



**ZESTOAKO HIRI ANTOLAMENDUKO ARAUEN ELEMENTU BATZUEN
ALDAKETA PUNTUALA**

**SEGUNDA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DE NORMAS
SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ZESTOA**

AG.I.1 AGOTE EREMUARI ETA AG.I.2 AGOTE II DAGOKIENA

REFERIDA AL AREA AG.I.1 AGOTE Y AG.I.2 AGOTE II

(DOCUMENTACIÓN ADAPTADA A ACUERDO DE APROBACIÓN INICIAL)

Sustatzailea / Promotor:

ZESTOAKO UDALA / AYUNTAMIENTO DE ZESTOA

Kokapena / Emplazamiento:

AGOTE INDUSTRIALDEA / POLÍGONO INDUSTRIAL AGOTE

20740 ZESTOA (GIPUZKOA)

Egilea / Autor:

Teodoro Cacho Etxeberria

Josu Aranguren Etxeberria

Abokatua / Abogado Industri Ingeniaria / Ingeniero Industrial

EDUKIEN AURKIBIDEA / TABLA DE CONTENIDO

DOCUMENTO A: MEMORIA

DOCUMENTO B: PLANOS

**SEGUNDA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS DE NORMAS
SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE ZESTOA**

REFERIDA AL AREA AG.I.1 AGOTE Y SECTOR AG.I.2 AGOTE II

(DOCUMENTACIÓN ADAPTADA A ACUERDO DE APROBACIÓN INICIAL)

Promotor:

AYUNTAMIENTO DE ZESTOA

Emplazamiento:

POLÍGONO INDUSTRIAL AGOTE- 20740 ZESTOA (GIPUZKOA)

Egilea / Autor:

Teodoro Cacho Etxeberria

Josu Aranguren Etxeberria

Abokatua / Abogado

Industri Ingeniaría / Ingeniero Industrial

TABLA DE CONTENIDO

DOCUMENTO A: MEMORIA

DOCUMENTO B: PLANOS

Documento A: MEMORIA

INDICE- MEMORIA

1	INTRODUCCIÓN.....	4
1.1	ANTECEDENTES.....	4
1.2	OBJETO DEL PROYECTO.....	7
1.3	INFORMES SECTORIALES.....	9
2	ESTADO ACTUAL DEL ÁREA / INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....	10
3	DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE.....	11
3.1	AREA AG.I.I - AGOTE.....	11
3.1.1	Descripción.....	11
3.1.2	Régimen Urbanístico General.....	11
3.1.3	Ordenación Pormenorizada.....	11
3.1.4	Objetivos Urbanísticos.....	14
3.1.5	Usos Previstos.....	14
3.1.6	Intensidad de la Edificación.....	15
3.1.7	Normas para la División de Locales.....	15
3.1.8	Condiciones de Ejecución y Gestión.....	15
3.1.9	Urbanización.....	16
3.2	SECTOR AG.I.2 – AGOTE II.....	16
3.2.1	Descripción.....	16
3.2.2	Régimen Urbanístico General.....	17
3.2.3	Calificación Pormenorizada.....	17
3.2.4	Objetivos Urbanísticos.....	19
3.2.5	Usos Previstos.....	19
3.2.6	Edificación.....	19
3.2.7	Planeamiento de Desarrollo.....	20
3.2.8	Programa de Gestión.....	20
3.2.9	Urbanización.....	20
3.2.10	Cesiones.....	21
4	ORDENACIÓN PROPUESTA.....	22
5	CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE.....	23
6	DETERMINACIONES DEL PROYECTO.....	24
6.1	AREA AG.I.I - AGOTE.....	24

6.1.1	Descripción.....	24
6.1.2	Régimen Urbanístico General	24
6.1.3	Ordenación Pormenorizada.....	24
6.1.4	Objetivos Urbanísticos.....	27
6.1.5	Usos Previstos	27
6.1.6	Intensidad de la Edificación.....	28
6.1.7	Condiciones y límites de parcelación. Parcela Mínima.....	28
6.1.8	Condiciones de Ejecución y Gestión.....	28
6.1.9	Urbanización	29
6.2	SECTOR AG.I.2 – AGOTE II.....	30
6.2.1	Descripción.....	30
6.2.2	Régimen Urbanístico General	30
6.2.3	Calificación Pormenorizada.....	30
6.2.4	Objetivos Urbanísticos.....	32
6.2.5	Usos Previstos	33
6.2.6	Edificación	33
6.2.7	Planeamiento de Desarrollo	33
6.2.8	Programa de Gestión	33
6.2.9	Urbanización	34
6.2.10	Cesiones.....	34
7	ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO.....	35
8	COMPARACIÓN PLANEAMIENTO VIGENTE – ORDENACIÓN PROPUESTA.....	36
8.1	AREA AG.I.1 - AGOTE.....	36
8.2	SECTOR AG.I.2 – AGOTE II.....	37

1 INTRODUCCIÓN

1.1 ANTECEDENTES

El 21 de septiembre de 2010 la Diputación foral de Gipuzkoa acordó aprobar definitivamente la primera modificación de las NNSS de planeamiento de Zestoa referida al Área AG.I.1 "Agote" y el suelo no urbanizable contiguo con el objetivo de redefinir la delimitación del ámbito contenido en las NNSS municipales vigentes desde 1996, reordenar los asentamientos industriales existentes y mejorar las condiciones de urbanización del antiguo ámbito industrial de Agote caracterizado por un conjunto de asentamientos industriales implantados sin ordenación urbanística de referencia a partir de las instalaciones de la extinta cementera preexistente en el ámbito.

El nuevo planeamiento surgido en 2010 vino a racionalizar esta situación heredada proponiendo la incorporación de los suelos colindantes al antiguo polígono de Agote hasta su encuentro con la zona de servidumbre del trazado ferroviario en desuso (ferrocarril del Urola) y que constituye el límite Oeste del nuevo ámbito.

La integración de estos suelos ha permitido, principalmente, dotar al nuevo ámbito de una conexión viaria nueva con la carretera GI-637 que mejora sensiblemente las carencias y defectos del anterior acceso rodado por el que se accede al polígono.

Como consecuencia del nuevo planeamiento, el ámbito de Agote ha quedado dividido en dos zonas.

De un lado, el Área AG.I.1 conformado por los suelos ya transformados y ocupados por las diferentes edificaciones industriales preexistentes y cuya nueva delimitación ha incorporado los suelos necesarios para mejorar las deficientes condiciones de urbanización y permitir las cesiones dotacionales establecidas por la normativa urbanística.

De otra, la creación del nuevo Sector AG.I.2 que soporta tanto la ampliación de alguna de las actividades industriales que actualmente se desarrollan el Área colindante como ampliar la oferta de nuevos suelos industriales para atender futuras demandas hoy, ciertamente, escasas.

La delimitación de este nuevo Sector implica también la mejora de las circulaciones internas del conjunto del ámbito y principalmente dotarlo de una mejor conexión viaria con la carretera comarcal GI-637 antes manifiestamente deficiente.

En el lapso temporal que ha transcurrido desde la aprobación de la nueva ordenación general hasta la fecha, los dos ámbitos han visto aprobados los siguientes instrumentos de ejecución urbanística:

- Área AG.I.1
 - Programa de Actuación Urbanizadora, aprobado definitivamente en virtud de acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Zestoa de 14 de diciembre de 2010.
 - Proyecto de Urbanización, aprobado inicialmente por la Junta de Gobierno Local de 14 de febrero de 2012.

Así mismo, la totalidad de los propietarios de suelo del Área se han constituido en Junta de Concertación que ha sido inscrita en el Registro de Entidades Urbanísticas de la Diputación Foral de Gipuzkoa tras la resolución de su Director General de Ordenación Territorial de 15 de febrero de 2012.

- Sector AG.I.2.

Este ámbito tiene aprobados definitivamente todos sus instrumentos de ejecución y en la actualidad las obras de urbanización se encuentran en una fase avanzada de ejecución.

- Programa de Actuación Urbanizadora, aprobado definitivamente en virtud de acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Zestoa de 14 de diciembre de 2010.
- Proyecto de Urbanización, aprobado definitivamente por la Junta General Local de 12 de julio de 2011.
- Proyecto de Reparcelación, aprobado definitivamente por la Junta General Local de 12 de julio de 2011.

Durante el desarrollo de los trabajos de urbanización de este Sector la dirección facultativa ha constado la necesidad de alterar el trazado del camino de acceso a las viviendas diseminadas de San Lorente y la futura parcela residencial P.R.2 (creada “ex novo” para permitir la sustitución de la casa Agote-Txiki), que en la modificación del las NNSS de 2010 venía íntegramente situado sobre suelos del Área AG.I.1 a la que pertenece.

Las características geológicas del suelo en relación con el trazado inicialmente previsto desaconsejan la ejecución de este acceso tal y como se recoge en el planeamiento vigente.

La alternativa al trazado previsto -con el objetivo de dotar al nuevo de unas condiciones técnicas que garanticen su seguridad- implica su traslado al Sector AG.I.2. En la medida en que este trazado afecta al suelo del Sector 2 que el planeamiento destinaba al cumplimiento del estándar mínimo de reserva de terrenos destinado a la red de espacios libres resulta necesario desplazar ligeramente la línea divisoria entre los dos ámbitos afectando a una superficie del orden de setecientos metros cuadrados – menos del 1% del total del conjunto de los dos ámbitos- que dada la diferente clasificación del suelo entre ambos, urbano el Area AG.I.1. y urbanizable el Sector AG.I.2., determinan la necesidad de acometer la presente modificación.

La decisión de promover esta modificación ha facilitado además la oportunidad de replantear la ubicación del espacio que el planeamiento vigente destina a aparcamiento en superficie en el Área AG.I.1 que en la actualidad está previsto acometer junto a su límite Oeste ciertamente alejado de la carretera GI-637 y de los propios pabellones industriales ya existentes.

Asimismo, el Ayuntamiento de Zestoa ha considerado la innecesariedad de mantener la cesión al dominio público del vial principal que discurre de Oeste a Este a través del Area AG.I.1 en la medida en que dicho vial, de titularidad privada en la actualidad, no va a variar su uso -que es el de acceso a las parcelas industriales privadas del propio polígono- y la existencia del camino público que discurre paralelo al lindero Sur del Area, junto al Caserío Agote-Goikoa, garantiza el paso público hacia los suelos rurales que se sitúan al otro lado del paso subterráneo de la autopista A-8.

Bajo estas premisas se procedió a la redacción del texto para la aprobación inicial que fue aprobado por el Pleno del Ayuntamiento de Zestoa en sesión de 31 de octubre de 2013 (BOG, de 11 de noviembre, nº 214) bajo una serie de condiciones cuyo cumplimiento ha dado origen a la formulación del presente documento.

Durante el trámite de exposición pública del texto aprobado inicialmente se presentaron dos alegaciones interesando, en ambas, que el vial principal que cruza el ÁreaAG.I.1 Agote fuera objeto de cesión al dominio público.

1.2 OBJETO DEL PROYECTO

Anticipados en lo esencial en el apartado anterior describiendo los antecedentes de este expediente, su objeto principal es dotar de cobertura jurídica a las alteraciones en la clasificación y la calificación pormenorizada del suelo que se produce como consecuencia de la necesidad de desplazar ligeramente hacia el Este el arranque del viario propuesto en la Modificación Puntual de 2010 con el objetivo de mejorar el acceso hacia las viviendas de San Lorente desde el vial principal del ámbito ordenado y que sirve también a la Parcela Resultante PR.2. en que se reubica la única edificación residencial de reemplazo.

Este viario se proyectaba íntegramente en el seno del ÁreaAG.I.1, pero la obligación de proceder a su desplazamiento conlleva, en la práctica, la necesidad de ocupar e intervenir sobre suelos del colindante Sector AG.I.2. que en el planeamiento venían destinados a cubrir el estándar de espacios libres, y urbanísticamente, la necesidad de alterar los límites entre ambos ámbitos para justificar, precisamente, el mantenimiento de dichos estándares.

No obstante el carácter residual de esta alteración en relación con la superficie conjunta del ámbito (se afecta a menos del 1% de dicha superficie conjunta) el cambio de clasificación del suelo requiere –de conformidad con lo dispuesto por el art. 53.1.b). de la Ley 2/2006, de Suelo y Urbanismo del País Vasco- de la figura de la modificación puntual del planeamiento general.

Además de esta alteración principal, el documento se adapta al condicionado del acuerdo de aprobación inicial manteniéndose por tanto la configuración original de la parcela P.II.2 del Sector AG.I.2 Agote II contenida en el planeamiento vigente -cuya leve alteración venía recogida en el documento presentado a aprobación inicial-, y se trasladan a un futuro Plan Especial las condiciones tanto de división interior de las parcela ordenadas como de acceso rodado a las mismas en el caso de su división.

Por último, el Ayuntamiento de Zestoa ha considerado que tanto el vial principal como el interior que distribuye los tráficos entre las parcelas industriales del Área AG.I.1 Agote deben quedar bajo dominio privado, y en consecuencia eximirse al erario público de toda obligación de soportar los costes derivados de las labores de reparación, mantenimiento y conservación de los mismos que solo sirven a la parcelas industriales privadas, y en la medida en que el acceso público a los suelos de naturaleza rural del barrio de Ibañarrieta queda suficientemente garantizado por el camino público que discurre junto al límite Sur del ámbito junto al Caserío Agote-Goikoa.

A tal fin, la cesión de viales al Ayuntamiento de Zestoa dentro del Área AG.I.1 Agote se debe limitar al entronque entre dicho camino y el vial público del Sector AG.I.2 Agote II, de manera que quede garantizado un paso público desde la carretera GI-637 hacia los suelos ubicados al Este de la autopista A-8.

En consecuencia, tras el acuerdo de aprobación inicial del documento, el objeto del presente proyecto de modificación resulta del siguiente listado:

1. Reajustar la delimitación entre los dos ámbitos que conforman la zona industrial de Agote –Área AG.I.1. y Sector AG.I.2. - para permitir el desplazamiento del nuevo vial de acceso a la parcela PR.2. y a las viviendas diseminadas de San Lorente y el mantenimiento de la superficie destinada a la red pública de espacios libres en este último.
2. Reubicar el espacio de aparcamiento en superficie del Área AG.I.1. en una zona de mayor centralidad.
3. Considerar la falta de interés público en la cesión del sistema viario interno del Área AG.I.1, manteniéndose en consecuencia su propiedad privada a excepción del

tramo que conecta el camino rural existente junto al Caserío Agote Goikoa y el nuevo vial público del Sector AG.I.2. por el que se accede a la carretera GI-637.

1.3 INFORMES SECTORIALES

Sin perjuicio de la preceptividad de obtener los informes y/o autorizaciones que en cada caso vienen impuestos por la normativa sectorial que resulta de aplicación en este ámbito urbanístico, las alteraciones que se recogen en esta modificación no afectan a las previsiones recogidas en el planeamiento vigente con relación al dominio público y al principio de un desarrollo urbanístico sostenible que constituyen su objeto de protección.

La presente modificación no altera, y por tanto no afecta, ni a la red viaria foral en la medida en que la conexión viaria del polígono con la carretera GI-637 se mantiene idéntica, ni al dominio público hidráulico –se mantienen intactas las previsiones de intervención sobre la regata-, ni al dominio público ferroviario.

En el plano medio ambiental, la modificación carece de entidad suficiente para causar efecto negativo significativo en los términos y condiciones regulados por el artículo 50 de la Ley 3/1998 General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco y artículo 4 del Decreto 183/2003, por el que se regula el procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental.

En cualquier caso, corresponderá al órgano ambiental de la Diputación Foral de Gipuzkoa la competencia para decidir sobre la entidad de la presente modificación de conformidad con la distribución de atribuciones establecida por el artículo 6.1 del Decreto 211/2012, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas.

2 ESTADO ACTUAL DEL ÁREA / INFORMACIÓN URBANÍSTICA

En Agote se dan dos situaciones muy dispares en relación al desarrollo y ejecución de los dos ámbitos en que el planeamiento municipal los divide tras la aprobación definitiva de la Modificación de las NNSS operada en 2.010

El Sector AG.I.2 Agote II cuenta con todos los instrumentos de planeamiento, ejecución y obras definitivamente aprobados, de manera que actualmente se encuentran en fase muy avanzada los trabajos de urbanización del mismo estimándose su grado de ejecución en torno al 80%. Igualmente el pabellón industrial autorizado por el Ayuntamiento sobre la parcela resultante P.II.1 se encuentra prácticamente finalizado.

Por el contrario, el AG.I.1. Agotedisponesolamente de la aprobación definitiva de su Programa de Actuación Urbanizadora de 14 de diciembre de 2010, pero sin embargo carece aún de Proyecto de Urbanización, aprobado con carácter inicial en la misma fecha, y de Proyecto Reparcelatorio. Consecuentemente con esta situación administrativa, los trabajos de transformación de este Área no han comenzado aún.

3 DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

3.1 AREA AG.I.I - AGOTE

3.1.1 *Descripción*

Se trata de un territorio desarrollado sin ningún tipo de planeamiento, con usos industriales; al Este de la C-6317, junto al caserío Agote Txiki. Tiene una superficie de 44.271 m².

3.1.2 *Régimen Urbanístico General*

3.1.2.1 Régimen Jurídico de Desarrollo y Ejecución

- Clasificación del suelo _____ SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- Régimen de intervención _____
AREA URBANA CON ORDENACION PORMENORIZADA -EJECUCION DIRECTA-

3.1.2.2 Calificación Global

- Zona AG.I.1. Industrial - Residencial _____ SUPERFICIE 44.068 m²
- Cauce público _____ SUPERFICIE 203 m²

3.1.3 *Ordenación Pormenorizada*

- Zona AG.I.1. Industrial _____ SUPERFICIE 30.061 m²
- Zona AG.I.1. Residencial _____ SUPERFICIE 3.687 m²
- Cauce público _____ SUPERFICIE 203 m²
- Sistema viario _____ SUPERFICIE 6.401 m²
- Domino Público Cultural (Chimenea) _____ SUPERFICIE 7 m²
- Espacios libres _____ SUPERFICIE 3.912 m²
- Condiciones particulares de edificación y uso:
 - Edificabilidad zonal
 - Aprovechamiento de parcela privada industrial _____ 30.061 m²(p)
 - Aprovechamiento de parcela privada residencial _____ 3.687 m²(p)
 - Ocupación máxima de edificación en planta. _____ 18.828 m²(p.e)
 - Techo edificable _____ 24.255 m²(t)
 - Aprovechamiento zonal
 - Parcela privada industrial - residencial _____ 0,76 m²(p)/m²

- Parcela edificable industrial - residencial _____ 0,43 m²(p.e)/m²
- Techo edificable industrial - residencial _____ 0,55 m²(t)/m²
- Perfil de edificación autorizado _____ S+IIP
- Altura máxima _____ 12 m.
- Condiciones de uso: Industrial, exceptuado en su categoría 5ª y usos auxiliares del mismo.

- La edificabilidad y aprovechamiento señalados tendrán el carácter de máximos, excluidos los aprovechamientos edificatorios destinados a los usos dotacionales no lucrativos.

- La ocupación estimada de parcela edificable existente es del orden de 13.500 m²(p.e), con un techo edificado del orden de 15.000 m²(t), lo que implica la ordenación un incremento sobre el aprovechamiento existente del orden del 50%.

- Coeficientes de ponderación

- Industrial _____ 1
- Comercial _____ 1
- Residencial _____ 1

- PARCELA DE EJECUCION DIRECTA P.I.1.

- Superficie _____ 291 m²
- Condiciones particulares de edificación / dominio y uso:
 - Superficie edificable máxima _____ 582 m²(t)
 - Ocupación máxima en planta. _____ 291 m²
 - Perfil de edificación máximo autorizado _____ PB+I
 - Altura máxima de edificación _____ 12 m
 - Alineaciones _____ Según ordenación pormenorizada
- Fuera de ordenación de la edificación actual o edificio disconforme.

- PARCELA DE EJECUCION DIRECTA P.I.2.

