular se mantendrán obligatoriamente en adecuadas condiciones de ornato y salubridad y estarán dotados de la urbanización que tales condiciones requieran (pavimentación, jardinería, recogida de aguas pluviales, alumbrado y demás servicios).

Las parcelas privadas podrán ser valladas, con las limitaciones relativas a las servidumbres de paso establecidas en el presente PEOU.

Sección 5. Calidad constructiva y funcionalidad de las instalaciones

Artículo 26. Condiciones particulares

1.- Instalaciones de saneamiento:

La red de saneamiento interior de cada parcela industrial será obligadamente separativa (aguas pluviales y aguas fecales-industriales).

La red general de pluviales de cada zona o parcela queda reservada para recoger exclusivamente las aguas de lluvia de las cubiertas y de la urbanización superficial.

Las empresas cuyas aguas residuales no cumplan las condiciones mínimas de vertido a la red general recogidas en la normativa vigente, deberán adoptar o instalar su propio sistema de pretratamiento, depuración o, en su caso, de eliminación de dichas aguas.

2.- Emisiones gaseosas:

Las emisiones gaseosas de las industrias, se atenderán a lo establecido por la “Ley de protección del ambiente atmosférico” y a sus reglamentos de desarrollo, y por la legislación que en el futuro las pueda desarrollar, modificar o sustituir.

A tenor de lo anterior, toda instalación industrial deberá estar dotada de los medios y sistemas que garanticen la eliminación, hasta los límites legalmente establecidos, de las emisiones a la atmósfera de gases, polvo y otras sustancias.

3.- Basuras y residuos sólidos:

Se dará cumplimiento al CTE Salubridad.

Las sustancias o materias tóxicas y peligrosas no podrán ser evacuadas en ningún caso a través del sistema general de saneamiento o de recogida comunitaria de basuras y residuos sólidos.

El régimen jurídico básico necesario para que en la producción y gestión de dicho tipo de residuos se garantice la protección de la salud humana, la defensa del medio ambiente y la preservación de los recursos naturales, es el que se recoge en la legislación ambiental vigente.

4.- Abastecimiento de agua:

La red de abastecimiento de agua estará diseñada, cumpliendo en cada caso la normativa vigente correspondiente, para cumplir las previsiones de: suministro de agua potable, protección contra incendios (hidrantes) y riego.

El suministro de agua se realizará desde la red municipal o desde la red que el Consorcio de Aguas de Gipuzkoa estime oportuna.

Capítulo 2º Aparcamientos

Artículo 27. Dotación mínima de aparcamientos y condiciones de implantación

Se establece una dotación mínima de 1,15 plazas de aparcamiento por cada 100 m² en las parcelas industriales objeto del presente PEOU (b.10/EZ.01-1 + b.10/EZ.02-1), que se podrá resolver en el conjunto de la unidad funcional configurada por ambas parcelas, de manera no proporcional a su edificabilidad.

Los aparcamientos podrán disponerse en superficie o bajo rasante o en un edificio sobre rasante, según lo recogido en el artículo 17 de las presentes Normas Urbanísticas.

Esto supone una dotación mínima de 264 plazas en el caso de que se materialice la totalidad de la edificabilidad ordenada en ambas parcelas.

Los proyectos de edificación que se realicen en desarrollo del presente PEOU deberán justificar esta dotación de plazas de aparcamiento en relación a la superficie construida entre ambas parcelas.

Artículo 28. Características técnicas

Las plazas de aparcamiento que se dispongan tanto en el espacio público como en las parcelas privadas tendrán una dimensión mínima de 4,50 x 2,20 m., siendo recomendable unas dimensiones de 5 x 2,5 m.

En cumplimiento del artículo 3.11 del Decreto 68/2000, por el que se aprueban las normas técnicas de accesibilidad en todas las zonas de estacionamiento de vehículos ligeros situadas en vías o espacios libres de edificación, se reservarán permanentemente como mínimo una plaza por cada 40 o fracción para vehículos que transporten personas con movilidad reducida, disponiéndose cerca de los itinerarios peatonales y los accesos a los edificios y respetando las dimensiones mínimas establecidas.

TÍTULO CUARTO: NORMAS DE URBANIZACIÓN

Capítulo 1º Condiciones generales de diseño

Artículo 29. Condiciones de urbanización

El Proyecto de Urbanización recogerá la definición técnica tanto de las obras de urbanización ya ejecutadas como de aquellas pendientes de ejecución.

En el plano PII.01 del presente Plan Especial se señalan las líneas generales para la urbanización del área fijando las dimensiones mínimas para la vialidad pública. El Proyecto de Urbanización podrá reajustar las rasantes del viario y su ordenación interior con las limitaciones indicadas en el artículo 11.

El Proyecto de Urbanización deberá cumplir con las normas técnicas establecidas por las diferentes compañías suministradoras y con la normativa municipal que le sea de aplicación.

En relación a los aparcamientos se deberá cumplir lo indicado en el Título Tercero, Capítulo 2º de las presentes normas urbanísticas.

Artículo 30. Promoción de la accesibilidad

El Proyecto de Urbanización deberá ajustar sus especificaciones a lo establecido en la Ley 20/1997 de 4 de diciembre para la promoción de la Accesibilidad de Presidencia del Gobierno Vasco y las Normas Técnicas del Decreto 68/2000 del Dpto. de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco o normativa que lo sustituya, en la medida en que ello sea posible al tratarse de un ámbito prácticamente desarrollado.

Capítulo 2º Condiciones constructivas y características de detalle

Artículo 31. Pavimentación, afirmado de viales de circulación rodada, paseos peatonales y áreas de estancias

El proyecto de urbanización definirá las características de la vialidad pública.

Los viales, aparcamientos, paseos peatonales y áreas de estancia se ejecutarán de acuerdo, en cuanto a afirmado y pavimentación, con las ordenanzas y normativa vigente.

Artículo 32. Características de la red de saneamiento

La red de saneamiento será de tipo separativo. Se establece la obligatoriedad del vertido de las aguas residuales y fecales al colector general.

Se deberá adaptar en sus características generales, dimensionamiento y regulación de los vertidos, a lo establecido a

la normativa vigente.

Artículo 33. Características de la red de abastecimiento de agua

La red de abastecimiento de agua estará diseñada, cumpliendo en cada caso la normativa vigente correspondiente, para cumplir las previsiones de:

- Suministro de agua potable.
- Riego.
- Protección contra incendios (hidrantes).

El suministro de agua se realizará desde la red municipal o desde la red que el Consorcio de Aguas de Gipuzkoa estime oportuna.

Artículo 34. Características de las redes de energía eléctrica, telecomunicaciones y alumbrado público y gas

Todos los tendidos e instalaciones eléctricas y de telecomunicaciones cumplirán con los reglamentos oficiales vigentes, así como con las normas de las compañías concesionarias.

En cuanto a las condiciones de diseño, dimensionado, niveles de iluminación y uniformidad del alumbrado público se deberá de cumplimentar lo especificado en la normativa vigente.

La red de gas se diseñará siguiendo la normativa vigente, alimentándola desde la red de gas existente en las cercanías del área.

Artículo 35. Pavimentación, afirmado de viales de circulación rodada, paseos peatonales y áreas de estancias

El proyecto de urbanización definirá las características de la vialidad pública.

Los viales, aparcamientos, paseos peatonales y áreas de estancia se ejecutarán de acuerdo, en cuanto a afirmado y pavimentación, con las ordenanzas y normativa vigente.

Artículo 36. Arbolado y jardinería

Los espacios libres públicos resultantes recogidos en la ordenación, se perfilarán, refinarán y acondicionarán mediante siembra de césped de buena calidad y plantaciones.

En aplicación del artículo 6.2.c) del Decreto 132/2012 de estándares urbanísticos, se deberá plantar un árbol por cada 100 m² de construcción, calculada a partir del incremento de edificabilidad ordenada respecto a la previamente materializada, lo que da lugar a un total de 32 árboles. El Proyecto de Urbanización deberá justificar el cumplimiento de dicha plantación.

En el caso de que no fuera posible o conveniente la plantación de estos árboles en el ámbito de actuación del Proyecto de Urbanización, se realizará dicha plantación en los terrenos indicados por el Ayuntamiento de Idiazabal.

TÍTULO QUINTO: CONDICIONANTES DE CARÁCTER AMBIENTAL Y SECTORIAL

Artículo 37. Medidas preventivas y correctoras para reducir los efectos negativos en el medio ambiente

En el proceso de ejecución del PEOU se adoptarán las medidas preventivas y correctoras para reducir los efectos negativos en el medio ambiente establecidas en el Documento Ambiental Estratégico y en el Informe Ambiental Estratégico y recogidas en la Memoria.

Artículo 38. Suelos potencialmente contaminados

A todos los efectos se deberá cumplir con la Ley 4/2015, de 25 de junio, del Gobierno Vasco, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

Artículo 39. Contaminación acústica

El ámbito objeto del presente PEOU constituye un área acústica tipo b) con un uso predominantemente industrial.

En el ámbito existen dos realidades diferentes desde el punto de vista de la fijación de los objetivos de calidad acústica, según lo regulado en el Decreto 213/2012, de contaminación acústica de la CAPV:

- a) Edificios consolidados, que constituyen un área urbana existente. Los objetivos de calidad acústica son de 75-75-65 db en los periodos día-tarde-noche, respectivamente.
- b) Edificios pendientes de ejecución, que constituyen futuros desarrollos. Los objetivos de calidad acústica son de 70-70-60 db en los periodos día-tarde-noche, respectivamente.

Artículo 40. Medidas de protección frente a inundaciones

Cualquier actuación en la edificación afectada por el riesgo de inundabilidad por la deberá adoptar medidas que reduzcan o eliminen la vulnerabilidad frente a la avenida de 500 años. La construcción de sótanos deberá cumplir con las condiciones establecidas en el artículo 40.4 de la normativa del Plan Hidrológico.

TÍTULO SEXTO: FICHAS URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS INDUSTRIALES

Artículo 41. Ficha urbanística de la parcela b.10/EZ.01-1

1.- PARAMETROS BÁSICOS DE SUPERFICIE Y EDIFICACIÓN

Superficie total	2.396,00 m ²
Superficie ocupación máxima	2.130,00 m ²
Superficie edificable máxima (m ² t).....	2.130,00 m ²

2.- CONDICIONES DE FORMA Y VOLUMEN DE LA EDIFICACIÓN

Alineaciones y rasantes:

Según lo definido en el plano PII.03 "Alineaciones y rasantes" del presente PEOU.

Perfil edificatorio máximo PB+1+entrepantas

Altura máxima..... 12 m.

5.- CONDICIONES DE USO

Uso industrial, con las condiciones recogidas en el artículo 21 de las presentes Normas Urbanísticas.

4.- DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

Se garantizará una dotación de aparcamientos de 1,15 plazas por cada 100 m² construidos que se resolverán en el conjunto de la unidad funcional constituida por las parcelas privadas de AMPO (B.10/EZ.01-1 y b.10/EZ.02-1), con las condiciones establecidas en los artículos 27 y 28 de las presentes normas urbanísticas.

5.- SERVIDUMBRES

Servidumbre general de paso para instalaciones en la parcela privada no edificable.

6.- CONDICIONES DE GESTIÓN

Las establecidas en el documento C "Directrices de organización y gestión de la ejecución", del presente Plan Especial.

Artículo 42. Ficha urbanística de la parcela b.10/EZ.02-1

1.- PARAMETROS BÁSICOS DE SUPERFICIE Y EDIFICACIÓN

Superficie total	37.974,00 m ²
Superficie ocupación máxima	20.792,00 m ²
Superficie edificable máxima (m ² t).....	20.792,00 m ²

2.- CONDICIONES DE FORMA Y VOLUMEN DE LA EDIFICACIÓN

Alineaciones y rasantes:

Según lo definido en el plano PII.03 "Alineaciones y rasantes" del presente PEOU.

Perfil edificatorio máximo PB+1+entreplantas

Altura máxima..... 12 m.

5.- CONDICIONES DE USO

Uso industrial, con las condiciones recogidas en el artículo 21 de las presentes Normas Urbanísticas.

4.- DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

Se garantizará una dotación de aparcamientos de 1,15 plazas por cada 100 m² construidos que se resolverán en el conjunto de la unidad funcional constituida por las parcelas privadas de AMPO (B.10/EZ.01-1 y b.10/EZ.02-1), con las condiciones establecidas en los artículos 27 y 28 de las presentes normas urbanísticas.

5.- SERVIDUMBRES

Servidumbre general de paso para instalaciones en la parcela privada no edificable. La ejecución de las ampliaciones propuestas requerirá la reposición de las redes de infraestructuras afectadas.

Servidumbre bajo rasante derivada de las instalaciones de la red de saneamiento de Gipuzkoako Urak que implica una servidumbre de paso para mantenimiento y reparación de las instalaciones.

6.- CONDICIONES DE GESTIÓN

Las establecidas en el documento C "Directrices de organización y gestión de la ejecución", del presente Plan Especial.

septiembre 2022 iraila

Por parte del Equipo Redactor



Marco Segurola
Geógrafo urbanista



Larraitz Sasiain
Arquitecta





Directrices de organización y
gestión de la ejecución

Plan Especial de Ordenación Urbana
(OB) EZ.01 y (OB) EZ.02 EZIOLATZA
Hiri-Antolamenduko Plan Berezia

Índice • aurkibidea

1.	CARÁCTER Y OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO	1
2.	JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA	1
3.	SISTEMA DE ACTUACIÓN.....	1
4.	PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA.....	2

1. CARÁCTER Y OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO

El presente Documento “Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución”, constituye parte de la documentación de carácter normativo del Plan Especial de Ordenación Urbana de las áreas (OB) EZ.01 y (OB) EZ.02 de Idiazabal, según se establece en el artículo 68 de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo de la CAPV.

El objeto del mismo consiste en la previsión temporal de la creación y utilización del suelo urbanizado tanto para las edificaciones privadas como para las dotaciones públicas, así como para las redes de servicio, de acuerdo con los artículos 54 y 62 del Reglamento de Planeamiento.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA

De acuerdo al artículo 56 de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo, el instrumento de ordenación pormenorizada debe delimitar las Actuaciones Integradas que deban ser objeto de programación única respecto a las áreas de suelo urbanizable.

