



DOMUSA
T E K N I K

**ERREZILGO “LOIDI AZPI” 11 HE-aren PLAN PARTZIALA –
HASIERAKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA**

PLAN PARCIAL DEL AU 11 “LOIDI AZPI” DE ERREZIL –
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL

Julio de 2022eko Uztaila



ERREZILGO “LOIDI AZPI” 11 HE-aren PLAN PARTZIALA – HASIERAKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA

PLAN PARCIAL DEL AU 11 “LOIDI AZPI” DE ERREZIL –
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL

Julio de 2022eko Uztaila

1. DOKUMENTUA – TXOSTENA ETA ERANSKINAK

DOCUMENTO Nº 1 – MEMORIA Y ANEXOS

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	1
1.1. ANTECEDENTES.....	1
1.2. OBJETO DEL PLAN PARCIAL.....	1
1.3. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.....	1
1.4. IMPACTO DE GÉNERO	2
1.5. IMPACTO SOCIOLINGÜÍSTICO	4
2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....	5
2.1. DELIMITACIÓN Y CARACTERÍSTICAS TERRITORIALES	5
2.2. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	5
2.3. ESTADO ACTUAL. EDIFICACIONES, USOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.....	6
2.4. PARCELARIO	7
3. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA	8
3.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN	8
3.2. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.....	8
4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA	10
4.1. ORDENACIÓN GENERAL	10
4.1.1. Red viaria y peatonal.....	10
4.1.2. Parcela industrial	10
4.1.3. Urbanización del Área	10
4.2. ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA Y CUADRO DE CARACTERÍSTICAS	11
4.3. RED VIARIA, APARCAMIENTO E ITINERARIOS PEATONALES	12
4.4. PROGRAMA EDIFICATORIO INDUSTRIAL Y EQUIPAMIENTOS	13
4.4.1. Parcela.....	13
4.5. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES	14
4.6. URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS	14
4.6.1. Red viaria y pavimentaciones.....	14
4.6.2. Saneamiento.....	14
4.6.3. Red de distribución de agua	15
4.6.4. Red de alumbrado público.....	16
4.6.5. Energía eléctrica, red de teléfonos y de telecomunicaciones	16
4.6.6. Red de gas	16
4.7. SUPRESIÓN DE BARRERAS URBANÍSTICAS	17
5. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN.....	18

MEMORIA

1. INTRODUCCIÓN

1.1. ANTECEDENTES

Con fecha 19 de enero de 2021 se aprobó definitivamente el Plan General de Ordenación Urbana de Errezil por parte del Consejo del Gobierno Foral, habiéndose publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico con fecha 12 de noviembre de 2021 (BOG nº 217).

El Plan General de Ordenación Urbana de Errezil plantea el sector de uso industrial en la zona de Domusa que ya contemplaban las NNSS del año 1996.

El vigente Plan General de Ordenación Urbana denomina el ámbito como "A.U. 11 Loidi Azpi".

Domusa es titular de la totalidad de los terrenos que se ubican dentro del ámbito A.U. 11 "Loidi Azpi", a excepción, de los caminos públicos que los atraviesan.

1.2. OBJETO DEL PLAN PARCIAL

El objeto del presente Plan Parcial es la fijación de las características de la ordenación urbanística del A.U. 11 "Loidi Azpi", cuya superficie es de 18.133,14 m².

En el Plan Parcial se desarrollan las determinaciones contenidas en el Documento de Aprobación Definitiva del Texto Refundido del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Errezil, de marzo del 2021.

1.3. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Conforme al artículo 17.2, de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*, el órgano ambiental competente determinará la amplitud y grado de especificación de la información que ha de constar en el Estudio Ambiental Estratégico, cuyo contenido viene reflejado en el artículo 20 de la citada *Ley 21/2013, de 9 de diciembre*.

El contenido del Documento Inicial Estratégico que acompaña al presente Plan Parcial viene regulado por el Artículo 18 de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*, donde se indica:

"1. Dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa el promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento inicial estratégico que contendrá, al menos, la siguiente información:

- a) Los objetivos de la planificación.*
- b) El alcance y contenido del plan o programa propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.*
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.*
- d) Los potenciales impactos ambientales tomando en consideración el cambio climático.*
- e) Las incidencias previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes"*

En cuanto al sometimiento del Plan Parcial del AU 11 "Loidi Azpi" de Errezil al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, el apartado 3 del Anexo II.B. *Planes y programas que deben someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada* de la *Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi*, indica:

"3.- Los planes y programas que, estableciendo el marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos de los apartados 6 y 7 del Anexo II.A."

En este contexto, conforme al Anexo II.E *Proyectos que deben someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada*, se sitúa la urbanización de suelo para zonas industriales, donde se indica:

*"Grupo E7.- Proyectos de infraestructuras.
7.a.- Proyectos que requieran la urbanización de suelo para zonas industriales."*

Por tanto, conforme a lo anteriormente descrito, resulta procedente someter el Plan Parcial del AU 11 "Loidi Azpi" de Errezil al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, de forma que se establezca el futuro marco para la autorización en el futuro de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental simplificada.

1.4. IMPACTO DE GÉNERO

La *Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la igualdad de hombres y mujeres*, establece en su artículo 18.1 la obligación de los poderes públicos vascos *"de tener en cuenta de manera activa el objetivo de la igualdad de mujeres y hombres en la elaboración y aplicación de las normas, planes,*

programas y otros instrumentos de formulación de políticas públicas". Este artículo 18.1 responde al principio de transversalidad de género entre mujeres y hombres en los estados miembros de la Unión Europea.

La Resolución 40/2012, de 21 de agosto, de la Directora de la Secretaría del Gobierno y de Relaciones con el Parlamento, por la que se dispone la publicación del Acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno «por el que se aprueban 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», en el apartado Primero del Anexo, establece las normas o actos administrativos en los que la evaluación no es preceptiva, estableciendo una serie de criterios para la elaboración de los informes de impacto de género.

De acuerdo con estas Directrices, se considera que el presente Plan Parcial carece de relevancia desde el punto de vista del género, tal y como se justifica en la siguiente tabla (conforme al modelo de informe justificativo de la ausencia de relevancia desde el punto de vista del género, incluido en el Anexo II de las Directrices de la Resolución 40/2012):

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO DE NORMA O PROPUESTA DE ACTO ADMINISTRATIVO
1.– Indicar la denominación del proyecto de norma o propuesta de acto administrativo: Plan Parcial del AU 11 "Loidi Azpi" de Errezil
2.– Indicar el Departamento y la Dirección que lo promueve: Ayuntamiento de Errezil
3.– Señalar, en su caso, otras normas, planes, etc. relacionados con el proyecto o propuesta: PGOU de Errezil
4.– Exponer los objetivos generales del proyecto de norma o propuesta de acto administrativo: Reordenación del AU 11 Loidi Azpi de Errezil para dar satisfacción a la demanda de suelo industrial.
JUSTIFICACIÓN DE LA AUSENCIA DE RELEVANCIA DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL GÉNERO
5.– Indicar los motivos por los que se considera que el proyecto de norma carece de relevancia desde el punto de vista del género: El Plan Parcial actualiza las condiciones previstas por el PGOU sobre el ámbito, sin afectar desde el punto de vista del género.

En cualquier caso, no se empleará un uso sexista o discriminatorio del lenguaje en la formulación del Plan Parcial.

1.5. IMPACTO SOCIOLINGÜÍSTICO

Conforme a la regulación contenida en el *Decreto 179/2019, de 19 de noviembre, sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi*, su artículo 50 establece:

*"1.– Todos los municipios **deberán realizar la evaluación del impacto lingüístico de los siguientes planes** y proyectos, así como de sus modificaciones sustanciales, **cuando estos tengan efectos en el uso del euskera.***

a) Planes:

- Planes generales de ordenación urbana.*
- Plan de compatibilización de planeamiento general.*
- Plan de sectorización.*
- Normas subsidiarias del planeamiento.*
- **Planes parciales.***
- Planes especiales de ordenación urbana.*
- Planes de turismo."*

Conforme a lo expuesto anteriormente, si bien puede desprenderse la necesidad de realizar la evaluación de impacto lingüístico, considerando que se trata de la reordenación del AU 11 "Loidi Azpi" para la generación de plataformas edificables industriales, se estima que la actuación prevista en el Plan Parcial no tiene efectos en el uso euskera.

2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1. DELIMITACIÓN Y CARACTERÍSTICAS TERRITORIALES

El A.U. 11 "Loidi Azpi" se encuentra ubicada al Oeste del término municipal y del núcleo urbano de Errezil, ocupando los terrenos comprendidos al sur del río Errezil entre el A.U. 7 "Domusa" y el A.U. 8 "Arosar".

El Área tiene una superficie superior a dieciocho hectáreas, y limita al Norte con el cauce del río Errezil y el A.U. 8 "Arosar"; al Este con terrenos rurales; al Sur, con terrenos rurales; y al Oeste con el A.U. 7 "Domusa".

La estructura de propiedad del Área se compone de un propietario privado, que es Domusa, con un total de 18.133,14 m² (plano nº I.5).

El A.U.11 "Loidi Azpi" presenta unos desniveles altimétricos acusados entre la cota + 189 en su zona noreste, junto al A.U. 7 "Domusa", y la cota + 210 en su zona Suroeste, junto a los terrenos rurales.

2.2. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

El documento de planeamiento general que ofrece cobertura urbanística al presente Plan Parcial corresponde al Documento de Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) de Errezil de marzo del 2021.

2.3. ESTADO ACTUAL. EDIFICACIONES, USOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

El Área delimitada se conforma de terrenos rurales con un uso predominante herbal, tal y como se refleja en el plano topográfico del estado actual y delimitación (plano nº I.3).

El Área, tiene una longitud del orden de 225 m. en sentido Este-Oeste y 80 m. en sentido Norte-Sur.

Las variaciones altimétricas del Área van aproximadamente desde la cota +189 hasta la cota +210. La mayor parte de la superficie del Área es casi llana, excepto la zona Suroeste que presenta una pendiente pronunciada del orden del 30%.

Dentro del Área discurre el camino que conduce a los caseríos situados al Sur y Este del área que es sustituido e integrado dentro del vial del Área.

El Área está atravesada por una pequeña vaguada que conduce las aguas de escorrentía hasta el río Errezil.

El Área es cruzada por una línea eléctrica aérea de alta tensión. Las líneas afectadas por la ordenación son sustituidas por nuevas líneas aéreas.

Ver los planos I.7.1, I.7.2 y I.7.3 en el apartado "Planos de información" para ver el estado actual de las infraestructuras existentes.

2.4. PARCELARIO

La estructura parcelaria del A.U. 11 "Loidi Azpi" es la siguiente:

Partzela / Parcela	Azpilurzatia / Subparcela	Izaera / Carácter Jabea / Propietario	Azalera / Superficie (m ²)		
1	1.1	Pribatua / Privado DOMUSA	6.788,10	8.068,61	8.663,27
	1.2	Pribatua / Privado DOMUSA	879,99		
	1.3	Pribatua / Privado DOMUSA	400,52		
	1.4	Publikoa /Público	424,64	594,66	
	1.5	Publikoa /Público	170,02		
2	2.1	Pribatua / Privado DOMUSA	8.502,78	9.181,86	9.469,87
	2.2	Pribatua / Privado DOMUSA	679,08		
	2.3	Publikoa /Público	288,01	288,01	
Eremuaren azalera osoa / Superficie total del área					18.133,14

Actualmente el área se divide en dos parcelas que se reflejan en el plano nº I.5, dentro de los Planos de Información. Las subparcelas de carácter privado son propiedad de DOMUSA.

3. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA

3.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN

Con motivo de la demanda de infraestructura económica por parte de una empresa ubicada en el término municipal, resulta necesario proceder a la ordenación del ámbito urbanístico, implicando la necesidad de definición de los criterios de ordenación, adaptándolos a la demanda existente.

A partir de este objetivo general se han tenido presentes los siguientes criterios de ordenación:

- Diseño de una ordenación que se ajuste a las determinaciones previstas en el Documento de Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU).
- Previsión una edificación que permita ajustarse a las necesidades actuales.
- Diseño de una red viaria y de redes de servicios.
- Minoración y racionalización de los costes de urbanización.
- Resolución de los sistemas de acometida infraestructural al nuevo polígono.
- Previsión de unas acciones de recuperación ambiental.

3.2. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

- La solución de ordenación adoptada cumplimenta todas las determinaciones normativas previstas en el Planeamiento General y satisface el programa de reservas dotacionales previstas en el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.
- Se programa un nivel de ocupación edificatoria máxima en planta de 6.097,18 m², inferior a la ocupación máxima prevista en el planeamiento general (8.145,00 m²),
- Se aprovechamiento de edificabilidad sobre rasante es de 8.145,00 m² de los cuales 7.900,65 m² son de uso industrial y 244,35 m² de equipamientos.
- Se establecen las reservas previstas en el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo:
 - Se ordena una superficie de 2.181,14 m² como Sistema de Espacios libres, y zonas Verdes. (12,03% del Sector > 12%)
 - Se prevé unas parcelas de Equipamiento Terciario de 244,35 m² (3,00% de la Edificabilidad)

- Se prevé una dotación de 17 plazas de aparcamiento en vía pública. El resto de los aparcamientos para cumplir el ratio mínimo de 1 plaza por cada 100 m² de edificación, se ubicarán en la parcela privada.
- Se establece la obligatoriedad de ceder al Ayuntamiento de Errezil el porcentaje del aprovechamiento lucrativo del Sector que determina la legislación vigente, salvo pacto en contrario.
- Se cumplen los ratios genéricos de obligado cumplimiento para el desarrollo de los nuevos sectores de suelo urbanizable para actividades económicas en el territorio de la CAPV establecidos en el Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales:
 - La dotación mínima de edificación para servicios de interés público y social del Área, destinada a equipamiento rotacional de servicios a las empresas, tales como oficinas, hostelería, empresas auxiliares, servicios comunes, etc., es igual a un 3% de la superficie total de techo edificable, siendo su titularidad privada.
 - Se cumple la dotación mínima de aparcamiento del Área, con más de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de techo edificado, tal como se ha indicado anteriormente, con 17 plazas en la red viaria de acceso público (superior al 20 % señalado en el artículo 11 *Sistematización normativa* anteriormente mencionado).
 - La reserva para las dotaciones públicas locales de espacios libres supone el 12,03 % (superior al 12%) de la superficie bruta del Área.

4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

4.1. ORDENACIÓN GENERAL

4.1.1. Red viaria y peatonal

Según puede verse en los planos, actualmente discurre por el Área una carretera para dar acceso a los caseríos. Se ha proyectado un vial, con mejores condiciones geométricas y de pavimentación, por el interior del Área para mantener y mejorar la conexión de los caseríos.

Las pendientes de los viales se han limitado al 8% salvo el último tramo del vial proyectado, que tiene un 10 % para unirse con la cota existente del vial que accede a los caseríos.

La anchura de la calzada de todos los viales es de 7 metros, con aceras de 1,5 metros.

Se han previsto en vía pública 17 aparcamientos en vía pública. El resto de los aparcamientos para cumplir el ratio mínimo de 1 plaza por cada 100 m² de edificación, se ubicarán en la parcela privada.

4.1.2. Parcela industrial

Se ha ordenado una única parcela industrial, de una superficie de 13.567,83 m², con una ocupación máxima en planta de 6.097,18 m² y con un techo máximo edificables de 8.145 m². El resto de ocupación de la parcela se destina a instalaciones complementarias de las industrias y a aparcamientos.

Azalera gordina / Superficie bruta (m ²)	Azalera garbia / Superficie neta (m ²)	Kota / Cota (m)
13.567,83	6.097,18	+191,33

4.1.3. Urbanización del Área

La desigual topografía del terreno requiere un movimiento de tierras, con unas excavaciones y unos rellenos del mismo orden, habiéndose adecuado la ordenación al establecimiento de unas cotas que puedan suponer una compensación entre la excavación y relleno necesarios.

4.2. ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA Y CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

La ordenación se concreta en la definición de la parcela edificable y en la configuración de una serie de espacios libres y dotacionales con arreglo a los siguientes cuadros de Zonificación Pormenorizada y de Características de la Parcela Edificable.

ZONAKATZE XEHATUA / ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA			
Partzela tipología / Tipología parcela	Izaera / Carácter	Azalera / Superficie (m²)	%
TOKIKO SISTEMA / SISTEMA LOCAL			
Partzela pribatua / Parcela privada	Titulartasun pribatua / Titularidad privada	13.567,83	74,82
Erabilera Industrial / Uso industrial		6.097,18	
Bide pribatuak / Viabilidad privada		5.380,68	
Berdegune pribatua / Zona verde privada		2.089,97	
Espazio libreen tokiko sistema publikoa / Sistema local de espacios verdes públicos	Titulartasun publikoa / Titularidad pública	2.181,14	12,03
Hondakin-berdeguneen tokiko sistema / Sistema local de espacios verdes residuales	Titulartasun publikoa / Titularidad pública	94,93	0,52
Bide eta oinezkoen sare sistema lokala / Sistema local de red viaria y peatonal	Titulartasun publikoa / Titularidad pública	2.289,24	12,63
SEKTOREAREN AZALERA OSOA / SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO		18.133,14	100,00

4.3. RED VIARIA, APARCAMIENTO E ITINERARIOS PEATONALES

Según puede verse en los planos, el principal elemento de la red viaria de la ordenación es el vial que discurre por el Área y da asimismo acceso a los caseríos ubicados en el barrio diseminado de Ibarbia.

Se ha proyectado un vial para dar acceso a la parcela industrial y para mantener la conexión con los caseríos existentes del alrededor como el caserío Bildain y Eulatz. Arranca en la zona baja de la parcela y rodeando la ordenación, se conecta con los caminos existentes. Ver planos nº O.8.1 y O.8.2

Dentro del área, el vial discurre aproximadamente entre las cotas +191,33, en el acceso al Área, y +201,30 en zona sur, y mantiene una pendiente máxima del 8 %, salvo el tramo final de unión al camino actual a los caseríos.