- Superficie _____ 1.935 m²
- Condiciones particulares de edificación / dominio y uso.
 - Superficie edificable máxima _____ 2.500 m²(t)
 - Ocupación máxima en planta _____ 1.103 m²
 - Perfil de edificación máximo autorizado _____ PB+II
 - Alineaciones _____ Según ordenación pormenorizada
 - Altura máxima de edificación _____ 12 m

▫ Fuera de ordenación de parte de la edificación actual o parte de edificio disconforme.

▫ Estará gravada con servidumbre de paso a favor de la parcela de dominio público cultural, para la ejecución de trabajos de mantenimiento y reparación de la chimenea.

- PARCELA DE EJECUCION DIRECTA P.I.3.

▫ Superficie _____ 653 m²

▫ Condiciones particulares de edificación / dominio y uso:

· Superficie edificable máxima _____ 1.180 m²(t)

· Ocupación máxima en planta _____ 653 m²

· Perfil de edificación máximo autorizado _____ PB+I

· Alineaciones _____ Según ordenación pormenorizada

· Altura máxima de edificación _____ La actual

- PARCELA DE EJECUCION DIRECTA P.I.4.

▫ Superficie _____ 8.136 m²

▫ Condiciones particulares de edificación / dominio y uso:

· Superficie edificable máxima _____ 8.500 m²(t)

· Ocupación máxima en planta _____ 7.200 m²

· Perfil de edificación máximo autorizado _____ PB+I

· Alineaciones _____ Según ordenación pormenorizada

· Altura máxima de edificación _____ 12 m

▫ La parcela parcialmente se encuentra incluida en el "Inventario de Emplazamientos con Actividades Potencialmente Contaminantes del Suelo".

- PARCELA DE EJECUCION DIRECTA P.I.5.

▫ Superficie _____ 19.046 m²

▫ Condiciones particulares de edificación / dominio y uso:

· Superficie edificable máxima _____ 10.500 m²(t)

· Ocupación máxima en planta _____ 9.200 m²

· Perfil de edificación máximo autorizado _____ PB+I

· Alineaciones _____ Según ordenación pormenorizada

· Altura máxima de edificación _____ 12 m

▫ Fuera de ordenación de parte de la edificación actual o parte de edificio disconforme.

- PARCELA DE EJECUCION DIRECTA P.R.1.

- Superficie _____ 2.784 m²
- Condiciones particulares de edificación / dominio y uso:
 - Superficie edificable máxima _____ 693 m²(t)
 - Ocupación máxima en planta _____ 231 m²
 - Perfil de edificación máximo autorizado _____ PSS+PB+I+BC
 - Alineaciones _____ Según ordenación pormenorizada
 - Altura máxima de edificación _____ La actual
- Se consolida la actual edificación y usos.

- PARCELA DE EJECUCION DIRECTA P.R.2.

- Superficie _____ 903 m²
- Condiciones particulares de edificación / dominio y uso:
 - Superficie edificable máxima _____ 300 m²(t)
 - Ocupación máxima en planta _____ 150 m²
 - Perfil de edificación máximo autorizado _____ PSS+PB+I+BC
 - Alineaciones _____ Según ordenación pormenorizada
 - Altura máxima de edificación _____ 6 m a alero y 9 m a cumbrera

3.1.4 Objetivos Urbanísticos

Reajuste de la delimitación del área y reordenación de los asentamientos industriales existentes, regulando su accesibilidad, en coordinación con el nuevo sector industrial colindante, y mejora de los espacios destinados a maniobra y aparcamiento. Todo ello fijando las rasantes y trazado de la estructura viaria, así como de las parcelas industriales, las condiciones de edificación de las edificaciones industriales, y las condiciones de dominio y uso del suelo, a efectos de posibilitar la ejecución directa de los aprovechamientos sin necesidad de redactar y aprobar ningún instrumento de planeamiento de desarrollo.

3.1.5 Usos Previstos

Usos industriales hasta cuarta categoría, consolidándose los actualmente existentes. También se consolida el uso residencial y comercial-hostelero existente. Se posibilita el uso residencial en la parcela creada al efecto como sustitución del actual caserío Agote Txiki.

3.1.6 Intensidad de la Edificación

Se consolida la edificación existente, salvo la expresamente declarada fuera de ordenación. En caso de sustitución de edificaciones éstas deberán ajustarse a las alineaciones máximas y condiciones de edificación establecidas.

3.1.7 Normas para la División de Locales

Las parcelas industriales definidas serán, a su vez, divisibles en parcelas, siempre que se respeten las condiciones de parcela mínima establecidas. A estos efectos se define como parcela mínima, aquella que permita la implantación de una edificación con una ocupación mínima en planta de 250 m² y disponga de un frente a viario mínimo de 10,00 m. Se permite expresamente la unión de las parcelas PED.I.1., PED.I.2. y PED.I.3. con estudio de detalle. La subdivisión de las parcelas industriales se realizará, en caso de considerarse necesario mediante la formulación de un Estudio de Detalle unitario para el conjunto de la parcela industrial. Cada una de las parcelas industriales constituirá una "unidad o conjunto de edificación" a los efectos de su configuración arquitectónica, constructiva y funcional básicas, debiendo por tanto la intervención garantizar la coherencia del conjunto resultante.

3.1.8 Condiciones de Ejecución y Gestión

La presente norma particular contiene las condiciones de edificación de las parcelas industriales, con suficiente grado de precisión, que permite la ejecución directa de los aprovechamientos previstos. No obstante, no podrán otorgarse nuevas licencias de obras de edificación o de actividad, mientras no hayan sido aprobados definitivamente el Programa de Actuación Urbanizadora, el Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Reparcelación. Si se estima conveniente, y siempre de acuerdo a las finalidades que la ley otorga a este instrumento, podrán formularse Estudios de Detalle al objeto de completar o adaptar las determinaciones de la norma particular.

Se establece como sistema de actuación el de Concertación.

La Parcela de Ejecución Directa P.I.4. se encuentra parcialmente incluida en el "Inventario de Emplazamientos con Actividades Potencialmente Contaminantes del

Suelo" (20027-00004 / 20027-00007) de acuerdo al "Decreto 165/2008, de 30 de septiembre, de inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo".

En caso de que se pretenda realizar cualquier actuación sobre la parcela será preceptivo la obtención del Certificado de Calidad del Suelo que regula la "Ley 1/2005, de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo" y con especial indicación de aplicación de los criterios determinados en el "Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

3.1.9 Urbanización

El Proyecto de Urbanización a redactar y tramitar contemplará la reurbanización de la totalidad del Área, atendiendo las obras necesarias para la ejecución del saneamiento, drenaje, depuración de vertidos, vialidad y aparcamientos, red de energía eléctrica y abastecimiento.

El proyecto de urbanización deberá contemplar asimismo la naturalización de la regata Agote en aquellos tramos en los que sea posible eliminando las coberturas existentes y sustituyendo la canalización a base de hormigón por técnicas de ingeniería más acordes con los criterios de la ingeniería naturalística como las escolleras revegetadas mediante estacas de sauce.

El proyecto, una vez aprobado, deberá ejecutarse con anterioridad o simultáneamente a la concesión de cualquier licencia de obra o actividad.

3.2 SECTOR AG.I.2 – AGOTE II

3.2.1 Descripción

Se trata de un territorio situado al oeste del área industrial existente –área AG.I.1. Agote- que limita al este con la citada área, al norte con suelo no urbanizable, al oeste con la plataforma del antiguo ferrocarril del Urola y al sur con la autopista A-8. Tiene una superficie de 31.782 m².

3.2.2 Régimen Urbanístico General

3.2.2.1 Régimen Jurídico de Desarrollo y Ejecución

- Clasificación del suelo _____ SUELO URBANIZABLE
- Régimen de intervención _____
SECTOR CON ORDENACION PORMENORIZADA ESTABLECIDA / EJECUCION DIRECTA

3.2.2.2 Calificación Global

- Zona AG.I.2. Industrial _____ 28.975 m²
- Cauce público _____ 517 m²
- Sistema viario – tramo acceso a AG.I.1.Agote- _____ 2.290 m²

3.2.3 Calificación Pormenorizada

- Parcelas Industriales _____ 19.923 m²
- Cauce público _____ 517 m²
- Viario / Aparcamientos / Aceras entrada polígono _____ 2.290 m²
- Viario / Aparcamientos / Aceras interior polígono _____ 2.107 m²
- Plazas de aparcamiento anejas a viario mínimo -20%/153- _____ 31 Ud
- Espacios libres _____ 4.345 m²
- Espacios borde (reserva aplicación PTS Ferroviario) _____ 1.296 m²
- Dotaciones públicas de la red de sistemas locales _____ 1.304 m²
- Techo edificable mínimo _____ 475 m²

- Condiciones de edificación y uso parcelas industriales:

- Techo edificable uso industrial _____ 15.122 m²(t)

▫ Condiciones de uso: Industrial, exceptuado en su categoría 5ª y usos auxiliares

del mismo.

- Parcelas industriales –PII.1,PII.2,PII.3- _____ 19.923 m²
- Parcela industrial PII.1 _____ 3.215 m²
- Techo edificable _____ 3.128 m²
- Ocupación en planta _____ Libre dentro de la envolvente máxima 2.606 m²
- Alineaciones máximas _____ Ordenación grafica
- Rasantes _____ Ordenación grafica
- Perfil máximo _____ S+PB+IPA
- Altura máxima _____ 12 m

Plazas de aparcamiento en interior de parcela _____	25 Ud
Parcela industrial PII.2 _____	16.358 m ²
Techo edificable _____	11.574 m ²
Ocupación en planta _____ Libre dentro de la envolvente máxima	9.645 m ²
Alineaciones máximas _____	Ordenación gráfica
Rasantes _____	Ordenación gráfica
Perfil máximo _____	S+PB+IPA
Altura máxima _____	12 m
Plazas de aparcamiento en interior de parcela _____	98 Ud
Parcela industrial PII.3 _____	350 m ²
Techo edificable _____	420 m ²
Ocupación en planta _____ Libre dentro de la envolvente máxima	350 m ²
Alineaciones máximas _____	Ordenación gráfica
Rasantes _____	Ordenación gráfica
Perfil máximo _____	S+PB+IPA
Altura máxima _____	12 m
Plazas de aparcamiento en interior de parcela _____	3 Ud

La ocupación en planta de las edificaciones industriales en el interior de las parcelas definidas será libre dentro de la envolvente máxima establecida en la ordenación gráfica. Esta envolvente se ajusta, en determinadas partes de su perímetro, a las líneas de retiro de las edificaciones establecidas por la normativa sectorial –PTS de la Red Ferroviaria de la CAPV, PTS de Ordenación de Márgenes de los ríos y arroyos de la CAPV, Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa-. En este sentido la envolvente máxima tendrá el carácter de alineación máxima, no pudiendo sobresalir ningún elemento de edificación. La planta bajo rasante –sótano- que posibilita el perfil establecido se destinará al cumplimiento de la dotación de plazas de aparcamiento o infraestructuras de servicio al servicio de la actividad industrial que se desarrolle sobre rasante. La documentación gráfica señala las rasantes de urbanización básicas. El preceptivo proyecto de urbanización podrá reajustar las citadas rasantes en el contexto de definición y concreción de la pavimentación e instalación de las infraestructuras de servicio.

Tendrán la consideración de determinaciones vinculantes de ordenación pormenorizada las así establecidas en la legislación del suelo vigente, y específicamente, la disposición de las parcelas industriales y dotaciones públicas, trazado viario, alineaciones y rasantes, perfil y altura de edificación y dotación de aparcamientos.

Teniendo en cuenta la homogeneidad de usos y topologías edificatorias no se establecen coeficientes de ponderación. En cualquier caso podrá ser establecido por el PAU o el instrumento de equidistribución.

3.2.4 *Objetivos Urbanísticos*

La habilitación de un nuevo sector industrial contiguo al suelo urbano industrial existente tiene como objetivos urbanísticos:

- Posibilitar la ampliación y mejora de las instalaciones industriales de las empresas existentes en Agote, configurando dos nuevas parcelas industriales, mediante una actuación urbanizadora integrada paisajísticamente y respetuosa medioambientalmente.

- Mejora de los accesos rodados a Agote, modificando el trazado del viario y eliminando las curvas con escasa visibilidad.

- Eliminación del paso a nivel sobre la plataforma del ferrocarril del Urola en correspondencia con las previsiones de puesta en servicio del ferrocarril.

3.2.5 *Usos Previstos*

Industrial, comercial y terciario al servicio del sector y dotaciones públicas de la red de sistemas locales en cumplimiento de las reservas de usos reglamentarias que se derivan de la ordenación del sector. Los usos industriales serán de hasta cuarta categoría.

3.2.6 *Edificación*

Las edificaciones se desarrollarán mediante proyectos técnicos específicos cuyo contenido se ajustará, además de a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de edificación, a las determinaciones de la ordenación pormenorizada contenida en la presente norma particular. Se declaran fuera de ordenación toda edificación, construcción o instalación incompatible con la ordenación pormenorizada.

3.2.7 Planeamiento de Desarrollo

En principio no se prevé. Las determinaciones de la presente norma particular tienen el suficiente grado de precisión para posibilitar la ejecución directa de las edificaciones. Para cualquier modificación de la ordenación pormenorizada deberá tramitarse y aprobarse un Plan Parcial. Podrán redactarse Estudios de Detalle con el objetivo de complementar la ordenación pormenorizada y regular los accesos a las parcelas industriales, además de las finalidades establecidas en la legislación vigente.

3.2.8 Programa de Gestión

A efectos de la actuación urbanizadora, en principio, el conjunto del ámbito debe considerarse como una Unidad de Ejecución. Tras la aprobación definitiva de la presente modificación del planeamiento deberá tramitarse y aprobarse el Programa de Actuación Urbanizadora –PAU-, que además de la definición de las obras de urbanización deberá concretar, entre otros aspectos, el sistema de actuación y el calendario de ejecución de la obra. El PAU podrá considerar la conveniencia de establecer unidades de ejecución diferenciadas. Previo al otorgamiento de licencias de edificación deberá tramitarse y aprobarse el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

3.2.9 Urbanización

Se redactará un único Proyecto de Urbanización para el conjunto del sector. El proyecto, una vez aprobado, deberá ejecutarse con anterioridad o simultáneamente a la concesión de cualquier licencia de obra o actividad.

El proyecto de urbanización deberá incorporar todas las medidas correctoras así como el programa de vigilancia ambiental definidos en el estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental y las medidas recogidas en los anexos I (Controles para la supervisión), II (Dominio público hidráulico), III (Conservación del sendero de pequeño recorrido) y IV (Criterios de proyecto de urbanización) del citado estudio. Asimismo el proyecto de urbanización deberá prever la restauración ambiental y paisajística del ámbito afectado por la actuación urbanizadora y la integración paisajística de las instalaciones industriales, por lo que deberá contar con el correspondiente proyecto de restauración paisajística y ambiental. El proyecto de

urbanización deberá contemplar la revegetación de la escollera que canaliza la regata, repoblándose mediante especies propias de bosque de ribera.

3.2.10 Cesiones

Serán las señaladas en la documentación gráfica de la ordenación pormenorizada. En cualquier caso deberá cederse obligatoria y gratuitamente a dominio público, de acuerdo a la legislación urbanística vigente, los terrenos destinados a viales, aceras, aparcamientos anejos a red viaria, espacios libres y parcelas destinadas a dotaciones públicas de la red de sistemas locales.

4 ORDENACIÓN PROPUESTA

El presente documento tiene el limitado alcance que se describe en los Antecedentes de esta Memoria y en consecuencia no pretende provocar una nueva ordenación urbanística del ámbito, limitándose su contenido a reubicar el camino de acceso a San Lorente, que se desplaza ligeramente al Este respecto del emplazamiento recogido en la Modificación anterior, y el traslado del espacio destinado al aparcamiento en superficie antes situado en el límite Oeste del Área AG.I.1 hacia un lugar de mayor centralidad manteniéndose el número de plazas.

5 CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN VIGENTE

El escaso alcance de la presente modificación implica que no se produzcan nuevas circunstancias que afecten al cumplimiento de la normativa urbanística y sectorial vigente que no venga indicada en la Modificación operada en el año 2010.

Es por tal motivo que en este expediente se considera reproducido y consolidado lo expuesto al efecto en la citada modificación previa.

Así mismo, en la medida en que no se procede ni al incremento de la superficie de suelo del ámbito de Agote ni al de la edificabilidad urbanística (industrial y residencial) aprobada en la Modificación de 2010, al presente expediente no le afecta la nueva regulación de los estándares urbanísticos del Decreto 123/2012, de 3 de julio.

Por último, la escasa incidencia de la presente modificación en la ordenación establecida por el planeamiento vigente conlleva la innecesariedad de acordar la suspensión del otorgamiento de licencias a que se refiere el artículo 85 de la LS 2/2006.

6 DETERMINACIONES DEL PROYECTO

6.1 AREA AG.I.I - AGOTE

6.1.1 *Descripción*

Se trata de un territorio desarrollado sin ningún tipo de planeamiento, con usos industriales; al Este de la C-6317, junto al caserío Agote Txiki. Tiene una superficie de 43.558m².

6.1.2 *Régimen Urbanístico General*

6.1.2.1 Régimen Jurídico de Desarrollo y Ejecución

- Clasificación del suelo _____ SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
- Régimen de intervención _____
AREA URBANA CON ORDENACION PORMENORIZADA -EJECUCION DIRECTA-

6.1.2.2 Calificación Global

- Zona AG.I.1. Industrial - Residencial _____ SUPERFICIE 43.355m²
- Cauce público _____ SUPERFICIE 203 m²

6.1.3 *Ordenación Pormenorizada*

- Zona AG.I.1. Industrial _____ SUPERFICIE 30.745 m²
- Zona AG.I.1. Residencial _____ SUPERFICIE 3.687 m²
- Cauce público _____ SUPERFICIE 203 m²
- Sistema viario público _____ SUPERFICIE 625 m²
- Sistema viario privado _____ SUPERFICIE 4.726 m²
- Domino Público Cultural (Chimenea) _____ SUPERFICIE 7 m²
- Espacios libres _____ SUPERFICIE 3.565 m²
- Condiciones particulares de edificación y uso:
 - Edificabilidad zonal
 - Aprovechamiento de parcela privada industrial _____ 30.745m²(p)
 - Aprovechamiento de parcela privada residencial _____ 3.687 m²(p)
 - Ocupación máxima de edificación en planta. _____ 18.828 m²(p.e)
 - Techo edificable _____ 24.255 m²(t)
 - Aprovechamiento zonal

- Parcela privada industrial - residencial _____ 0,79 m²(p)/m²
- Parcela edificable industrial - residencial _____ 0,43 m²(p.e)/m²
- Techo edificable industrial - residencial _____ 0,55 m²(t)/m²
- Perfil de edificación autorizado _____ S+IIP
- Altura máxima _____ 12 m.
- Condiciones de uso: Industrial, exceptuado en su categoría 5ª y usos auxiliares del mismo.
- La edificabilidad y aprovechamiento señalados tendrán el carácter de máximos, excluidos los aprovechamientos edificatorios destinados a los usos dotacionales no lucrativos.
- Coeficientes de ponderación
 - Industrial _____ 1
 - Comercial _____ 1
 - Residencial _____ 1
- PARCELA DE EJECUCION DIRECTA P.I.1.
 - Superficie _____ 291 m²
 - Condiciones particulares de edificación / dominio y uso:
 - Superficie edificable máxima _____ 582 m²(t)
 - Ocupación máxima en planta. _____ 291 m²
 - Perfil de edificación máximo autorizado _____ PB+I
 - Altura máxima de edificación _____ 12 m
 - Alineaciones _____ Según ordenación pormenorizada
 - Fuera de ordenación de la edificación actual o edificio disconforme.
- PARCELA DE EJECUCION DIRECTA P.I.2.
 - Superficie _____ 1.935 m²
 - Condiciones particulares de edificación / dominio y uso.
 - Superficie edificable máxima _____ 2.500 m²(t)
 - Ocupación máxima en planta _____ 1.103 m²
 - Perfil de edificación máximo autorizado _____ PB+II
 - Alineaciones _____ Según ordenación pormenorizada
 - Altura máxima de edificación _____ 12 m
 - Fuera de ordenación de parte de la edificación actual o parte de edificio disconforme.