El PEOU delimita una Actuación Integrada que incluye todas las parcelas de las áreas (OB) EZ.01 y (OB) EZ.02 que tienen edificabilidad pendiente de materialización y los espacios públicos vinculados a las mismas. Las parcelas del área (OB) EZ.01 situadas al norte del vial público de acceso quedan consolidadas ya que han cumplido con todas sus obligaciones y han materializado toda la edificabilidad otorgada por el planeamiento.

Esta Actuación Integrada se denomina AI-EZ.1-2.1 y su delimitación está definida en el plano PII.06 “Condiciones de ejecución urbanística”. Este ámbito incluye la totalidad de la urbanización ejecutada en 2018 y pendiente de legalización y la nueva urbanización pública pendiente de ejecutar.

Esta Actuación Integrada deberá desarrollarse mediante un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) que regule y organice su ejecución según establece la Ley 2/2006 en sus artículos 152 a 157.

El PAU deberá contener de acuerdo al artículo 155 de la Ley 2/2006, al menos los siguientes documentos:

- 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.

3. SISTEMA DE ACTUACIÓN

La Actuación Integrada definida se gestionará a través de una única Unidad de Ejecución mediante el Sistema de Concertación (de propietario único). El promotor del presente PEOU, AMPO S.Coop., es propietario del 100% de la propiedad privada incluida en el ámbito.

La delimitación de las unidades de ejecución y/o el sistema de actuación podrá ser modificada en el Programa de Actuación Urbanizadora o mediante el procedimiento previsto en el art. 155 del reglamento de Gestión Urbanística

en relación con el 118 de la Ley del Suelo de 1976 y el concordante art. 36 del mismo Reglamento de Gestión que lo desarrolla, sin necesidad de modificación del instrumento de planeamiento.

4. PROGRAMACIÓN DE LA EJECUCIÓN URBANÍSTICA

Corresponde al PAU el establecimiento de la programación temporal de las actuaciones a desarrollar. En cualquier caso, se recogen a continuación unas previsiones que podrán ser modificadas por el PAU.

- **Programa de Actuación Urbanizadora**

El PAU podrá redactarse en paralelo al presente PEOU y tramitarse de forma conjunta y simultánea con éste, quedando su aprobación definitiva supeditada a la aprobación definitiva del presente PEOU. En cualquier caso, el PAU deberá presentarse para su tramitación en un plazo máximo de tres meses desde la aprobación definitiva del presente PEOU.

- **Presentación del Convenio de Concertación**

Según establece la legislación vigente, AMPO deberá presentar la propuesta de Convenio de Concertación en el ayuntamiento en el plazo máximo de dos meses tras la aprobación definitiva del Programa de Actuación Urbanizadora (artículo 160.4 de la Ley 2/2006) para la firma del mismo dentro del citado plazo.

- **Presentación del Proyecto de Reparcelación**

Deberá presentarse en un plazo máximo de tres meses desde la firma del Convenio de Concertación.

- **Presentación del Proyecto de Urbanización**

Deberá presentarse en un plazo máximo de tres meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación.

- **Inicio de las obras de urbanización**

Deberán iniciarse en un plazo máximo de tres meses desde la aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización.

- **Ejecución de la edificación**

La edificabilidad pendiente de materialización constituye una reserva estratégica para futuras ampliaciones de la empresas AMPO S.Coop, por lo que no se establecen plazos para su ejecución. El hecho de que la edificabilidad máxima no se haya consumido en su totalidad no tendrá la consideración de incumplimiento de los plazos de la ejecución urbanística del ámbito.

septiembre 2022 iraila

Por parte del Equipo Redactor



Marco Seguro
Geógrafo urbanista



Larritz Sasiain
Arquitecta





Estudio de viabilidad
económico financiera

Plan Especial de Ordenación Urbana
(OB) EZ.01 y (OB) EZ.02 EZIOLATZA
Hiri-Antolamenduko Plan Berezia

Índice • aurkibidea

1.	ALCANCE Y OBJETIVO DEL DOCUMENTO	1
2.	ESTIMACIÓN ECONÓMICA DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN	1
3.	REPERCUSIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN	2
4.	MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	3

1. ALCANCE Y OBJETIVO DEL DOCUMENTO

El presente documento tiene por objeto realizar una primera evaluación económica para la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización pública necesarias para que éstas puedan ser recibidas por la Administración, así como justificar la viabilidad de su desarrollo urbanístico.

El objetivo de los estudios de viabilidad económico-financiera es realizar una primera evaluación económica para la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización pública en el ámbito urbanístico de referencia. En el caso del (OB) EZ.02 hay que tener en cuenta que la mayor parte de las obras de urbanización pública están ya ejecutadas ya que se realizaron entre 2017 y 2018 en paralelo a la ampliación de la nave de mecanizado de AMPO S.Coop.

En el presente apartado se incluye también una Memoria de Sostenibilidad Económica, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, y en el artículo 22.4 Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

2. ESTIMACIÓN ECONÓMICA DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN

Tal como se ha comentado, la mayor parte de la urbanización pública correspondiente al área (OB) EZ.02 está ya ejecutada como parte de la última ampliación de AMPO S.Coop., si bien queda pendiente de legalización.

Hemos dividido los costes de urbanización entre los ya realizados en 2018 y los que están pendientes de ejecución. El coste de las obras de urbanización ya realizadas está sacada del documento de liquidación de las obras de urbanización pública redactado por LKS Ingeniería S.Coop. para AMPO en junio de 2018. El coste de las obras de urbanización pendiente supone una estimación preliminar.

URBANIZACIÓN PÚBLICA YA EJECUTADA (2018)

1. MOVIMIENTO DE TIERRAS	47.227,45 €
2. PAVIMENTACIÓN	158.965,94 €
3. RED DE ABASTECIMIENTO	11.328,29 €
4. ALUMBRADO	42.861,44 €
5. RED DE TELECOMUNICACIONES	2.078,75 €
6. SEÑALIZACIÓN	8.285,15 €
7. JARDINERÍA	4.185,50 €
<hr/>	
TOTAL URBANIZ. EJECUTADA	271.932,52 €

URBANIZACIÓN PENDIENTE DE EJECUCIÓN

1. MOVIMIENTO DE TIERRAS	14.680,00 €
2. PAVIMENTACIÓN	38.962,10 €

3. ALUMBRADO	12.900,12 €
4. RED DE TELECOMUNICACIONES	2.412,94 €
5. SEÑALIZACIÓN	3.469,91 €
6. JARDINERÍA	8.199,99 €
7. VARIOS E IMPREVISTOS	7.821,21 €
<hr/>	
TOTAL URBANIZ. PENDIENTE.....	86.033,33 €
<hr/>	
TOTAL URBANIZACIÓN PÚBLICA (contrata sin IVA)	357.965,85 €

3. REPERCUSIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN

Para realizar adecuadamente este análisis habría que incluir entre los costes de urbanización la parte proporcional de los costes de urbanización abordados en desarrollo del Proyecto de Urbanización de 1993, ya que el coste total de la urbanización debería incluir la urbanización inicial + la urbanización ejecutada en 2018 + la urbanización pendiente de ejecución. Sin embargo, carecemos de la información necesaria para poder hacer dicho análisis.

Vamos a calcular la repercusión en la urbanización en dos hipótesis: a) la totalidad de los costes dividido entre la totalidad de la edificabilidad y b) los costes pendientes de ejecución en relación a la edificabilidad pendiente de materialización.

Como referencia se adopta la edificabilidad patrimonializable para lo que se utiliza el criterio siguiente: la edificabilidad actualmente materializada se computa al 100% y la edificabilidad pendiente de materialización se computa al 85%, aunque el pago al Ayuntamiento del 15% del incremento de la edificabilidad se produzca de forma monetarizada.

a) Repercusión de la urbanización en relación a la edificabilidad total:

Repercusión de la urbanización total (ejecución por contrata sin IVA) por la edificabilidad patrimonializable ya materializada:

$$357.965,85 \text{ €} / 19.801,24 \text{ m}^2(\text{t}) = 18,08 \text{ €/m}^2(\text{t})$$

b) Repercusión de la urbanización en relación a la edificabilidad pendiente de materializar:

Repercusión de la urbanización pendiente de ejecución (ejecución por contrata sin IVA) por la edificabilidad patrimonializable pendiente de materializar (85%):

$$86.033,33 \text{ €} / 2.652,65 \text{ m}^2(\text{t}) = 32,43 \text{ €/m}^2(\text{t})$$

El resultado es similar en ambos casos y nos arroja unos valores de repercusión muy bajos. Estos valores son muy bajos en relación a cualquier actuación urbanística similar en el entorno y no resultan válidos para hacer una comparación con otras actuaciones industriales en el entorno. Tal como se ha indicado antes, para poder hacer una comparación habría que incluir el coste de urbanización inicial, realizado en base al Proyecto de Urbanización de 1993, ya que los costes considerados no son más que reformas y modificaciones de la urbanización ejecutada originalmente.

4. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El artículo 22.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, establece que la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. En términos similares se dispone en el artículo 31.1.f) del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006.


Este documento tiene por objeto justificar que los costes de mantenimiento de los espacios públicos generados por la ordenación urbanística (principalmente mantenimiento de calzadas, aceras y zonas verdes, alumbrado público y limpieza viaria) son cubiertos con los ingresos recurrentes generados por la actuación urbanística (fundamentalmente el Impuesto de bienes inmuebles IBI, el Impuesto de actividades económicas IAE).

En el caso presente, las actuaciones recogidas en el presente PEOU suponen una reducción de espacio público en relación a la ordenación recogida en el PGOU de Idiazabal, con lo que el resultado para la Hacienda Local es positivo ya que se produce una reducción de los costes de mantenimiento y conservación.

septiembre 2022 iraila

Por parte del Equipo Redactor


Marco Seguro
Geógrafo urbanista


Larraitz Sasiain
Arquitecta



Resumen ejecutivo

Plan Especial de Ordenación Urbana
(OB) EZ.01 y (OB) EZ.02 EZIOLATZA
Hiri-Antolamenduko Plan Berezia

Índice • aurkibidea

1. RESUMEN EJECUTIVO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ÁREAS (OB) EZ.01 Y (OB) EZ.02 EZIOLATZA	1
1.1. Ámbito del Plan Especial.....	1
1.2. Objetivos	1
1.3. Ordenación propuesta / Modificaciones respecto a la ordenación anterior	2

1. RESUMEN EJECUTIVO DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LAS ÁREAS (OB) EZ.01 Y (OB) EZ.02 EZIOLATZA

El presente apartado tiene por objeto dar cumplimiento al artículo 25.3 del RDL 7/2015 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y al artículo 32 del Decreto 105/ 2008 de 3 de junio de Medidas Urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, que recoge la documentación mínima para el trámite de información pública.

1.1. Ámbito del Plan Especial

El ámbito del presente PEOU está conformado por las áreas urbanísticas (OB) EZ.1 y (OB) EZ.2 delimitadas en el PGOU de Idiazabal. Están situadas al norte del núcleo urbano de Idiazabal, en la vega de la margen izquierda del río Oria, en la zona denominada Ezioilatza por la existencia hasta 2009 de un caserío denominado Ezioilatza Azpikoa, cuyos pertenecidos han pasado a integrarse en el ámbito industrial actualmente definido. Dentro de las diferentes instalaciones productivas de AMPO en el municipio de Idiazabal, esta zona se conoce como Lantoki.

La parte principal del ámbito, situada en la margen izquierda, tiene una forma rectangular y mide unos 384 m. de largo por una anchura de entre 145 y 158 m. Esta parte está delimitada físicamente al norte por la carretera N-I y al sur, este y oeste, por el cauce del río Oria. El fragmento situado en la margen derecha del río Oria tiene una forma rectangular y mide unos 120 m. de largo por unos 37 m. de ancho y linda por el norte con el río Oria, por el este y oeste con suelo no urbanizable y por el sur con la carretera de acceso a Idiazabal. Se trata de una plataforma esencialmente llana que se sitúa en torno a las cotas +188-189. El fragmento situado en la margen derecha del río está ligeramente más alto, entre las cotas +190-191.

La delimitación del ámbito según la cartografía utilizada en el presente PEOU da lugar a una superficie de total de 63.449 m², que se distribuyen de la siguiente manera: (OB) EZ.01 = 16.237 m² y (OB) EZ.02 = 47.212 m².

Las determinaciones del presente PEOU afectan únicamente a los terrenos incluidos dentro de la Actuación Integrada delimitada en el mismo que engloba las dos parcelas propiedad de AMPO, ya que son las únicas que tienen edificabilidad pendiente de materialización, y los espacios públicos vinculados con ellas. Los terrenos del área (OB) EZ.01 que quedan fuera de dicha Actuación Integrada se consolidan en su estado actual y quedarán regulados por el PGOU de Idiazabal.

1.2. Objetivos

Los objetivos del PEOU son los siguientes:

1. Fusionar la parcela adquirida por AMPO a la empresa Kemen con el resto de la parcela industrial de AMPO, constituyendo una unidad funcional, lo que pasa por la conversión en parcela privada de una parte del viario público que queda entre ambas y que queda sin sentido con la nueva ordenación propuesta.
2. Reducir la edificabilidad heredada del planeamiento vigente a los términos que AMPO ha estimado que pueden ser ejecutables en el futuro, lo que se ha estimado en 3.120 m²t de nueva edificación que se sumaría a la actualmente materializada.
3. Reajustar las alineaciones máximas de la edificación a la nueva superficie edificable que se considera que puede llegar a ejecutarse en el futuro.
4. Regular las instalaciones de bombeo de Gipuzkoako Urak dentro de la parcela industrial de AMPO como una servidumbre bajo rasante.
5. Completar la urbanización pública, dando continuidad al paseo de borde del río entre los dos puentes sobre el río Oria, dando continuidad en sección y tratamiento al tramo recientemente ejecutado.

6. Establecer una Actuación Integrada que comprenda las parcelas de AMPO junto con los suelos públicos afectados por la transformación urbanística, dejando el resto del ámbito no afectado como suelo urbano consolidado.