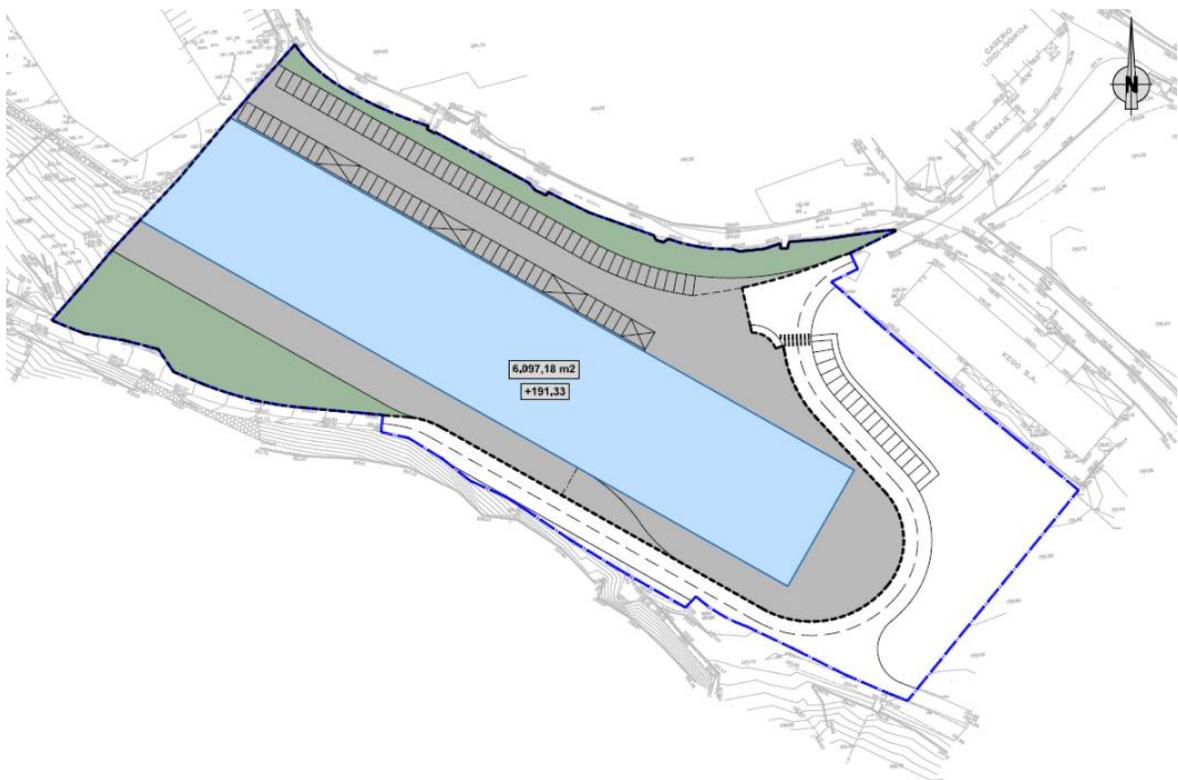
Junto a los aparcamientos públicos, de 5 metros de fondo, situados junto a la vía pública del sector, de 7 m de anchura, hay una acera de 1,5 m.

4.4. PROGRAMA EDIFICATORIO INDUSTRIAL Y EQUIPAMIENTOS

El programa edificatorio industrial y de equipamientos previsto en la ordenación es el siguiente:

4.4.1. Parcela

- Superficie parcela privada 13. 567,83m²
- Superficie máxima ocupación en planta baja 6.097,18 m²
- Superficie máxima de techo edificable 8.145,00 m²
- Posibilidad de subdivisión



4.5. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

Véanse los planos nº O.2 y O.3.

- Superficie destinada a zonas verdes..... 2.181,14 m²
 - La zona verde y libre se ubica en la zona Este del Área.

- Superficie destinada a zona verde residual..... 94,93 m²

4.6. URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS

4.6.1. Red viaria y pavimentaciones

Para el afirmado del viario de la urbanización se proyectan firmes del tipo flexible. En las pavimentaciones se considerarán los elementos de drenaje sostenible necesarios.

Los viales, las zonas de aparcamiento y las zonas de acceso a parcelas se diseñarán con la condición de soportar un tráfico T-2 según la norma 6.1-I.C. de la Instrucción de Carreteras.

Las aceras e itinerarios peatonales se pavimentarán mediante aglomerado asfáltico, sobre solera de hormigón, salvo que el Proyecto de Urbanización establezca una solución equivalente.

Los bordillos de remate entre acera y calzada y entre acera y zonas ajardinadas serán de hormigón prefabricado, salvo que el Proyecto de Urbanización establezca una solución equivalente.

4.6.2. Saneamiento

El saneamiento se proyectará según sistema separativo, recogiendo independientemente desde el interior de las parcelas las aguas pluviales y las aguas residuales. Será el Proyecto de Urbanización el que establezca las características de ambas redes.

4.6.2.1. Red de aguas pluviales

Para la recogida de las aguas pluviales se prevé un sistema de colectores, de modo que a través de un sistema de cunetas y sumideros conducirán las aguas hasta su vertido en el río Régil a través de los cursos de agua al aire libre.

La parcela edificable privada deberá construir a su costa su propia red interna de recogida de pluviales.

El trazado de las tuberías se indica a título orientativo en este Plan Parcial, si bien será el proyecto de Urbanización quien definirá el trazado definitivo, así como sus características y dimensiones.

El Proyecto de urbanización incluirá los sistemas de drenaje sostenible a disponer sobre la urbanización, tales como pavimentos permeables, cubiertas vegetadas, franjas filtrantes, tanques de tormenta, zanjas de filtración, drenes y todos aquellos elementos que permitan garantizar que el eventual aumento de escorrentía respecto del valor correspondiente a la situación preexistente puede ser compensado o resulta irrelevante.

4.6.2.2. Red de aguas residuales

Se prevé una red separativa para la recogida de las aguas residuales de la parcela industrial.

Las características y limitaciones de los vertidos para poder acometer a la red general será regulada por la reglamentación sectorial aplicable. Se establecerá obligatoriamente para la parcela industrial una arqueta inspeccionable de acometida de la red general.

Mediante colectores, cuyo esquema de trazado se representa en el plano nº O.9.2 y cuyas características concretas de dimensionado y trazado serán calculadas y establecidas por el Proyecto de Urbanización, se conducirán las aguas residuales de la parcela hasta el colector general municipal, o en su defecto, hasta una instalación provisional de depuración a definir en el Proyecto de Urbanización con acuerdo a las indicaciones de la autoridad competente.

4.6.3. Red de distribución de agua

En el plano nº O.9.1 se indica a nivel esquemático el sistema previsto para el abastecimiento de agua. La llegada se realiza por noroeste de la ordenación hasta la parcela industrial.

Se señala también la red de distribución del Área y la posible ubicación de acometida a la parcela.

El Proyecto de Urbanización definirá pormenorizadamente las características de dimensionamiento y trazado de las conducciones y establecerá para cada parcela edificable la disposición de la correspondiente arqueta de acometida.

En cuanto a la cuantificación del recurso hídrico necesario, en base al documento *Actualización del estudio de la demanda de agua en la CAPV* de noviembre de 2020, las previsiones industriales deben aplicarse a lo empleos para obtener valores fiables. Dada la complejidad de establecer, en esta fase de planeamiento, el empleo que se generará en las futuras industrias, se ha consultado el documento *Caracterización y cuantificación de las demandas de agua en la CAPV y estudio de prospectivas*, donde se establece una dotación industrial urbana de 2.000 m³/Ha.año para la zona de demanda de Urola Medio y Kosta, dando lugar así a una previsión de recurso hídrico necesario de 1.219 m³/año para las 0,61 Ha. de plataformas netas industriales que componen el ámbito urbanístico.

4.6.4. Red de alumbrado público

En el plano nº O.9.3 se grafía en esquema la situación de columnas y luminarias de la red de alumbrado público de la urbanización.

La ubicación exacta de los puntos de luz, el tipo de luminaria y la altura de los puntos de la luz será fijado por el Proyecto de Urbanización.

4.6.5. Energía eléctrica, red de teléfonos y de telecomunicaciones

En el plano nº O.9.3 se refleja la localización del Centro de Transformación existente.

Así mismo, se define un esquema de la red de telefonía en el plano O.9.3.

4.6.6. Red de gas

No hay red de gas en el ámbito.

4.7. SUPRESIÓN DE BARRERAS URBANÍSTICAS

En la ordenación planteada en el presente Plan Parcial se cumplen con carácter general las disposiciones recogidas en la Ley 20/97, de 4 de diciembre, para Promoción de la Accesibilidad, y demás normativa concordante.

En el Proyecto de Urbanización se especificará con mayor concreción la adecuación del conjunto de los elementos viarios y peatonales a las disposiciones normativas.

5. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN

Si bien el contenido normativo del presente proyecto queda definido por el conjunto de los documentos del Plan Parcial, son los planos definidos como PLANOS DE ORDENACIÓN del documento 2. Planos de Información y Ordenación, y los documentos 3. ORDENANZAS REGULADORAS y 4. CONDICIONES DE ACTUACIÓN Y PLAN DE ETAPAS, los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad urbanística, y, por tanto, ésta se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones.

Errezil, julio de 2022



Fdo. Estanislao Narbaiza Zubizarreta
Ingeniero de Caminos
Ldo. Ciencias Ambientales



Fdo. Gorka Narbaiza Zubizarreta
Ingeniero de Caminos
Ldo. Ciencias Ambientales



—
ERREZILGO “LOIDI AZPI” 11 HE-aren PLAN PARTZIALA

PLAN PARCIAL DEL AU 11 “LOIDI AZPI” DE ERREZIL

Julio de 2022eko Uztaila

2. DOKUMENTUA – PLANUAK

DOCUMENTO Nº 2 – PLANOS

PLANOS

(26 hojas)

PLANOS DE INFORMACIÓN

- Hoja nº I.1 - Situación.
- Hoja nº I.2 - Emplazamiento.
- Hoja nº I.3 - Estado Actual y Delimitación.
- Hoja nº I.4 - Ordenación del AU 11 "LOIDI AZPI" en el PGOU de Errezil.
- Hoja nº I.5 - Relación de Propietarios Afectados. Parcelas.
- Hoja nº I.6 - Usos del Suelo.
- Hoja nº I.7.1 - Infraestructuras. Estado Actual. Red de Abastecimiento.
- Hoja nº I.7.2 - Infraestructuras. Estado Actual. Red de Saneamiento y Drenaje.
- Hoja nº I.7.3 - Infraestructuras. Estado Actual. Red de Energía Eléctrica y Telefonía.

PLANOS DE ORDENACIÓN

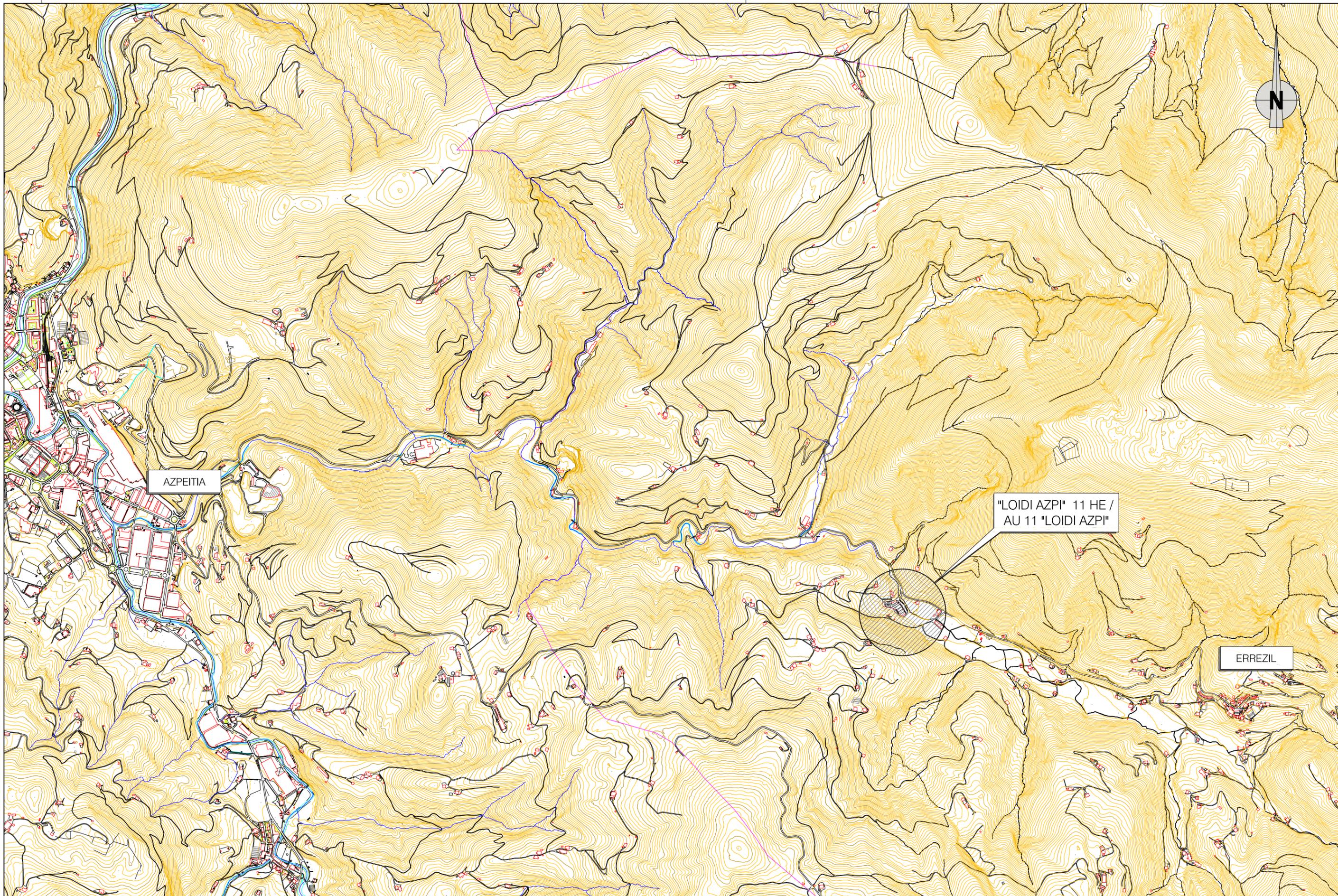
- Hoja nº O.1 - Integración del AU 11 "LOIDI AZPI" en la Estructura Urbana de Errezil.
- Hoja nº O.2 - Ordenación General.
- Hoja nº O.3 - Zonificación.

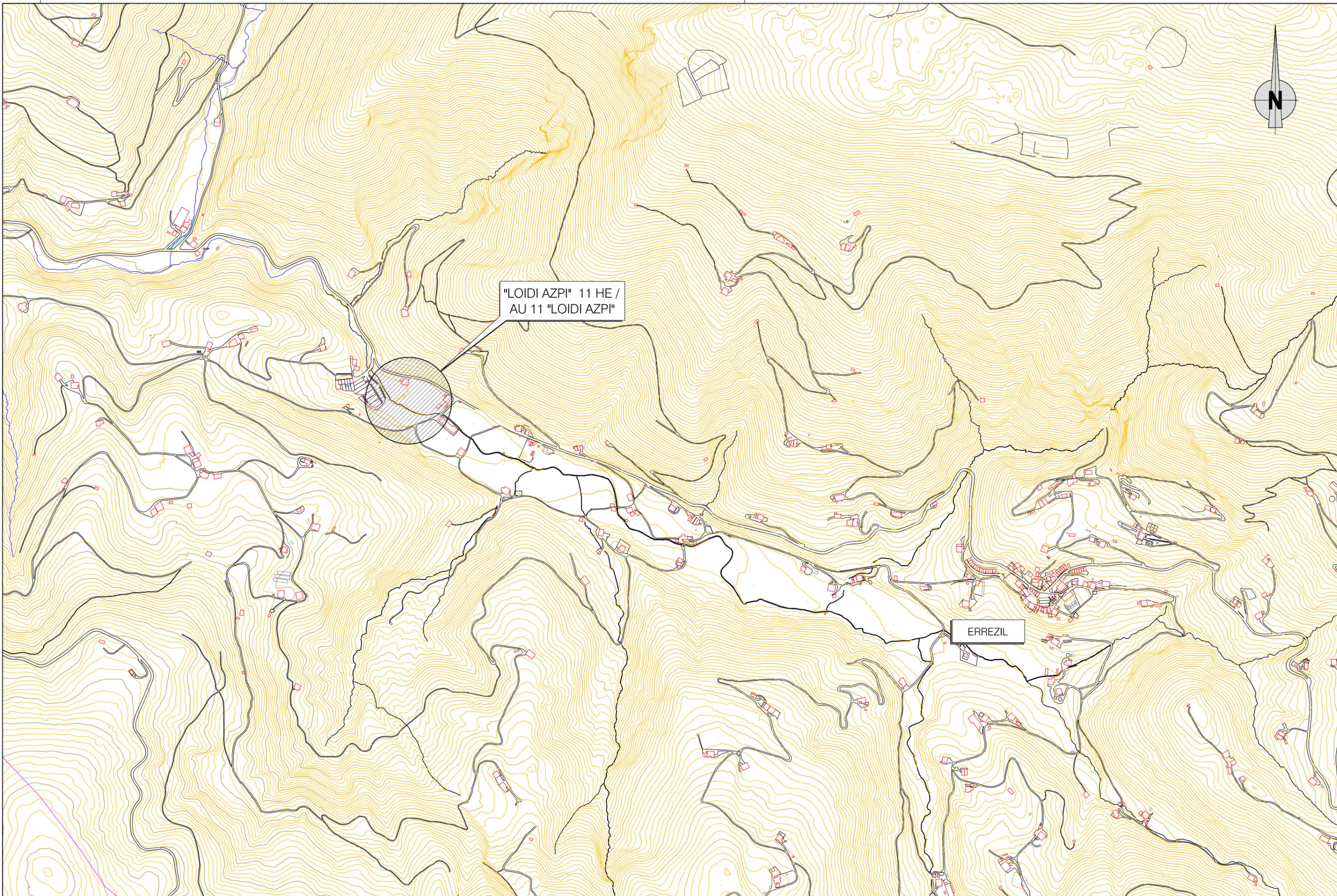
- Hoja nº O.4 - Parcelación.
- Hoja nº O.5 - Planta Superpuesta.
- Hoja nº O.6 - Planta Acotada.
- Hoja nº O.7.1 - Perfiles Generales de la Ordenación. Planta de Perfiles.
- Hoja nº O.7.2.1 - Perfiles Generales de la Ordenación. Perfiles (I).
- Hoja nº O.7.2.2 - Perfiles Generales de la Ordenación. Perfiles (II).
- Hoja nº O.7.2.3 - Perfiles Generales de la Ordenación. Perfiles (III).
- Hoja nº O.7.2.4 - Perfiles Generales de la Ordenación. Perfiles (IV).
- Hoja nº O.8.1 - Red Viaria. Planta General.
- Hoja nº O.8.2 - Red Viaria. Secciones Tipo del Vial Público.
- Hoja nº O.9.1 - Infraestructuras de Servicio. Planta General (I). Red Abastecimiento.
- Hoja nº O.9.2 - Infraestructuras de Servicio. Planta General (II). Red de Saneamiento y Drenaje.
- Hoja nº O.9.3 - Infraestructuras de Servicio. Planta General (III). Red de energía eléctrica, Telefonía y Alumbrado Público.
- Hoja nº O.10 - Plan de etapas.