▫ Estará gravada con servidumbre de paso a favor de la parcela de dominio público cultural, para la ejecución de trabajos de mantenimiento y reparación de la chimenea.

- PARCELA DE EJECUCION DIRECTA P.I.3.

▫ Superficie _____ 653 m²

▫ Condiciones particulares de edificación / dominio y uso:

· Superficie edificable máxima _____ 1.180 m²(t)

· Ocupación máxima en planta _____ 653 m²

· Perfil de edificación máximo autorizado _____ PB+I

· Alineaciones _____ Según ordenación pormenorizada

· Altura máxima de edificación _____ La actual

- PARCELA DE EJECUCION DIRECTA P.I.4.

▫ Superficie _____ 8.136 m²

▫ Condiciones particulares de edificación / dominio y uso:

· Superficie edificable máxima _____ 8.500 m²(t)

· Ocupación máxima en planta _____ 7.200 m²

· Perfil de edificación máximo autorizado _____ PB+I

· Alineaciones _____ Según ordenación pormenorizada

· Altura máxima de edificación _____ 12 m

▫ La parcela parcialmente se encuentra incluida en el "Inventario de Emplazamientos con Actividades Potencialmente Contaminantes del Suelo".

- PARCELA DE EJECUCION DIRECTA P.I.5.

▫ Superficie _____ 19.730 m²

▫ Condiciones particulares de edificación / dominio y uso:

· Superficie edificable máxima _____ 10.500 m²(t)

· Ocupación máxima en planta _____ 9.200 m²

· Perfil de edificación máximo autorizado _____ PB+I

· Alineaciones _____ Según ordenación pormenorizada

· Altura máxima de edificación _____ 12 m

▫ Fuera de ordenación de parte de la edificación actual o parte de edificio disconforme.

- PARCELA DE EJECUCION DIRECTA P.R.1.

▫ Superficie _____ 2.784 m²

- Condiciones particulares de edificación / dominio y uso:
 - Superficie edificable máxima _____ 693 m²(t)
 - Ocupación máxima en planta _____ 231 m²
 - Perfil de edificación máximo autorizado _____ PSS+PB+I+BC
 - Alineaciones _____ Según ordenación pormenorizada
 - Altura máxima de edificación _____ La actual
- Se consolida la actual edificación y usos.
- PARCELA DE EJECUCION DIRECTA P.R.2.
 - Superficie _____ 903 m²
 - Condiciones particulares de edificación / dominio y uso:
 - Superficie edificable máxima _____ 300 m²(t)
 - Ocupación máxima en planta _____ 150 m²
 - Perfil de edificación máximo autorizado _____ PSS+PB+I+BC
 - Alineaciones _____ Según ordenación pormenorizada
 - Altura máxima de edificación _____ 6 m a alero y 9 m a cumbrera
- PARCELA P.V.
 - Superficie _____ 4.726 m²

6.1.4 Objetivos Urbanísticos

Reajuste de la delimitación del área y reordenación de los asentamientos industriales existentes, regulando su accesibilidad, en coordinación con el nuevo sector industrial colindante, y mejora de los espacios destinados a maniobra y aparcamiento. Todo ello fijando las rasantes y trazado de la estructura viaria, así como de las parcelas industriales, las condiciones de edificación de las edificaciones industriales, y las condiciones de dominio y uso del suelo, a efectos de posibilitar la ejecución directa de los aprovechamientos sin necesidad de redactar y aprobar ningún instrumento de planeamiento de desarrollo.

6.1.5 Usos Previstos

Usos industriales hasta cuarta categoría, consolidándose los actualmente existentes. También se consolida el uso residencial y comercial-hostelero existente. Se posibilita el

uso residencial en la parcela creada al efecto como sustitución del actual caserío Agote Txiki.

6.1.6 Intensidad de la Edificación

Se consolida la edificación existente, salvo la expresamente declarada fuera de ordenación. En caso de sustitución de edificaciones éstas deberán ajustarse a las alineaciones máximas y condiciones de edificación establecidas.

6.1.7 Condiciones y límites de parcelación. Parcela Mínima.

Las parcelas industriales definidas podrán ser objeto de subdivisión, siempre que se respeten las condiciones de parcela mínima establecidas en el presente documento. A estos efectos se define como parcela mínima, aquella que permita la implantación de una edificación con una ocupación mínima en planta de 250 m² y disponga de un frente a viario mínimo de 10,00 m.

La división de las parcelas industriales definidas en este documento se realizará, en caso de considerarse necesario, a través de la figura del Plan Especial de Ordenación Urbana en el que deberán definirse igualmente los accesos a cada una de las nuevas parcelas resultantes de la división.

Cada una de las parcelas industriales constituirá una "unidad o conjunto de edificación" a los efectos de su configuración arquitectónica, constructiva y funcional básicas, debiendo por tanto la intervención garantizar la coherencia del conjunto resultante.

Se permite expresamente la unión de las parcelas P.I.1, P.I.2 y P.I.3 a través de un Estudio de Detalle.

6.1.8 Condiciones de Ejecución y Gestión

La presente norma particular contiene las condiciones de edificación de las parcelas industriales, con suficiente grado de precisión, que permite la ejecución directa de los aprovechamientos previstos. No obstante, no podrán otorgarse nuevas licencias de obras de edificación o de actividad, mientras no hayan sido aprobados definitivamente

el Programa de Actuación Urbanizadora, el Proyecto de Urbanización y el Proyecto de Reparcelación. Si se estima conveniente, y siempre de acuerdo a las finalidades que la ley otorga a este instrumento, podrán formularse Estudios de Detalle al objeto de completar o adaptar las determinaciones de la norma particular.

Se establece como sistema de actuación el de Concertación.

La Parcela de Ejecución Directa P.I.4. se encuentra parcialmente incluida en el "Inventario de Emplazamientos con Actividades Potencialmente Contaminantes del Suelo" (20027-00004 / 20027-00007) de acuerdo al "Decreto 165/2008, de 30 de septiembre, de inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo".

En caso de que se pretenda realizar cualquier actuación sobre la parcela será preceptivo la obtención del Certificado de Calidad del Suelo que regula la "Ley 1/2005, de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo" y con especial indicación de aplicación de los criterios determinados en el "Real Decreto 9/2005, de 14 de enero, por el que se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados.

6.1.9 Urbanización

El Proyecto de Urbanización a redactar y tramitar contemplará la reurbanización de la totalidad del Área objeto de cesión al dominio público, atendiendo las obras necesarias para la ejecución del saneamiento, drenaje, depuración de vertidos, vialidad y aparcamientos, red de energía eléctrica y abastecimiento.

El proyecto de urbanización deberá contemplar asimismo la naturalización de la regata Agote en aquellos tramos en los que sea posible eliminando las coberturas existentes y sustituyendo la canalización a base de hormigón por técnicas de ingeniería más acordes con los criterios de la ingeniería naturalística como las escolleras revegetadas mediante estacas de sauce.

El proyecto, una vez aprobado, deberá ejecutarse con anterioridad o simultáneamente a la concesión de cualquier licencia de obra o actividad.

6.2 SECTOR AG.I.2 – AGOTE II

6.2.1 Descripción

Se trata de un territorio situado al oeste del área industrial existente –área AG.I.1. Agote- que limita al este con la citada área, al norte con suelo no urbanizable, al oeste con la plataforma del antiguo ferrocarril del Urola y al sur con la autopista A-8. Tiene una superficie de 32.495 m².

6.2.2 Régimen Urbanístico General

6.2.2.1 Régimen Jurídico de Desarrollo y Ejecución

- Clasificación del suelo _____ SUELO URBANIZABLE
- Régimen de intervención _____
SECTOR CON ORDENACION PORMENORIZADA ESTABLECIDA / EJECUCION DIRECTA

6.2.2.2 Calificación Global

- Zona AG.I.2. Industrial _____ 29.688 m²
- Cauce público _____ 517 m²
- Sistema viario – tramo acceso a AG.I.1.Agote- _____ 2.290 m²

6.2.3 Calificación Pormenorizada

- Parcelas Industriales _____ 19.923 m²
- Cauce público _____ 517 m²
- Viario / Aparcamientos / Aceras entrada polígono _____ 2.290 m²
- Viario / Aparcamientos / Aceras interior polígono _____ 2.415 m²
- Plazas de aparcamiento anejas a viario mínimo-20%/151- _____ 30 Ud
- Espacios libres _____ 4.850 m²
- Espacios borde (reserva aplicación PTS Ferroviario) _____ 1.296 m²
- Dotaciones públicas de la red de sistemas locales _____ 1.204 m²
Techo edificable mínimo _____ 475 m²
- Condiciones de edificación y uso parcelas industriales:
· Techo edificable uso industrial _____ 15.122 m²(t)

▫ Condiciones de uso: Industrial, exceptuado en su categoría 5ª y usos auxiliares del mismo.

- Parcelas industriales –PII.1,PII.2,PII.3-	_____	19.923 m ²
Parcela industrial PII.1	_____	3.215 m ²
Techo edificable	_____	3.128 m ²
Ocupación en planta	_____ Libre dentro de la envolvente máxima	2.606 m ²
Alineaciones máximas	_____	Ordenación grafica
Rasantes	_____	Ordenación grafica
Perfil máximo	_____	S+PB+IPA
Altura máxima	_____	12 m
Plazas de aparcamiento en interior de parcela	_____	25 Ud
Parcela industrial PII.2	_____	16.358 m ²
Techo edificable	_____	11.574m ²
Ocupación en planta	_____ Libre dentro de la envolvente máxima	9.645 m ²
Alineaciones máximas	_____	Ordenación grafica
Rasantes	_____	Ordenación grafica
Perfil máximo	_____	S+PB+IPA
Altura máxima	_____	12 m
Plazas de aparcamiento en interior de parcela	_____	92Ud
Parcela industrial PII.3	_____	350 m ²
Techo edificable	_____	420 m ²
Ocupación en planta	_____ Libre dentro de la envolvente máxima	350 m ²
Alineaciones máximas	_____	Ordenación grafica
Rasantes	_____	Ordenación grafica
Perfil máximo	_____	S+PB+IPA
Altura máxima	_____	12 m
Plazas de aparcamiento en interior de parcela	_____	3 Ud

La ocupación en planta de las edificaciones industriales en el interior de las parcelas definidas será libre dentro de la envolvente máxima establecida en la ordenación grafica. Esta envolvente se ajusta, en determinadas partes de su perímetro, a las líneas de retiro de las edificaciones establecidas por la normativa sectorial –PTS de la Red Ferroviaria de la CAPV, PTS de Ordenación de Márgenes de los ríos y arroyos de la CAPV, Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa-. En este sentido la

envolvente máxima tendrá el carácter de alineación máxima, no pudiendo sobresalir ningún elemento de edificación. La planta bajo rasante –sótano- que posibilita el perfil establecido se destinará al cumplimiento de la dotación de plazas de aparcamiento o infraestructuras de servicio al servicio de la actividad industrial que se desarrolle sobre rasante. La documentación gráfica señala las rasantes de urbanización básicas. El preceptivo proyecto de urbanización podrá reajustar las citadas rasantes en el contexto de definición y concreción de la pavimentación e instalación de las infraestructuras de servicio.

Tendrán la consideración de determinaciones vinculantes de ordenación pormenorizada las así establecidas en la legislación del suelo vigente, y específicamente, la disposición de las parcelas industriales y dotaciones públicas, trazado viario, alineaciones y rasantes, perfil y altura de edificación y dotación de aparcamientos.

Teniendo en cuenta la homogeneidad de usos y topologías edificatorias no se establecen coeficientes de ponderación. En cualquier caso podrá ser establecido por el PAU o el instrumento de equidistribución.

6.2.4 *Objetivos Urbanísticos*

La habilitación de un nuevo sector industrial contiguo al suelo urbano industrial existente tiene como objetivos urbanísticos:

- Posibilitar la ampliación y mejora de las instalaciones industriales de las empresas existentes en Agote, configurando dos nuevas parcelas industriales, mediante una actuación urbanizadora integrada paisajísticamente y respetuosa medioambientalmente.

- Mejora de los accesos rodados a Agote, modificando el trazado del viario y eliminando las curvas con escasa visibilidad.

- Eliminación del paso a nivel sobre la plataforma del ferrocarril del Urola en correspondencia con las previsiones de puesta en servicio del ferrocarril.

6.2.5 Usos Previstos

Industrial, comercial y terciario al servicio del sector y dotaciones públicas de la red de sistemas locales en cumplimiento de las reservas de usos reglamentarias que se derivan de la ordenación del sector. Los usos industriales serán de hasta cuarta categoría.

6.2.6 Edificación

Las edificaciones se desarrollarán mediante proyectos técnicos específicos cuyo contenido se ajustará, además de a lo dispuesto en la legislación vigente en materia de edificación, a las determinaciones de la ordenación pormenorizada contenida en la presente norma particular. Se declaran fuera de ordenación toda edificación, construcción o instalación incompatible con la ordenación pormenorizada.

6.2.7 Planeamiento de Desarrollo

En principio no se prevé. Las determinaciones de la presente norma particular tienen el suficiente grado de precisión para posibilitar la ejecución directa de las edificaciones. Para cualquier modificación de la ordenación pormenorizada deberá tramitarse y aprobarse un Plan Parcial. Podrán redactarse Estudios de Detalle con el objetivo de complementar la ordenación pormenorizada y regular los accesos a las parcelas industriales, además de las finalidades establecidas en la legislación vigente.

6.2.8 Programa de Gestión

A efectos de la actuación urbanizadora, en principio, el conjunto del ámbito debe considerarse como una Unidad de Ejecución. Tras la aprobación definitiva de la presente modificación del planeamiento deberá tramitarse y aprobarse el Programa de Actuación Urbanizadora –PAU-, que además de la definición de las obras de urbanización deberá concretar, entre otros aspectos, el sistema de actuación y el calendario de ejecución de la obra. El PAU podrá considerar la conveniencia de establecer unidades de ejecución diferenciadas. Previo al otorgamiento de licencias de edificación deberá tramitarse y aprobarse el correspondiente Proyecto de Reparcelación.

6.2.9 Urbanización

Se redactará un único Proyecto de Urbanización para el conjunto del sector. El proyecto, una vez aprobado, deberá ejecutarse con anterioridad o simultáneamente a la concesión de cualquier licencia de obra o actividad.

El proyecto de urbanización deberá incorporar todas las medidas correctoras así como el programa de vigilancia ambiental definidos en el estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental y las medidas recogidas en los anexos I (Controles para la supervisión), II (Dominio público hidráulico), III (Conservación del sendero de pequeño recorrido) y IV (Criterios de proyecto de urbanización) del citado estudio. Asimismo el proyecto de urbanización deberá prever la restauración ambiental y paisajística del ámbito afectado por la actuación urbanizadora y la integración paisajística de las instalaciones industriales, por lo que deberá contar con el correspondiente proyecto de restauración paisajística y ambiental. El proyecto de urbanización deberá contemplar la revegetación de la escollera que canaliza la regata, repoblándose mediante especies propias de bosque de ribera.

6.2.10 Cesiones

Serán las señaladas en la documentación gráfica de la ordenación pormenorizada. En cualquier caso deberá cederse obligatoria y gratuitamente a dominio público, de acuerdo a la legislación urbanística vigente, los terrenos destinados a viales, aceras, aparcamientos anejos a red viaria, espacios libres y parcelas destinadas a dotaciones públicas de la red de sistemas locales.

7 ESTUDIO ECONÓMICO-FINANCIERO

Las ligeras modificaciones de urbanización que se plantean a través de la presente propuesta de modificación puntual de normas subsidiarias, no afectan a los términos económicos a los que fue formulada la modificación.

Así se realizan valoraciones económicas de las diferentes modificaciones propuestas:

1. La modificación del vial de subida al Barrio de San Lorente supone un sobrecoste respecto a la subida planteada inicialmente de 12.600,00 €.
2. Por el contrario se produce un ahorro económico como consecuencia de la innecesariedad de acometer la urbanización pública vial principal de Agote de 31.000,00 €.
3. Igualmente se genera un sobrecoste en la medida en que hay que ejecutar el muro de contención y la ejecución de la urbanización para implantar los nuevos aparcamiento de 21.500,00 €.

Como consecuencia de todo ello se genera un sobrecoste respecto a lo previsto de aproximadamente de 39.900,00 €.

De todas formas dicho sobrecoste por la mínima repercusión en los diferentes ratios e índices de control económico, no pone en cuestión la viabilidad económica de las obras de urbanización.

8 COMPARACIÓN PLANEAMIENTO VIGENTE – ORDENACIÓN PROPUESTA

8.1 AREA AG.I.1 - AGOTE

	SUP. PLANEAMIENTO VIGENTE (M2)	SUP.ORDENACIÓN PROPUESTA (M2)
SUPERFICIE SECTOR	44.271	43.558
SISTEMA VIARIO PÚBLICO	6.401	625
SISTEMA VIARIO PRIVADO	0	4.726
CAUCE PÚBLICO	203	203
ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	3.912	3.565
DOMINIO PUBLICO CULTURAL	7	7
ZONA AG.I.1 INDUSTRIAL	30.061	30.745
PARCELA P.I.1	291	291
<i>Techo edificable.</i>	582	582
<i>Ocupación en planta.</i>	291	291
PARCELA P.I.2	1.935	1.935
<i>Techo edificable.</i>	2.500	2.500
<i>Ocupación en planta.</i>	1.103	1.103
PARCELA P.I.3	653	653
<i>Techo edificable.</i>	1.180	1.180
<i>Ocupación en planta.</i>	653	653
PARCELA P.I.4	8.136	8.136
<i>Techo edificable.</i>	8.500	8.500
<i>Ocupación en planta.</i>	7.200	7.200
PARCELA P.I.5	19.046	19.046
<i>Techo edificable.</i>	10.500	10.500
<i>Ocupación en planta.</i>	9.200	9.200
ZONA AG.I.1 RESIDENCIAL	3.687	3.687
PARCELA P.R.1	2.784	2.784
<i>Techo edificable.</i>	693	693
<i>Ocupación en planta.</i>	231	231
PARCELA P.R.2	903	903
<i>Techo edificable.</i>	300	300
<i>Ocupación en planta.</i>	150	150

8.2 SECTOR AG.I.2 – AGOTE II

	SUP. PLANEAMIENTO VIGENTE (M2)	SUP. ORDENACIÓN PROPUESTA (M2)
SUPERFICIE SECTOR	31.782	32.495
SISTEMA VIARIO ENTRADA	2.290	2.290
SISTEMA VIARIO INTERIOR	2.107	2.415
CAUCE PÚBLICO	517	517
ESPACIOS LIBRES PUBLICOS	4.345	4.850
ESPACIOS BORDE	1.296	1.296
DOTACIONES PÚBLICAS	1.304	1.204
<i>Techo edificable.</i>	475	475
ZONA AG.I.2 INDUSTRIAL	19.923	19.923
PARCELA P.II.1	3.215	3.215
<i>Techo edificable.</i>	3.128	3.128
<i>Ocupación en planta.</i>	2.606	2.606
PARCELA P.II.2	16.358	16.358
<i>Techo edificable.</i>	11.574	11.574
<i>Ocupación en planta.</i>	9.645	9.645
PARCELA P.II.3	350	350
<i>Techo edificable.</i>	420	420
<i>Ocupación en planta.</i>	350	350