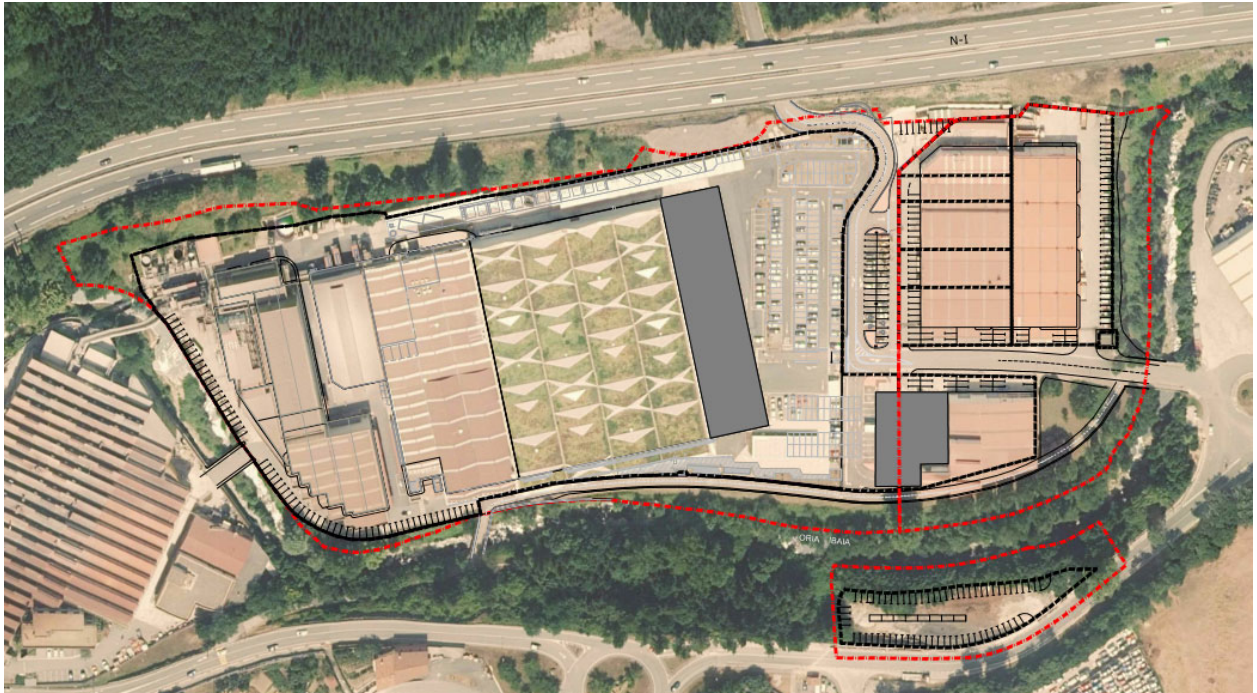
1.3. Ordenación propuesta / Modificaciones respecto a la ordenación anterior

El presente PEOU modifica ligeramente la ordenación pormenorizada establecida en el PGOU de Idiazabal. Las modificaciones propuestas son las siguientes:

- Fusión de las parcelas de AMPO en una unidad funcional: La ordenación propuesta une las dos parcelas de AMPO. No se pueden fusionar en una única, ya que están en dos ámbitos urbanísticos diferentes. Esto supone una reducción del viario público ya que la zona actual de viario y aparcamientos situada junto al río pasa a ser parcela privada.
- Reducción de la edificabilidad y reajuste de las alineaciones máximas: La edificabilidad heredada del planeamiento anterior resulta imposible de materializar con los requisitos funcionales de AMPO. Se han analizado las posibilidades reales de actuación y se ha estimado que podrían llegar a materializarse unos 3.120 m² adicionales a la edificación ya existente. Esto supone una reducción de 3.066 m² respecto a la edificabilidad anterior. Las alineaciones máximas de la edificación se modifican en consonancia con la nueva propuesta de disposición de las futuras ampliaciones.
- Reordenación de las instalaciones de bombeo del Consorcio de Aguas de Gipuzkoa: Las obras de ampliación ejecutadas en 2018 conllevaron la modificación de las instalaciones de bombeo vinculadas a la red general de saneamiento, propiedad del Consorcio de Aguas de Gipuzkoa – Gipuzkoako Urak, trasladándolas bajo rasante e integrándolas en la parcela industrial privada de AMPO. De esta manera, ya no tiene sentido su consideración como una parcela independiente, sino como una servidumbre bajo rasante de la parcela de AMPO.
- Reordenación de los aparcamientos: El presente PEOU reduce los aparcamientos en espacio público y, en consecuencia, incrementa el ratio de aparcamientos a resolver en el conjunto de la unidad funcional formada por las dos parcelas de AMPO. En el caso de que se materialice la totalidad de la edificabilidad, se deberán disponer un total de 264 plazas de aparcamiento.
- Completar el paseo de borde del río: Se plantea ensanchar y mejorar el tramo de paseo de borde de río a lo largo del área (OB) EZ.01 con la misma sección y firmes que el tramo ejecutado en el área (OB) EZ.02.
- Definición de una Actuación Integrada: Se define una Actuación Integrada que incorpora las dos parcelas de AMPO y los espacios públicos vinculados a ellas. Ambas parcelas son las únicas que tienen edificabilidad pendiente de materialización, mientras que el resto se consolidan en su estado actual.
- Parcelas privadas resultantes y asignación de edificabilidades: el cuadro siguiente resume los parámetros resultantes de la ordenación.

<i>parcelas industriales</i>		<i>superficie de parcela (m²)</i>	<i>edificabilidad máxima (m²)</i>	<i>edificabilidad materializada (m²)</i>	<i>edificabilidad sin materializar (m²)</i>
b.10/EZ.01-1	AMPO S.Coop.	2.396	2.130,00	1.422,24	707,76
b.10/EZ.02-1	AMPO S.Coop.	37.974	20.792,00	18.379,00	2.413,00
		40.370	22.922,00	19.801,24	3.120,76


El plano siguiente refleja la imagen final orientativa resultado de la implantación de la ordenación del presente PEOU:



septiembre 2022 iraila

Por parte del Equipo Redactor


Marco Segurola
Geógrafo urbanista


Larraitz Sasiain
Arquitecta





Plan Especial de Ordenación Urbana
(OB) EZ.01 y (OB) EZ.02 EZIOLATZA
Hiri-Antolamenduko Plan Berezia

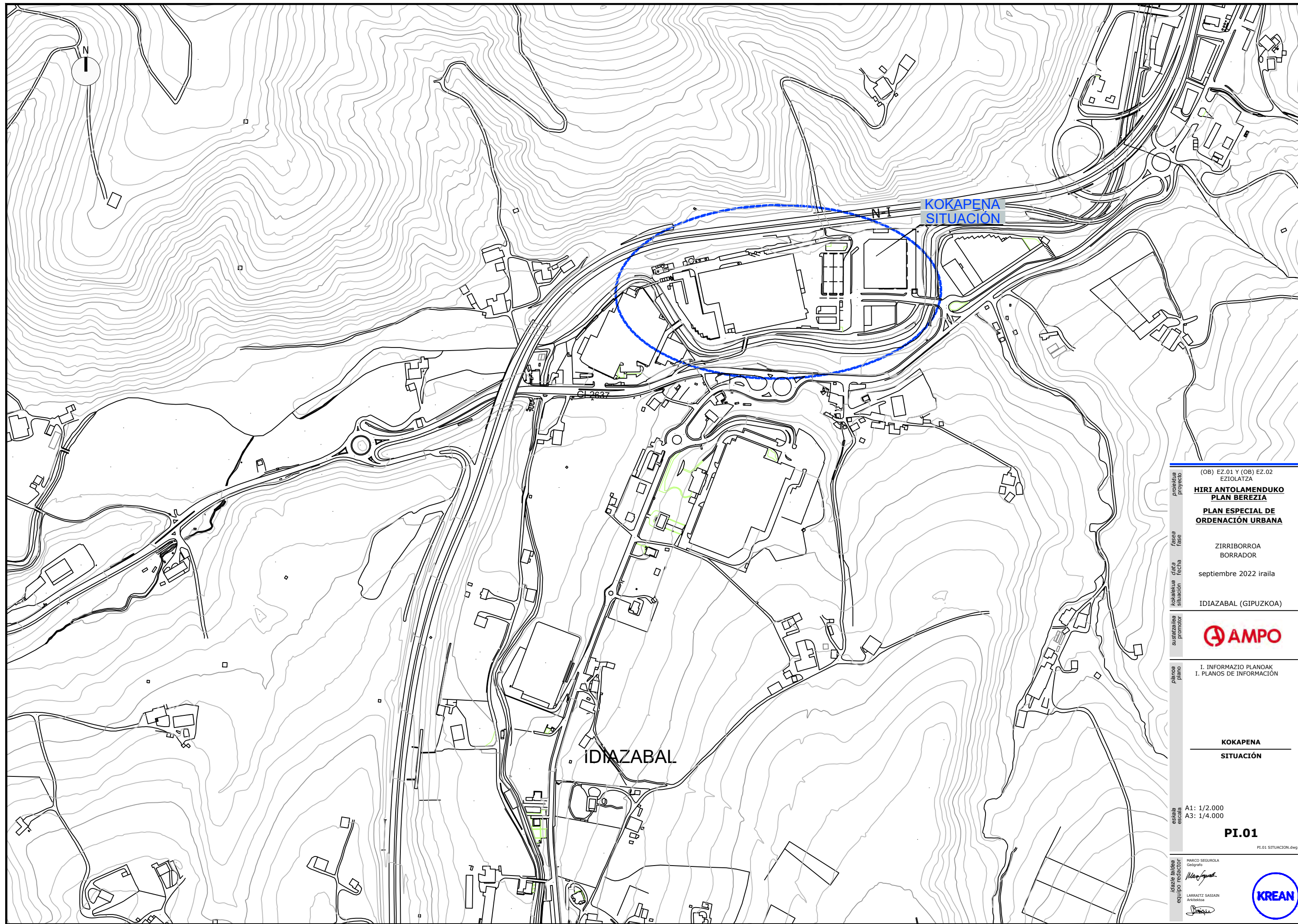
INDICE DE PLANOS

I. planos de información

- PI.01 Situación
- PI.02.1 Estado Actual. Ortofoto
- PI.02.2 Estado Actual. Topografía
- PI.03 Infraestructuras y redes existentes
- PI.04.1 Planeamiento urbanístico. PGOU Idiazabal. (OB) EZ.1
- PI.04.2 Planeamiento urbanístico. PGOU Idiazabal. (OB) EZ.2
- PI.05 Estructura de la propiedad

II. planos de ordenación

- PII.01 Ordenación pormenorizada
- PII.02 Régimen de uso y dominio
- PII.03 Alineaciones y rasantes
- PII.04 Edificable en plantas
- PII.05 Secciones de los edificios futuros
- PII.06 Condiciones de ejecución urbanística
- PII.07 Imagen final orientativa