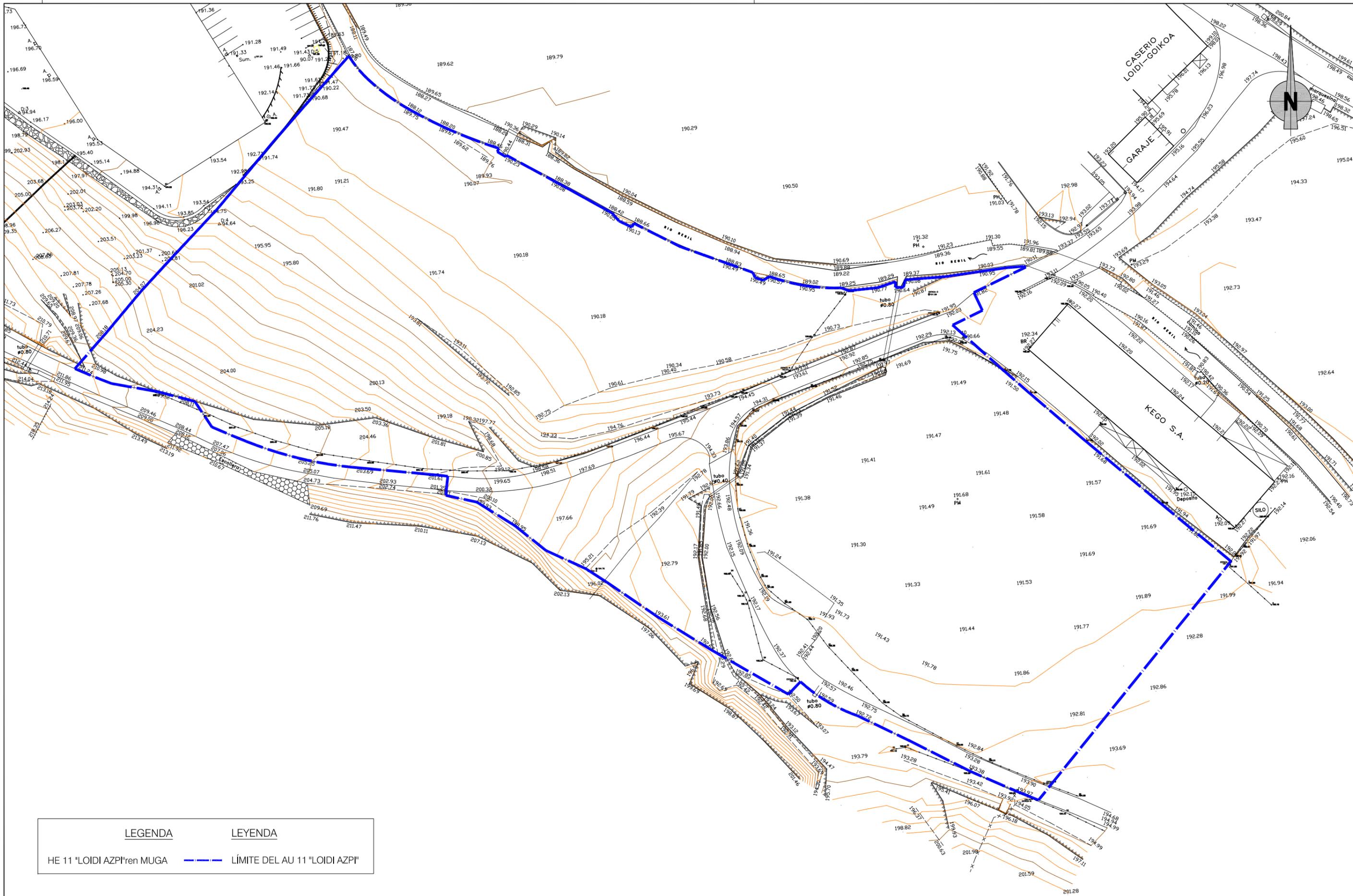
Errezil, julio de 2022

Fdo. Estanislaro Narbaiza Zubizarreta
Ingeniero de Caminos
Ldo. Ciencias Ambientales

Fdo. Gorka Narbaiza Zubizarreta
Ingeniero de Caminos
Ldo. Ciencias Ambientales







LEGENDA	LEYENDA
HE 11 "LOIDI AZPI"ren MUGA	— — — LÍMITE DEL AU 11 "LOIDI AZPI"



ERAGILEA / PROMOTOR

AHOLKULARIA / CONSULTOR



Estanis Narbaiza *Gorka Narbaiza*
 ESTANISLAO NARBAIZA ZUBIZARRETA GORKA NARBAIZA ZUBIZARRETA
 Bide, Ubiide eta Portuetako Inj. Bide, Ubiide eta Portuetako Inj.
 Ing. de Caminos, Canales y Puertos Ing. de Caminos, Canales y Puertos

DATA / FECHA

2022ko UZTAILA
 JULIO 2022

IZENBURUA / TITULO

ERREZILGO "LOIDI AZPI" 11 HEaren PLAN PARTZIALA
 PLAN PARCIAL DEL AU 11 "LOIDI AZPI" DE ERREZIL

ESKALA(K)
 ESCALA(S)

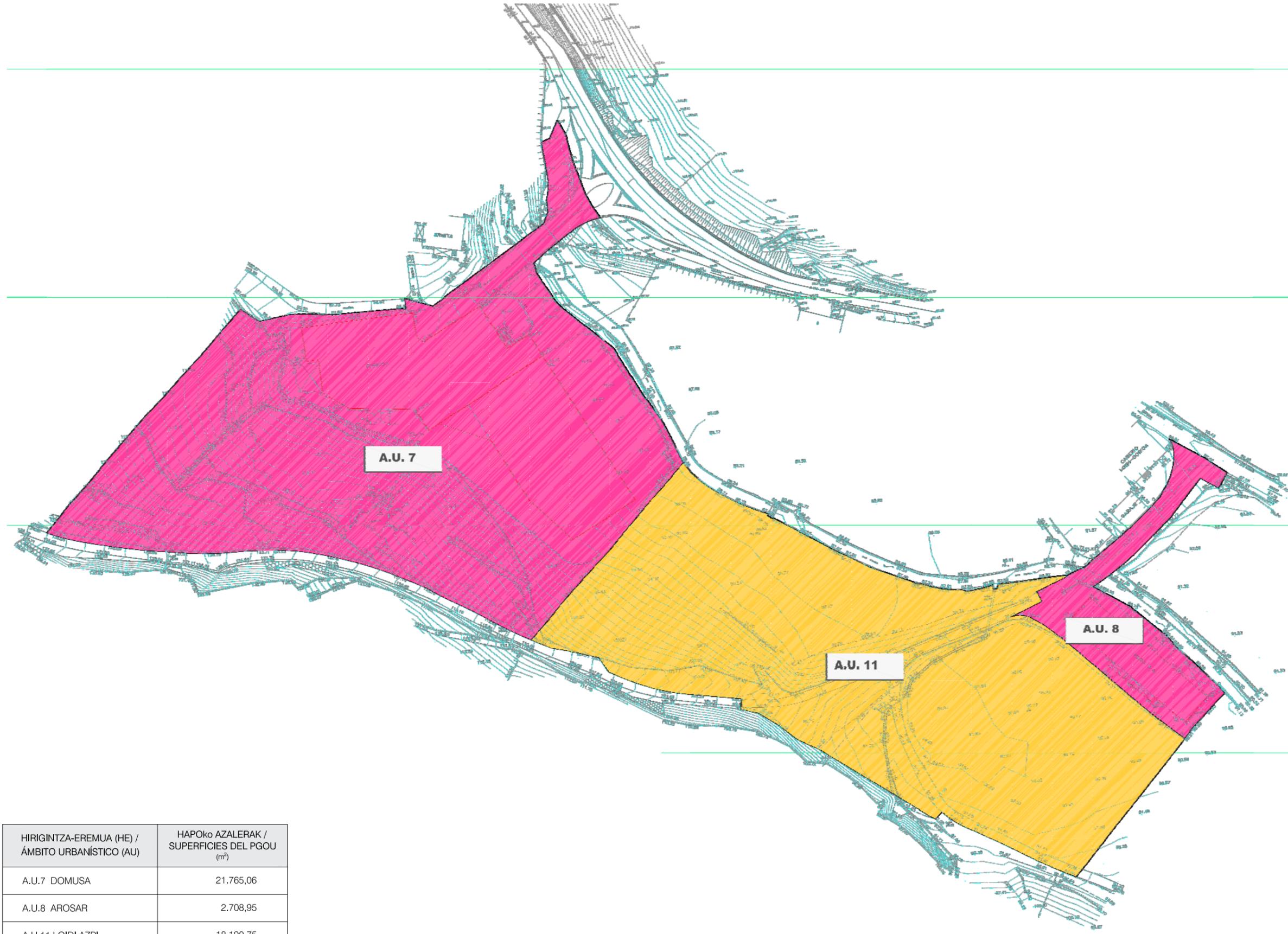
(DIN A-1) 1/
 (DIN A-3) 1/750

IZENDEPENA / DESIGNACIÓN

Egungo Egoera eta
 Mugaketa
 Estado Actual
 y Delimitación

Zbka/ Nº

I.3



HIRIGINTZA-EREMUA (HE) / ÁMBITO URBANÍSTICO (AU)	HAPOko AZALERAK / SUPERFICIES DEL PGOU (m ²)
A.U.7 DOMUSA	21.765,06
A.U.8 AROSAR	2.708,95
A.U.11 LOIDI AZPI	18.190,75



ERAGILEA / PROMOTOR

AHOLKULARIA / CONSULTOR



Estanis Narbaiza
ESTANISLAO NARBAIZA ZUBIZARRETA
Bide, Ubide eta Portuetako Ing.
Ing. de Caminos, Canales y Puertos

Gorka Narbaiza
GORKA NARBAIZA ZUBIZARRETA
Bide, Ubide eta Portuetako Ing.
Ing. de Caminos, Canales y Puertos

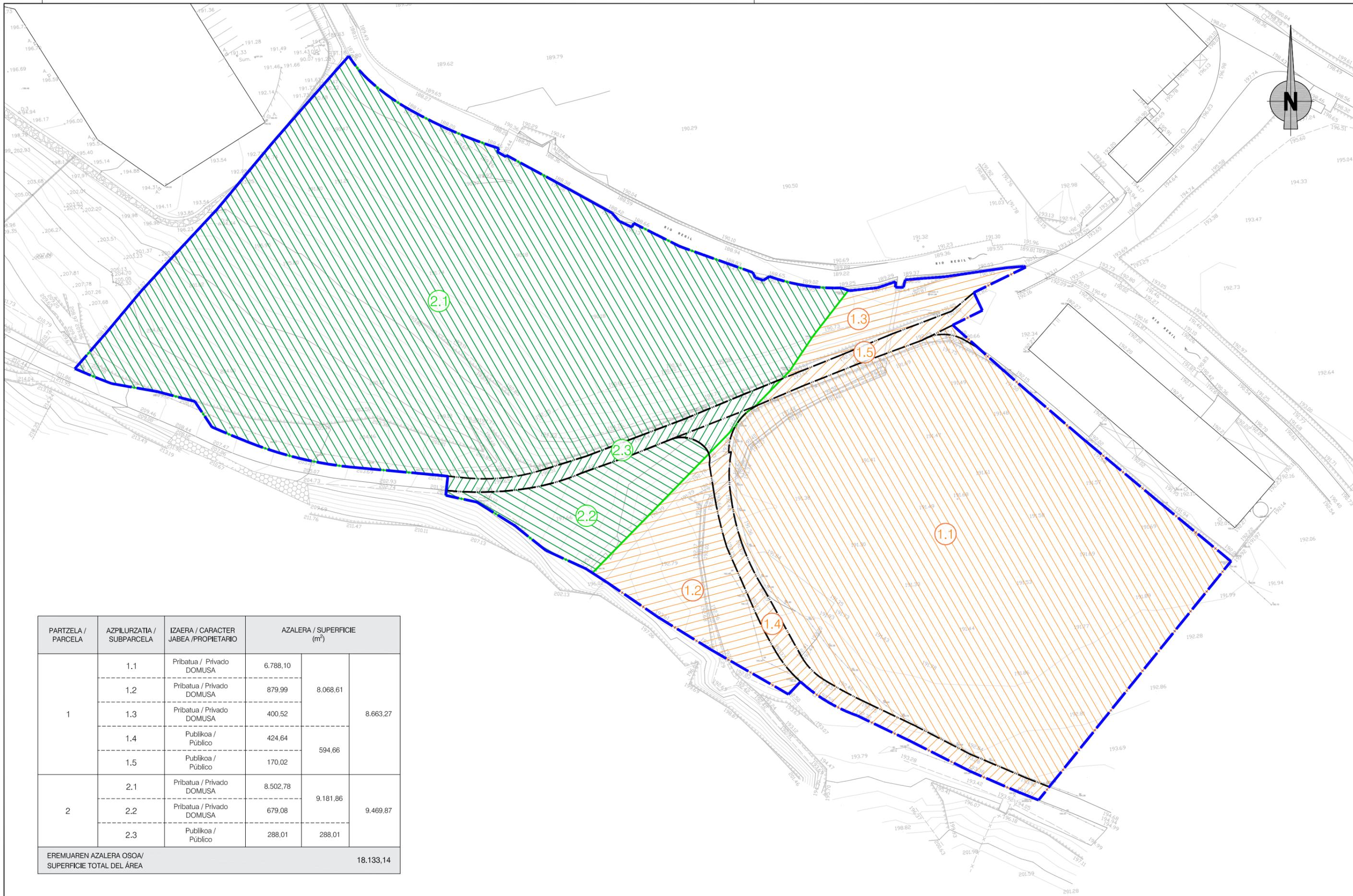
DATA / FECHA
2022ko UZTAILA
JULIO 2022

IZENBURUA / TITULO
ERREZILGO "LOIDI AZPI" 11 HEaren PLAN PARTZIALA
PLAN PARCIAL DEL AU 11 "LOIDI AZPI" DE ERREZIL

ESKALA(K)
ESCALA(S)
(DIN A-1) 1/750
(DIN A-3) 1/1.500

IZENDAPENA / DESIGNACIÓN
"LOIDI AZPI" 11 H.E.-ren Antolamendua
Errezilgo HAPON
Ordenación del A.U. 11 "LOIDI AZPI" en el
PGOU de Errezil

Zbka/ N°
I.4



PARTZELA / PARCELA	AZPIURZATIA / SUBPARCELA	IZAERA / CARACTER JABEA / PROPIETARIO	AZALERA / SUPERFICIE (m ²)			
1	1.1	Pribatua / Privado DOMUSA	6.788,10	8.663,27		
	1.2	Pribatua / Privado DOMUSA	879,99			8.068,61
	1.3	Pribatua / Privado DOMUSA	400,52			
	1.4	Publikoa / Público	424,64			594,66
	1.5	Publikoa / Público	170,02			
2	2.1	Pribatua / Privado DOMUSA	8.502,78	9.181,86	9.469,87	
	2.2	Pribatua / Privado DOMUSA	679,08			
	2.3	Publikoa / Público	288,01			288,01
EREMUAREN AZALERA OSO / SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA			18.133,14			



LEGENDA	LEYENDA
BELARDIA	HERBAL
BIDE PUBLIKOAK	CAMINOS PÚBLICOS



ERAGILEA / PROMOTOR

AHOLKULARIA / CONSULTOR



Estanis Narbaiza
 ESTANISLAO NARBAIZA ZUBIZARRETA
 Bide, Ubiide eta Portuetako Inj.
 Ing. de Caminos, Canales y Puertos

Gorka Narbaiza
 GORKA NARBAIZA ZUBIZARRETA
 Bide, Ubiide eta Portuetako Inj.
 Ing. de Caminos, Canales y Puertos

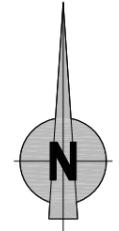
DATA / FECHA
 2022ko UZTAILA
 JULIO 2022

IZENBURUA / TITULO
 ERREZILGO "LOIDI AZPI" 11 HEAREN PLAN PARTZIALA
 PLAN PARCIAL DEL AU 11 "LOIDI AZPI" DE ERREZIL

ESKALA(K)
 ESCALA(S)
 (DIN A-1) 1/
 (DIN A-3) 1/750

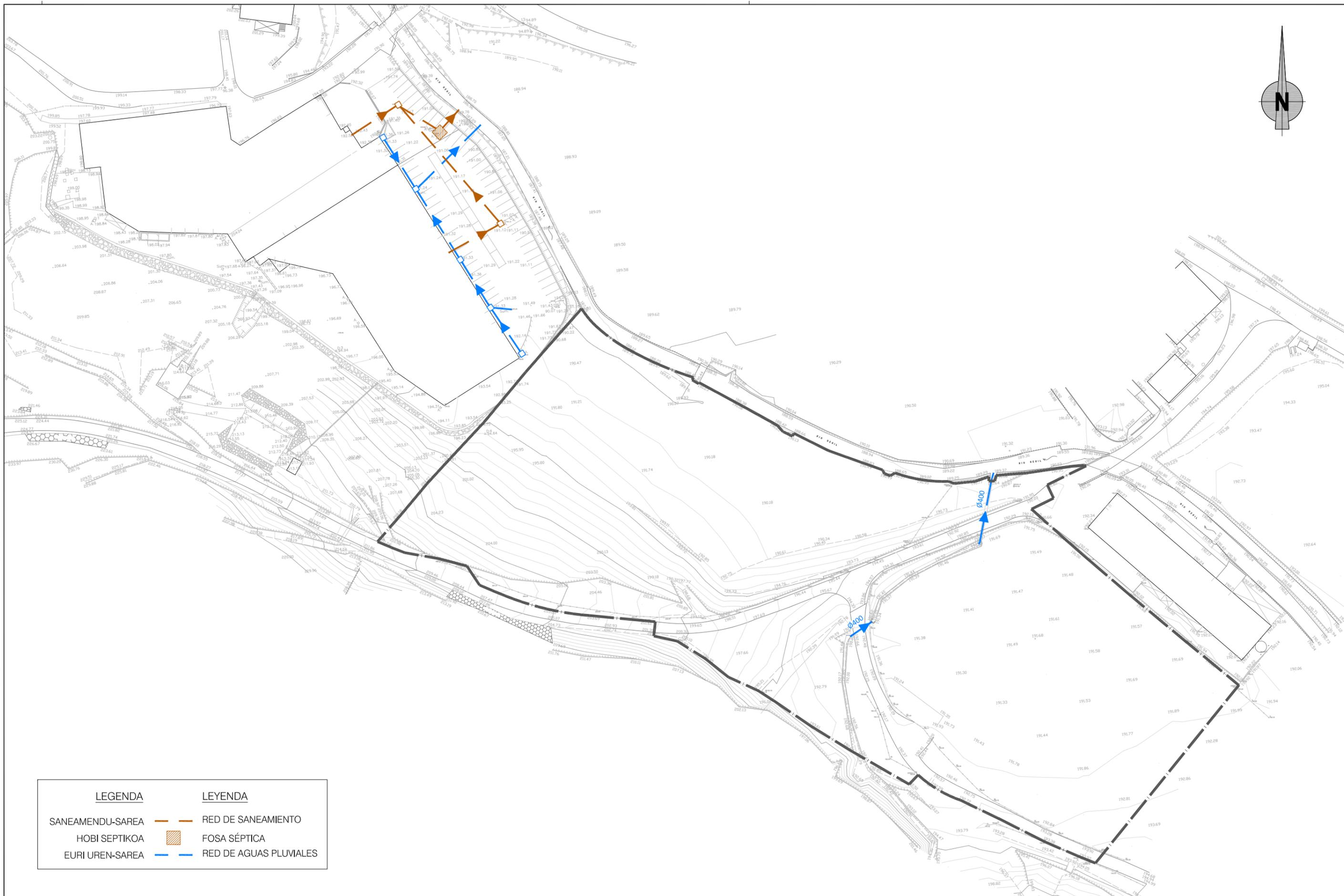
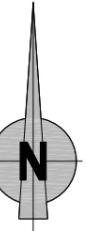
IZENDEPENEA / DESIGNACIÓN
 Lurzoruaren Erabilerak
 Usos del Suelo