Zestoa, mayo 2014

Fdo.: Josu Aranguren Etxeberria
Ingeniero Industrial

Fdo.: Teodoro Cacho Etxeberria
Abogado

Documento B: PLANOS

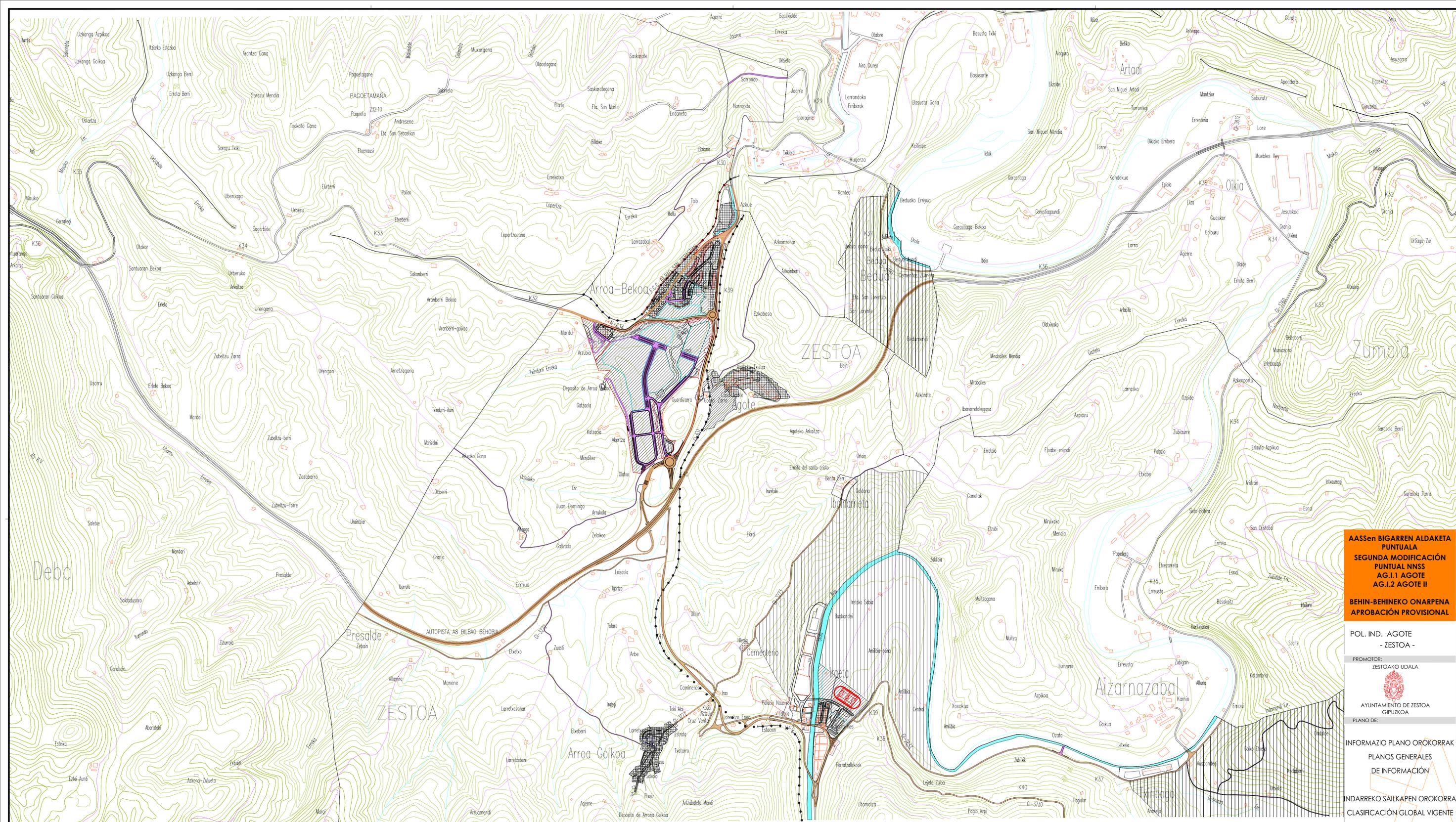
INDICE – PLANOS

Planos generales de Información.

I.01 Clasificación global vigente	1/10.000
I.02 Zonificación global vigente	1/10.000
Norma Particular del área AG.I.1. AGOTE	
I.03.1 Estado actual / delimitación	1/1.000
I.03.2 Zonificación pormenorizada	1/1.000
I.03.3 Condiciones de Detalle de Edificación, Dominio y Uso	1/1.000
I.03.4 Condiciones de gestión Urbanística y Ejecución	1/1.000
Norma Particular del área AG.I.2. AGOTE II	
I.04.1 Estado actual / delimitación	1/1.000
I.04.2 Zonificación global	1/1.000
I.04.3 Zonificación pormenorizada	1/1.000
I.04.4 Condiciones de Detalle de Edificación, Dominio y Uso	1/1.000
I.04.5 Condiciones de gestión Urbanística y Ejecución	1/1.000
I.04.6 Definición de las zonas inmediatas a la línea férrea	1/1.000

Planos generales de Proyecto.

P.01 Clasificación global	1/10.000
P.02 Zonificación global	1/10.000
Norma Particular del área AG.I.1. AGOTE	
P.03.1 Estado actual / delimitación	1/1.000
P.03.2 Zonificación pormenorizada	1/1.000
P.03.3 Condiciones de Detalle de Edificación, Dominio y Uso	1/1.000
P.03.4 Condiciones de gestión Urbanística y Ejecución	1/1.000
Norma Particular del área AG.I.2. AGOTE II	
P.04.1 Estado actual / delimitación	1/1.000
P.04.2 Zonificación global	1/1.000
P.04.3 Zonificación pormenorizada	1/1.000
P.04.4 Condiciones de Detalle de Edificación, Dominio y Uso	1/1.000
P.04.5 Condiciones de gestión Urbanística y Ejecución	1/1.000
P.04.6 Definición de las zonas inmediatas a la línea férrea	1/1.000



AASen BIGARREN ALDAKETA PUNTUALA
SEGUNDA MODIFICACIÓN PUNTUAL NNS
AG.1.1 AGOTE
AG.1.2 AGOTE II

BEHIN-BEHINEKO ONARPENA
APROBACIÓN PROVISIONAL

POL. IND. AGOTE
 - ZESTOA -

PROMOTOR:
 ZESTOAKO UDALA



PLANO DE:

INFORMAZIO PLANO OROKORRAK
 PLANOS GENERALES
 DE INFORMACIÓN

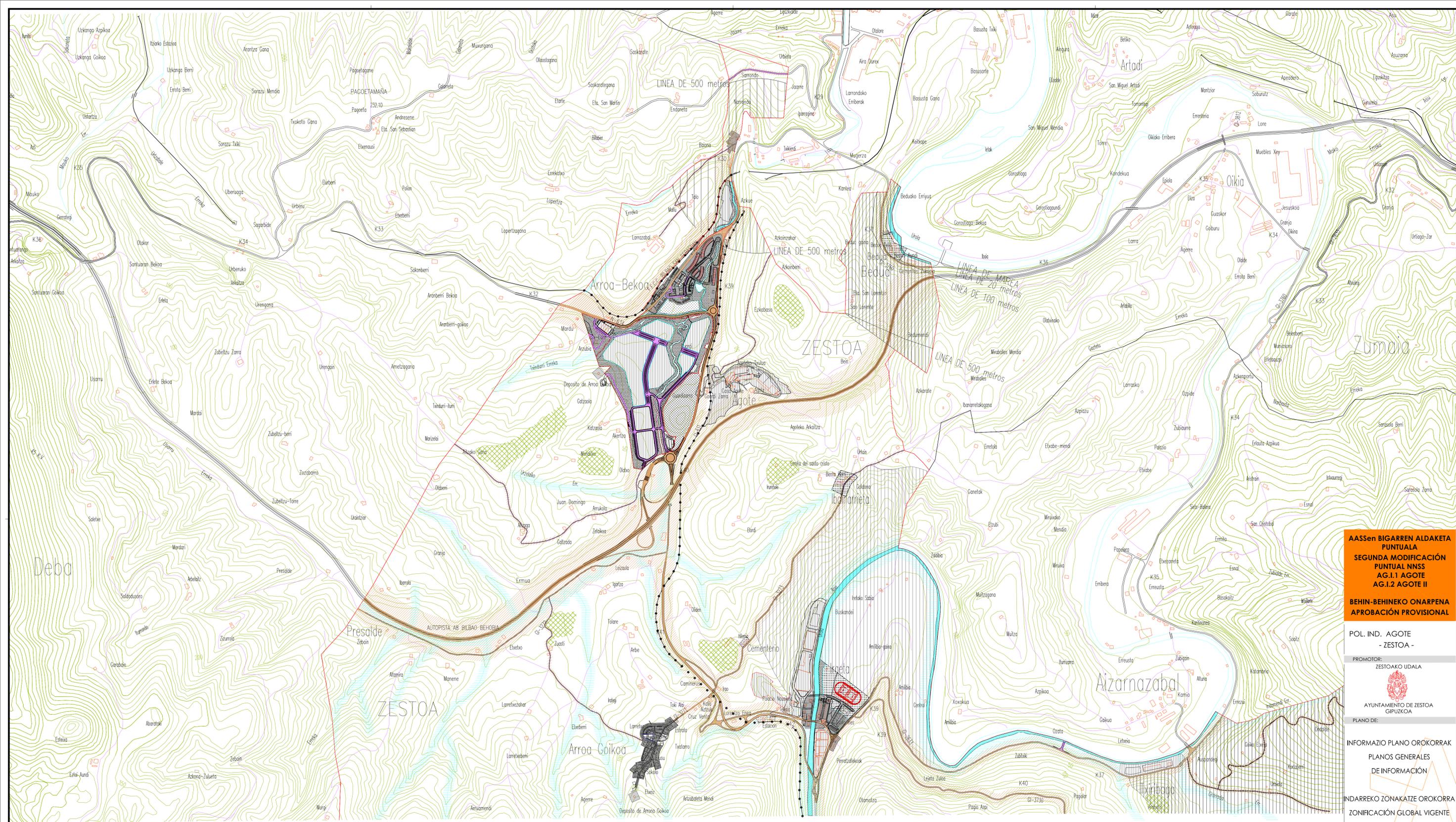
INDARREKO SAILKAPEN OROKORRA
 CLASIFICACIÓN GLOBAL VIGENTE

AUTOR:
 JOSU ARANGUREN ETXEBERRIA
 INGENIERO INDUSTRIAL
 NºCOLEGIADO: 3250

DIBUJADO POR: FECHA:
 AJA MAYO 2014

ESCALA DIN A1: Nº PLANO:
 1/10.000 1.01

CLASIFICACION DEL SUELO			
	SUELO URBANO		SUELO NO URBANIZABLE
	SUELO URBANIZABLE		DELIMITACION TERMINO MUNICIPAL



AASen BIGARREN ALDAKETA PUNTUALA
SEGUNDA MODIFICACIÓN PUNTUAL NNS
AG.1.1 AGOTE
AG.1.2 AGOTE II

BEHIN-BEHINEKO ONARPENA
APROBACIÓN PROVISIONAL

POL. IND. AGOTE
- ZESTOA -

PROMOTOR:
ZESTOAKO UDALA



PLANO DE:

INFORMAZIO PLANO OROKORRAK
PLANOS GENERALES
DE INFORMACIÓN

INDARREKO ZONAKATZE OROKORRA
ZONIFICACIÓN GLOBAL VIGENTE

AUTOR:
JOSU ARANGUREN ETXEBERRIA

INGENIERO INDUSTRIAL
Nº COLEGIADO: 3250

DIBUJADO POR: AJA **FECHA:** MAYO 2014

ESCALA DIN. A1: 1/10.000 **Nº PLANO:**

1/10.000 **1.02**



ZONAS DE USOS URBANOS		COMUNICACIONES - KOMUNIKABIDEAK		SISTEMAS GENERALES CAUCES FLUVIALES		EQUIPAMIENTO		ESPACIOS LIBRES		INFRAESTRUCTURAS	
	RESIDENCIAL		DISTRIBUIDORES URBANOS PRINCIPALES		CARRETERAS LOCALES		RIO UROLA		EQUIPAMIENTO (DEPORTIVO, ESCOLAR, DIVERSO)		ESPACIOS LIBRES
	INDUSTRIAL		REDES INTERURBANAS(A-8,N-634,GI..)		CAMINOS RURALES		REGATAS		DEPOSITOS DE AGUA, SUBESTACIONES DE ENERGIA ELECTRICA		
	TERCIARIO		VARIANTE NUCLEO DE ZESTOA		FERROCARRIL (EUSKOTRENBIDEAK)						
ZONAS RURALES			RURAL COMUN		AMBITO DE EXTRACCION MINERA						
	PROTECCION DE CUMBRES		PROTECCION PAISAJISTICA DEL MEDIO RURAL		TERRITORIO AFECTADO POR LA LEY DE COSTAS						

AASSEN BIGARREN ALDAKETA PUNTUALA
SEGUNDA MODIFICACIÓN PUNTUAL NNSS
AG.I.1 AGOTE
AG.I.2 AGOTE II

BEHIN-BEHINEKO ONARPEN APROBACIÓN PROVISIONAL

POL. IND. AGOTE
 - ZESTOA -

PROMOTOR:
 ZESTOAKO UDALA



AYUNTAMIENTO DE ZESTOA
 GIPUZKOA

PLANO DE:

ARAU PARTIKULARRA
 NORMA PARTICULAR
 AG.I.1 AGOTE I

EGUNGO EGOERA/MUGAKETA
 ESTADO ACTUAL/DELIMITACIÓN

AUTOR:

JOSU ARANGUREN ETXEBERRIA
 INGENIERO INDUSTRIAL
 N°COLEGIADO: 3250

DIBUJADO POR:

FECHA:

AJA

MAYO 2014

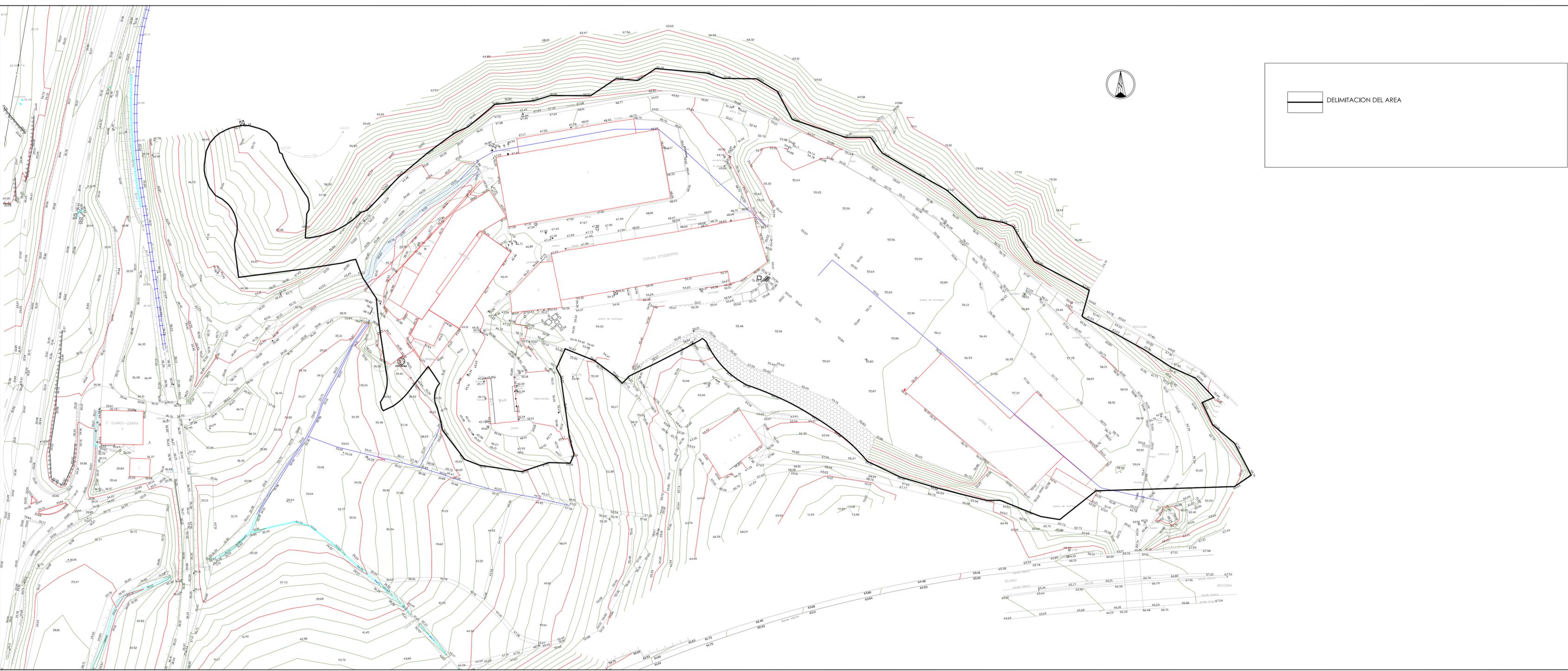
ESCALA DIN A3:

N° PLANO:

1/1.000

1.03.1

www.imara-ing.com



POL. IND. AGOTE
 - ZESTOA -

PROMOTOR:
 ZESTOAKO UDALA



AYUNTAMIENTO DE ZESTOA
 GIPUZKOA

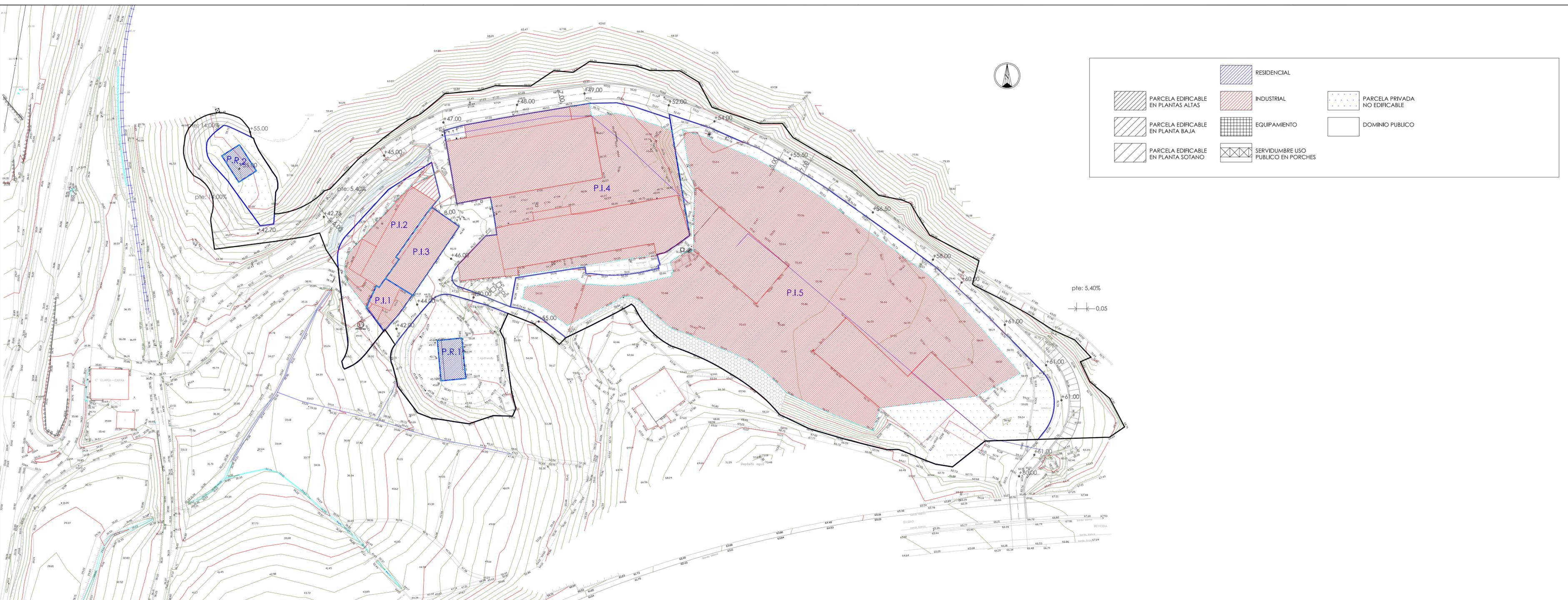
PLANO DE:

ARAU PARTIKULARRA
 NORMA PARTICULAR
 AG.I.1 AGOTE I
 ERAIKUNTZA, JABETZA ETA
 ERABILERA ZEHAZTASUN BALDINTZAK
 COND. DETAL. EDIF., DOM. Y USO