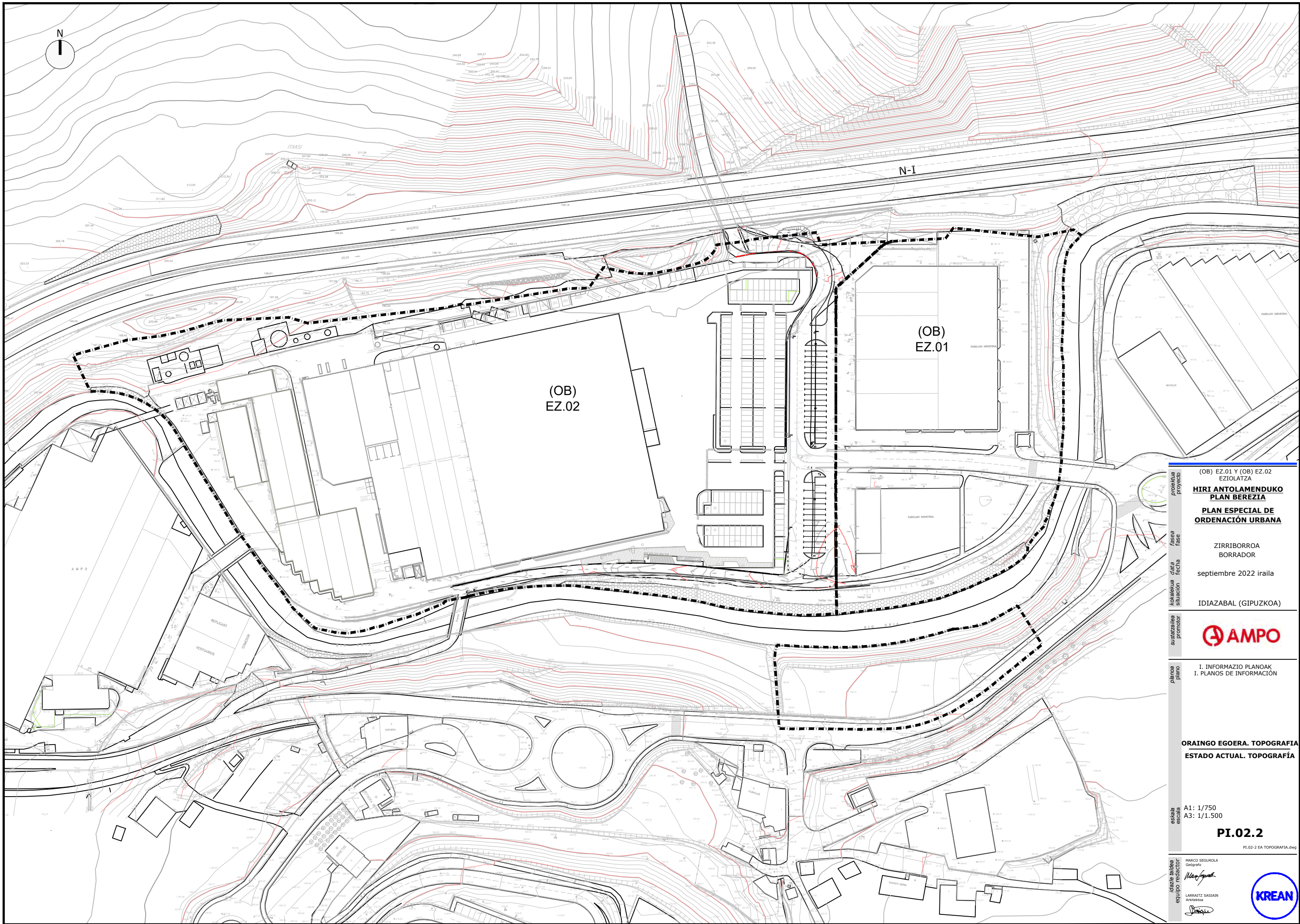
KOKAPENA
SITUACION

IDIAZABAL

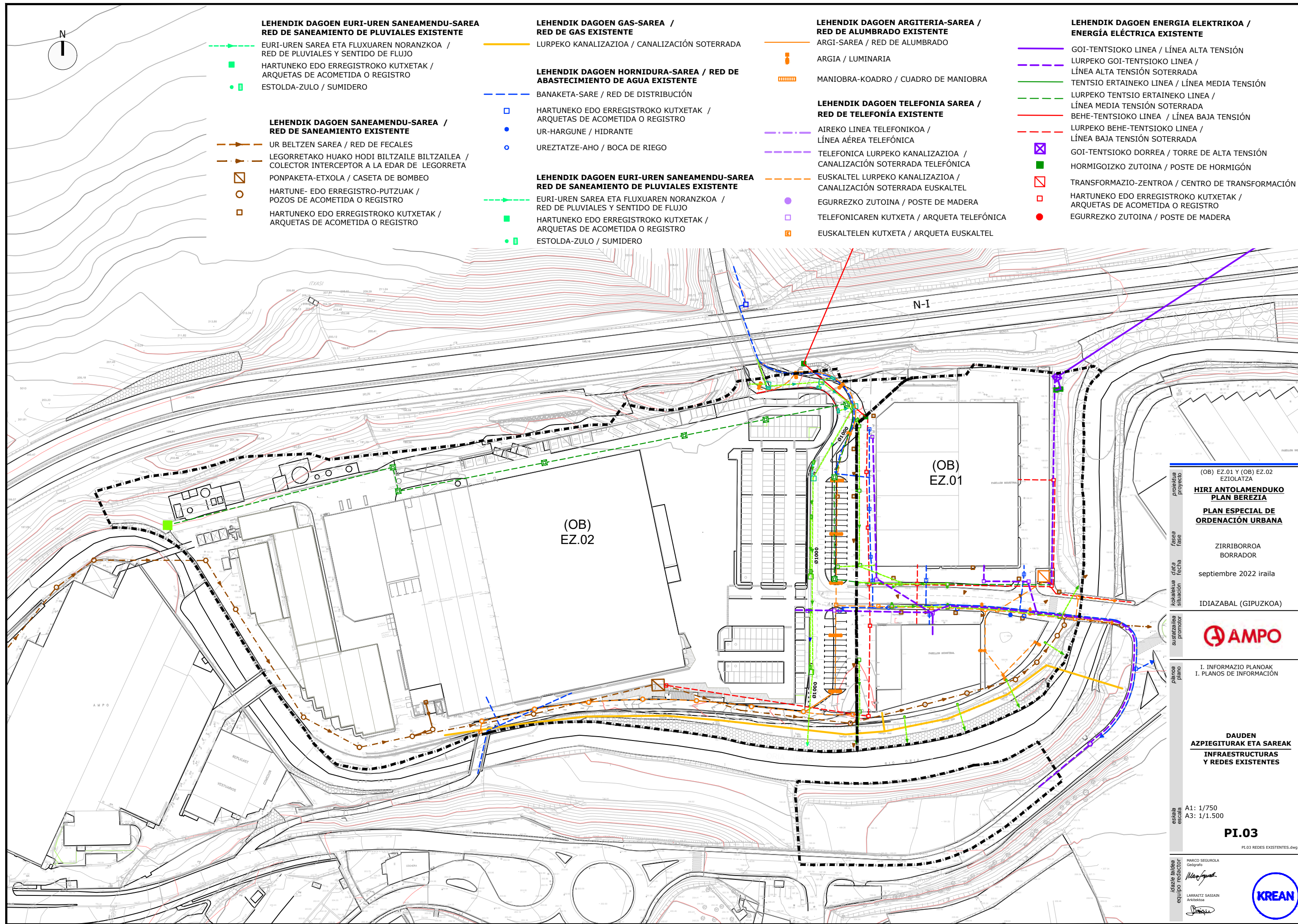
proiektua proiektu	(OB) EZ.01 Y (OB) EZ.02 EZIOLATZA
fasea fase	HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA
data fecha	ZIRRIBORROA BORRADOR
okialdekoa situacion	septiembre 2022 iraila
sustaitzailea promotor	IDIAZABAL (GIPUZKOA)
planoa plano	AMPO
eskala escala	I. INFORMAZIO PLANOAK I. PLANOS DE INFORMACION
idazle taldea equipo redactor	KOKAPENA SITUACION
	A1: 1/2.000 A3: 1/4.000
	PI.01
	PI.01 SITUACION.dwg
	MARCO SEGUROLA Geografo
	LARRATZ SASIAN Arkitektoa
	KREAN



proiektua proiektu	(OB) EZ.01 Y (OB) EZ.02 EZIOLATZA
fasea fase	HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
data fecha	ZIRRIBORROA BORRADOR
kokalekua situación	septiembre 2022 iraila IDIAZABAL (GIPUZKOA)
sustatzailea promotor	
planoa plano	I. INFORMAZIO PLANOAK I. PLANOS DE INFORMACIÓN
eskala escala	A1: 1/750 A3: 1/1.500 PI.02.1 <small>PI.02-1 EA ORTOFOTO.dwg</small>
idazle taldea equipo redactor	MARCO SEGUROLA Geografo  LARRATZ SASIAN Arkitektoa 
	



proiektua proyektu	(OB) EZ.01 Y (OB) EZ.02 EZIOLATZA
fasea fase	HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
data fecha	ZIRRIBORROA BORRADOR
situación	septiembre 2022 iraila
promotor	IDIAZABAL (GIPUZKOA)
AMPO	
planoa plano	I. INFORMAZIO PLANOAK I. PLANOS DE INFORMACIÓN
eskala escala	A1: 1/750 A3: 1/1.500
idazle taldea equipo redactor	ORAINGO EGOERA. TOPOGRAFIA ESTADO ACTUAL. TOPOGRAFIA
	PI.02.2 PI.02-2 EA TOPOGRAFIA.dwg
	MARCO SEGUROLA Geografo
	LARRATZ SASIAN Arkitektoa



**LEHENDIK DAGOEN EURI-UREN SANEAMENDU-SAREA /
RED DE SANEAMIENTO DE PLUVIALES EXISTENTE**

- EURI-UREN SAREA ETA FLUXUAREN NORANZKOA /
RED DE PLUVIALES Y SENTIDO DE FLUJO
- HARTUNEKO EDO ERREGISTROKO KUTXETAK /
ARQUETAS DE ACOMETIDA O REGISTRO
- ESTOLDA-ZULO / SUMIDERO

**LEHENDIK DAGOEN SANEAMENDU-SAREA /
RED DE SANEAMIENTO EXISTENTE**

- UR BELTZEN SAREA / RED DE FECALES
- LEGORRETA HUAKO HODI BILTZAILE BILTZAILEA /
COLECTOR INTERCEPTOR A LA EDAR DE LEGORRETA
- PONPAKETA-ETXOLA / CASETA DE BOMBEO
- HARTUNE- EDO ERREGISTRO-PUTZUAK /
POZOS DE ACOMETIDA O REGISTRO
- HARTUNEKO EDO ERREGISTROKO KUTXETAK /
ARQUETAS DE ACOMETIDA O REGISTRO

**LEHENDIK DAGOEN GAS-SAREA /
RED DE GAS EXISTENTE**

- LURPEKO KANALIZAZIOA / CANALIZACIÓN SOTERRADA

**LEHENDIK DAGOEN HORNIDURA-SAREA / RED DE
ABASTECIMIENTO DE AGUA EXISTENTE**

- BANAKETA-SARE / RED DE DISTRIBUCIÓN
- HARTUNEKO EDO ERREGISTROKO KUTXETAK /
ARQUETAS DE ACOMETIDA O REGISTRO
- UR-HARGUNE / HIDRANTE
- UREZTATZE-AHO / BOCA DE RIEGO

**LEHENDIK DAGOEN EURI-UREN SANEAMENDU-SAREA
RED DE SANEAMIENTO DE PLUVIALES EXISTENTE**

- EURI-UREN SAREA ETA FLUXUAREN NORANZKOA /
RED DE PLUVIALES Y SENTIDO DE FLUJO
- HARTUNEKO EDO ERREGISTROKO KUTXETAK /
ARQUETAS DE ACOMETIDA O REGISTRO
- ESTOLDA-ZULO / SUMIDERO

**LEHENDIK DAGOEN ARGITERIA-SAREA /
RED DE ALUMBRADO EXISTENTE**

- ARGI-SAREA / RED DE ALUMBRADO
- ARGIA / LUMINARIA
- MANIOBRA-KOADRO / CUADRO DE MANIOBRA

**LEHENDIK DAGOEN TELEFONIA SAREA /
RED DE TELEFONÍA EXISTENTE**

- AIREKO LINEA TELEFONIKOA /
LÍNEA AÉREA TELEFÓNICA
- TELEFONICA LURPEKO KANALIZAZIOA /
CANALIZACIÓN SOTERRADA TELEFÓNICA
- EUSKALTEL LURPEKO KANALIZAZIOA /
CANALIZACIÓN SOTERRADA EUSKALTEL
- EGURREZKO ZUTOINA / POSTE DE MADERA
- TELEFONICAREN KUTXETA / ARQUETA TELEFÓNICA
- EUSKALTELEN KUTXETA / ARQUETA EUSKALTEL

**LEHENDIK DAGOEN ENERGIA ELEKTRIKOA /
ENERGÍA ELÉCTRICA EXISTENTE**

- GOI-TENTSIOKO LINEA / LÍNEA ALTA TENSIÓN
- LURPEKO GOI-TENTSIOKO LINEA /
LÍNEA ALTA TENSIÓN SOTERRADA
- TENTSIIO ERTAINEKO LINEA / LÍNEA MEDIA TENSIÓN
- LURPEKO TENTSIIO ERTAINEKO LINEA /
LÍNEA MEDIA TENSIÓN SOTERRADA
- BEHE-TENTSIOKO LINEA / LÍNEA BAJA TENSIÓN
- LURPEKO BEHE-TENTSIOKO LINEA /
LÍNEA BAJA TENSIÓN SOTERRADA
- GOI-TENTSIOKO DORREA / TORRE DE ALTA TENSIÓN
- HORMIGOIZKO ZUTOINA / POSTE DE HORMIGÓN
- TRANSFORMAZIO-ZENTROA / CENTRO DE TRANSFORMACIÓN
- HARTUNEKO EDO ERREGISTROKO KUTXETAK /
ARQUETAS DE ACOMETIDA O REGISTRO
- EGURREZKO ZUTOINA / POSTE DE MADERA

(OB) EZ.01 Y (OB) EZ.02
EZIOLATZA

**HIRI ANTOLAMENDUKO
PLAN BEREZIA**

**PLAN ESPECIAL DE
ORDENACIÓN URBANA**

ZIRRIBORROA
BORRADOR

septiembre 2022 iraila

IDIAZABAL (GIPUZKOA)