Zbka/ N°
 I.6



LEGENDA	LEYENDA
UR HORNIDUREN SAREA	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
UR-KONTAGAILUA	CONTADOR DE AGUA
UREZTATZE-AHOA	BOCA DE RIEGO

	ERAGILEA / PROMOTOR	AHOLKULARIA / CONSULTOR	 ESTANISLAO NARBAIZA ZUBIZARRETA Bide, Ubiide eta Portuetako Inj. Ing. de Caminos, Canales y Puertos	 GORKA NARBAIZA ZUBIZARRETA Bide, Ubiide eta Portuetako Inj. Ing. de Caminos, Canales y Puertos	DATA / FECHA	IZENBURUA / TITULO	ESKALA(K) ESCALA(S) (DIN A-1) 1/500 (DIN A-3) 1/1.000	IZENDAPENA / DESIGNACIÓN Azpiegiturak. Egungo Egoera Ur Hornidura Sarea Infraestructuras. Estado Actual Red de Abastecimiento	Zbka/ N° 1.7.1
					2022ko UZTAILA JULIO 2022	ERREZILGO "LOIDI AZPI" 11 HEAREN PLAN PARTZIALA PLAN PARCIAL DEL AU 11 "LOIDI AZPI" DE ERREZIL			



LEGENDA	LEGENDA
SANEAMENDU-SAREA	RED DE SANEAMIENTO
HOBİ SEPTIKOA	FOSA SÉPTICA
EURI UREN-SAREA	RED DE AGUAS PLUVIALES



ERAGILEA / PROMOTOR

AHOLKULARIA / CONSULTOR



Estanis Narbaiza *Gorka Narbaiza*
 ESTANISLAO NARBAIZA ZUBIZARRETA GORKA NARBAIZA ZUBIZARRETA
 Bide, Ubiide eta Portuetako Inj. Bide, Ubiide eta Portuetako Inj.
 Ing. de Caminos, Canales y Puertos Ing. de Caminos, Canales y Puertos

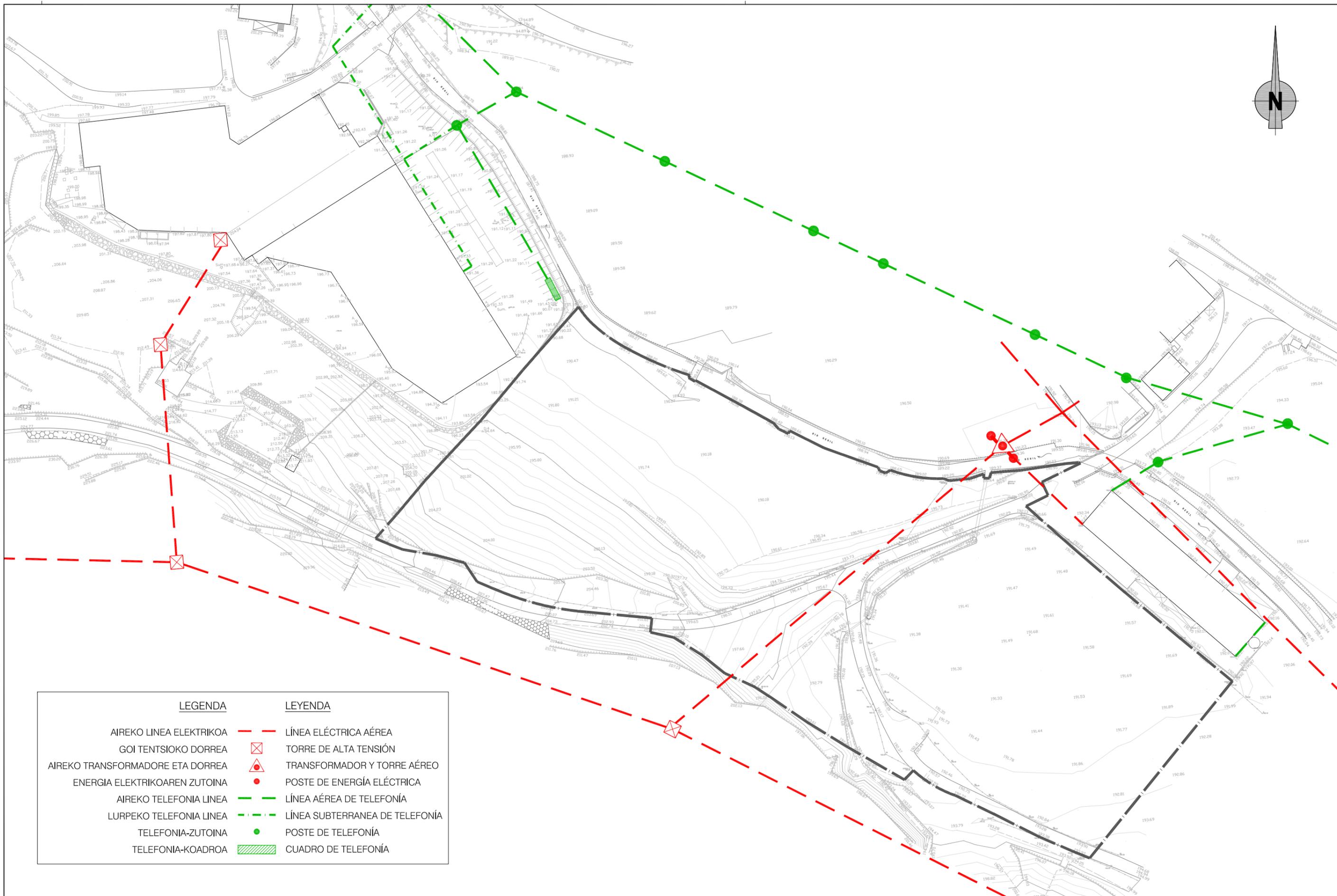
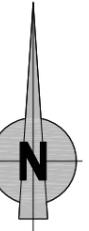
DATA / FECHA
2022ko UZTAILA
JULIO 2022

IZENBURUA / TITULO
ERREZILGO "LOIDI AZPI" 11 HEAREN PLAN PARTZIALA
PLAN PARCIAL DEL AU 11 "LOIDI AZPI" DE ERREZIL

ESKALA(K)
ESCALA(S)
P-220429
(DIN A-1) 1/500
(DIN A-3) 1/1.000

IZENDAPENA / DESIGNACIÓN
Azpiegiturak. Egungo Egoera
Saneamendu eta Drenaiia Sarea
Infraestructuras. Estado Actual
Red de Saneamiento y Drenaje

Zbka/ N°
1.7.2



LEGENDA	LEYENDA
AIREKO LINEA ELEKTRIKOA	— — — — — LÍNEA ELÉCTRICA AÉREA
GOI TENTSIOKO DORREA	⊗ TORRE DE ALTA TENSIÓN
AIREKO TRANSFORMADORE ETA DORREA	⊠ TRANSFORMADOR Y TORRE AÉREO
ENERGIA ELEKTRIKOAREN ZUTOINA	● POSTE DE ENERGÍA ELÉCTRICA
AIREKO TELEFONIA LINEA	— — — — — LÍNEA AÉREA DE TELEFONÍA
LURPEKO TELEFONIA LINEA	- · - · - · - LÍNEA SUBTERRANEA DE TELEFONÍA
TELEFONIA-ZUTOINA	● POSTE DE TELEFONÍA
TELEFONIA-KOADROA	▨ CUADRO DE TELEFONÍA



ERAGILEA / PROMOTOR

AHOLKULARIA / CONSULTOR



Estanis Narbaiza *Gorka Narbaiza*
 ESTANISLAO NARBAIZA ZUBIZARRETA GORKA NARBAIZA ZUBIZARRETA
 Bide, Ubide eta Portuetako Ing. Bide, Ubide eta Portuetako Ing.
 Ing. de Caminos, Canales y Puertos Ing. de Caminos, Canales y Puertos

DATA / FECHA

2022ko UZTAILA
JULIO 2022

IZENBURUA / TITULO

ERREZILGO "LOIDI AZPI" 11 HEAREN PLAN PARTZIALA
 PLAN PARCIAL DEL AU 11 "LOIDI AZPI" DE ERREZIL

ESKALA(K)
ESCALA(S)

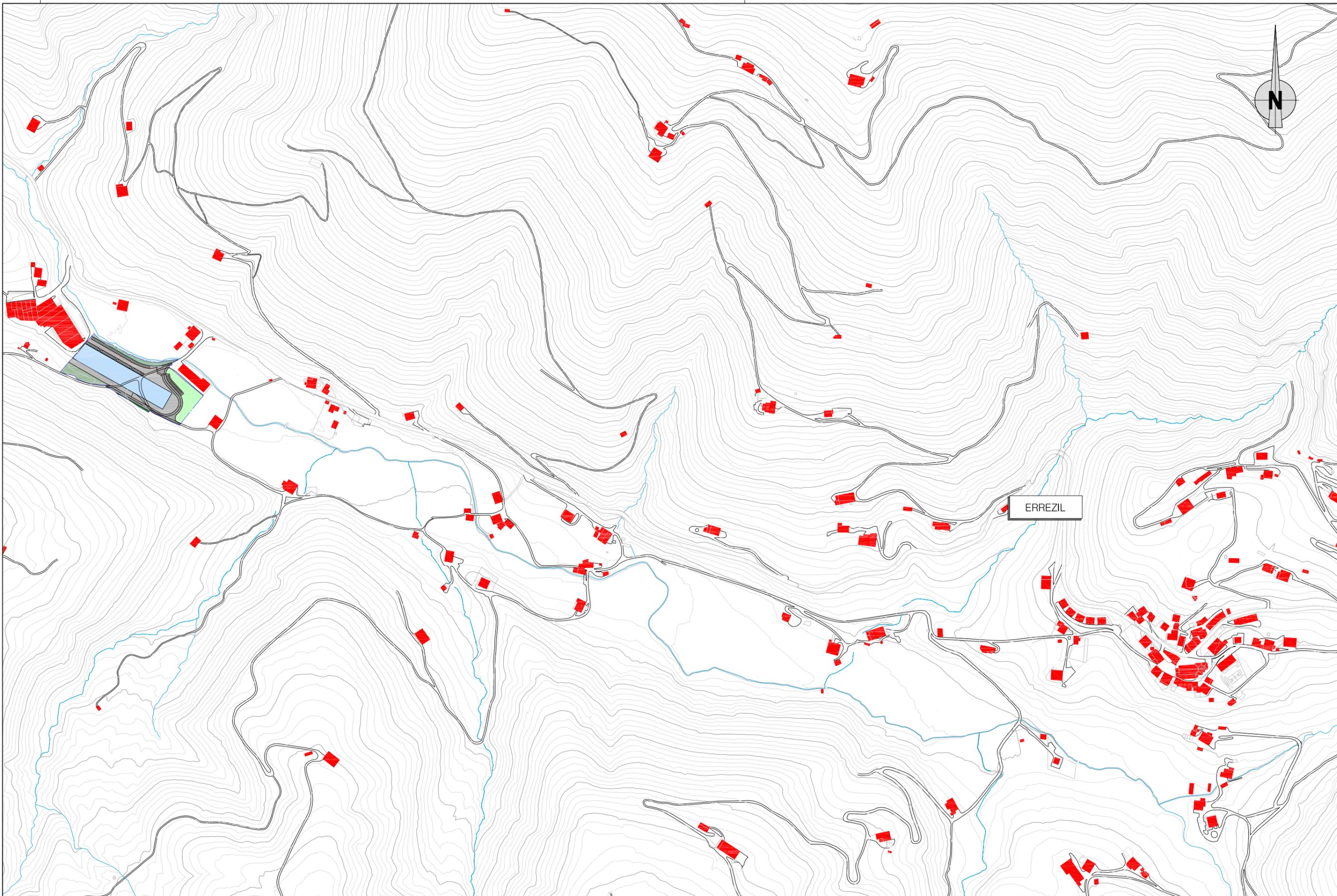
(DIN A-1) 1/500
 (DIN A-3) 1/1.000

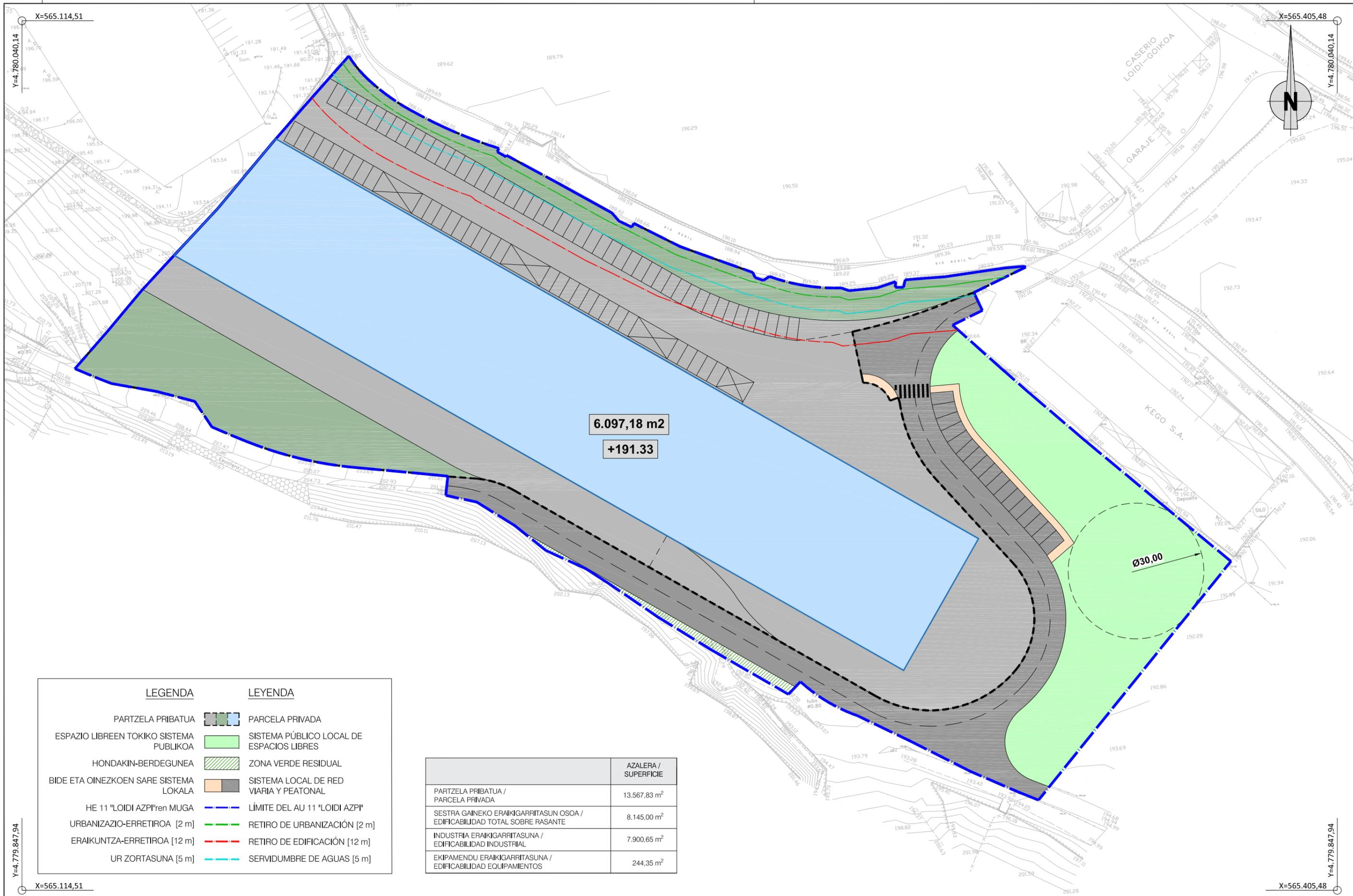
IZENDAPENA / DESIGNACIÓN

Azpiegiturak. Eguno Egoera
 Energía Eléctrika eta Telefono Sarea
 Infraestructuras. Estado Actual
 Red de Energía Eléctrica y Telefonía

Zbka/ N°

1.7.3





6.097,18 m²
+191.33

Ø30,00

LEGENDA	LEYENDA
PARTZELA PRIBATUA	PARCELA PRIVADA
ESPazio LIBREEN TOKIKO SISTEMA PUBLIKOA	SISTEMA PÚBLICO LOCAL DE ESPACIOS LIBRES
HONDAKIN-BERDEGUNEA	ZONA VERDE RESIDUAL
BIDE ETA OINEZKOEN SARE SISTEMA LOKALA	SISTEMA LOCAL DE RED VIARIA Y PEATONAL
HE 11 "LOIDI AZPI"ren MUGA	LÍMITE DEL AU 11 "LOIDI AZPI"
URBANIZAZIO-ERRETIROA [2 m]	RETIRO DE URBANIZACIÓN [2 m]
ERAIKUNTZA-ERRETIROA [12 m]	RETIRO DE EDIFICACIÓN [12 m]
UR ZORTASUNA [5 m]	SERVIDUMBRE DE AGUAS [5 m]

	AZALERA / SUPERFICIE
PARTZELA PRIBATUA / PARCELA PRIVADA	13.567,83 m ²
SESTRA GAINeko ERAIKIGARRITASUN OSOA / EDIFICABILIDAD TOTAL SOBRE RASANTE	8.145,00 m ²
INDUSTRIA ERAIKIGARRITASUNA / EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	7.900,65 m ²
EKIPAMENDU ERAIKIGARRITASUNA / EDIFICABILIDAD EQUIPAMENTOS	244,35 m ²



ERAGILEA / PROMOTOR AHOLKULARIA / CONSULTOR



Estanis Narbaiza *Gorka Narbaiza*
 ESTANISLAO NARBAIZA ZUBIZARRETA GORKA NARBAIZA ZUBIZARRETA
 Bide, Ubiide eta Portuetako Inj. Bide, Ubiide eta Portuetako Inj.
 Ing. de Caminos, Canales y Puertos Ing. de Caminos, Canales y Puertos