AUTOR:
 JOSU ARANGUREN ETXEBERRIA
 INGENIERO INDUSTRIAL
 N°COLEGIADO: 3250

DIBUJADO POR: AJA
 FECHA: MAYO 2014

ESCALA DIN A3: 1/1.000
 N° PLANO: 1.03.3



**AASen BIGARREN ALDAKETA
PUNTUALA
SEGUNDA MODIFICACIÓN
PUNTUAL NNSS
AG.I.1 AGOTE
AG.I.2 AGOTE II**

**BEHIN-BEHINEKO ONARPENA
APROBACIÓN PROVISIONAL**

POL. IND. AGOTE
- ZESTOA -

PROMOTOR:
ZESTOAKO UDALA



AYUNTAMIENTO DE ZESTOA
GIPUZKOA

PLANO DE:

ARAU PARTIKULARRA
NORMA PARTICULAR
AG.I.2 AGOTE II

EGUNGO EGOERA/MUGAKETA
ESTADO ACTUAL/DELIMITACIÓN

AUTOR:

JOSU ARANGUREN ETXEBERRIA

INGENIERO INDUSTRIAL
NºCOLEGIADO: 3250

DIBUJADO POR:

FECHA:

AJA

MAYO 2014

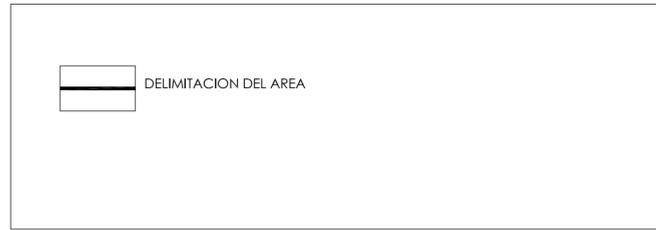
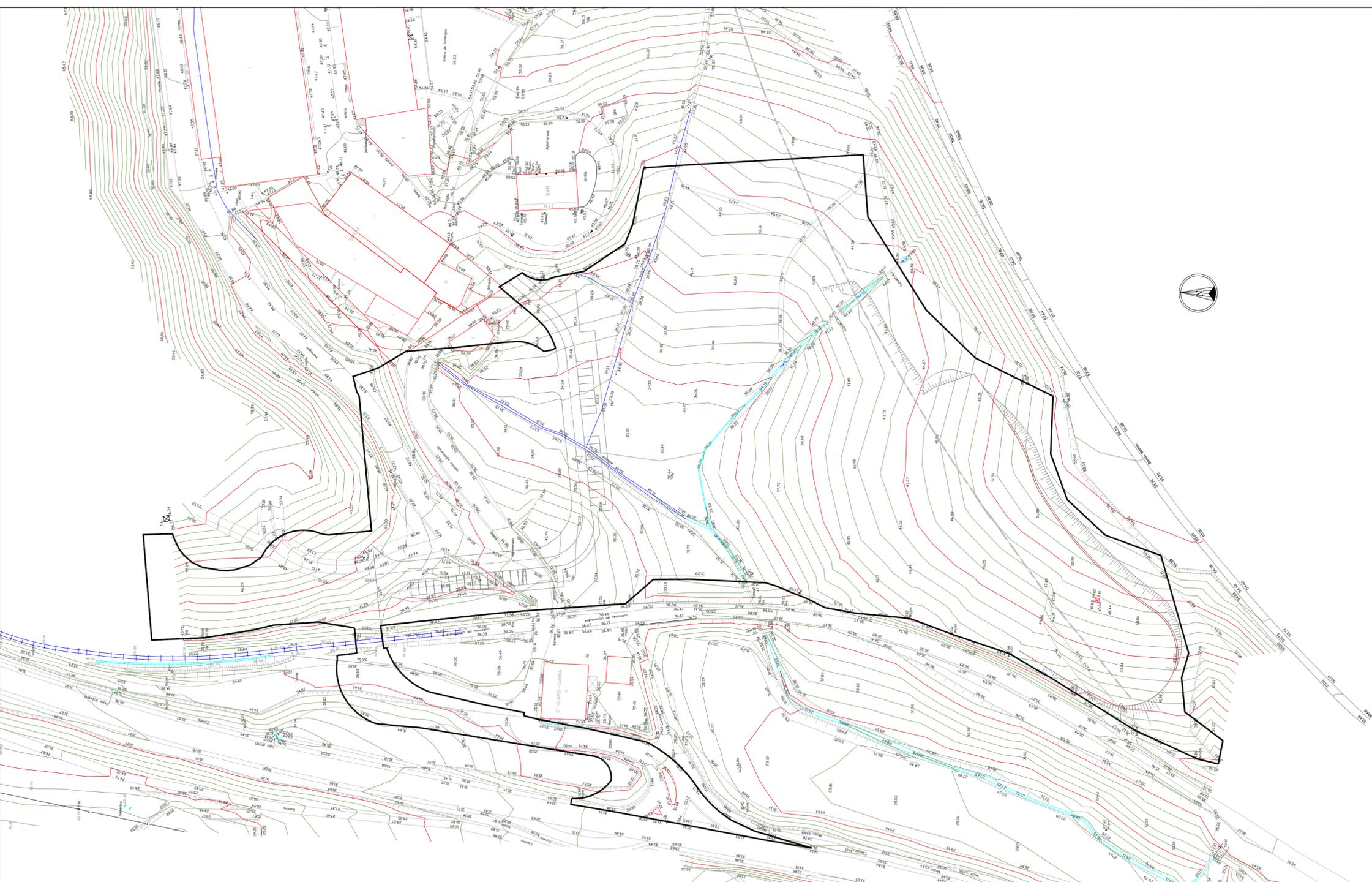
ESCALA DIN A3:

Nº PLANO:

1/1.000

1.04.1

www.imara-ing.com



AASSEN BIGARREN ALDAKETA PUNTUALA
SEGUNDA MODIFICACIÓN PUNTUAL NNSS
AG.I.1 AGOTE
AG.I.2 AGOTE II

BEHIN-BEHINEKO ONARPEN APROBACIÓN PROVISIONAL

POL. IND. AGOTE
 - ZESTOA -

PROMOTOR:
 ZESTOAKO UDALA



AYUNTAMIENTO DE ZESTOA
 GIPUZKOA

PLANO DE:

ARAU PARTIKULARRA
 NORMA PARTICULAR
 AG.I.2 AGOTE II
 ZONAKATZE OROKORRA
 ZONIFICACIÓN GLOBAL

AUTOR:
 JOSU ARANGUREN ETXEBERRIA

INGENIERO INDUSTRIAL
 N°COLEGIADO: 3250

DIBUJADO POR: AJA

FECHA:
 MAYO 2014

ESCALA DIN A3: 1/1.000

Nº PLANO:

1/1.000 **1.04.2**

www.imara-ing.com



	DELIMITACION DEL AREA		VIARIO
	INDUSTRIAL		DELIMITACION CAUCE PÚBLICO REGATA



AASSEN BIGARREN ALDAKETA PUNTUALA
SEGUNDA MODIFICACIÓN PUNTUAL NNSS
AG.I.1 AGOTE
AG.I.2 AGOTE II

BEHIN-BEHINEKO ONARPENA
APROBACIÓN PROVISIONAL

POL. IND. AGOTE
 - ZESTOA -

PROMOTOR:
 ZESTOAKO UDALA



AYUNTAMIENTO DE ZESTOA
 GIPUZKOA

PLANO DE:

ARAU PARTIKULARRA
 NORMA PARTICULAR
 AG.I.2 AGOTE II
 ERAIKUNTZA, JABETZA ETA
 ERABILERA ZEHAZTASUN BALDINTZAK
 COND.DETAL.EDIF.,DOM. Y USO

AUTOR:

JOSU ARANGUREN ETXEBERRIA
 INGENIERO INDUSTRIAL
 N°COLEGIADO: 3250

DIBUJADO POR:

FECHA:

AJA

MAYO 2014

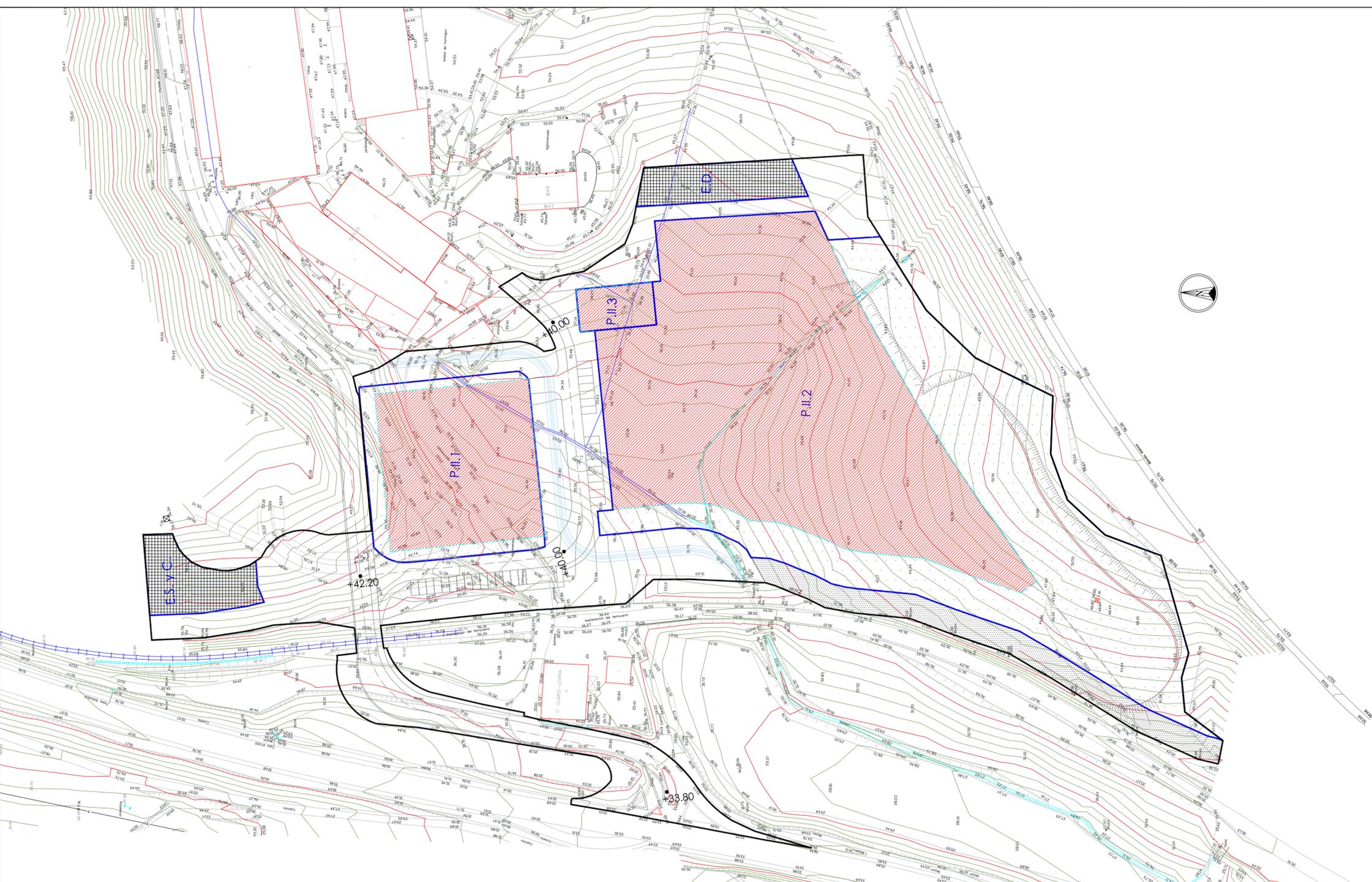
ESCALA DIN A3:

Nº PLANO:

1/1.000

1.04.4

www.imara-ing.com



	PARCELA EDIFICABLE EN PLANTAS ALTAS		INDUSTRIAL		PARCELA PRIVADA NO EDIFICABLE
	PARCELA EDIFICABLE EN PLANTA BAJA		EQUIPAMIENTO		DOMINIO PUBLICO
	PARCELA EDIFICABLE EN PLANTA SOTANO		SERVIDUMBRE USO PUBLICO EN PORCHES		DOMINIO PUBLICO PARA RESERVA DE APLICACION PTS FERROVIARIO

AASSEN BIGARREN ALDAKETA PUNTUALA
SEGUNDA MODIFICACIÓN PUNTUAL NNSS
AG.I.1 AGOTE
AG.I.2 AGOTE II

BEHIN-BEHINEKO ONARPENA
APROBACIÓN PROVISIONAL

POL. IND. AGOTE
 - ZESTOA -

PROMOTOR:
 ZESTOAKO UDALA



AYUNTAMIENTO DE ZESTOA
 GIPUZKOA

PLANO DE:

ARAU PARTIKULARRA
 NORMA PARTICULAR
 AG.I.2 AGOTE II
 HIRIGINTZA KUDEAKETA ETA
 GAUZATZE BALDINTZAK
 COND. GEST. URBAN. Y EJEC.

AUTOR:

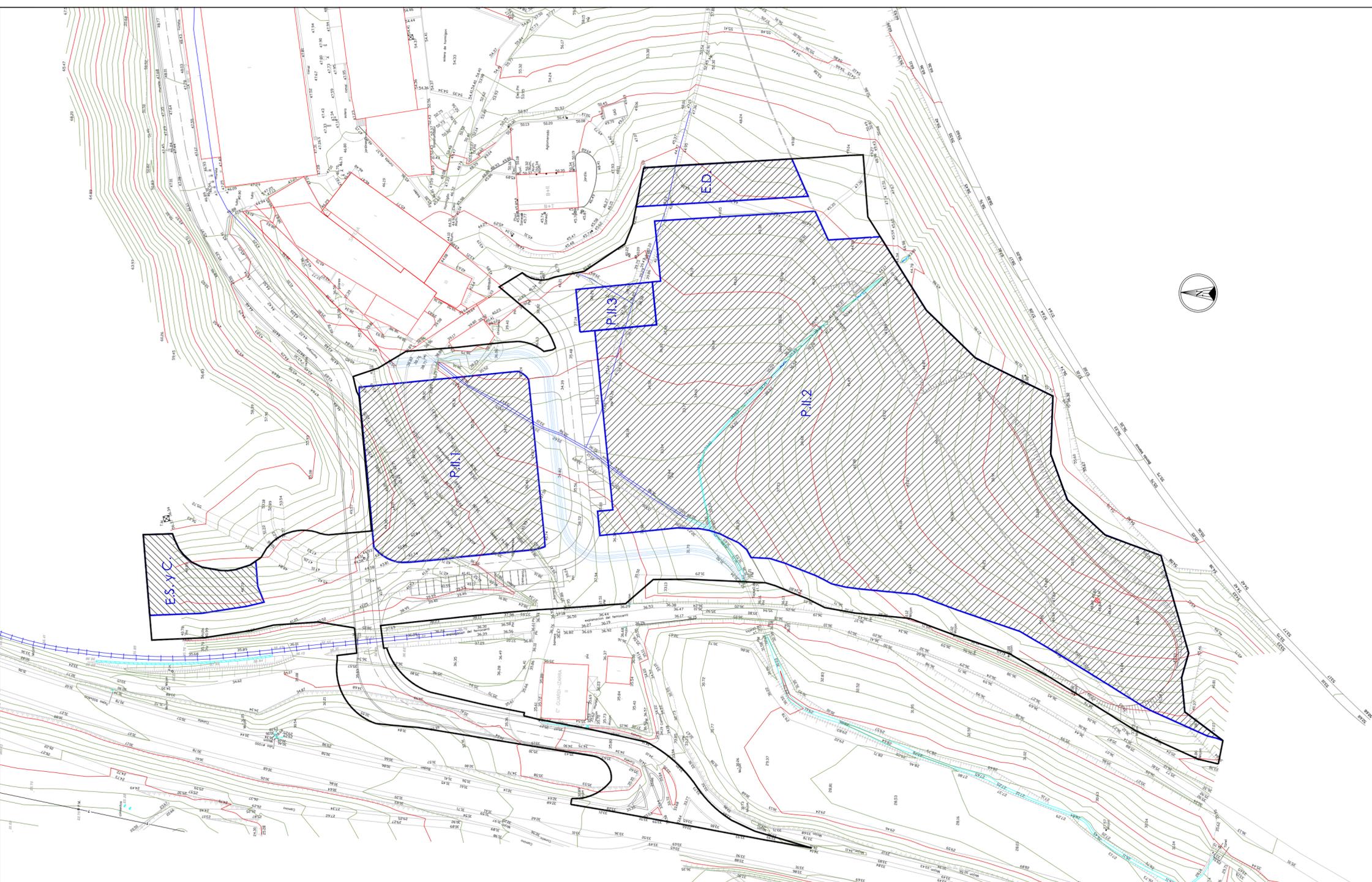
JOSU ARANGUREN ETXEBERRIA
 INGENIERO INDUSTRIAL
 N°COLEGIADO: 3250

DIBUJADO POR: FECHA:

AJA MAYO 2014

ESCALA DIN A3: N° PLANO:

1/1.000 **1.04.5**



	PARCELA EJECUCION DIRECTA
	UNIDAD DE EJECUCION
	FUERA DE ORDENACION

AASSEN BIGARREN ALDAKETA PUNTUALA
SEGUNDA MODIFICACIÓN PUNTUAL NNSS
AG.I.1 AGOTE
AG.I.2 AGOTE II

BEHIN-BEHINEKO ONARPENA
APROBACIÓN PROVISIONAL

POL. IND. AGOTE
 - ZESTOA -

PROMOTOR:
 ZESTOAKO UDALA



AYUNTAMIENTO DE ZESTOA
 GIPUZKOA

PLANO DE:

ARAU PARTIKULARRA
 NORMA PARTICULAR
 AG.I.2 AGOTE II
 TREN BIDE ONDOKO EREMUEN DEFINIZIOA
 DEFINICIÓN DE LAS ZONAS
 INMEDIATAS A LA LINEA FERREA