I. INFORMAZIO PLANOAK
I. PLANOS DE INFORMACIÓN

**DAUDEN
AZPIEGITURAK ETA SAREAK
INFRAESTRUCTURAS
Y REDES EXISTENTES**

A1: 1/750
A3: 1/1.500

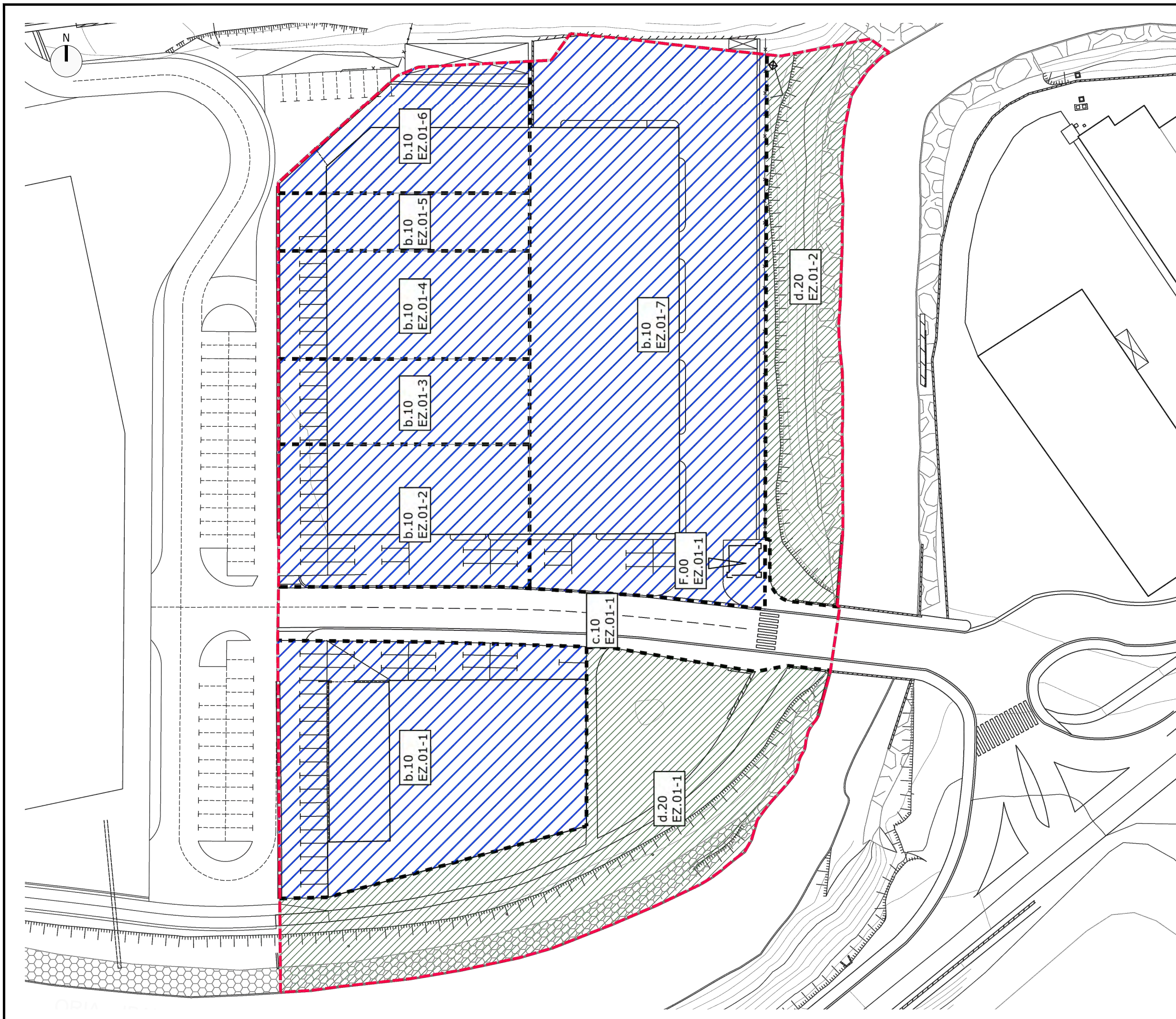
PI.03

PL.03 REDES EXISTENTES.dwg

MARCO SEGUROLA
Geografo

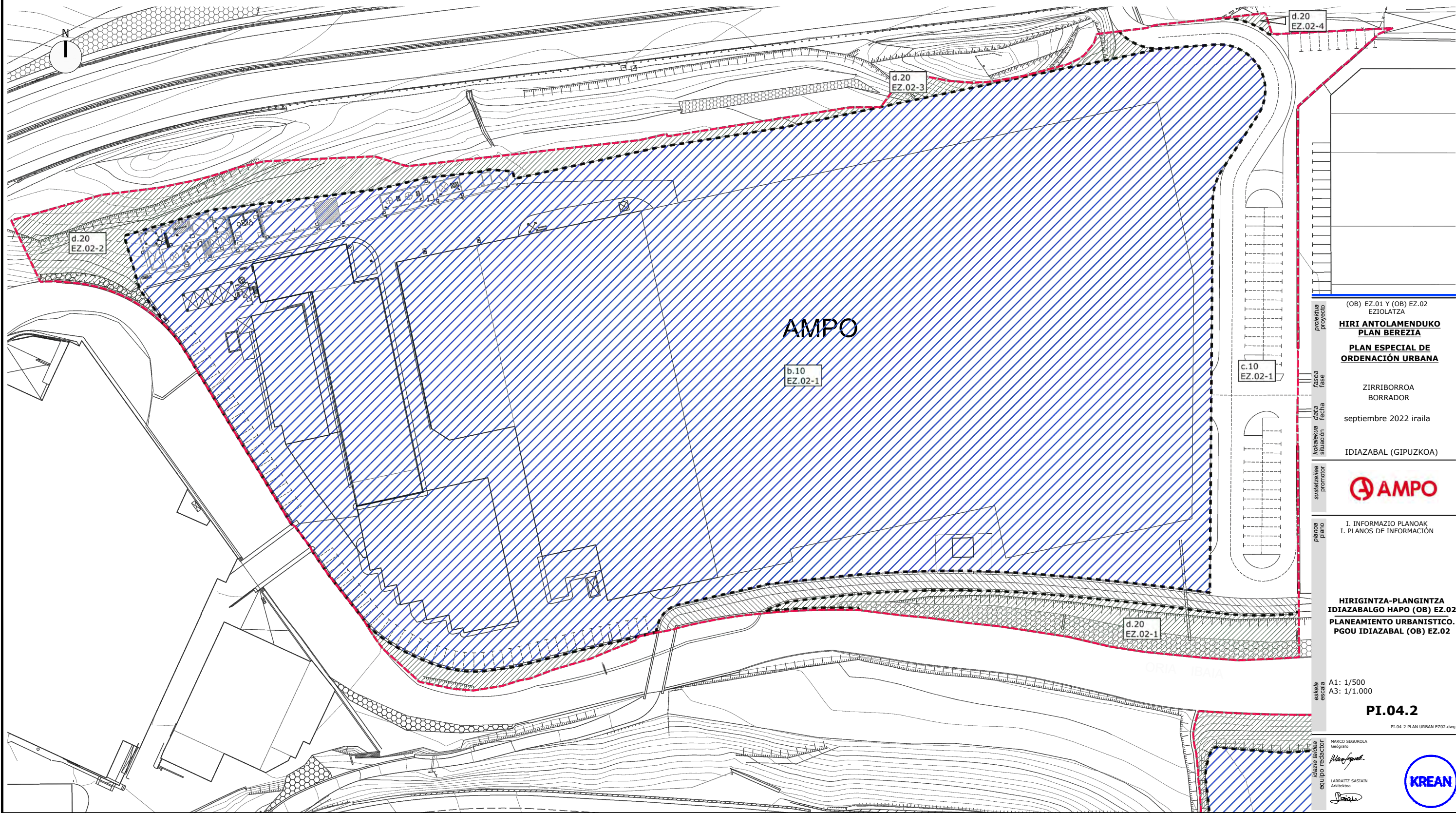
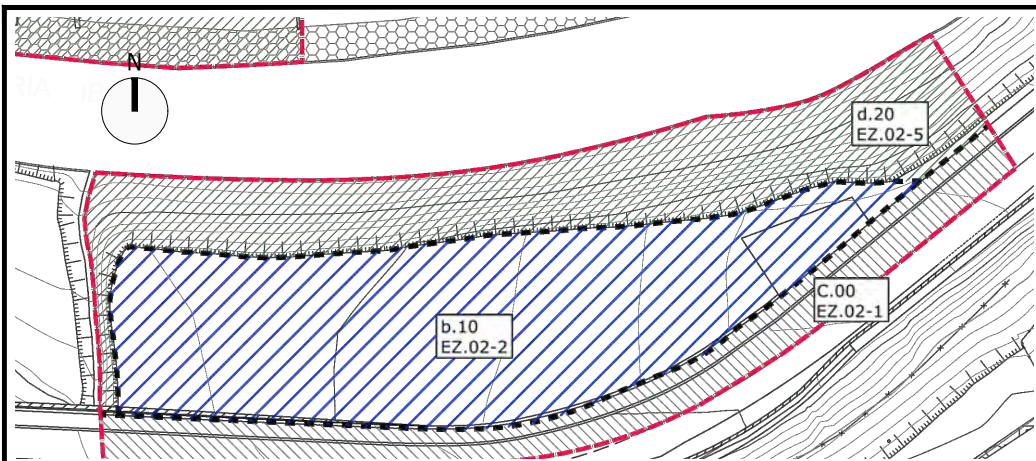
LARRATZ SASIAN
Arkitektoa

KREAN, S. COOP. · www.krean.com



- x.00 IDENTIF. DE PARCELA
- AREA-SEKTORE MUGA LÍMITE ÁREA-SECTOR
- PARTZELA MUGA LÍMITE PARCELA
- a.10 ETXEBIZITZA ERABILERA a.10 RESIDENCIAL
- b.10 INDUSTRIA ERABILERA b.10 INDUSTRIAL
- b.20 3. SEKTOREKO ERABILERA b.20 TERCIARIO
- c.10 RED DE COMUNIKAZIO SAREA c.10 RED DE COMUNICACIÓN VIARIA
- d.10 HIRI ESPAZIO LIBREK.PARKEA d.10 ESP. LIBRES URBANOS.PARQUE
- d.20 HIRI ESPAZIO LIBRE ARRUNTAK d.20 ESP. LIBRES URBANOS COMUNES
- e.00 EKIPAMENDU KOMUNITARIOA e.00 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
- f.00 ZERBITZU AZPIEGITURAK f.00 INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO
- SUSTATU BEHARREKO PLANGINTZA PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
- C.00 S.O. BIDE KOMUNIKAZIO SAREA C.00 S.G. RED COMUNICACION VIARIA
- D.10 S.O. HIRI ESPAZIO LIBREK D.10 S.G. ESP. LIBRES URBANOS
- E.00 S.O. EKIP. KOMUNITARIOA E.00 S.G. EQUIP. COMUNITARIO
- F.00 S.O. ZERBITZU AZPIEGITURAK F.00 S.G. INFRAESTR. DE SERVICIO
- a.10 ETXEB. ERABILERA-BEHE SOL. EKIP. KOMUNITARIOA DUENA a.10 RESIDENCIAL CON S.G. EQUIP. COMUNITARIO EN PLANTA BAJA

<small>proiektua</small>	(OB) EZ.01 Y (OB) EZ.02 EZIOLATZA
<small>fasea</small>	HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA
<small>data</small>	PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
<small>data</small>	ZIRRIBORROA BORRADOR
<small>data</small>	septiembre 2022 iraila
<small>lugar</small>	IDIAZABAL (GIPUZKOA)
<small>promotor</small>	
<small>planoa</small>	I. INFORMAZIO PLANOAK I. PLANOS DE INFORMACIÓN
<small>eskala</small>	A1: 1/750 A3: 1/1.500
<small>idazlea</small>	PI.04.1
<small>idazlea</small>	<small>PI.04-1 PLAN URBAN EZ01.dwg</small>
<small>idazlea</small>	<small>MARCO SEGUROLA Geografo</small>
<small>idazlea</small>	
<small>idazlea</small>	<small>LARRATZ SASIAIN Arkitektoa</small>
<small>idazlea</small>	
<small>idazlea</small>	



- x.00 IDENTIF. DE PARCELA
- xx.00.0-0
- AREA-SEKTORE MUGA LIMITE AREA-SEKTOR
- PARTZELA MUGA LIMITE PARCELA

- a.10 ETXEBIZITZA ERABILERA a.10 RESIDENCIAL
- b.10 INDUSTRIA ERABILERA b.10 INDUSTRIAL
- b.20 3. SEKTOREKO ERABILERA b.20 TERCIARIO
- c.10 BIDE KOMUNIKAZIO SAREA c.10 RED DE COMUNICACIÓN VIARIA
- d.10 HIRI ESPAZIO LIBREAK.PARKEA d.10 ESP. LIBRES URBANOS.PARQUE

- d.20 HIRI ESPAZIO LIBRE ARRUNTAK d.20 ESP. LIBRES URBANOS COMUNES
- e.00 EKIPAMENDU KOMUNITARIOA e.00 EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
- f.00 ZERBITZU AZPIEGITURAK f.00 INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIO
- SUSTATU BEHARREKO PLANGINTZA PLANEAMIENTO DE DESARROLLO
- C.00 S.O. BIDE KOMUNIKAZIO SAREA C.00 S.G. RED COMUNICACIÓN VIARIA

- D.10 S.O. HIRI ESPAZIO LIBREAK D.10 S.G. ESP. LIBRES URBANOS
- E.00 S.O. EKIP. KOMUNITARIOA E.00 S.G. EQUIP. COMUNITARIO
- F.00 S.O. ZERBITZU AZPIEGITURAK F.00 S.G. INFRAESTR. DE SERVICIO
- a.10 ETXEB. ERABILERA BEHE SOL. EKIP. KOMUNITARIOA DUENA a.10 RESIDENCIAL CON S.G. EQUIP. COMUNITARIO EN PLANTA BAJA

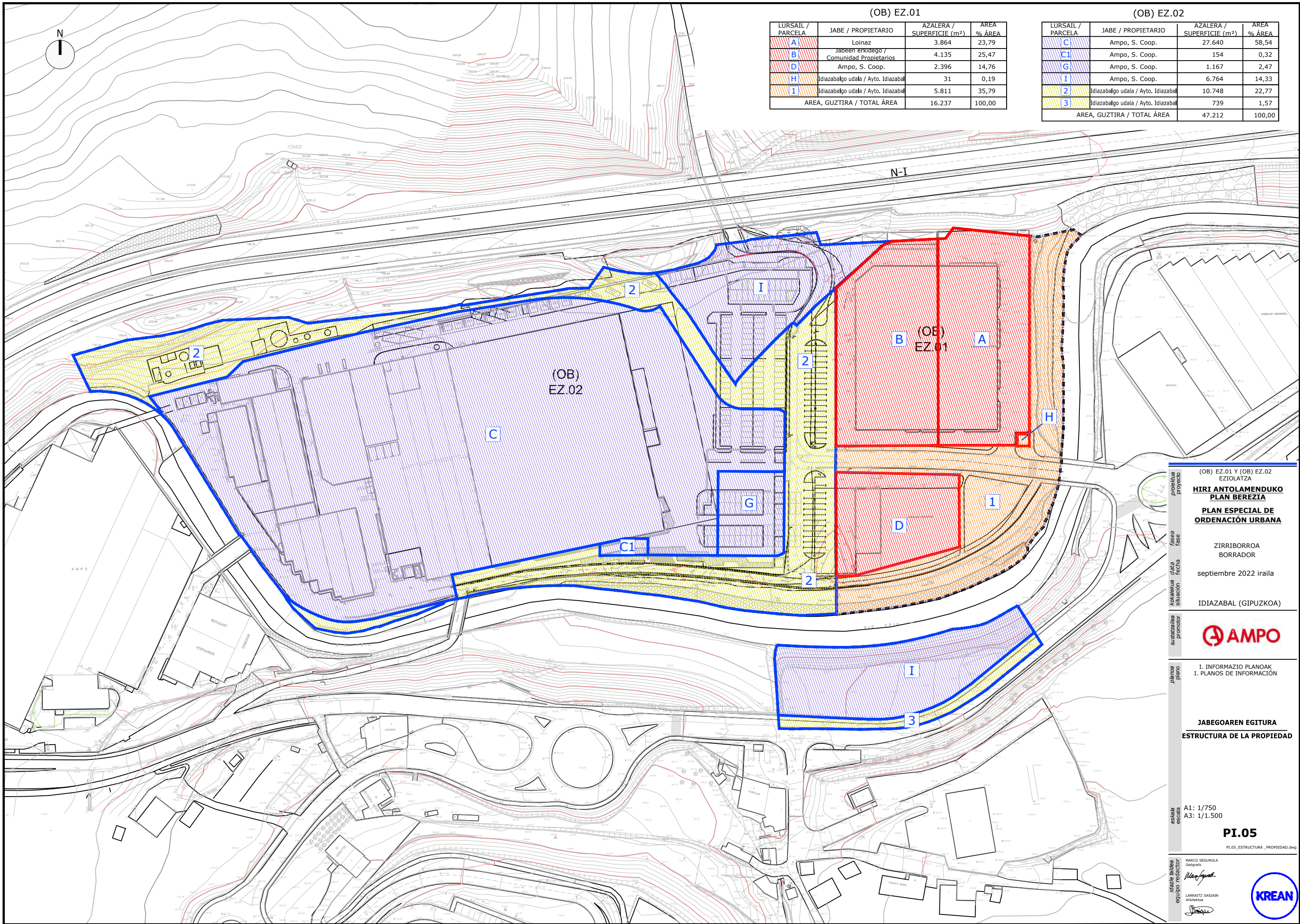
proiektua	proiektu	(OB) EZ.01 Y (OB) EZ.02 EZIOLATZA
fasea	fase	HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA
data	fecha	PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
situación	situación	ZIRRIBORROA BORRADOR
promotor	promotor	septiembre 2022 iraila
planoa	plano	IDIAZABAL (GIPUZKOA)
eskala	escala	AMPO
irabazle taldea	equipo redactor	I. INFORMAZIO PLANOAK I. PLANOS DE INFORMACIÓN
		HIRIGINTZA-PLANGINTZA IDIAZABALGO HAPU (OB) EZ.02 PLANEAMIENTO URBANISTICO. PGOU IDIAZABAL (OB) EZ.02
		A1: 1/500 A3: 1/1.000