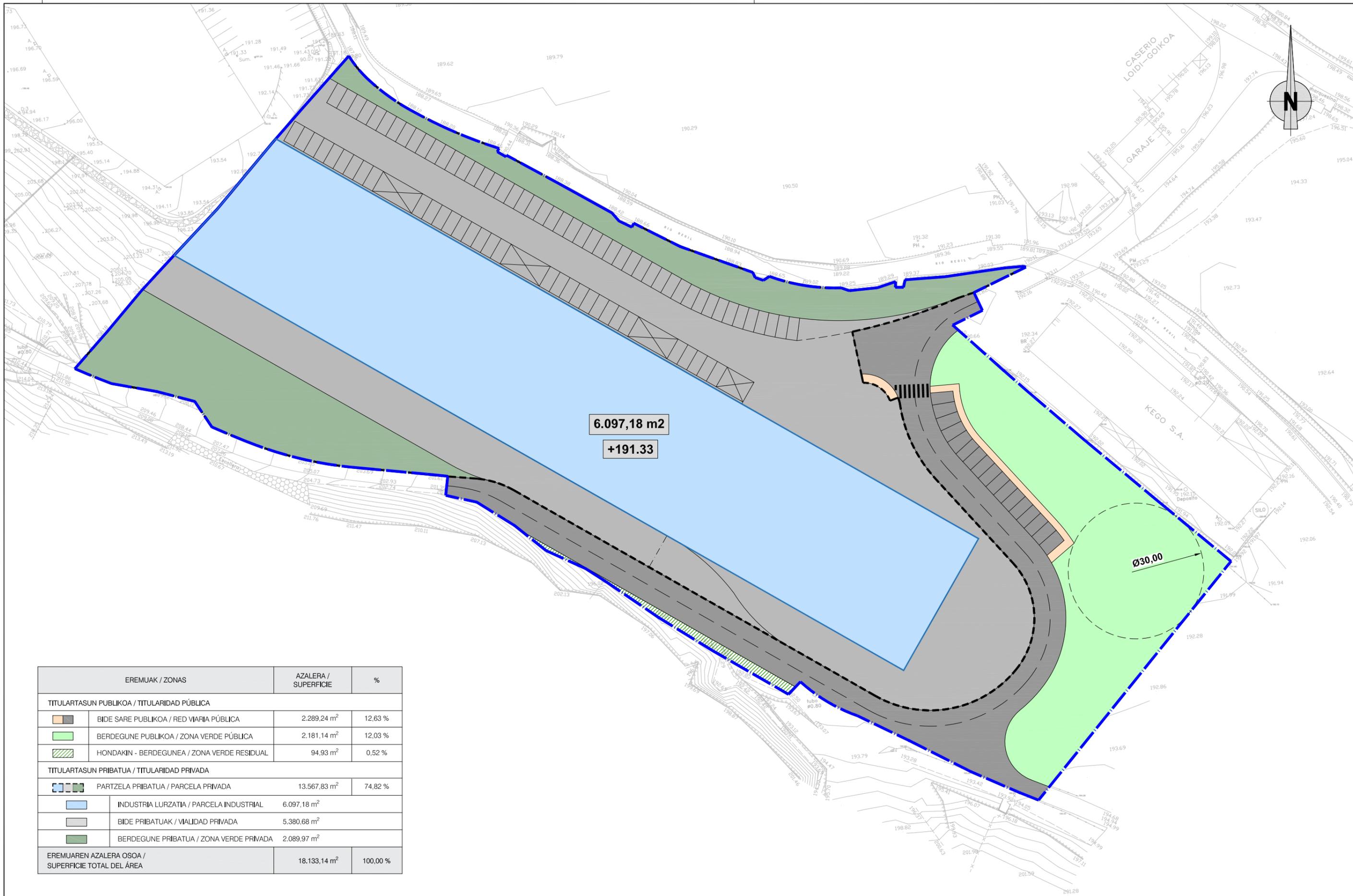
DATA / FECHA
 2022ko UZTAILA
 JULIO 2022

IZENBURUA / TITULO
 ERREZILGO "LOIDI AZPI" 11 HEaren PLAN PARTZIALA
 PLAN PARCIAL DEL AU 11 "LOIDI AZPI" DE ERREZIL

ESKALA(K) ESCALA(S)
 (DIN A-1) 1/
 (DIN A-3) 1/750

IZENDAPENA / DESIGNACIÓN
 Antolamendu Orokorra
 Ordenación General

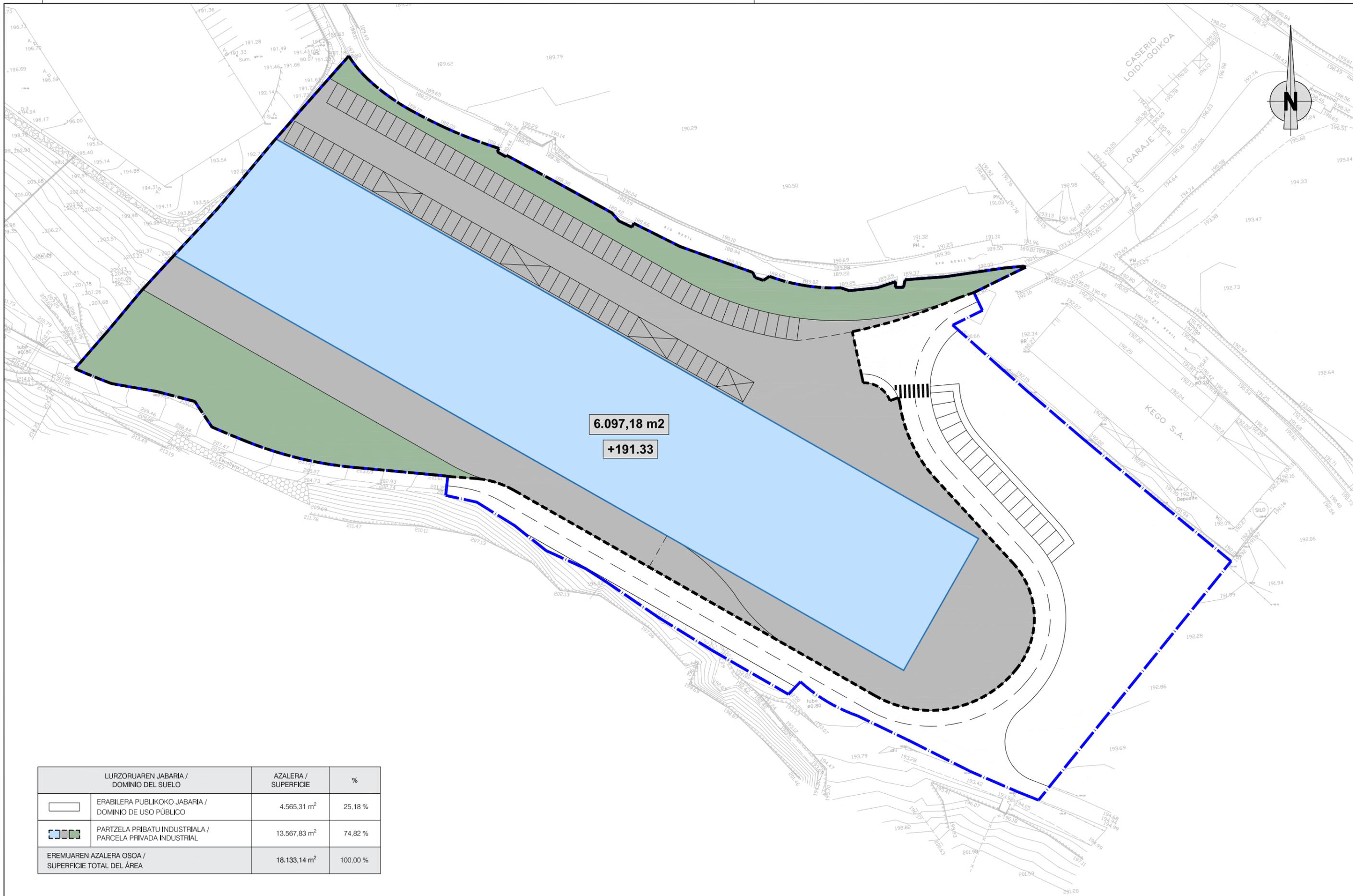
Zbka/ Nº
 0.2



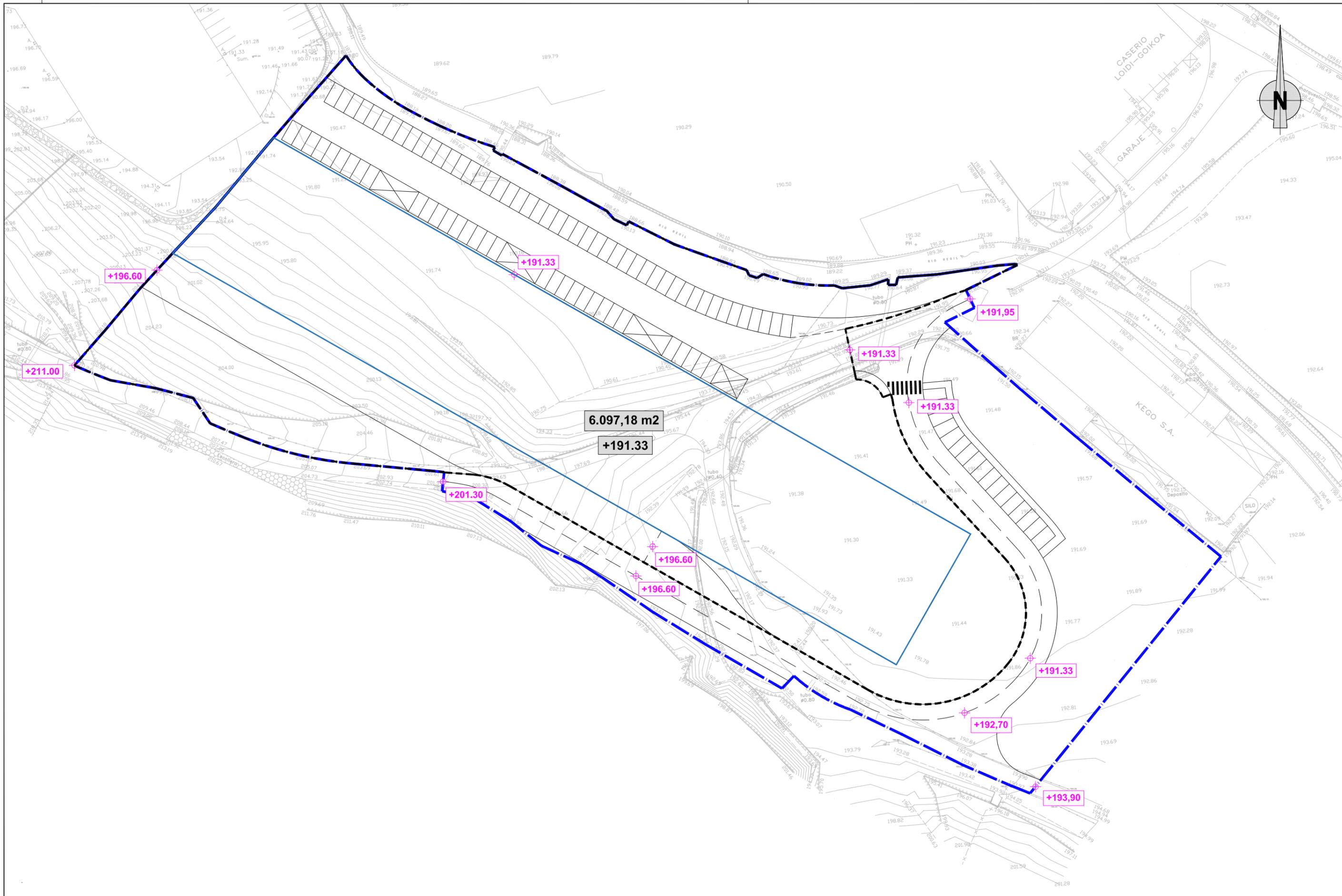
6.097,18 m²
+191.33

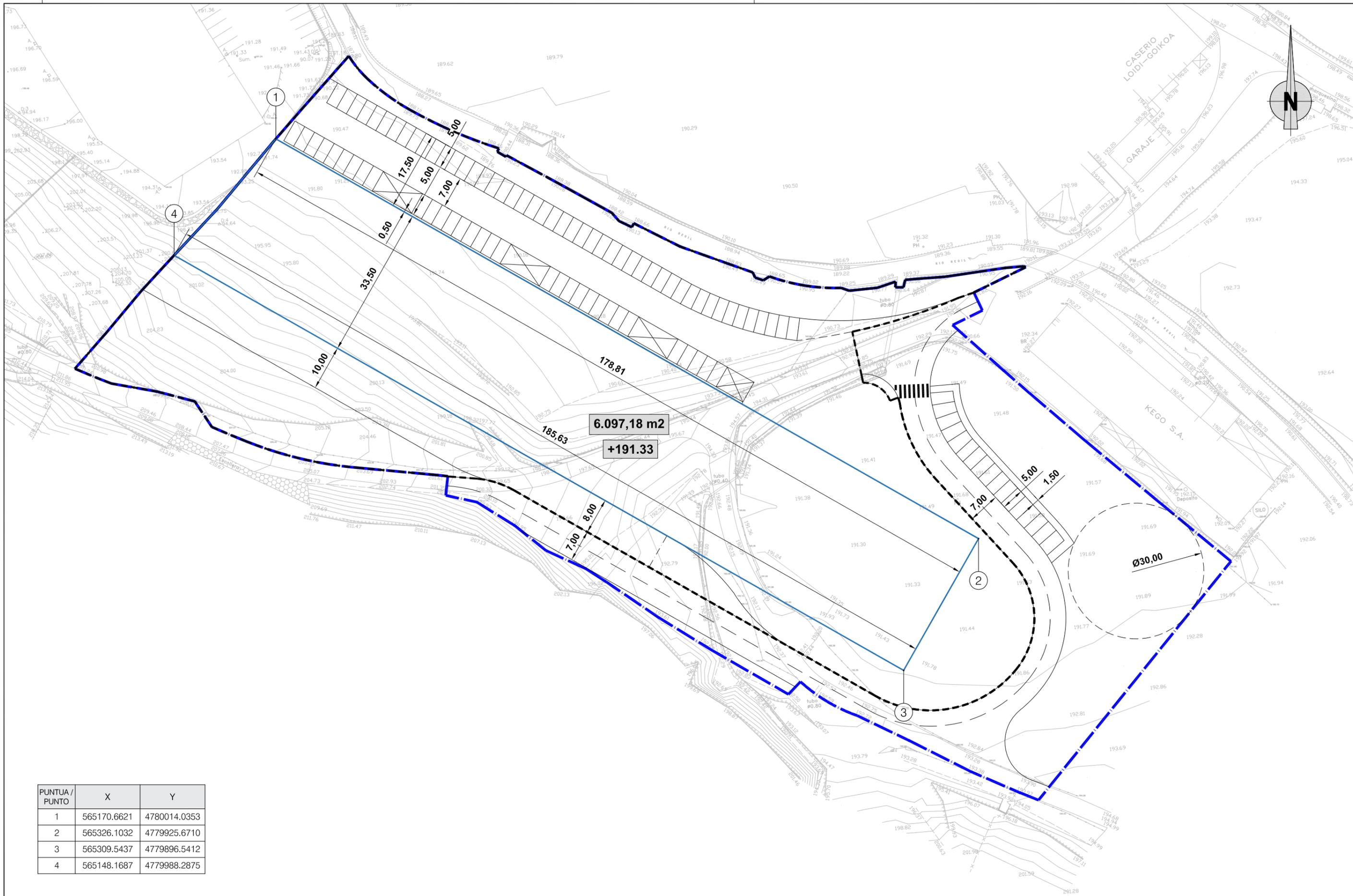
Ø30,00

EREMUAK / ZONAS		AZALERA / SUPERFICIE	%
TITULARTASUN PUBLIKOA / TITULARIDAD PÚBLICA			
	BIDE SARE PUBLIKOA / RED VIARIA PÚBLICA	2.289,24 m ²	12,63 %
	BERDEGUNE PUBLIKOA / ZONA VERDE PÚBLICA	2.181,14 m ²	12,03 %
	HONDAKIN - BERDEGUNA / ZONA VERDE RESIDUAL	94,93 m ²	0,52 %
TITULARTASUN PRIBATUA / TITULARIDAD PRIVADA			
	PARTZELA PRIBATUA / PARCELA PRIVADA	13.567,83 m ²	74,82 %
	INDUSTRIA LURZATIA / PARCELA INDUSTRIAL	6.097,18 m ²	
	BIDE PRIBATUAK / VIALIDAD PRIVADA	5.380,68 m ²	
	BERDEGUNE PRIBATUA / ZONA VERDE PRIVADA	2.089,97 m ²	
EREMUAREN AZALERA OSOA / SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA		18.133,14 m²	100,00 %



LURZORUAREN JABARIA / DOMINIO DEL SUELO		AZALERA / SUPERFICIE	%
	ERABILERA PUBLIKOKO JABARIA / DOMINIO DE USO PÚBLICO	4.565,31 m ²	25,18 %
	PARTZELA PRIBATU INDUSTRIALA / PARCELA PRIVADA INDUSTRIAL	13.567,83 m ²	74,82 %
EREMUAREN AZALERA OSOA / SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA		18.133,14 m ²	100,00 %





PUNTO / PUNTO	X	Y
1	565170.6621	4780014.0353
2	565326.1032	4779925.6710
3	565309.5437	4779896.5412
4	565148.1687	4779988.2875



ERAGILEA / PROMOTOR

AHOLKULARIA / CONSULTOR



Estanis Narbaiza *Gorka Narbaiza*
 ESTANISLAO NARBAIZA ZUBIZARRETA GORKA NARBAIZA ZUBIZARRETA
 Bide, Ubiide eta Portuetako Ing. Bide, Ubiide eta Portuetako Ing.
 Ing. de Caminos, Canales y Puertos Ing. de Caminos, Canales y Puertos