AUTOR:
 JOSU ARANGUREN ETXEBERRIA
 INGENIERO INDUSTRIAL
 N°COLEGIADO: 3250

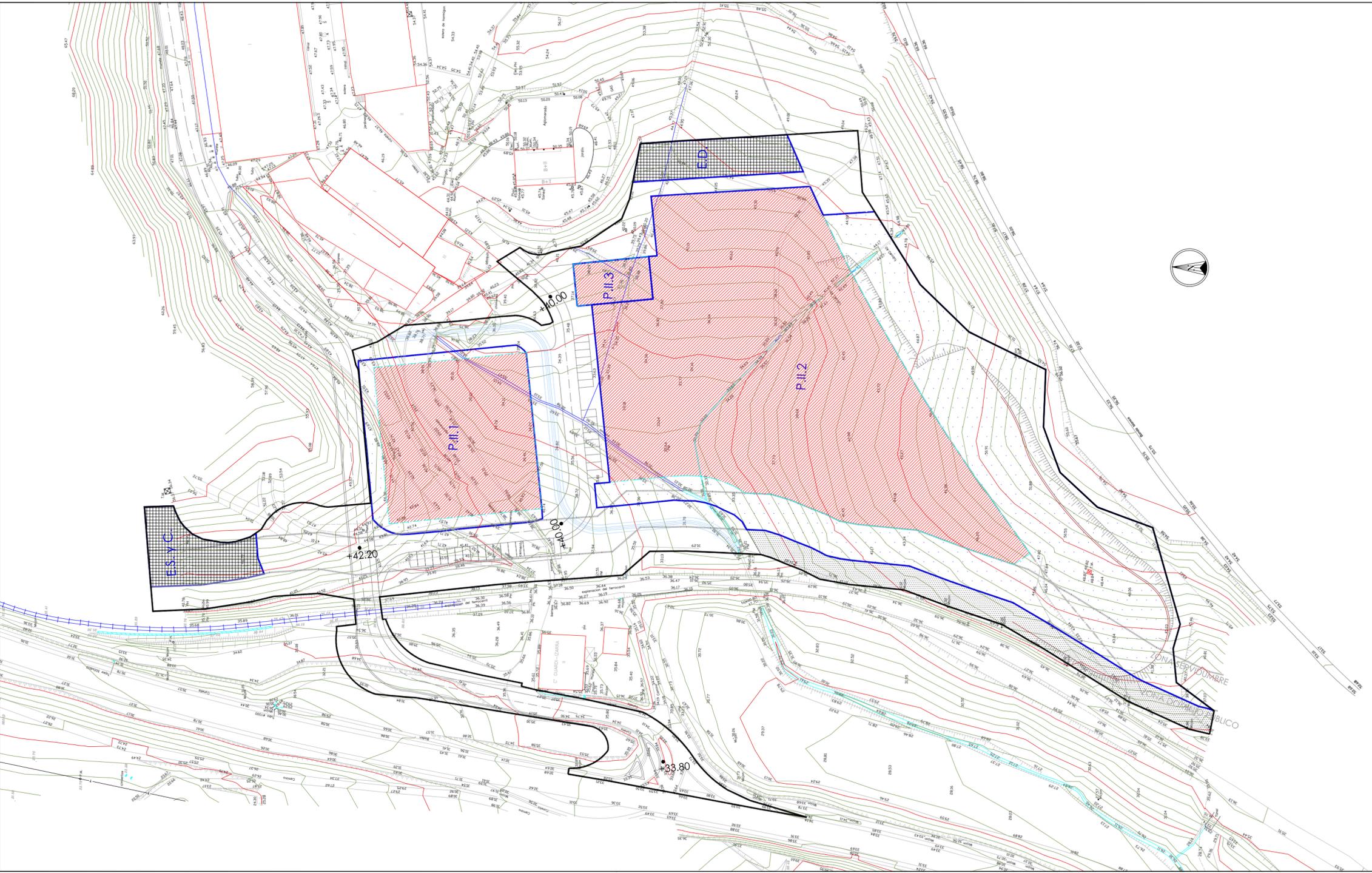
DIBUJADO POR: AJA FECHA: MAYO 2014

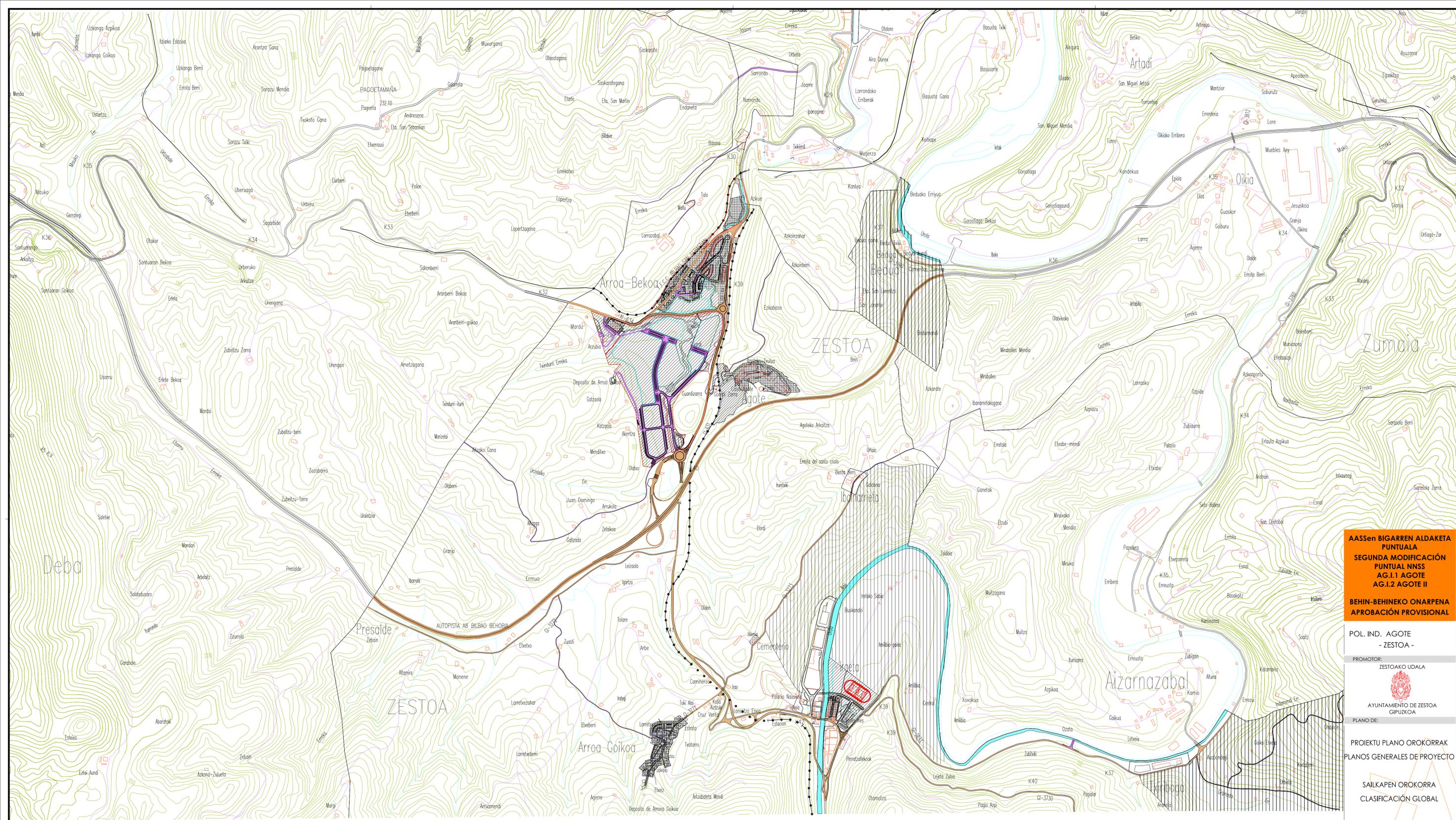
ESCALA DIN A3: 1/1.000 N° PLANO: 1.04.6

1/1.000 1.04.6



	PARCELA EDIFICABLE EN PLANTAS ALTAS		INDUSTRIAL		PARCELA PRIVADA NO EDIFICABLE
	PARCELA EDIFICABLE EN PLANTA BAJA		EQUIPAMIENTO		DOMINIO PUBLICO
	PARCELA EDIFICABLE EN PLANTA SOTANO		SERVIDUMBRE USO PUBLICO EN PORCHES		DOMINIO PUBLICO PARA RESERVA DE APLICACION PTS FERROVIARIO





AASen BIGARREN ALDAKETA PUNTUALA
SEGUNDA MODIFICACIÓN PUNTUAL NNS
AG.1.1 AGOTE
AG.1.2 AGOTE II

BEHIN-BEHINEKO ONARPENA
APROBACIÓN PROVISIONAL

POL. IND. AGOTE
- ZESTOA -

PROMOTOR:
ZESTOAKO UDALA



PLANO DE:

PROIEKTU PLANO OROKORRAK
PLANOS GENERALES DE PROYECTO

SAILKAPEN OROKORRA
CLASIFICACIÓN GLOBAL

AUTOR:
JOSU ARANGUREN ETXEBERRIA

INGENIERO INDUSTRIAL
Nº COLEGIADO: 3250

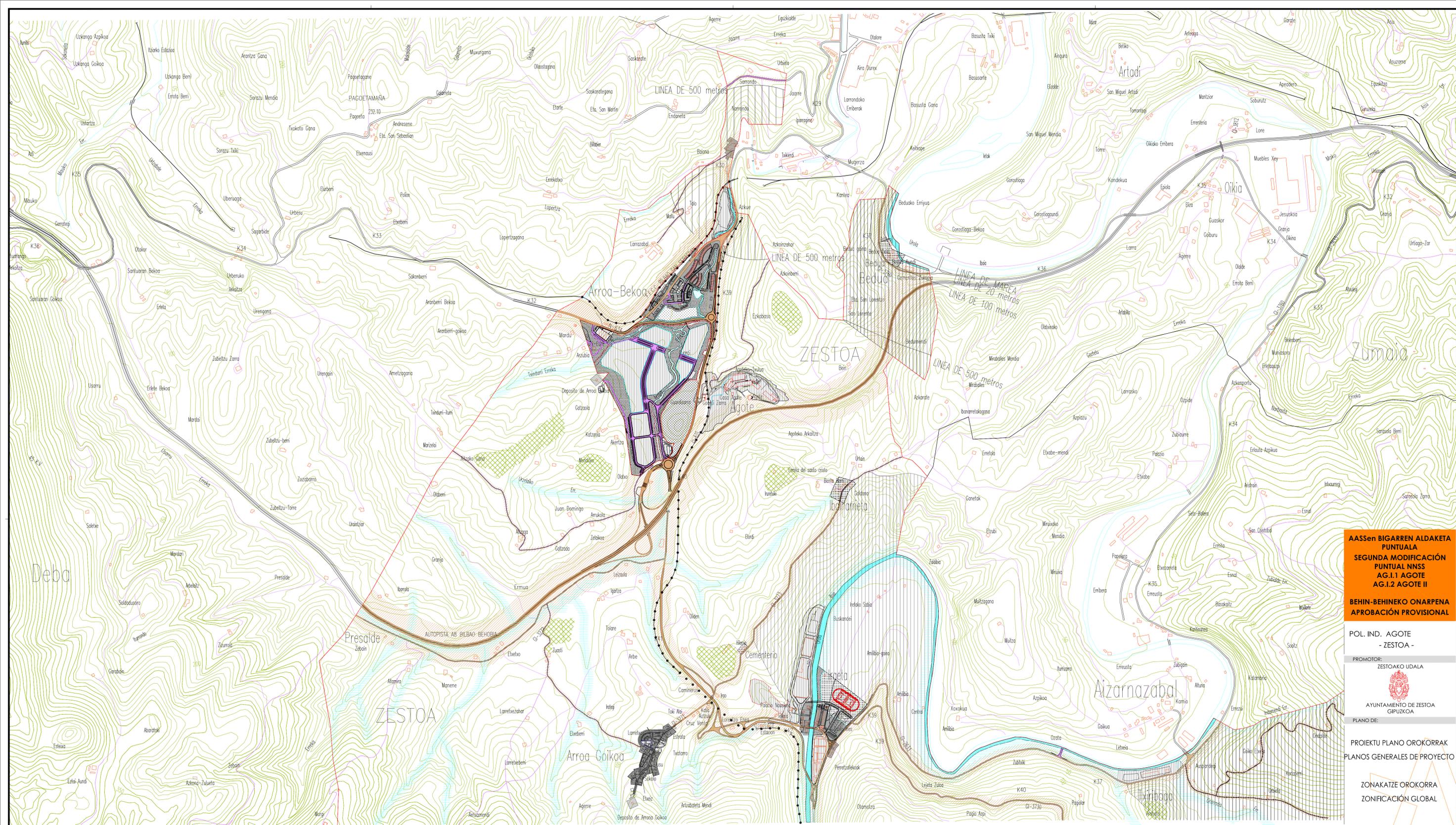
DIBUJADO POR: **FECHA:**

AJA **MAYO 2014**

ESCALA DIN A1: **Nº PLANO:**

1/10.000 **P.01**

CLASIFICACION DEL SUELO		
	SUELO URBANO	
	SUELO URBANIZABLE	
	SUELO NO URBANIZABLE	



AASen BIGARREN ALDAKETA PUNTUALA
SEGUNDA MODIFICACION PUNTUAL NNS
AG.1.1 AGOTE
AG.1.2 AGOTE II

BEHIN-BEHINEKO ONARPENA
APROBACION PROVISIONAL

POL. IND. AGOTE
- ZESTOA -

PROMOTOR:
 ZESTOAKO UDALA

AYUNTAMIENTO DE ZESTOA
 GIPUZKOA

PLANO DE:

PROIEKTU PLANO OROKORRAK
PLANOS GENERALES DE PROYECTO

ZONAKATZE OROKORRA
ZONIFICACION GLOBAL

AUTOR:
 JOSU ARANGUREN ETXEBERRIA

INGENIERO INDUSTRIAL
 N°COLEGIADO: 3250

DIBUJADO POR: AJA **FECHA:** MAYO 2014

ESCALA DIN A1: 1/10.000 **N° PLANO:** P.02

ZONAS DE USOS URBANOS RESIDENCIAL INDUSTRIAL TERCIARIO		COMUNICACIONES - KOMUNIKABIDEAK DISTRIBUIDORES URBANOS PRINCIPALES REDES INTERURBANAS(A-8,N-634,GI..)		SISTEMAS GENERALES CAUCES FLUVIALES CARRETERAS LOCALES CAMINOS RURALES		EQUIPAMIENTO EQUIPAMIENTO (DEPORTIVO, ESCOLAR, DIVERSO)		ESPACIOS LIBRES ESPACIOS LIBRES		INFRAESTRUCTURAS DEPOSITOS DE AGUA, SUBESTACIONES DE ENERGIA ELECTRICA	
ZONAS RURALES RURAL COMUN PROTECCION DE CUMBRES		PROTECCION DE CONJUNTOS DE INTERES(NUCLEOS RURALES) PROTECCION PAISAJISTICA DEL MEDIO RURAL		AMBITO DE EXTRACCION MINERA TERRITORIO AFECTADO POR LA LEY DE COSTAS							

AASSEN BIGARREN ALDAKETA PUNTUALA
SEGUNDA MODIFICACIÓN PUNTUAL NNSS
AG.I.1 AGOTE
AG.I.2 AGOTE II

BEHIN-BEHINEKO ONARPEN APROBACIÓN PROVISIONAL

POL. IND. AGOTE
 - ZESTOA -

PROMOTOR:
 ZESTOAKO UDALA



AYUNTAMIENTO DE ZESTOA
 GIPUZKOA

PLANO DE:

ARAU PARTIKULARRA
 NORMA PARTICULAR
 AG.I.1 AGOTE I

EGUNGO EGOERA/MUGAKETA
 ESTADO ACTUAL/DELIMITACIÓN

AUTOR:

JOSU ARANGUREN ETXEBERRIA
 INGENIERO INDUSTRIAL
 N°COLEGIADO: 3250

DIBUJADO POR:

FECHA:

AJA

MAYO 2014

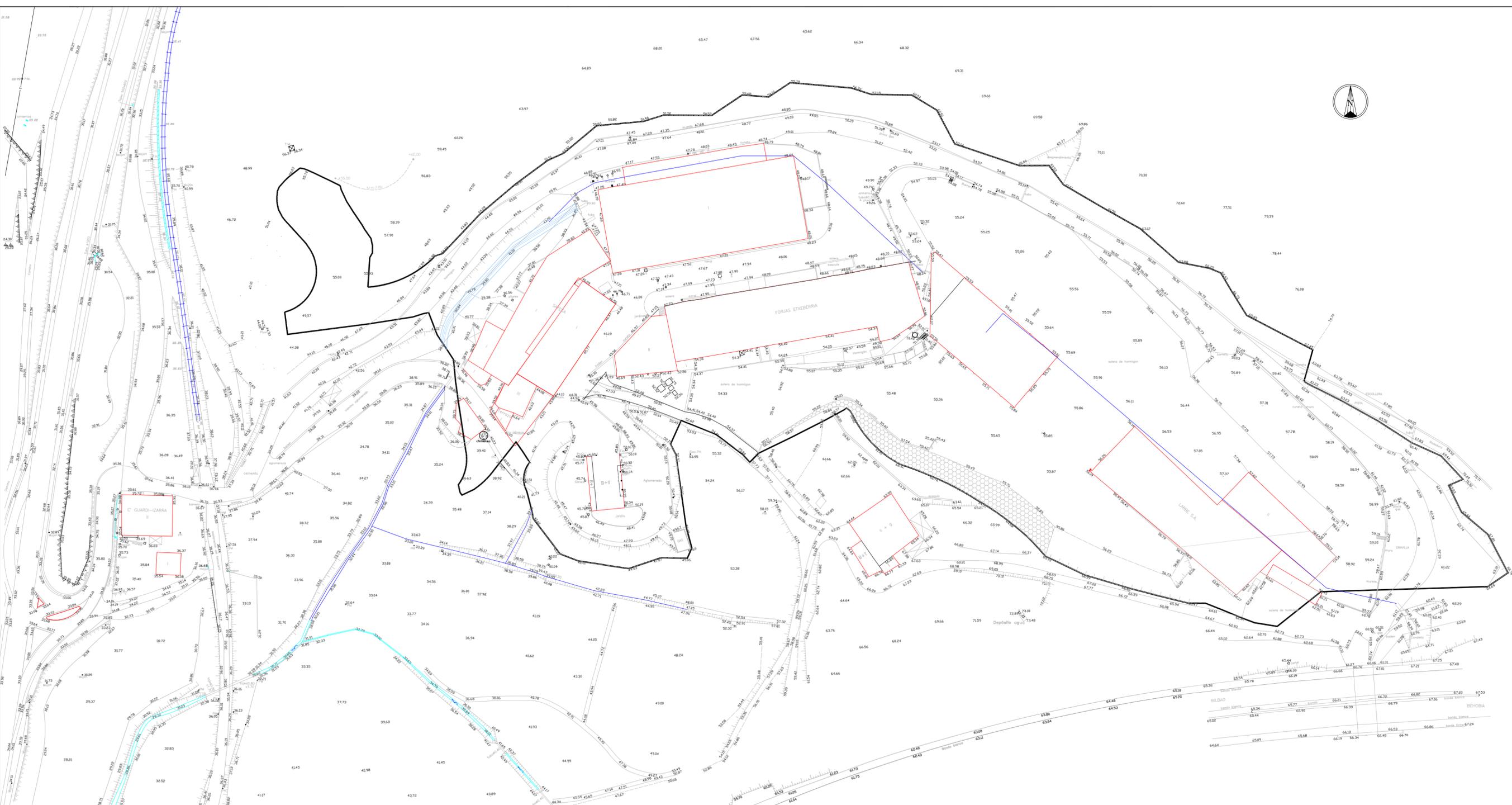
ESCALA DIN A3:

N° PLANO:

1/1.000

P.03.1

www.imara-ing.com



AASen BIGARREN ALDAKETA PUNTUALA
SEGUNDA MODIFICACIÓN PUNTUAL NNSS
AG.I.1 AGOTE
AG.I.2 AGOTE II

BEHIN-BEHINEKO ONARPEN APROBACIÓN PROVISIONAL

POL. IND. AGOTE
 - ZESTOA -

PROMOTOR:
 ZESTOAKO UDALA



AYUNTAMIENTO DE ZESTOA
 GIPUZKOA

PLANO DE:

ARAU PARTIKULARRA
 NORMA PARTICULAR
 AG.I.1 AGOTE I
 ZONAKATZE XEHATUAK
 ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