PI.04.2

PI.04-2 PLAN URBAN EZ02.dwg

MARCO SEGUROLIA
Geografo
Marco Segur
LARRATZ SASIAN
Arkitektoa
Larratz





(OB) EZ.01

LURSAIL / PARCELA	JABE / PROPIETARIO	AZALERA / SUPERFICIE (m ²)	AREA % ÁREA
A	Loinaz	3.864	23,79
B	Jabeen erkidego / Comunidad Propietarios	4.135	25,47
D	Ampo, S. Coop.	2.396	14,76
H	Idiazabalgo udala / Ayto. Idiazabal	31	0,19
1	Idiazabalgo udala / Ayto. Idiazabal	5.811	35,79
AREA, GUZTIRA / TOTAL ÁREA		16.237	100,00

(OB) EZ.02

LURSAIL / PARCELA	JABE / PROPIETARIO	AZALERA / SUPERFICIE (m ²)	AREA % ÁREA
C	Ampo, S. Coop.	27.640	58,54
C1	Ampo, S. Coop.	154	0,32
G	Ampo, S. Coop.	1.167	2,47
I	Ampo, S. Coop.	6.764	14,33
2	Idiazabalgo udala / Ayto. Idiazabal	10.748	22,77
3	Idiazabalgo udala / Ayto. Idiazabal	739	1,57
AREA, GUZTIRA / TOTAL ÁREA		47.212	100,00

(OB) EZ.01 Y (OB) EZ.02
EZIOLATZA
HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

ZIRRIBORROA
BORRADOR

septiembre 2022 iraila

IDIAZABAL (GIPIZKOA)



I. INFORMAZIO PLANOAK
I. PLANOS DE INFORMACIÓN

JABEGOAREN EGITURA
ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD

A1: 1/750
A3: 1/1.500

PI.05
PI.05_ESTRUCTURA_PROPIEDAD.dwg

MARCO SEGUROLA
Geógrafo

LARRATZ SASIAN
Arkitettoa

KREAN



IDENTIFICACIÓN DE PARCELA



PARTZELA IDENTIFIKAZIOA

LIMITE DE AREA / SECTOR



AREA / SEKTORE MUGA

LIMITE PARCELA



PARTZELA MUGA

B. PARCELAS DE ACTIVIDADES ECONOMICAS
B.10 USO INDUSTRIAL



B. JARDUERA EKONOMIKOENTZAKO LURSAILAK
B. 10 INDUSTRIA ERABILERA

C. SISTEMA DE COMUNICACIONES
C.10 RED COMUNICACIÓN VIARIA



C. KOMUNIKAZIO SISTEMA
C.10 BIDE KOMUNIKAZIO SAREA

D. ESPACIOS LIBRES
D.20 ESPACIOS LIBRES URBANOS COMUNES

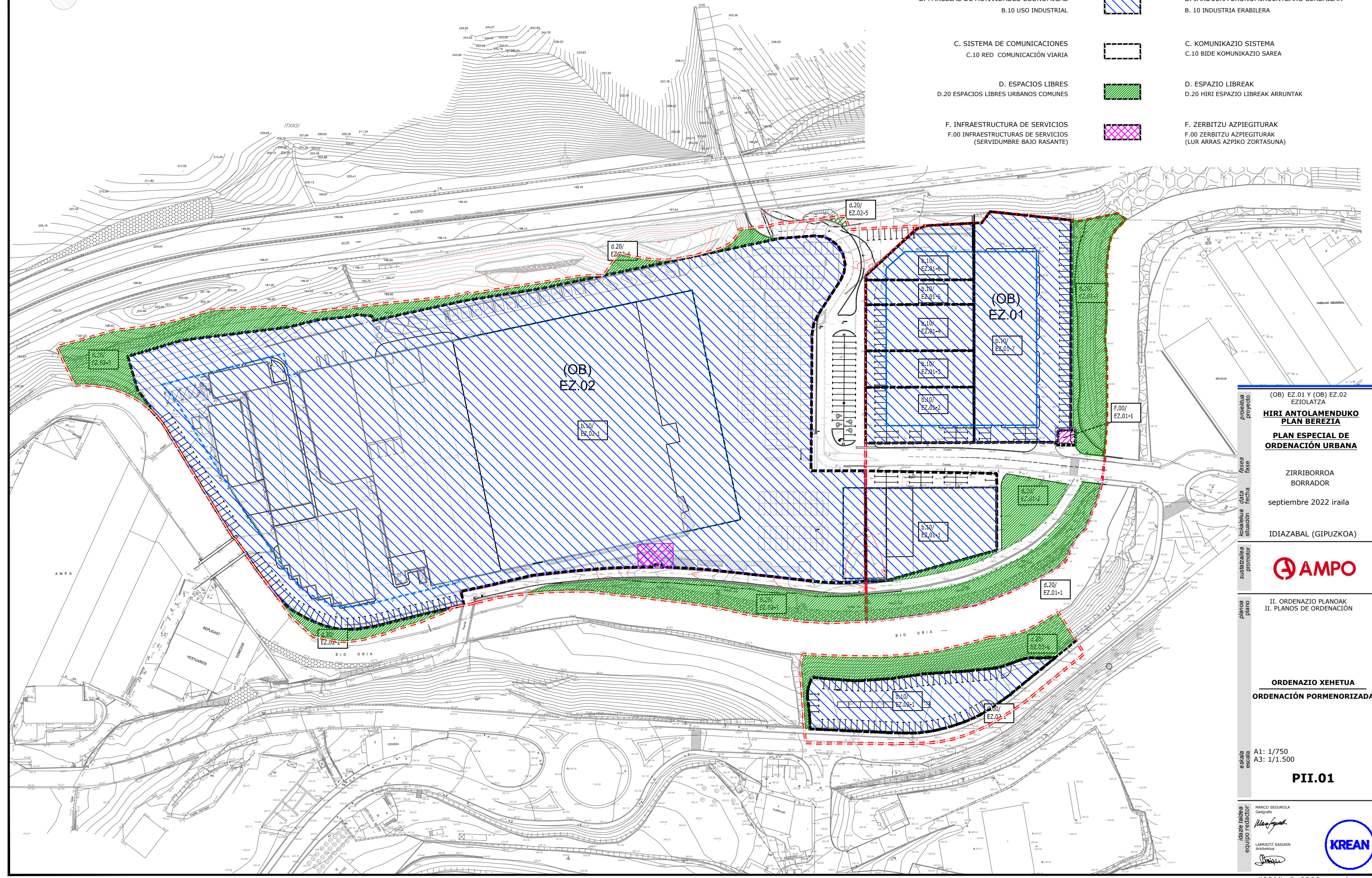


D. ESPAZIO LIBREAK
D.20 HIRI ESPAZIO LIBREAK ARRUNTAK

F. INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS
F.00 INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS
(SERVIDUMBRE BAJO RASANTE)



F. ZERBITZU AZPIEGITURAK
F.00 ZERBITZU AZPIEGITURAK
(LUR ARRAS AZPIKO ZORTASUNA)



proiektua proyecto
**(OB) EZ.01 Y (OB) EZ.02
 EZIOLATZA**
**HIRI ANTOLAMENDUKO
 PLAN BEREZIA**
**PLAN ESPECIAL DE
 ORDENACIÓN URBANA**

fasea fase
 ZIRRIBORROA
 BORRADOR

data fecha
 septiembre 2022 iraila

situación situación
 IDIAZABAL (GIPUZKOA)



planoa plano
 II. ORDENAZIO PLANOAK
 II. PLANOS DE ORDENACIÓN

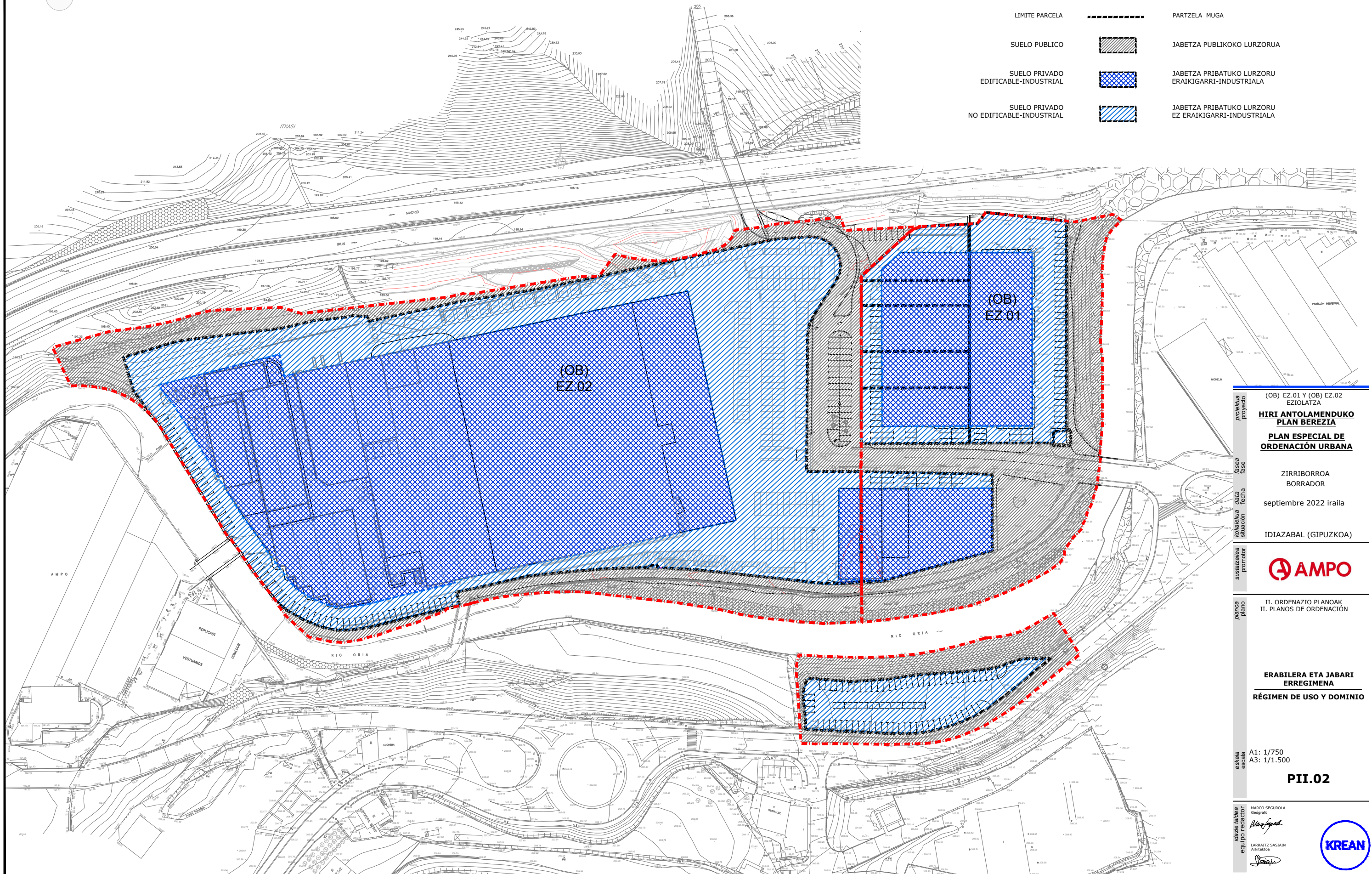
ORDENAZIO XEHETUA
 ORDENACIÓN PORMENORIZADA

eskala escala
 A1: 1/750
 A3: 1/1.500

PII.01

idazte taldea equipo redactor
 MARCO SEGUROLA
 Galgozain
 LARRAITZ SASSAIN
 Arkitektoa





LIMITE DE AREA / SECTOR		AREA / SEKTORE MUGA
LIMITE PARCELA		PARTZELA MUGA
SUELO PUBLICO		JABETZA PUBLIKOKO LURZORUA
SUELO PRIVADO EDIFICABLE-INDUSTRIAL		JABETZA PRIBATUKO LURZORU ERAIKIGARRI-INDUSTRIALA
SUELO PRIVADO NO EDIFICABLE-INDUSTRIAL		JABETZA PRIBATUKO LURZORU EZ ERAIKIGARRI-INDUSTRIALA

(OB) EZ.01 Y (OB) EZ.02
EZIOLATZA

**HIRI ANTOLAMENDUKO
PLAN BEREZIA**

**PLAN ESPECIAL DE
ORDENACIÓN URBANA**

ZIRIBORROA
BORRADOR

septiembre 2022 iraila

IDIAZABAL (GIPUZKOA)