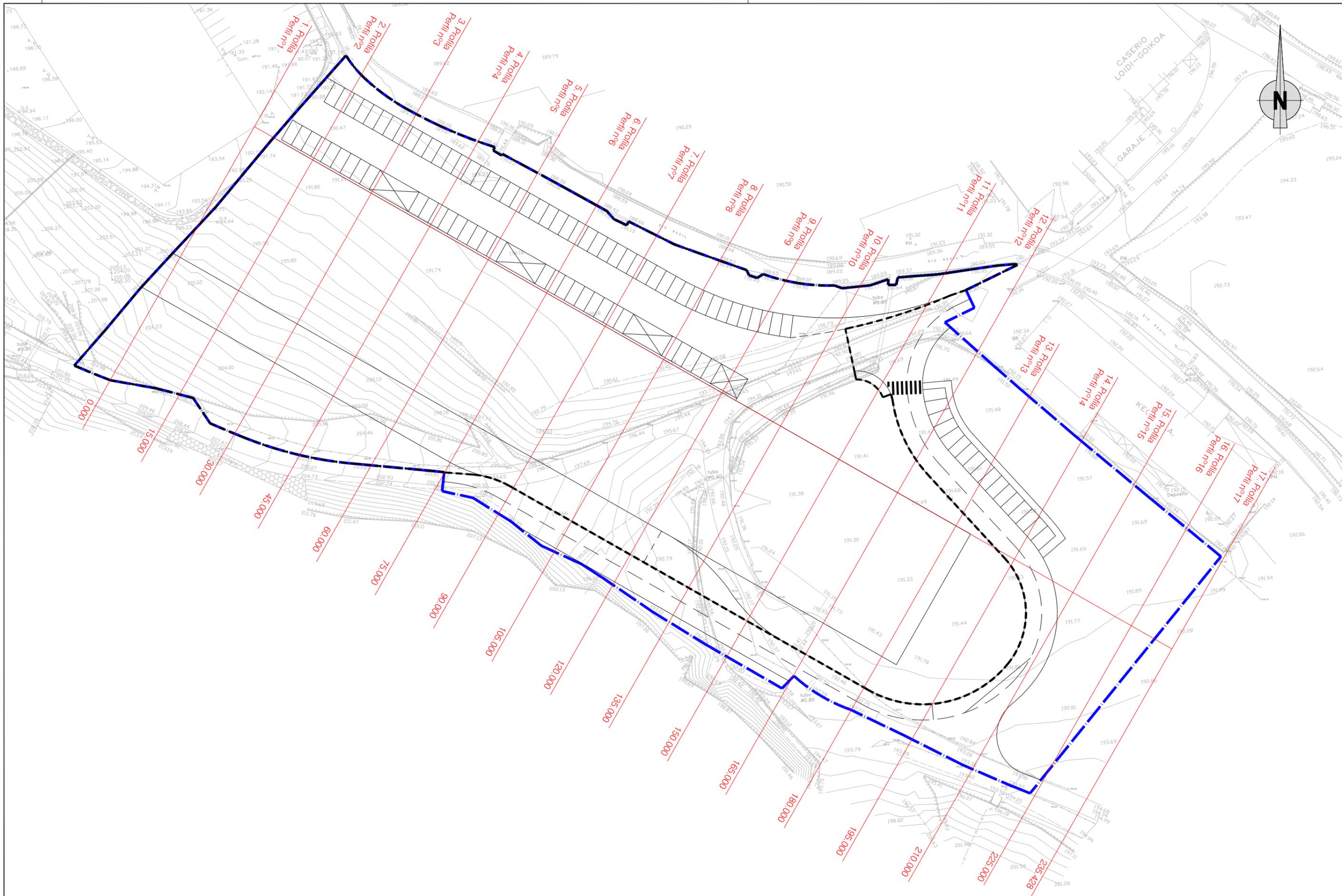
DATA / FECHA
 2022ko UZTAILA
 JULIO 2022

IZENBURUA / TITULO
 ERREZILGO "LOIDI AZPI" 11 HEAREN PLAN PARTZIALA
 PLAN PARCIAL DEL AU 11 "LOIDI AZPI" DE ERREZIL

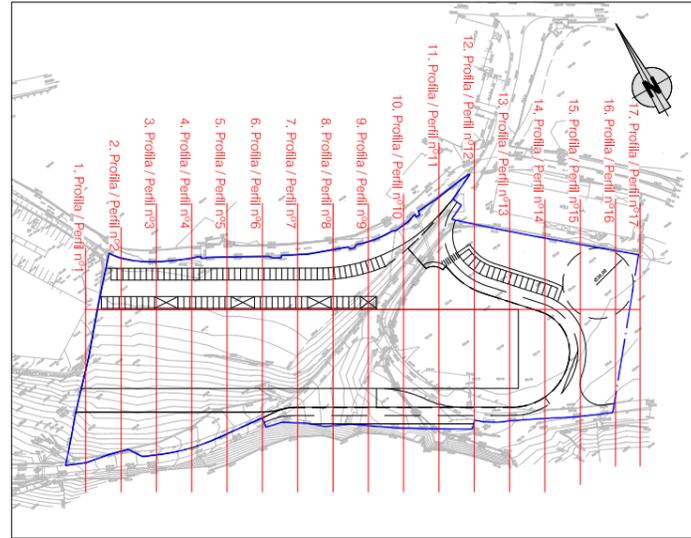
ESKALA(K) ESCALA(S)
 (DIN A-1) 1/
 (DIN A-3) 1/750

IZENDEPENEA / DESIGNACIÓN
 Oinplano Akotatua
 Planta Acotada

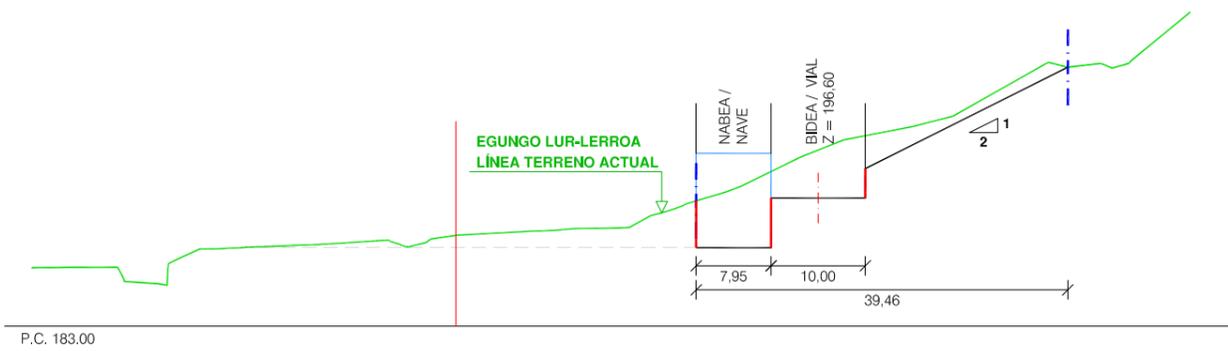
Zbka/ N°
 0.6



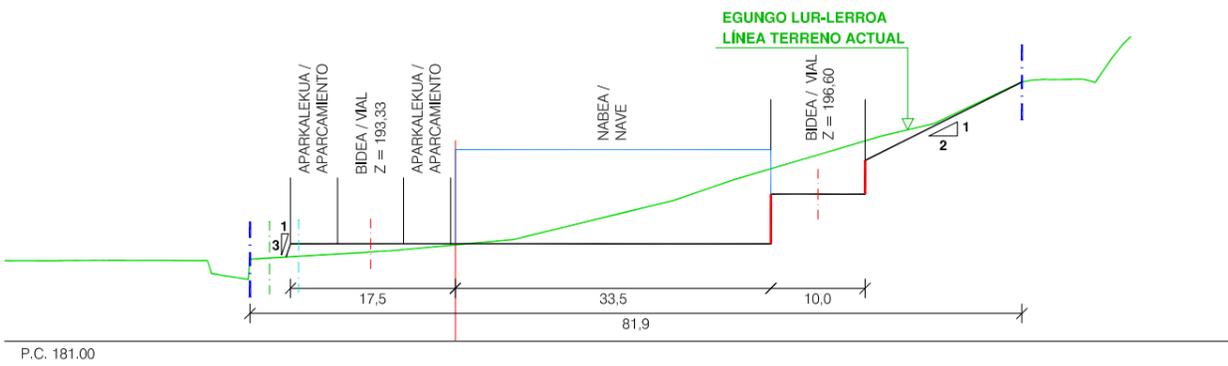
OINPLANO / PLANTA
 E (A1): 1/1.500
 E (A3): 1/3.000