AUTOR:
 JOSU ARANGUREN ETXEBERRIA

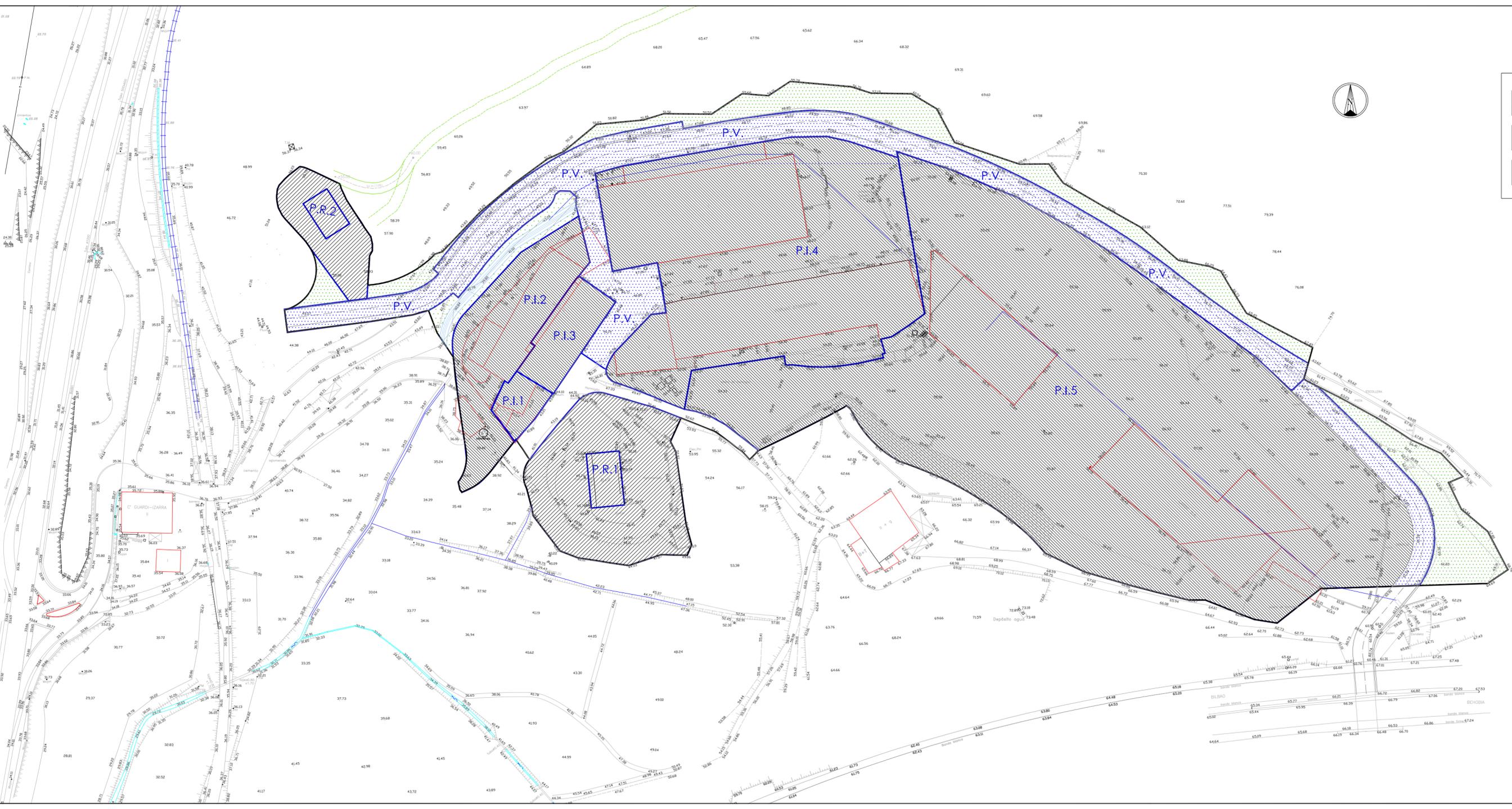
INGENIERO INDUSTRIAL
 N°COLEGIADO: 3250

DIBUJADO POR: AJA

FECHA:
 MAYO 2014

ESCALA DIN A3: 1/1.000

Nº PLANO:
P.03.2



<p>PARCELAS EDIFICABLES</p> <ul style="list-style-type: none"> RESIDENCIAL INDUSTRIAL TERCIARIO 	<p>EQUIPAMIENTO</p>	<p>PARCELAS NO EDIFICABLES</p> <ul style="list-style-type: none"> PÚBLICO (SISTEMA LOCAL ESPACIOS LIBRES) PÚBLICO (VIARIO) PRIVADA (VIARIO) 	<p>DELIMITACION DEL AREA</p>
--	---------------------	--	------------------------------

AASen BIGARREN ALDAKETA PUNTUALA
SEGUNDA MODIFICACIÓN PUNTUAL NNS AG.I.1 AGOTE AG.I.2 AGOTE II

BEHIN-BEHINEKO ONARPEN APROBACIÓN PROVISIONAL

POL. IND. AGOTE
 - ZESTOA -

PROMOTOR:
 ZESTOAKO UDALA



AYUNTAMIENTO DE ZESTOA GIPUZKOA

PLANO DE:

ARAU PARTIKULARRA
 NORMA PARTICULAR
 AG.I.1 AGOTE I
 ERAIKUNTZA, JABETZA ETA
 ERAILERIA ZEHAZTASUN BALDINTZAK
 COND. DETAL. EDIF., DOM. Y USO

AUTOR:

JOSU ARANGUREN ETXEBERRIA

INGENIERO INDUSTRIAL
 N°COLEGIADO: 3250

DIBUJADO POR:

FECHA:

AJA

MAYO 2014

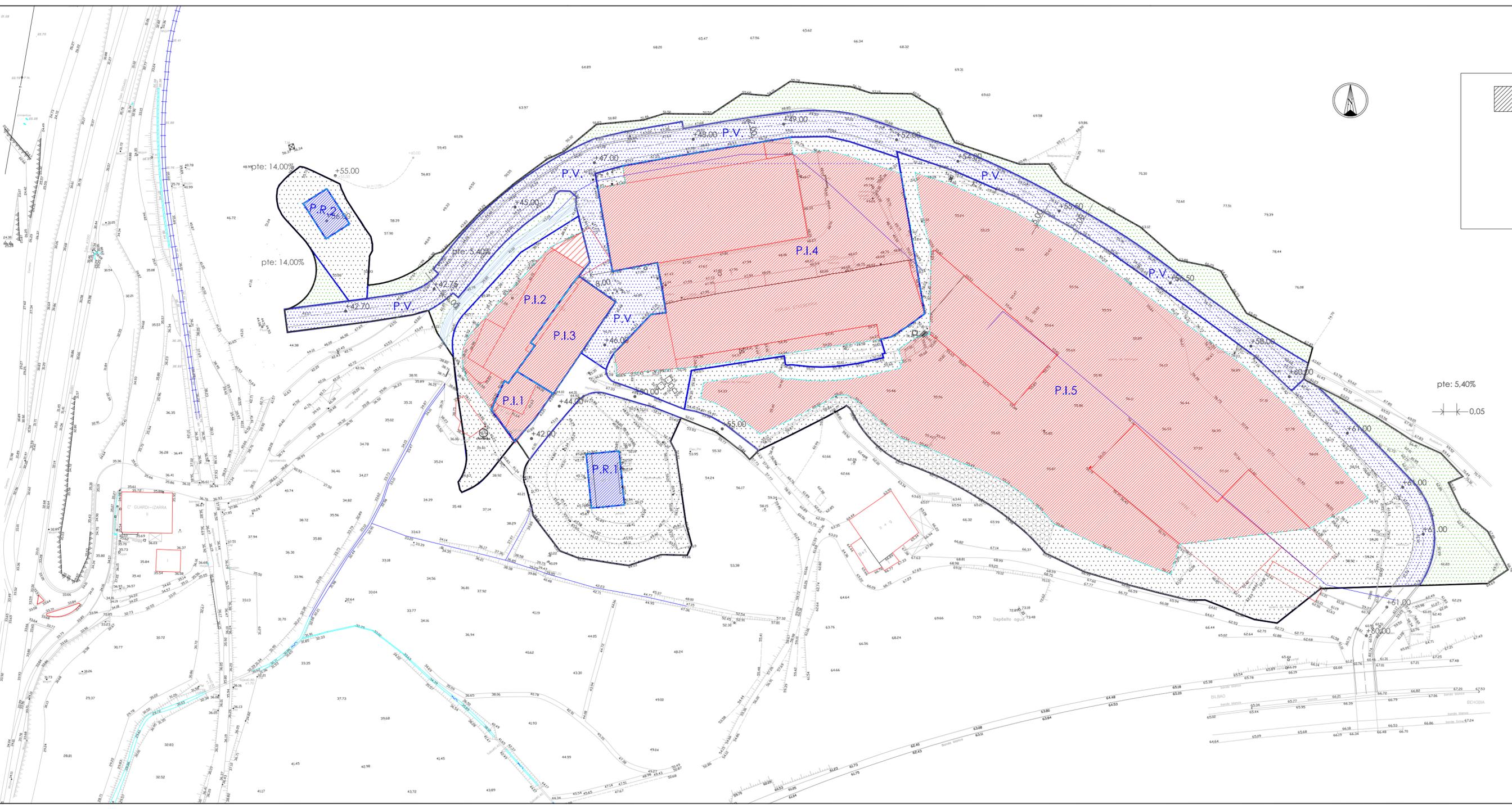
ESCALA DIN A3:

N° PLANO:

1/1.000

P.03.3

www.imara-ing.com



	PARCELAS EDIFICABLES		RESIDENCIAL		PARCELAS NO EDIFICABLES
	INDUSTRIAL		PÚBLICO (VIARIO)		PRIVADA (VIARIO)
	EQUIPAMIENTO		PÚBLICO (SISTEMA LOCAL ESPACIOS LIBRES)		PRIVADA (NO EDIFICABLE)

AASen BIGARREN ALDAKETA PUNTUALA
SEGUNDA MODIFICACIÓN PUNTUAL NNSS
AG.I.1 AGOTE
AG.I.2 AGOTE II

BEHIN-BEHINEKO ONARPEN APROBACIÓN PROVISIONAL

POL. IND. AGOTE
 - ZESTOA -

PROMOTOR:
 ZESTOAKO UDALA



AYUNTAMIENTO DE ZESTOA
 GIPUZKOA

PLANO DE:

ARAU PARTIKULARRA
 NORMA PARTICULAR
 AG.I.1 AGOTE I
 HIRIGINTZA KUDEAKETA ETA
 GAUZATZE BALDINTZAK
 COND. GEST. URBAN. Y EJEC.

AUTOR:
 JOSU ARANGUREN ETXEBERRIA

INGENIERO INDUSTRIAL
 N°COLEGIADO: 3250

DIBUJADO POR: FECHA:

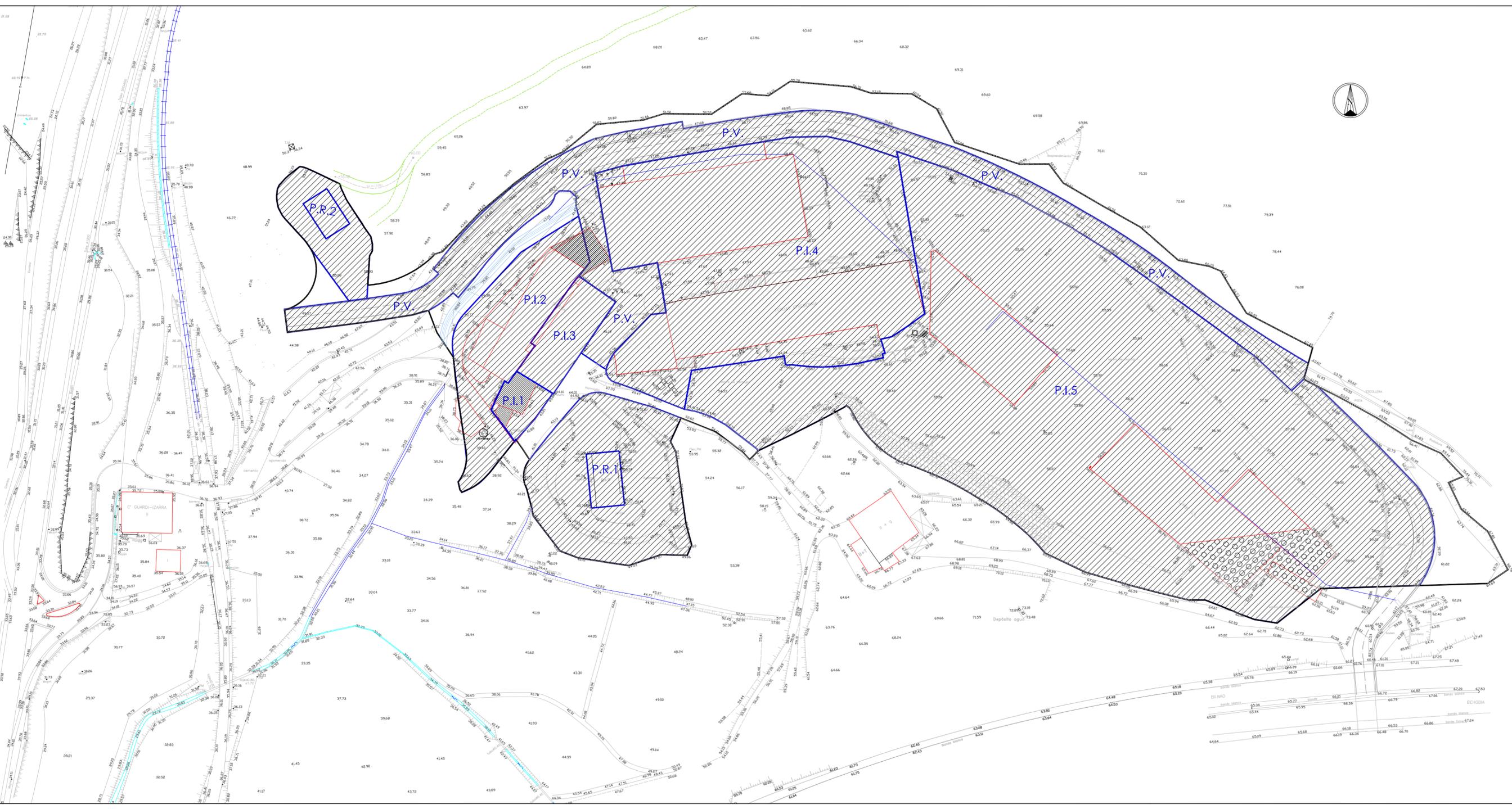
AJA MAYO 2014

ESCALA DIN A3: N° PLANO:

1/1.000 **P.03.4**



	PARCELA EJECUCION DIRECTA
	UNIDAD DE EJECUCION
	FUERA DE ORDENACION
	DISCONFORME CON EL PLANEAMIENTO URBANÍSTICO



AASSen BIGARREN ALDAKETA PUNTUALA
SEGUNDA MODIFICACIÓN PUNTUAL NNSS
AG.I.1 AGOTE
AG.I.2 AGOTE II

BEHIN-BEHINEKO ONARPEN APROBACIÓN PROVISIONAL

POL. IND. AGOTE
 - ZESTOA -

PROMOTOR:
 ZESTOAKO UDALA



AYUNTAMIENTO DE ZESTOA
 GIPUZKOA

PLANO DE:

ARAU PARTIKULARRA
 NORMA PARTICULAR
 AG.I.2 AGOTE II

EGUNGO EGOERA/MUGAKETA
 ESTADO ACTUAL/DELIMITACIÓN

AUTOR:

JOSU ARANGUREN ETXEBERRIA
 INGENIERO INDUSTRIAL
 N°COLEGIADO: 3250

DIBUJADO POR:

FECHA:

AJA

MAYO 2014

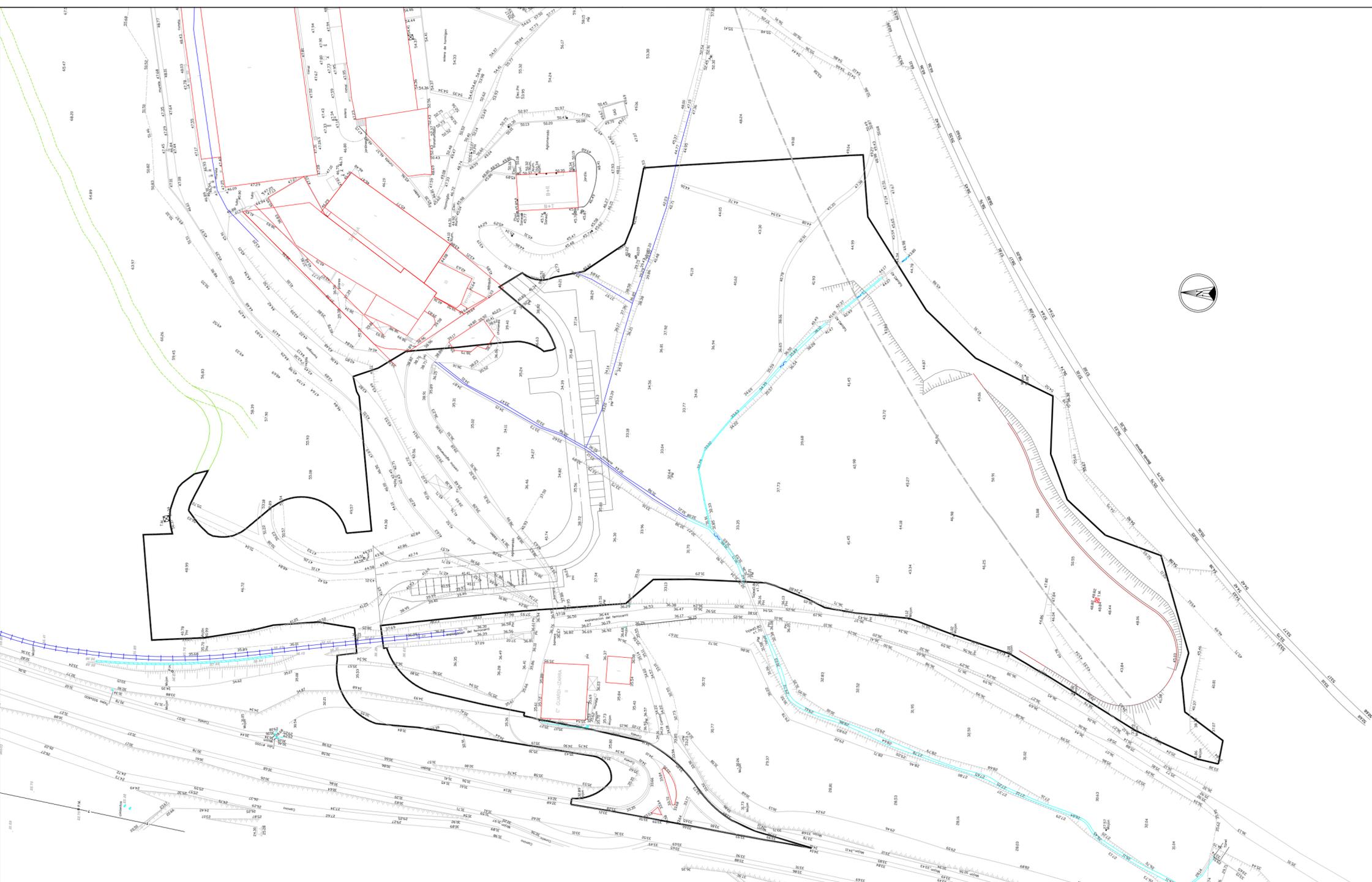
ESCALA DIN A3:

N° PLANO:

1/1.000

P.04.1

www.imara-ing.com



DELIMITACION DEL SECTOR

AASSEN BIGARREN ALDAKETA PUNTUALA
SEGUNDA MODIFICACIÓN PUNTUAL NNSS
AG.I.1 AGOTE
AG.I.2 AGOTE II

BEHIN-BEHINEKO ONARPENA
APROBACIÓN PROVISIONAL

POL. IND. AGOTE
 - ZESTOA -

PROMOTOR:
 ZESTOAKO UDALA



AYUNTAMIENTO DE ZESTOA
 GIPUZKOA

PLANO DE:

ARAU PARTIKULARRA
 NORMA PARTICULAR
 AG.I.2 AGOTE II

ZONAKATZE OROKORRA
 ZONIFICACIÓN GLOBAL

AUTOR:

JOSU ARANGUREN ETXEBERRIA
 INGENIERO INDUSTRIAL
 N°COLEGIADO: 3250

DIBUJADO POR:

FECHA:

AJA

MAYO 2014

ESCALA DIN A3:

Nº PLANO:

1/1.000

P.04.2

www.imara-ing.com



	DELIMITACION DEL SECTOR		VIARIO
	INDUSTRIAL		DELIMITACION CAUCE PÚBLICO REGATA

AASSen BIGARREN ALDAKETA PUNTUALA
SEGUNDA MODIFICACIÓN PUNTUAL NNSS
AG.I.1 AGOTE
AG.I.2 AGOTE II

BEHIN-BEHINEKO ONARPENA
APROBACIÓN PROVISIONAL

POL. IND. AGOTE
 - ZESTOA -

PROMOTOR:
 ZESTOAKO UDALA



AYUNTAMIENTO DE ZESTOA
 GIPUZKOA

PLANO DE:

ARAU PARTIKULARRA
 NORMA PARTICULAR
 AG.I.2 AGOTE II
 ZONAKATZE XEHATUAK
 ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