II. ORDENAZIO PLANOAK
II. PLANOS DE ORDENACIÓN

**ERABILERA ETA JABARI
ERREGIMENA**

RÉGIMEN DE USO Y DOMINIO

A1: 1/750
A3: 1/1.500

PII.02

idazte taldea
equipo redactor

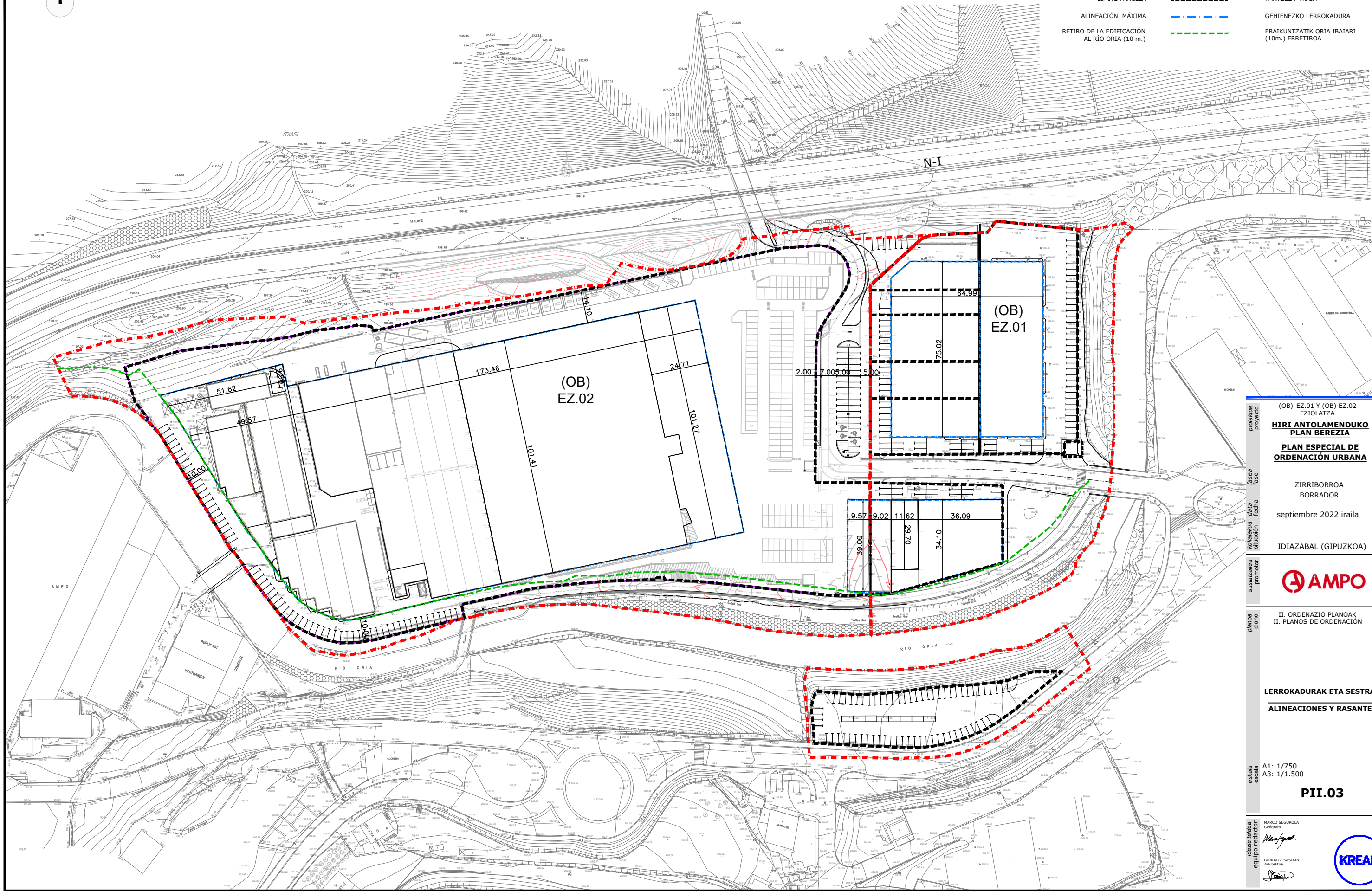
MARCO SEGUROLA
Gallego

LARRAIZ SASSAIN
Arkitektoa





DESIGNACIÓN DE ACTUACIÓN	x-00.0	JARDUKETA IZENDAPENA
DESIGNACIÓN DE PARCELA	x.00	PARTZELAREN IZENDAPENA
LIMITE DE AREA / SECTOR	---	AREA / SEKTORE MUGA
LIMITE PARCELA	---	PARTZELA MUGA
ALINEACIÓN MÁXIMA	---	GEHIENEZKO LERROKADURA
RETIRO DE LA EDIFICACIÓN AL RÍO ORIA (10 m.)	---	ERAIKUNTZATIK ORIA IBAIARI (10m.) ERRETIROA



(OB) EZ.01 Y (OB) EZ.02
EZIOLATZA

**HIRI ANTOLAMENDUKO
PLAN BEREZIA**

**PLAN ESPECIAL DE
ORDENACIÓN URBANA**

ZIRRIBORROA
BORRADOR

septiembre 2022 iraila

IDIAZABAL (GIPUZKOA)



II. ORDENAZIO PLANOAK
II. PLANOS DE ORDENACIÓN

LERROKADURAK ETA SESTRAK
ALINEACIONES Y RASANTES

A1: 1/750
A3: 1/1.500

PII.03

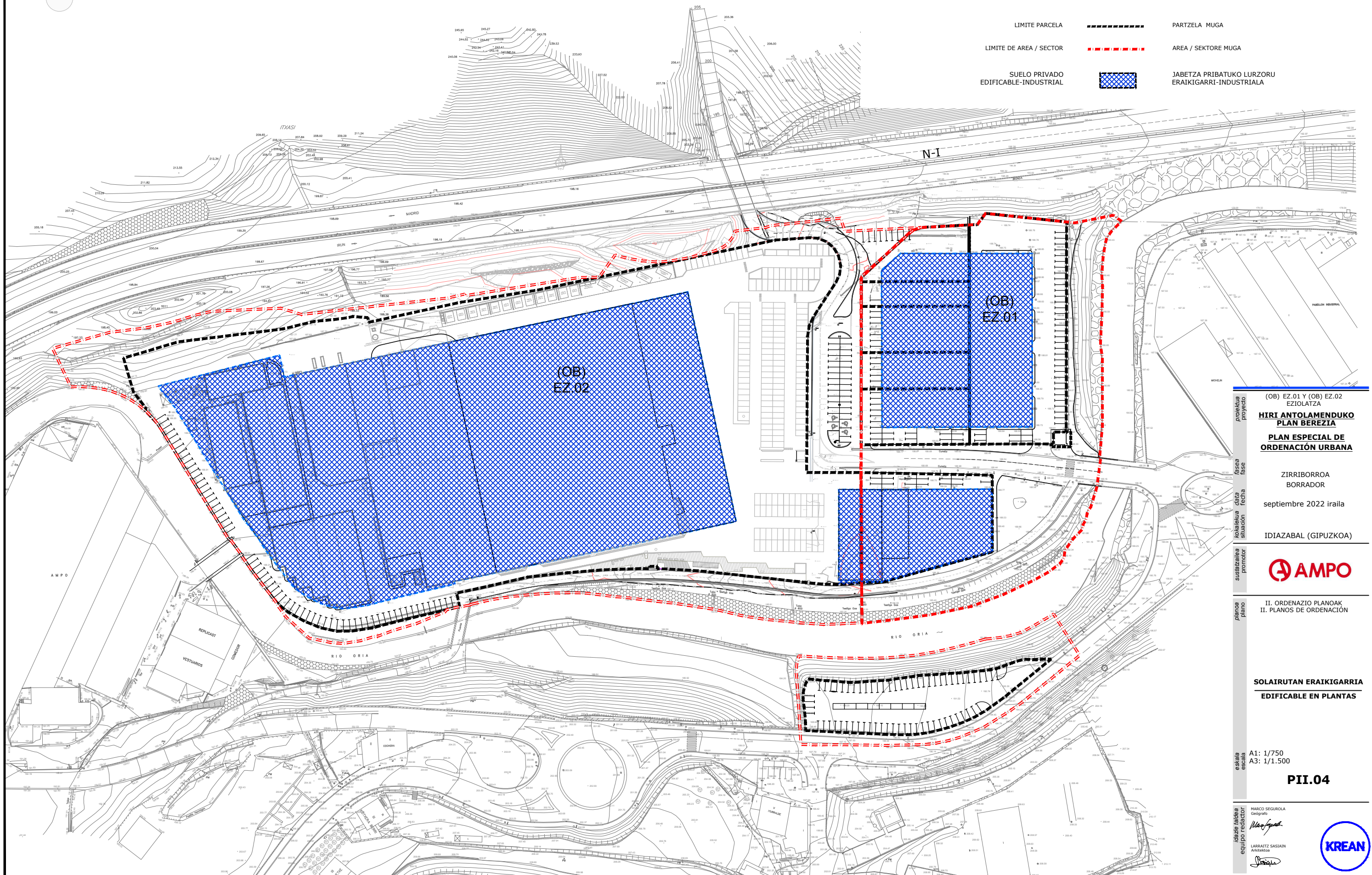
MARCO SEGUROLA
Galardiola

Marco Seguro

LARRAIZ SASSAIN
Arkitektoa

Larraiz Sassain





- LIMITE PARCELA PARTZELA MUGA
- LIMITE DE AREA / SECTOR AREA / SEKTORE MUGA
- SUELO PRIVADO EDIFICABLE-INDUSTRIAL JABETZA PRIBATUKO LURZORU ERAIKIGARRI-INDUSTRIALA

(OB) EZ.01 Y (OB) EZ.02
EZIOLATZA

**HIRI ANTOLAMENDUKO
PLAN BEREZIA**

**PLAN ESPECIAL DE
ORDENACIÓN URBANA**

ZIRIBORROA
BORRADOR

septiembre 2022 iraila

IDIAZABAL (GIPUZKOA)



II. ORDENAZIO PLANOAK
II. PLANOS DE ORDENACIÓN

**SOLAIRUTAN ERAIKIGARRIA
EDIFICABLE EN PLANTAS**

A1: 1/750
A3: 1/1.500

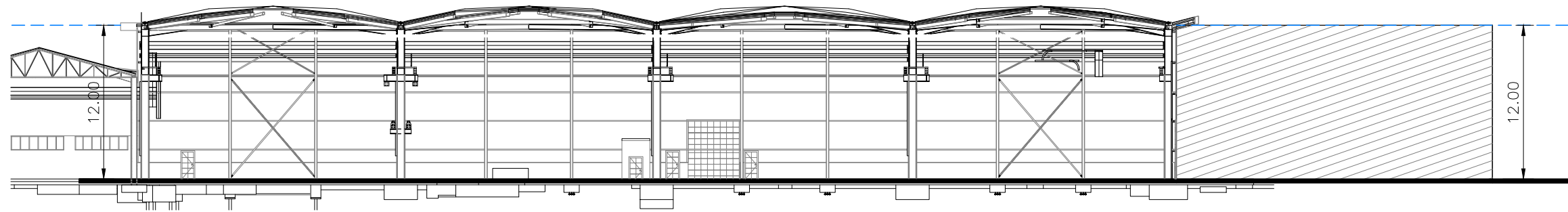
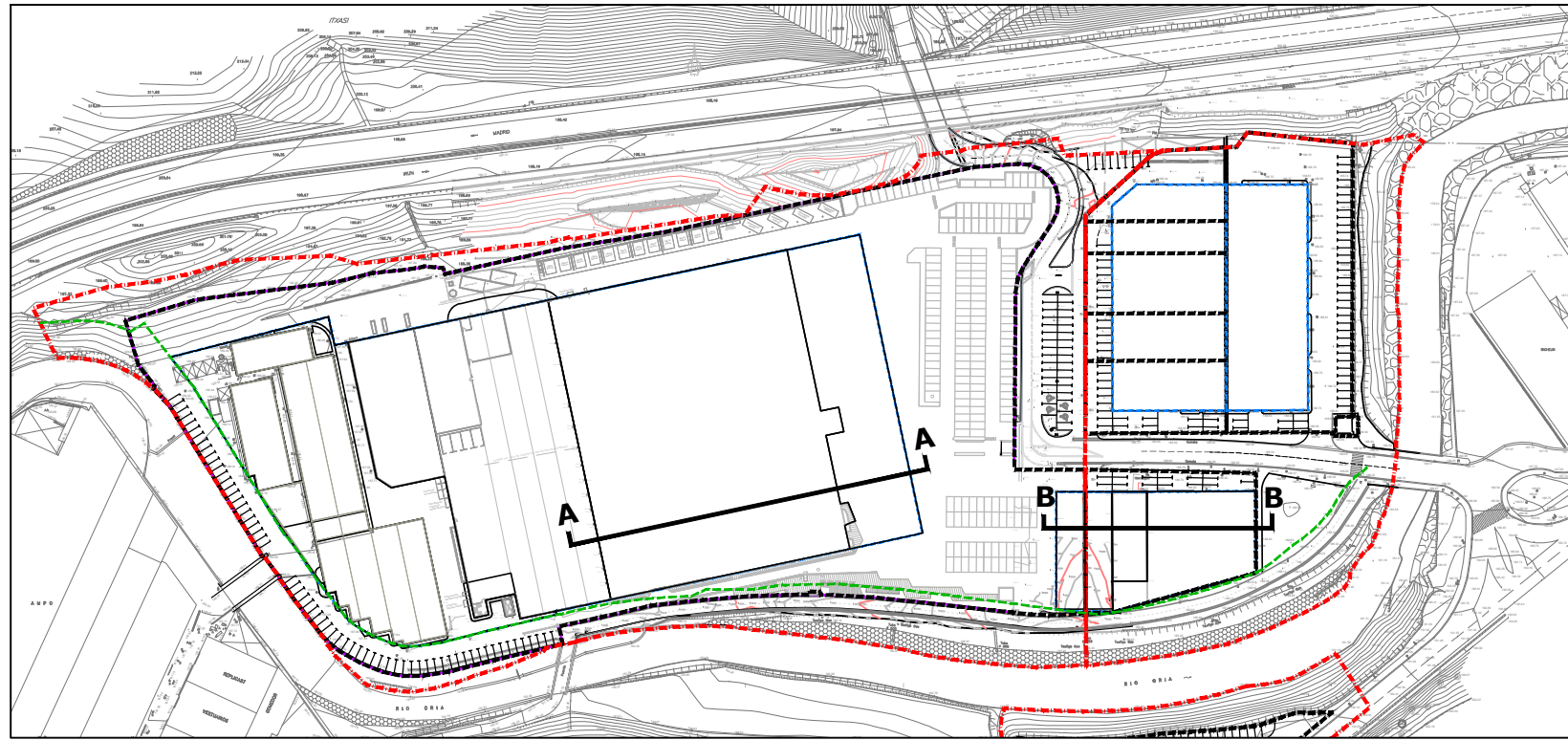
PII.04