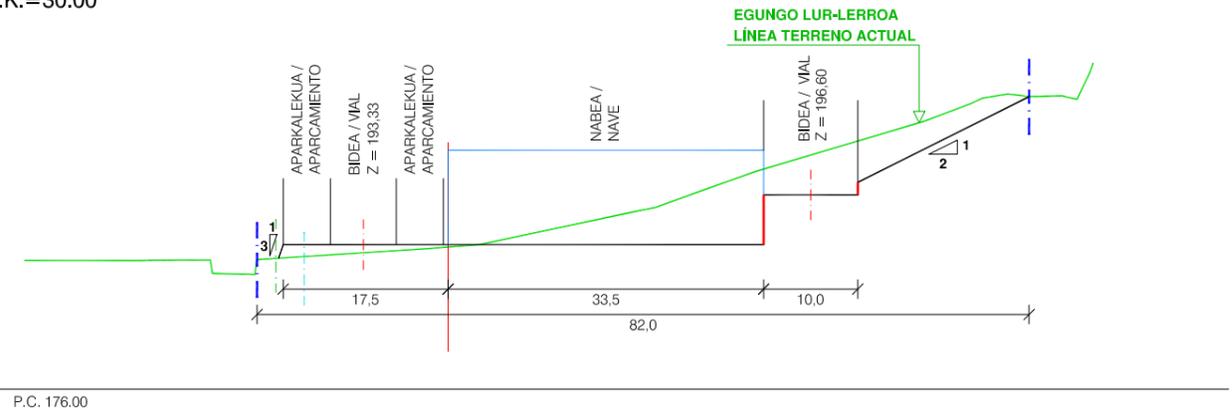
1. PROFILA / PERFIL Nº 1
 P.K.=0.00



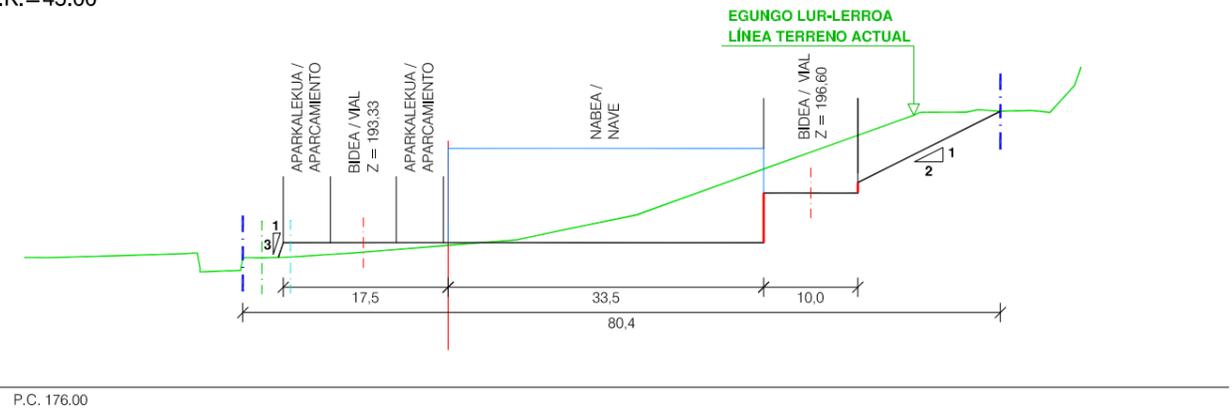
2. PROFILA / PERFIL Nº 2
 P.K.=15.00



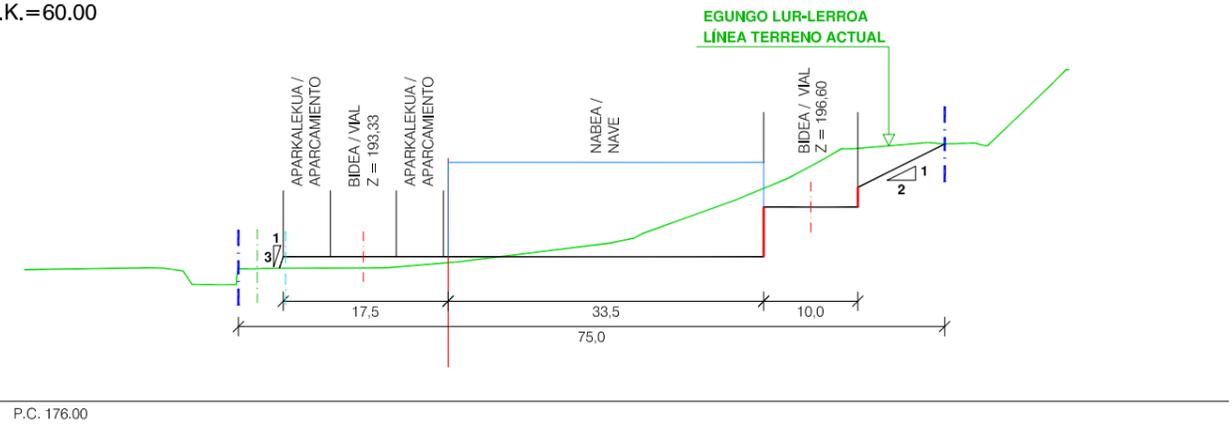
3. PROFILA / PERFIL Nº 3
 P.K.=30.00



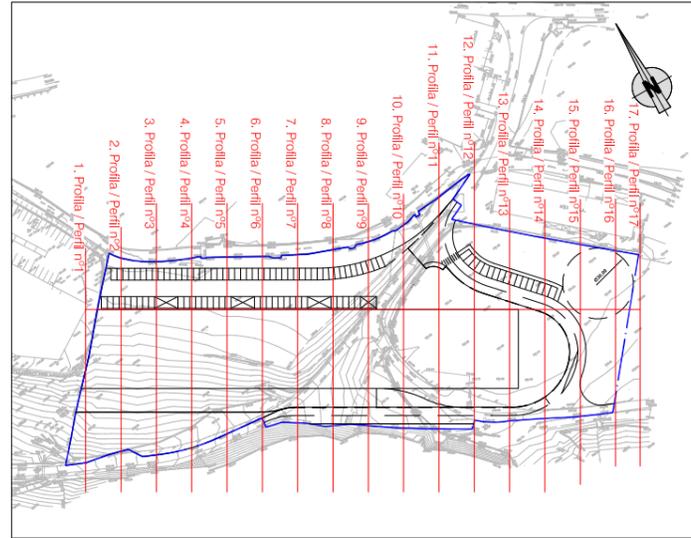
4. PROFILA / PERFIL Nº 4
 P.K.=45.00



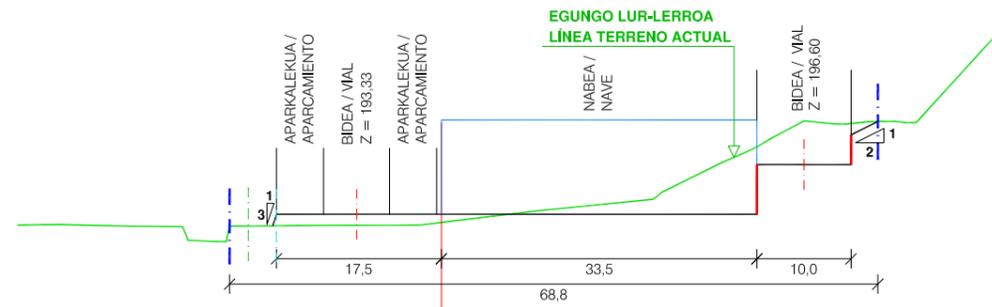
5. PROFILA / PERFIL Nº 5
 P.K.=60.00



OINPLANOA /
PLANTA
E (A1): 1/1.500
E (A3): 1/3.000

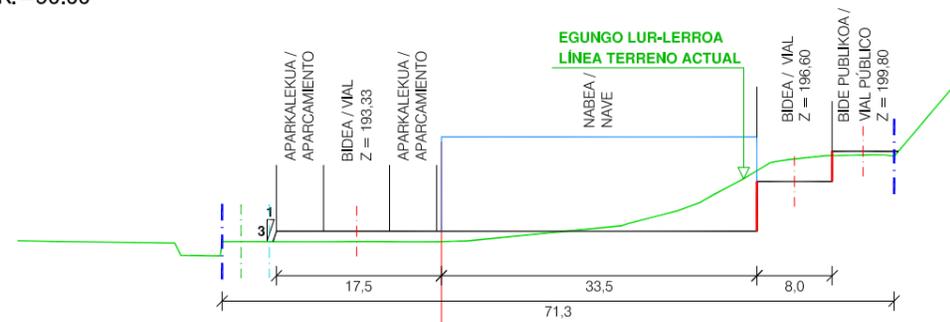


6. PROFILA / PERFIL Nº 6
P.K.=75.00



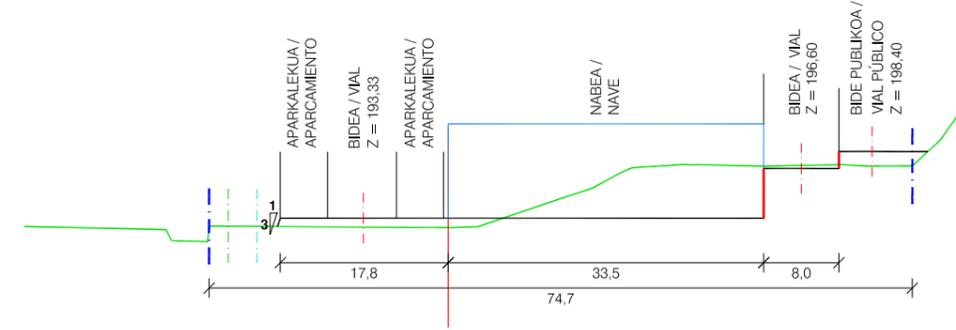
P.C. 175.00

7. PROFILA / PERFIL Nº 7
P.K.=90.00



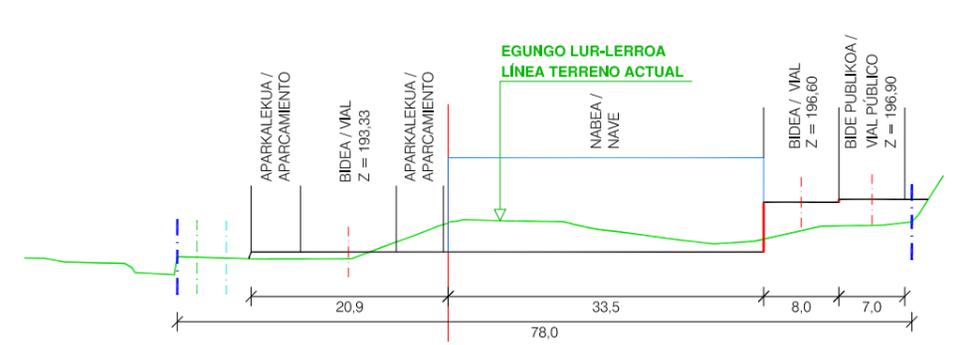
P.C. 175.00

8. PROFILA / PERFIL Nº 8
P.K.=105.00



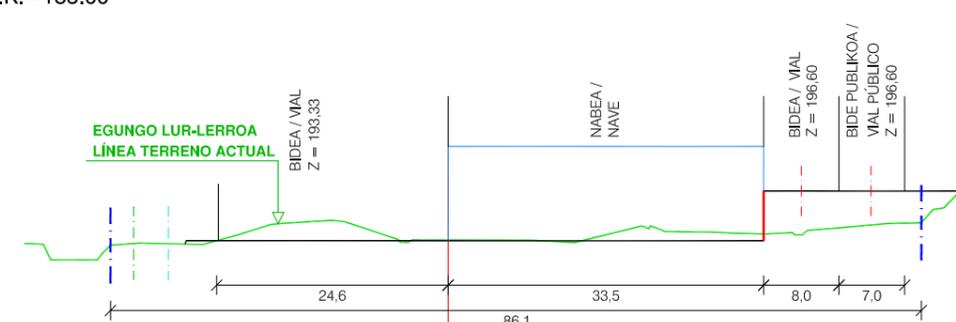
P.C. 175.00

9. PROFILA / PERFIL Nº 9
P.K.=120.00



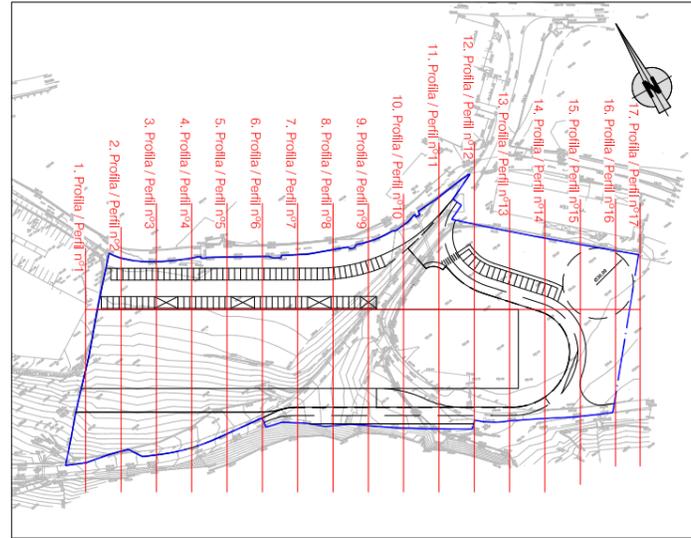
P.C. 179.00

10. PROFILA / PERFIL Nº 10
P.K.=135.00

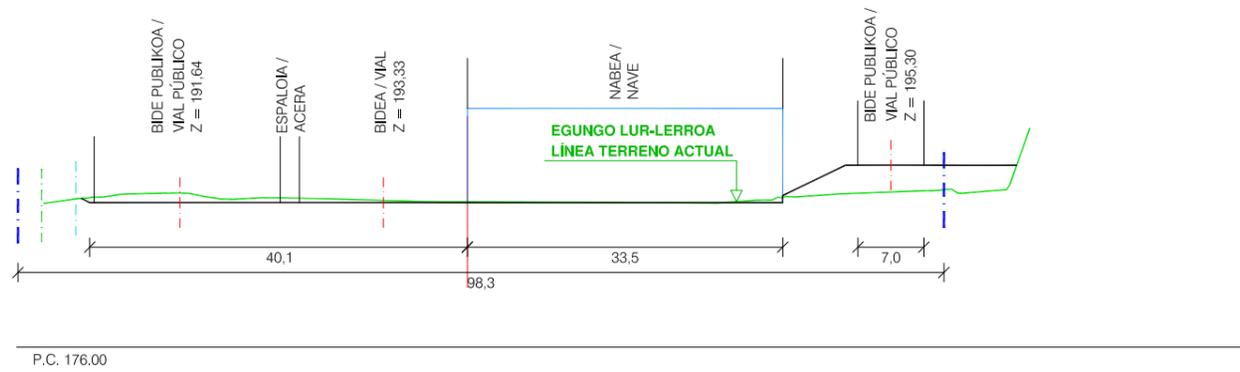


P.C. 176.00

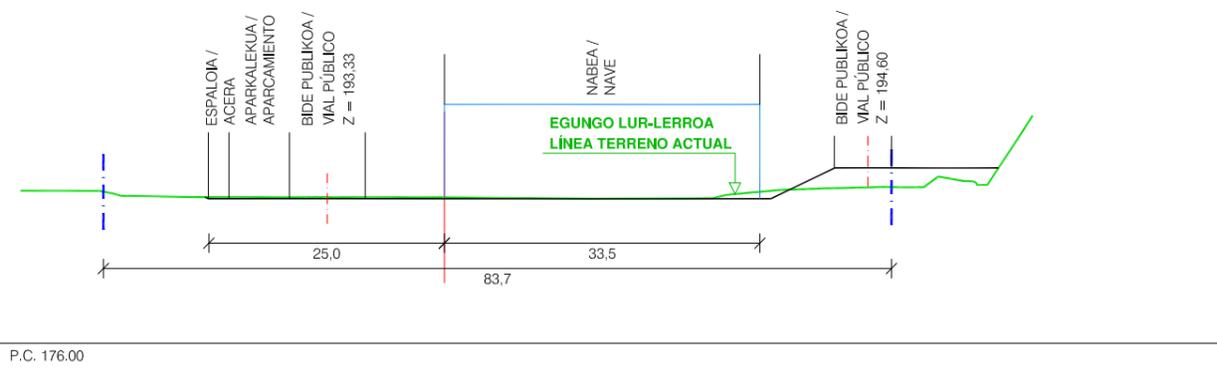
OINPLANOA /
PLANTA
E (A1): 1/1.500
E (A3): 1/3.000



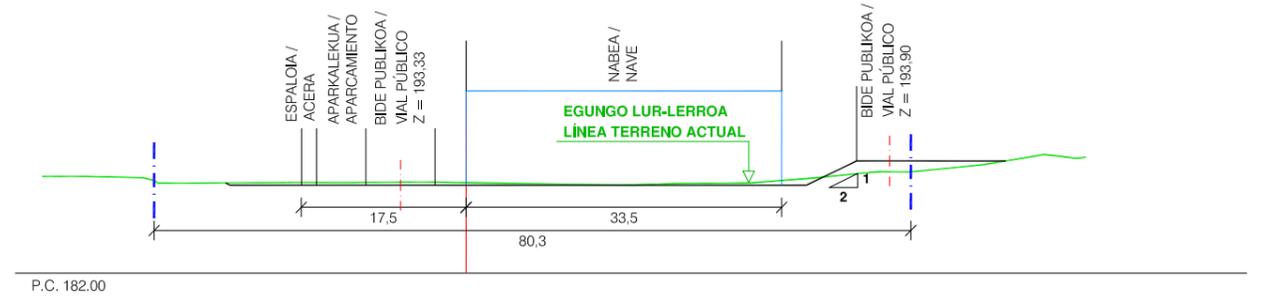
11. PROFILA / PERFIL Nº 11
P.K.=150.00



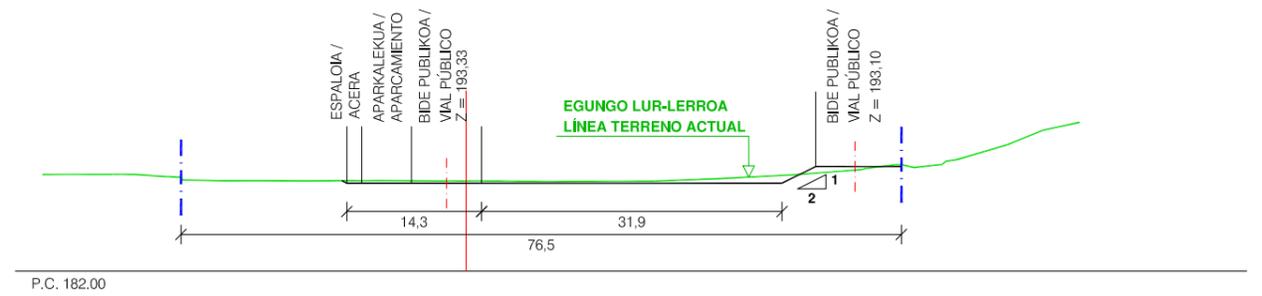
12. PROFILA / PERFIL Nº 12
P.K.=165.00



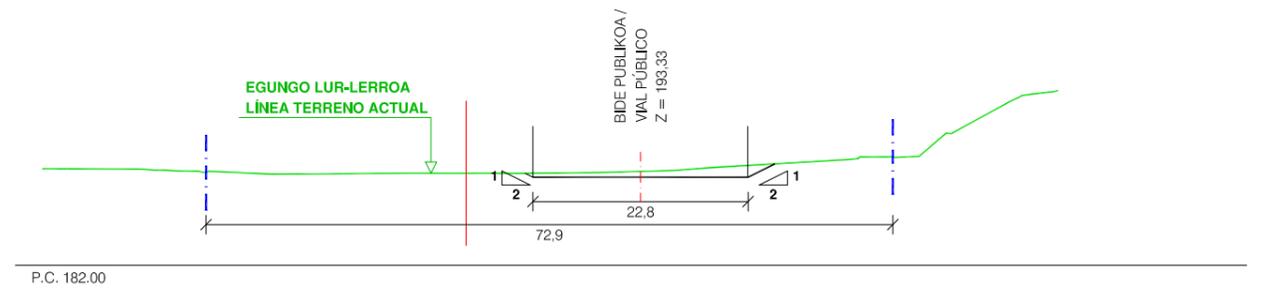
13. PROFILA / PERFIL Nº 13
P.K.=180.00



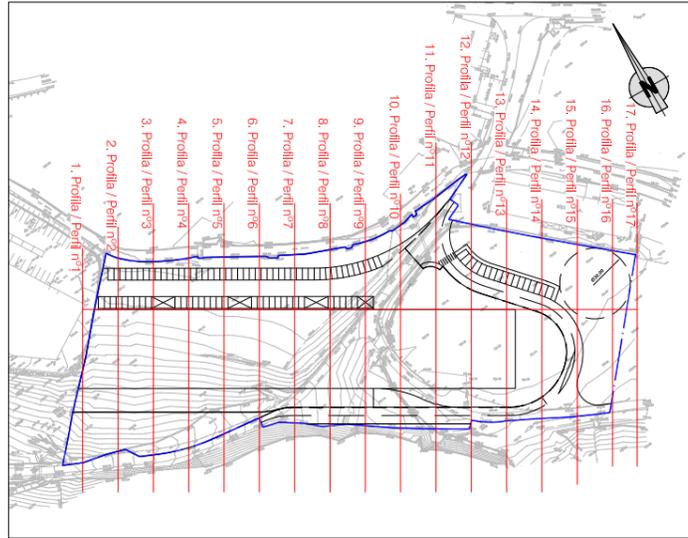
14. PROFILA / PERFIL Nº 14
P.K.=195.00



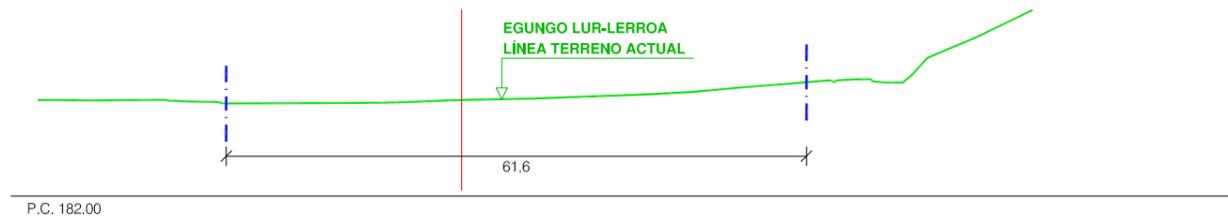
15. PROFILA / PERFIL Nº 15
P.K.=210.00



OINPLANO /
PLANTA
E (A1): 1/1.500
E (A3): 1/3.000

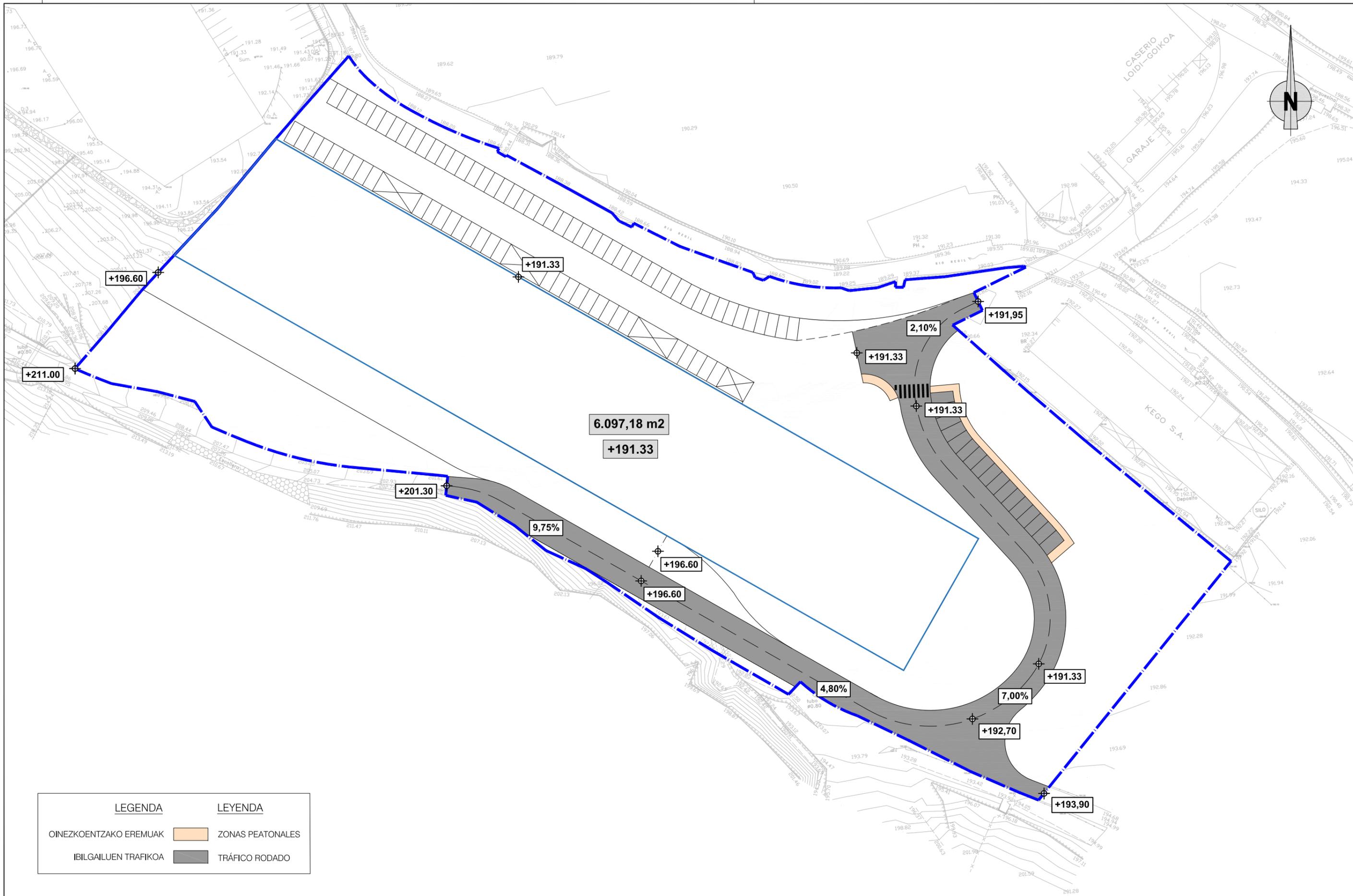


16. PROFILA / PERFIL Nº 16
P.K.=225.00



17. PROFILA / PERFIL Nº 17
P.K.=225.00

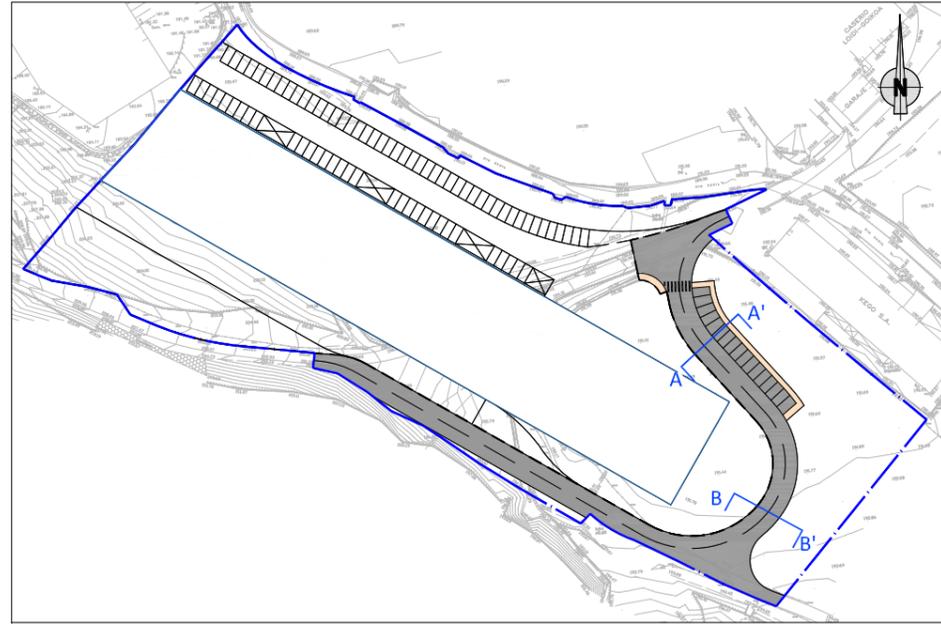




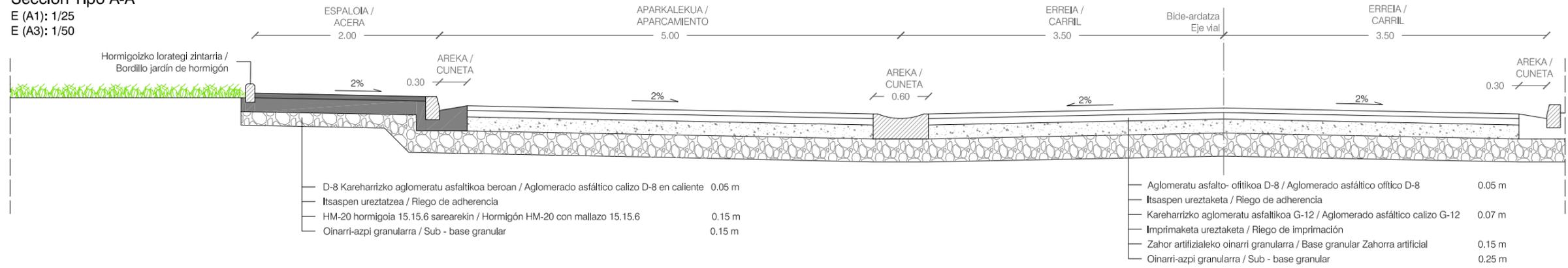
LEGENDA	LEYENDA
OINEZKOENTZAKO EREMUAK	ZONAS PEATONALES
IBILGAILUEN TRAFIKOA	TRÁFICO RODADO

	ERAGILEA / PROMOTOR	AHOLKULARIA / CONSULTOR	DATA / FECHA	IZENBURUA / TITULO	ESKALA(K) ESCALA(S)	IZENDEPENEA / DESIGNACIÓN	Zbka/ Nº
		 <i>Estanis Narbaiza</i> <i>Gorka Narbaiza</i> <small>ESTANISLAO NARBAIZA ZUBIZARRETA GORKA NARBAIZA ZUBIZARRETA</small> <small>Bide, Ubiide eta Portuetako Inj. Inj. de Caminos, Canales y Puertos Inj. de Caminos, Canales y Puertos</small>	2022ko UZTAILA JULIO 2022	ERREZILGO "LOIDI AZPI" 11 HEAREN PLAN PARTZIALA PLAN PARCIAL DEL AU 11 "LOIDI AZPI" DE ERREZIL	P-220429 (DIN A-1) 1/ (DIN A-3) 1/750	Bide-Sarea Oinplano Orokorra Red Viaria Planta General	O.8.1