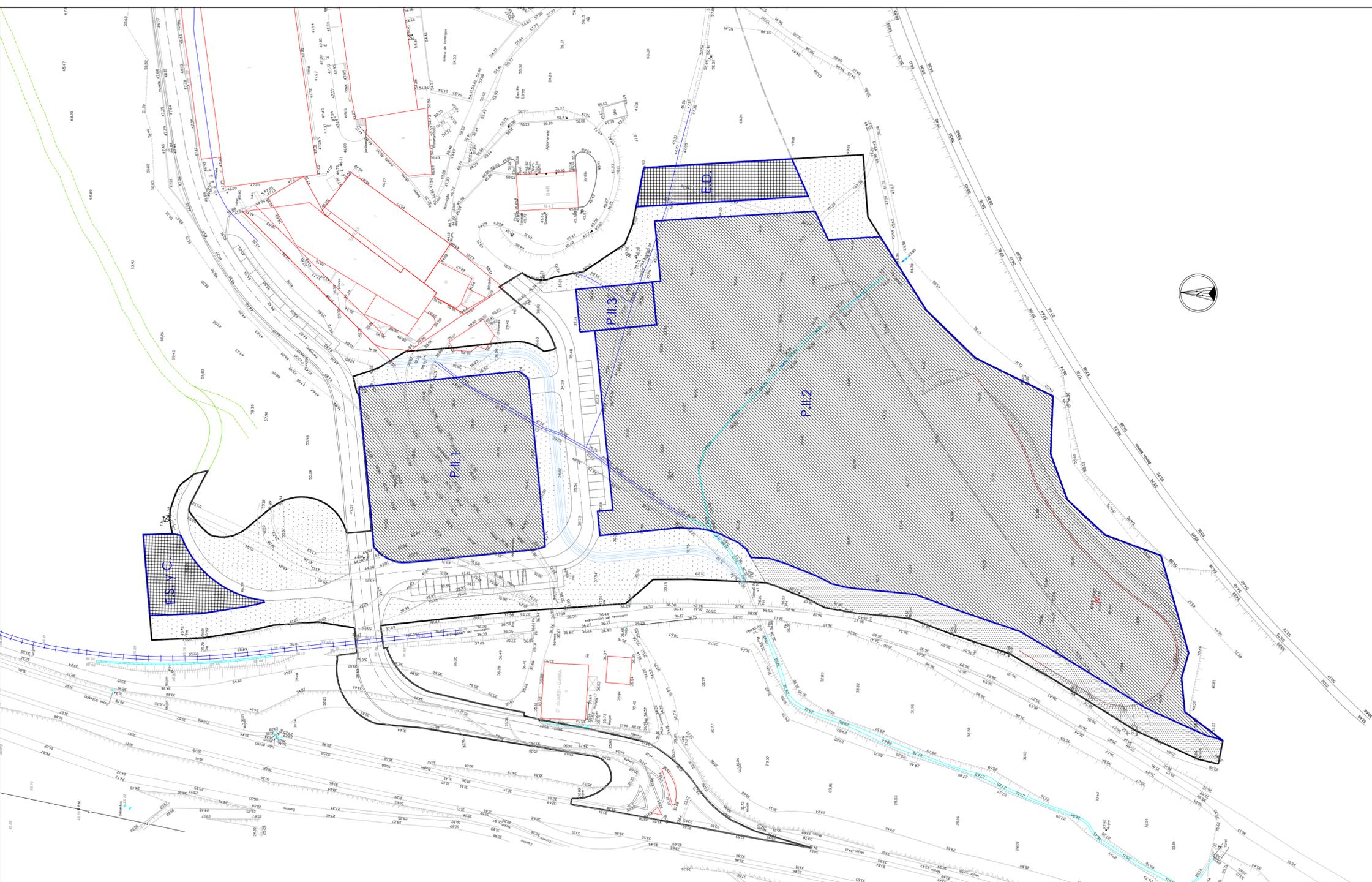
AUTOR:
 JOSU ARANGUREN ETXEBERRIA
 INGENIERO INDUSTRIAL
 N°COLEGIADO: 3250

DIBUJADO POR: FECHA:

AJA MAYO 2014

ESCALA DIN A3: N° PLANO:

1/1.000 **P.04.3**



<p>PARCELAS EDIFICABLES</p> <ul style="list-style-type: none"> RESIDENCIAL INDUSTRIAL TERCIARIO 	<p>EQUIPAMIENTO</p>	<p>ESPACIOS LIBRES</p> <ul style="list-style-type: none"> ESPACIOS LIBRES DOMINIO PUBLICO PARA RESERVA DE APLICACION PTS FERROVIARIO 	<p>OTROS ESPACIOS PUBLICOS</p> <ul style="list-style-type: none"> VIARIO DELIMITACION DEL SECTOR
--	---------------------	--	--

AASSEN BIGARREN ALDAKETA PUNTUALA
SEGUNDA MODIFICACIÓN PUNTUAL NNSS
AG.I.1 AGOTE
AG.I.2 AGOTE II

BEHIN-BEHINEKO ONARPEN APROBACIÓN PROVISIONAL

POL. IND. AGOTE
 - ZESTOA -

PROMOTOR:
 ZESTOAKO UDALA



AYUNTAMIENTO DE ZESTOA GIPUZKOA

PLANO DE:

ARAU PARTIKULARRA
 NORMA PARTICULAR
 AG.I.2 AGOTE II
 ERAIKUNTZA, JABETZA ETA
 ERABILERA ZEHAZTASUN BALDINTZAK
 COND.DETAL.EDIF.,DOM. Y USO

AUTOR:

JOSU ARANGUREN ETXEBERRIA
 INGENIERO INDUSTRIAL
 N°COLEGIADO: 3250

DIBUJADO POR:

FECHA:

AJA

MAYO 2014

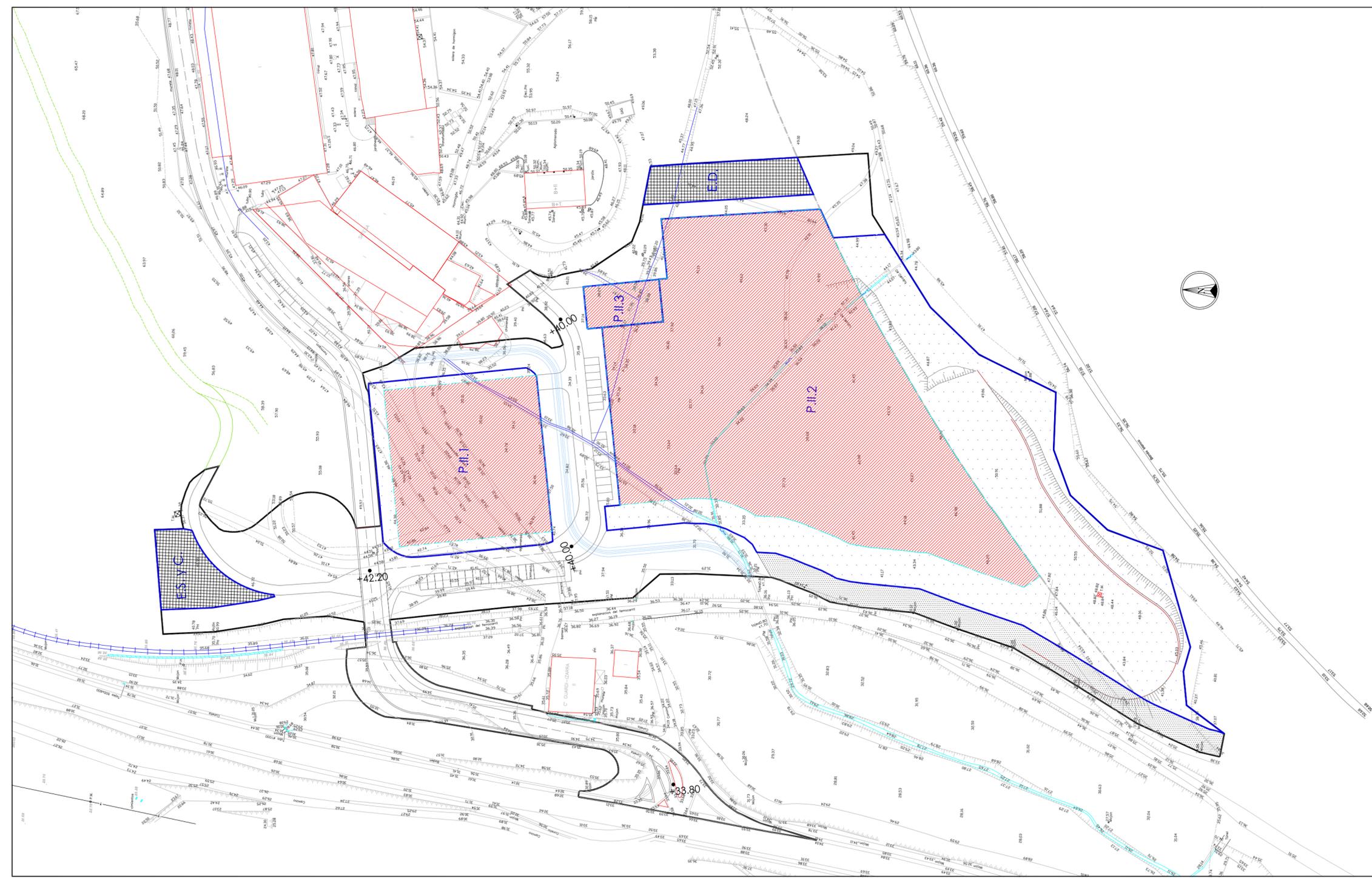
ESCALA DIN A3:

N° PLANO:

1/1.000

P.04.4

www.imara-ing.com



	PARCELA EDIFICABLE EN PLANTAS ALTAS		INDUSTRIAL		PARCELA PRIVADA NO EDIFICABLE
	PARCELA EDIFICABLE EN PLANTA BAJA		EQUIPAMIENTO		DOMINIO PUBLICO
	PARCELA EDIFICABLE EN PLANTA SOTANO				DOMINIO PUBLICO PARA RESERVA DE APLICACION PTS FERROVIARIO

AASSEN BIGARREN ALDAKETA PUNTUALA
SEGUNDA MODIFICACIÓN PUNTUAL NNSS
AG.I.1 AGOTE
AG.I.2 AGOTE II

BEHIN-BEHINEKO ONARPEN APROBACIÓN PROVISIONAL

POL. IND. AGOTE
 - ZESTOA -

PROMOTOR:
 ZESTOAKO UDALA



AYUNTAMIENTO DE ZESTOA
 GIPUZKOA

PLANO DE:

ARAU PARTIKULARRA
 NORMA PARTICULAR
 AG.I.2 AGOTE II
 HIRIGINTZA KUDEAKETA ETA
 GAUZATZE BALDINTZAK
 COND. GEST. URBAN. Y EJEC.

AUTOR:

JOSU ARANGUREN ETXEBERRIA

INGENIERO INDUSTRIAL
 N°COLEGIADO: 3250

DIBUJADO POR:

FECHA:

AJA

MAYO 2014

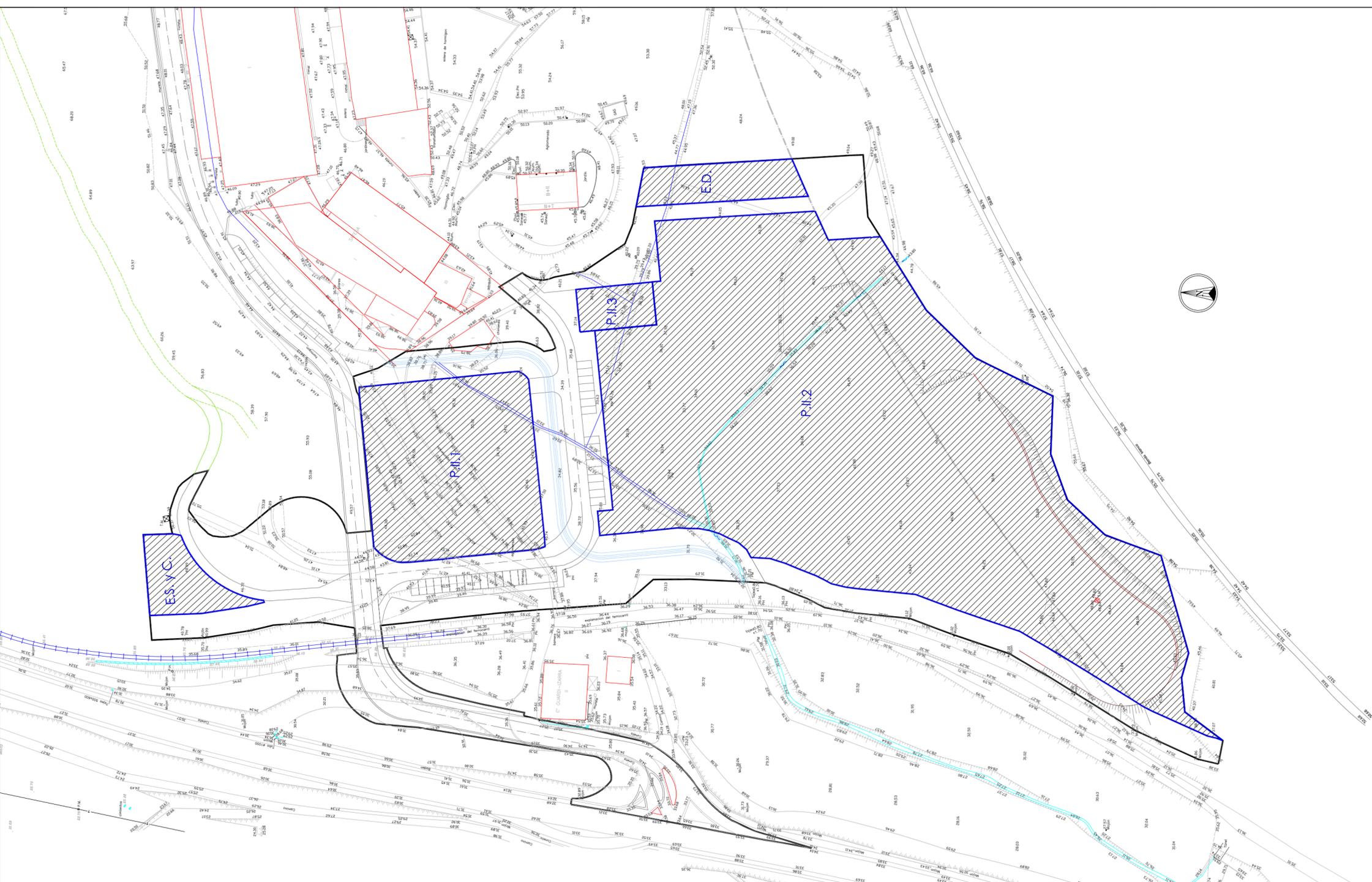
ESCALA DIN A3:

N° PLANO:

1/1.000

P.04.5

www.imara-ing.com



	PARCELA EJECUCION DIRECTA
	UNIDAD DE EJECUCION
	FUERA DE ORDENACION

AASSen BIGARREN ALDAKETA PUNTUALA
SEGUNDA MODIFICACIÓN PUNTUAL NNSS
AG.I.1 AGOTE
AG.I.2 AGOTE II

BEHIN-BEHINEKO ONARPENA
APROBACIÓN PROVISIONAL

POL. IND. AGOTE
 - ZESTOA -

PROMOTOR:
 ZESTOAKO UDALA



AYUNTAMIENTO DE ZESTOA
 GIPUZKOA

PLANO DE:

ARAU PARTIKULARRA
 NORMA PARTICULAR
 AG.I.2 AGOTE II
 TRENBIDE ONDOKO EREMUEN DEFINIZIOA
 DEFINICIÓN DE LAS ZONAS
 INMEDIATAS A LA LINEA FERREA

AUTOR:
 JOSU ARANGUREN ETXEBERRIA
 INGENIERO INDUSTRIAL
 N°COLEGIADO: 3250

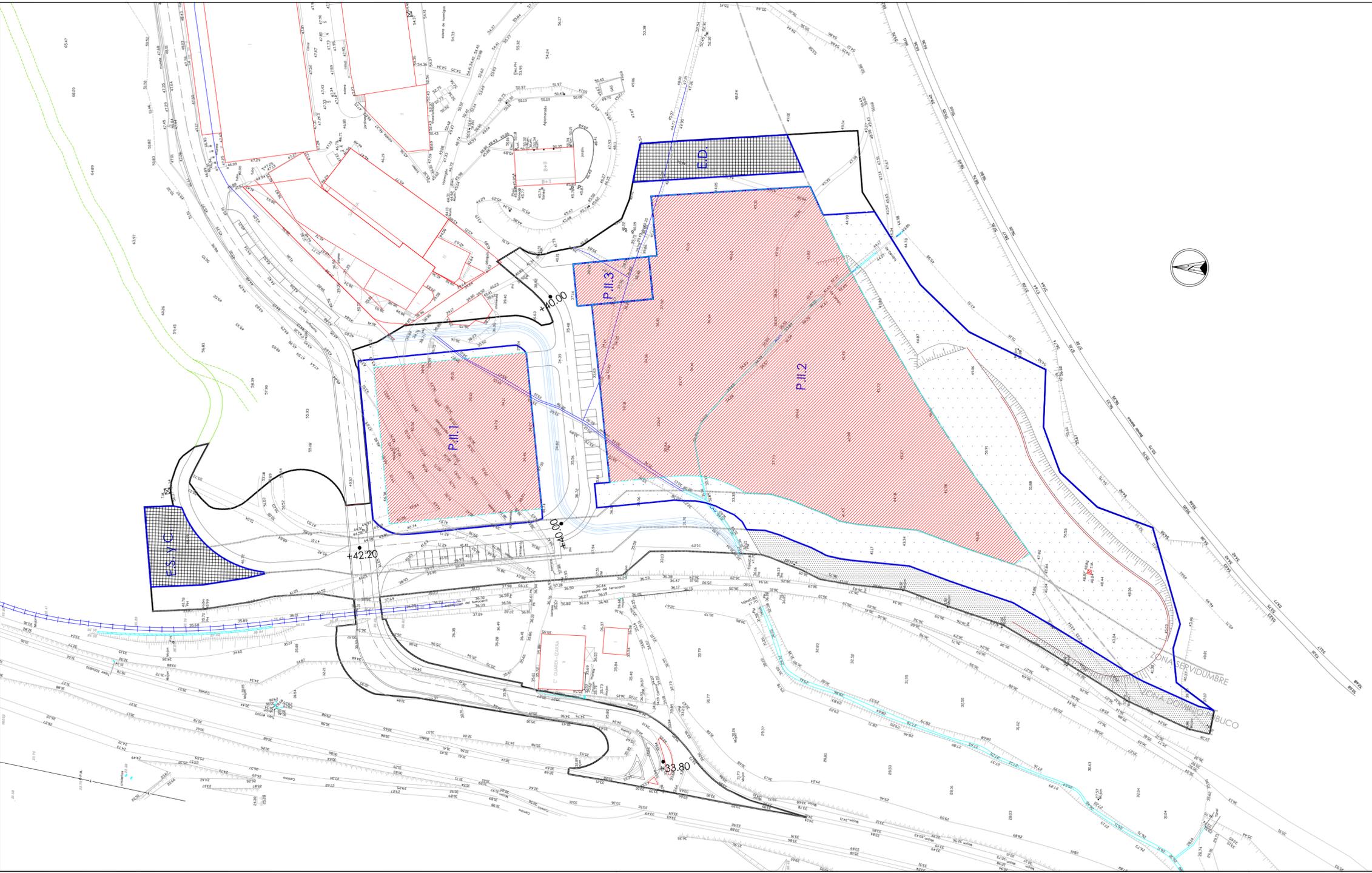
DIBUJADO POR: FECHA:

AJA MAYO 2014

ESCALA DIN A3: N° PLANO:

1/1.000 **P.04.6**

	PARCELA EDIFICABLE EN PLANTAS ALTAS		INDUSTRIAL		PARCELA PRIVADA NO EDIFICABLE
	PARCELA EDIFICABLE EN PLANTA BAJA		EQUIPAMIENTO		DOMINIO PUBLICO
	PARCELA EDIFICABLE EN PLANTA SOTANO				DOMINIO PUBLICO PARA RESERVA DE APLICACION PTS FERROVIARIO



Zestoa, mayo 2014

Fdo.: Teodoro Cacho Etxeberria
Abogado

Fdo.: Josu Aranguren Etxeberria
Ingeniero Industrial