idazte taldea
equipo redactor

MARCO SEGUROLA
Gallego

LARRAIZ SASSAIN
Arkitektoa

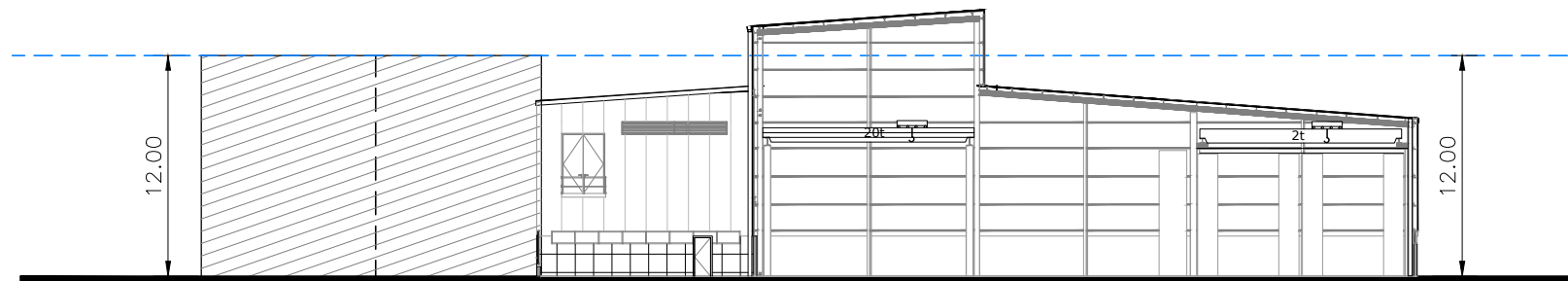




Lehendik dagoen eraikuntza / Edificación existente

Proiektatutako eraikuntza / Edificación proyectada




SEKZIO / SECCIÓN A-A'



Proiektatutako eraikuntza / Edificación proyectada

Lehendik dagoen eraikuntza / Edificación existente

SEKZIO / SECCIÓN B-B'

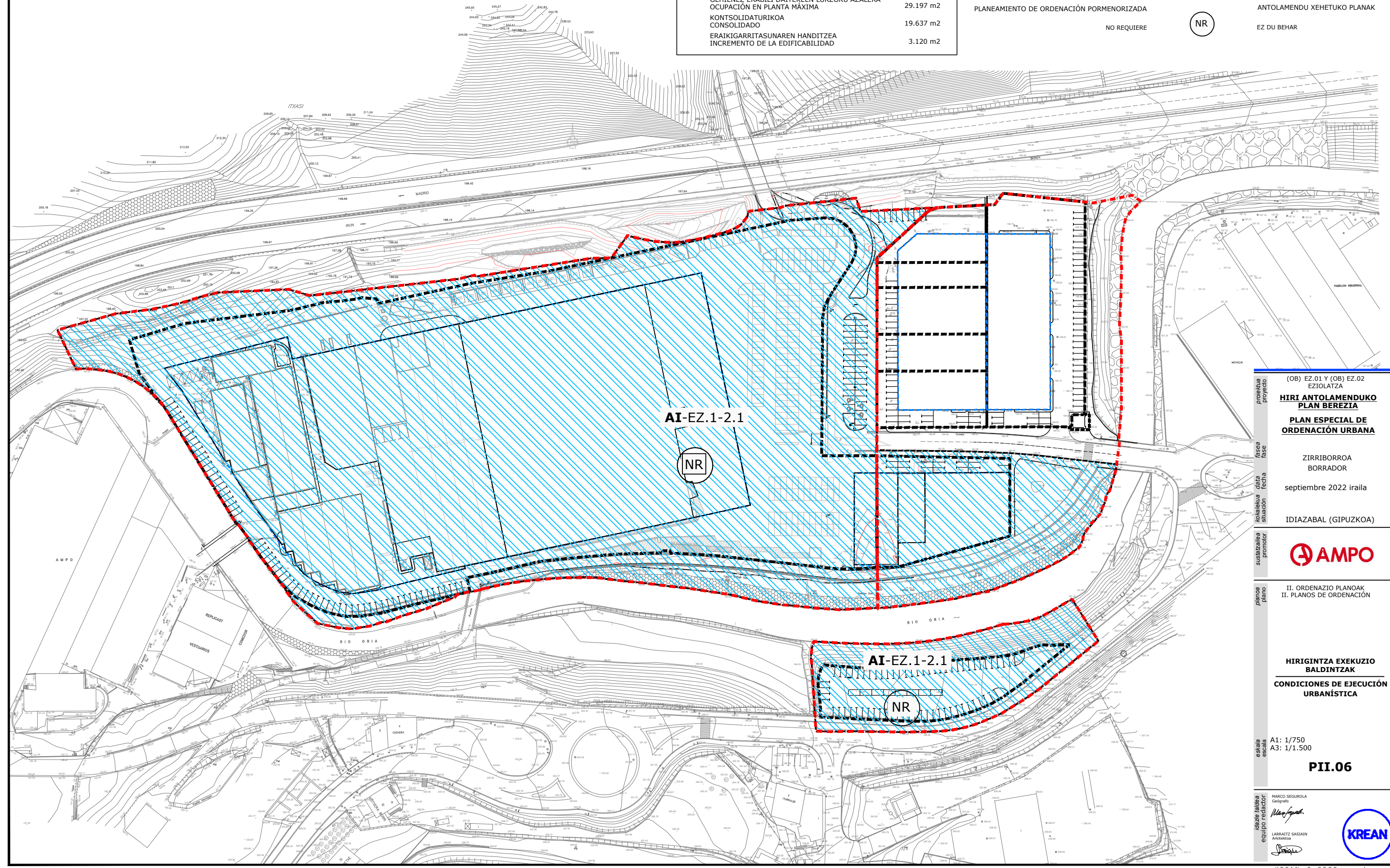
proiektua proyecto	(OB) EZ.01 Y (OB) EZ.02 EZIOLATZA HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
fasea fase	ZIRRIBORROA BORRADOR
kokalekua data situación fecha	septiembre 2022 iraila
sustatzaila promotor	IDIAZABAL (GIPUZKOA) 
planoa plano	II. ORDENAZIO PLANOAK II. PLANOS DE ORDENACIÓN
eskala escala	A1: 1/400 A3: 1/800
idazte taldea equipo redactor	MARCO SEGUROLA Gallego  LABRATZ SASSAIN Arkitektoa 
	

PII.05



AZALERA ETA ERAIKIGARRITASUNA SUPERFICIE Y EDIFICABILIDAD	
EZ.1-2.1 JARDUKETAREN AZALERA OSOA SUPERFICIE TOTAL ACTUACIÓN INTEGRADA AI.1-2.1	52.029 m2
ERAIKIGARRITASUNA EDIFICABILIDAD	
LURZORU GAINeko ERAIKIGARRITASUNA DENERA EDIFICABILIDAD TOTAL SOBRE RASANTE	22.757 m2
GEHIENEZ ERABILI DAITEKEEN LURZORU AZALERA OCUPACIÓN EN PLANTA MÁXIMA	29.197 m2
KONSOLIDATURIKOIA CONSOLIDADO	19.637 m2
ERAIKIGARRITASUNAREN HANDITZEA INCREMENTO DE LA EDIFICABILIDAD	3.120 m2

LIMITE DE AREA / SECTOR		AREA /SEKTORE MUGA
LIMITE PARCELA		PARTZELA MUGA
CONDICIONES DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA		
AI - ACTUACIÓN INTEGRADA		HIRIGINTZA EKEKUZIO BALDINTZAK AI - JARDUKETA INTEGRATUA
PLANEAMIENTO DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA		ANTOLAMENDU XEHETUKO PLANAK EZ DU BEHAR
NO REQUIERE		



(OB) EZ.01 Y (OB) EZ.02
EZIOLATZA

**HIRI ANTOLAMENDUKO
PLAN BEREZIA**

**PLAN ESPECIAL DE
ORDENACIÓN URBANA**

ZIRIBORROA
BORRADOR

septiembre 2022 iraila

IDIAZABAL (GIPUZKOA)

II. ORDENAZIO PLANOAK
II. PLANOS DE ORDENACIÓN

**HIRIGINTZA EKEKUZIO
BALDINTZAK**

**CONDICIONES DE EJECUCIÓN
URBANÍSTICA**

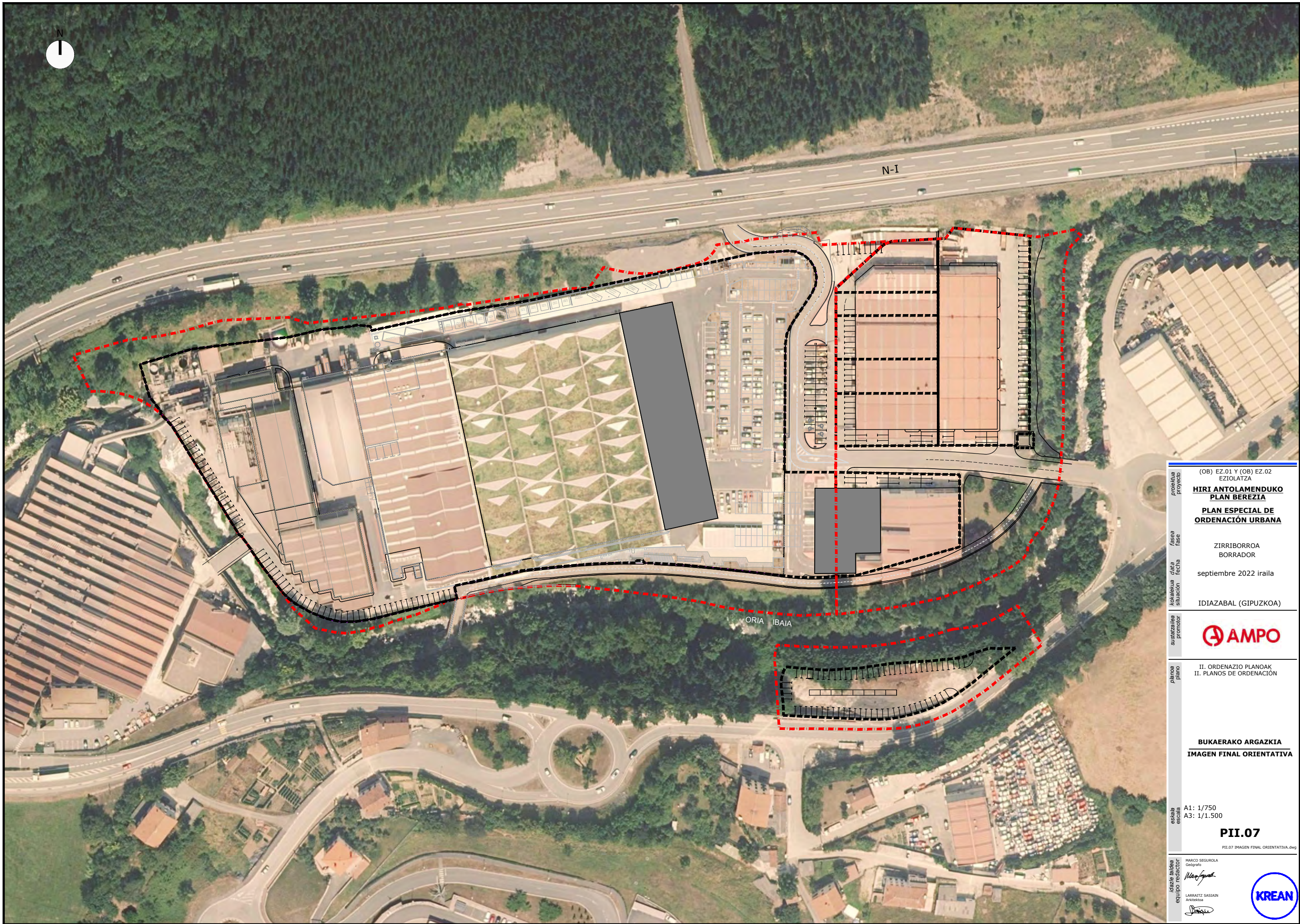
A1: 1/750
A3: 1/1.500

PII.06

MARCO SEGUROLA
Gallego

LARRAITZ SASSAIN
Arkitektoa

KREAN, S. COOP. · www.krean.com



proiektua proiektu	(OB) EZ.01 Y (OB) EZ.02 EZIOLATZA
fasea fase	HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA
data data	PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
kokalekua situación	ZIRRIBORROA BORRADOR
sustatzailea promotor	septiembre 2022 iraila
planoa plano	IDIAZABAL (GIPUZKOA)
eskala escala	AMPO
idazle taldea equipo redactor	II. ORDENAZIO PLANOAK II. PLANOS DE ORDENACIÓN
	BUKAERAKO ARGAZKIA IMAGEN FINAL ORIENTATIVA
	A1: 1/750 A3: 1/1.500
	PII.07
	PII.07 IMAGEN FINAL ORIENTATIVA.dwg
	MARCO SEGUROLA Geografo <i>Marco Segurola</i>
	LARRATZ SASIAN Arkitektoa <i>Larratz Sasiain</i>
	KREAN
	KREAN, S. COOP. · www.krean.com