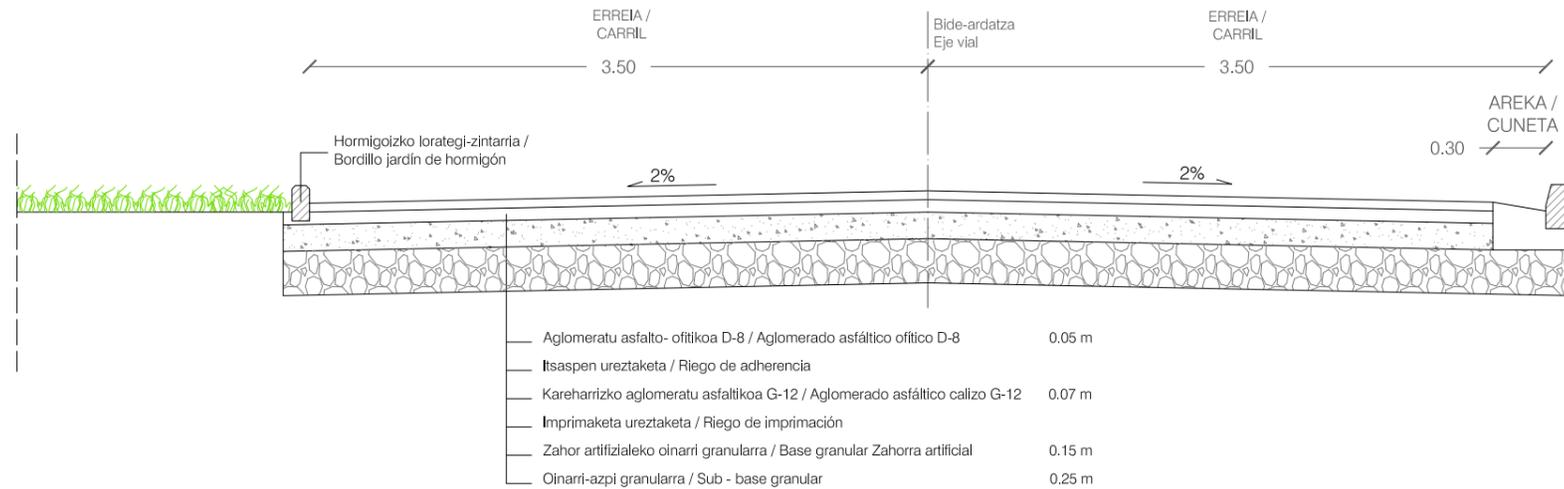
OINPLANOA /
PLANTA
E (A1): 1/1.500
E (A3): 1/3.000

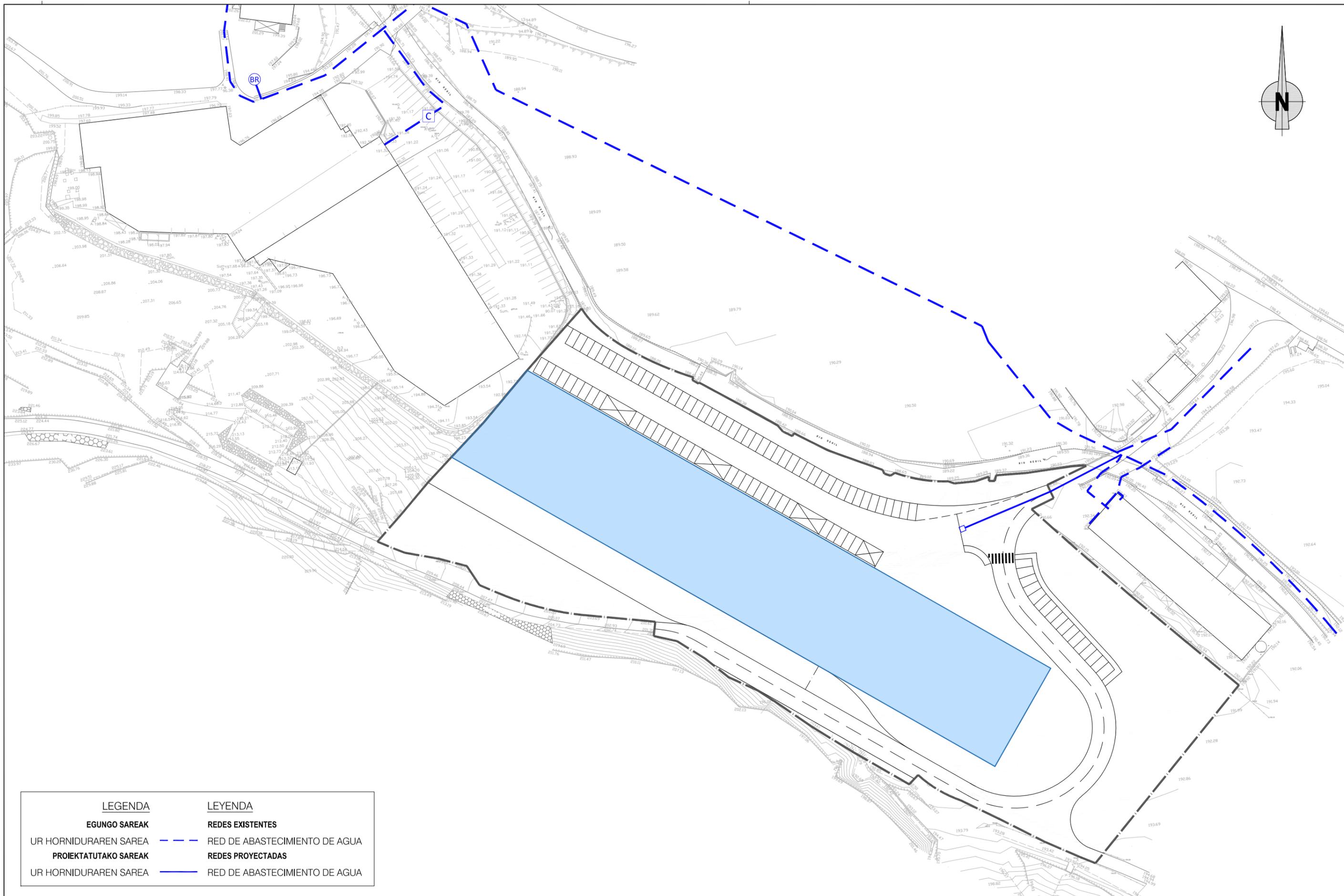
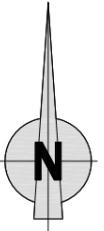


Eredu-sekzioa A-A'
Sección Tipo A-A'
E (A1): 1/25
E (A3): 1/50



Eredu-sekzioa B-B'
Sección Tipo B-B'
E (A1): 1/20
E (A3): 1/40





LEGENDA	LEYENDA
EGUNGO SAREAK	REDES EXISTENTES
UR HORNIDURAREN SAREA	— — — RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
PROIEKTATUTAKO SAREAK	REDES PROYECTADAS
UR HORNIDURAREN SAREA	— — — RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

DOMUSA
TEKNIK

ERAGILEA / PROMOTOR

AHOLKULARIA / CONSULTOR

Hirigintza

Estanis Narbaiza
ESTANISLAO NARBAIZA ZUBIZARRETA
Bide, Ubidet eta Portuetako Inj.
Ing. de Caminos, Canales y Puertos

Gorka Narbaiza
GORKA NARBAIZA ZUBIZARRETA
Bide, Ubidet eta Portuetako Inj.
Ing. de Caminos, Canales y Puertos

DATA / FECHA

2022ko UZTAILA
JULIO 2022

IZENBURUA / TITULO

ERREZILGO "LOIDI AZPI" 11 HEAREN PLAN PARTZIALA
PLAN PARCIAL DEL AU 11 "LOIDI AZPI" DE ERREZIL

ESKALA(K)
ESCALA(S)

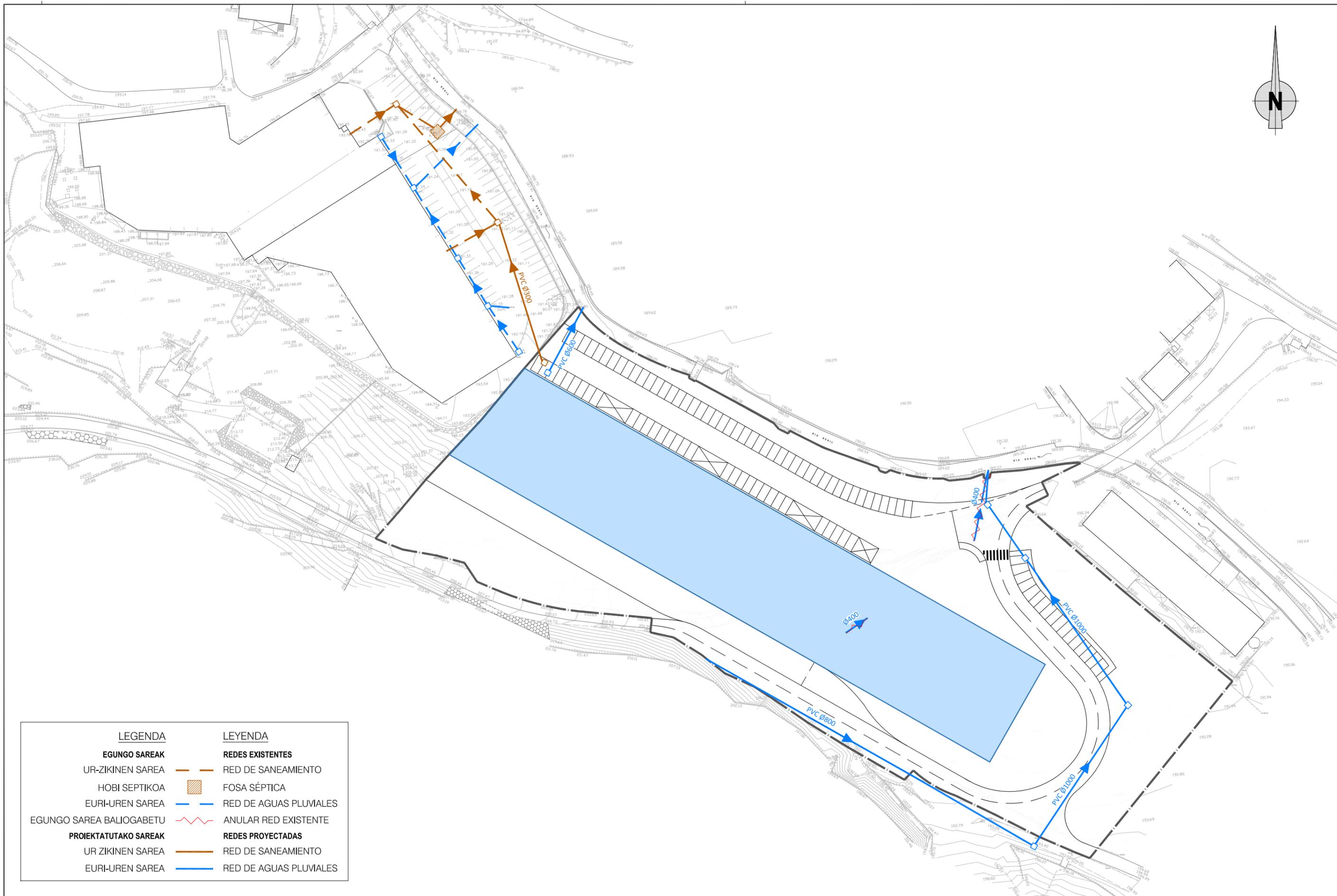
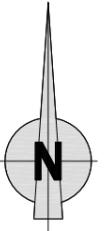
(DIN A-1) 1/-
(DIN A-3) 1/750

IZENDAPENA / DESIGNACIÓN

Zerbitzuen Azpiegitura. Oinplano Orokorra (I).
Ur-hornidura sarea
Infraestructuras de Servicio. Planta General (I).
Red de Abastecimiento

Zbka/ N°

O.9.1



LEGENDA	LEYENDA
EGUNGO SAREAK	REDES EXISTENTES
UR-ZIKINEN SAREA	RED DE SANEAMIENTO
HOBİ SEPTIKOA	FOSA SÉPTICA
EURI-UREN SAREA	RED DE AGUAS PLUVIALES
EGUNGO SAREA BALIOGABETU	ANULAR RED EXISTENTE
PROIEKTATUTAKO SAREAK	REDES PROYECTADAS
UR ZIKINEN SAREA	RED DE SANEAMIENTO
EURI-UREN SAREA	RED DE AGUAS PLUVIALES



ERAGILEA / PROMOTOR

AHOLKULARIA / CONSULTOR



Estanis Narbaiza
ESTANISLAO NARBAIZA ZUBIZARRETA
Bide, Ubide eta Portuetako Ing.
Ing. de Caminos, Canales y Puertos

Gorka Narbaiza
GORKA NARBAIZA ZUBIZARRETA
Bide, Ubide eta Portuetako Ing.
Ing. de Caminos, Canales y Puertos

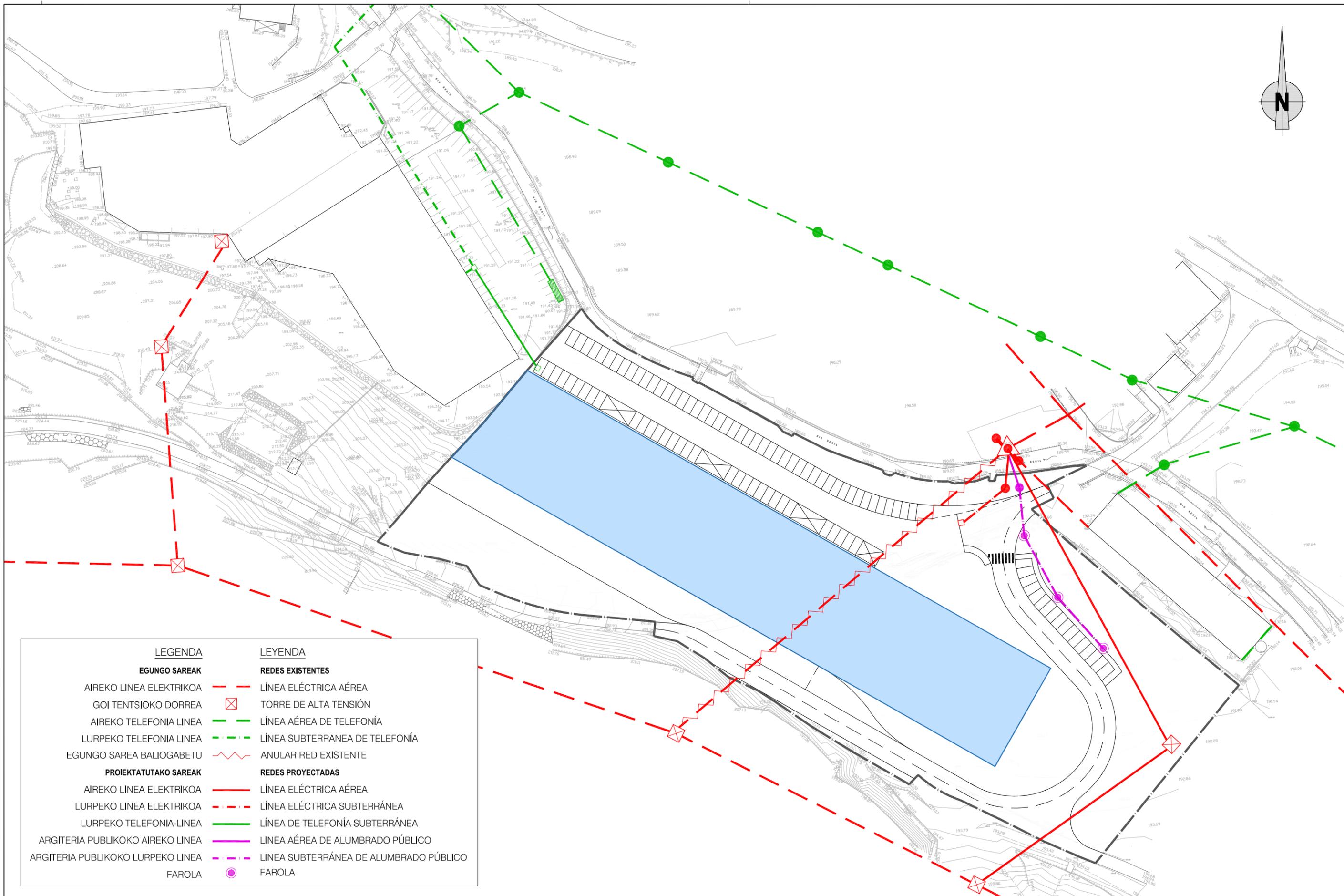
DATA / FECHA
2022ko UZTAILA
JULIO 2022

IZENBURUA / TITULO
ERREZILGO "LOIDI AZPI" 11 HEAREN PLAN PARTZIALA
PLAN PARCIAL DEL AU 11 "LOIDI AZPI" DE ERREZIL

ESKALA(K)
ESCALA(S)
(DIN A-1) 1/
(DIN A-3) 1/750

IZENDAPENA / DESIGNACIÓN
Zerbitzuen Azpiegitura. Oinplano Orokorra (II).
Saneamendu eta Drenai Sarea
Infraestructuras de Servicio. Planta General (II).
Red de Saneamiento y Drenaje

Zbka/ N°
O.9.2



LEGENDA		LEYENDA	
EGUNGO SAREAK		REDES EXISTENTES	
AIREKO LINEA ELEKTRIKOA	---	LÍNEA ELÉCTRICA AÉREA	---
GOI TENTSIOKO DORREA	⊗	TORRE DE ALTA TENSIÓN	⊗
AIREKO TELEFONIA LINEA	---	LÍNEA AÉREA DE TELEFONÍA	---
LURPEKO TELEFONIA LINEA	---	LÍNEA SUBTERRANEA DE TELEFONÍA	---
EGUNGO SAREA BALIOGABETU	---	ANULAR RED EXISTENTE	---
PROIEKTATUTAKO SAREAK		REDES PROYECTADAS	
AIREKO LINEA ELEKTRIKOA	---	LÍNEA ELÉCTRICA AÉREA	---
LURPEKO LINEA ELEKTRIKOA	---	LÍNEA ELÉCTRICA SUBTERRÁNEA	---
LURPEKO TELEFONIA-LINEA	---	LÍNEA DE TELEFONÍA SUBTERRÁNEA	---
ARGITERIA PUBLIKOKO AIREKO LINEA	---	LÍNEA AÉREA DE ALUMBRADO PÚBLICO	---
ARGITERIA PUBLIKOKO LURPEKO LINEA	---	LÍNEA SUBTERRÁNEA DE ALUMBRADO PÚBLICO	---
FAROLA	●	FAROLA	●



ERAGILEA / PROMOTOR

AHOLKULARIA / CONSULTOR



Estanis Narbaiza
ESTANISLAO NARBAIZA ZUBIZARRETA
Bide, Ubidet eta Portuetako Inj.
Ing. de Caminos, Canales y Puertos

Gorka Narbaiza
GORKA NARBAIZA ZUBIZARRETA
Bide, Ubidet eta Portuetako Inj.
Ing. de Caminos, Canales y Puertos

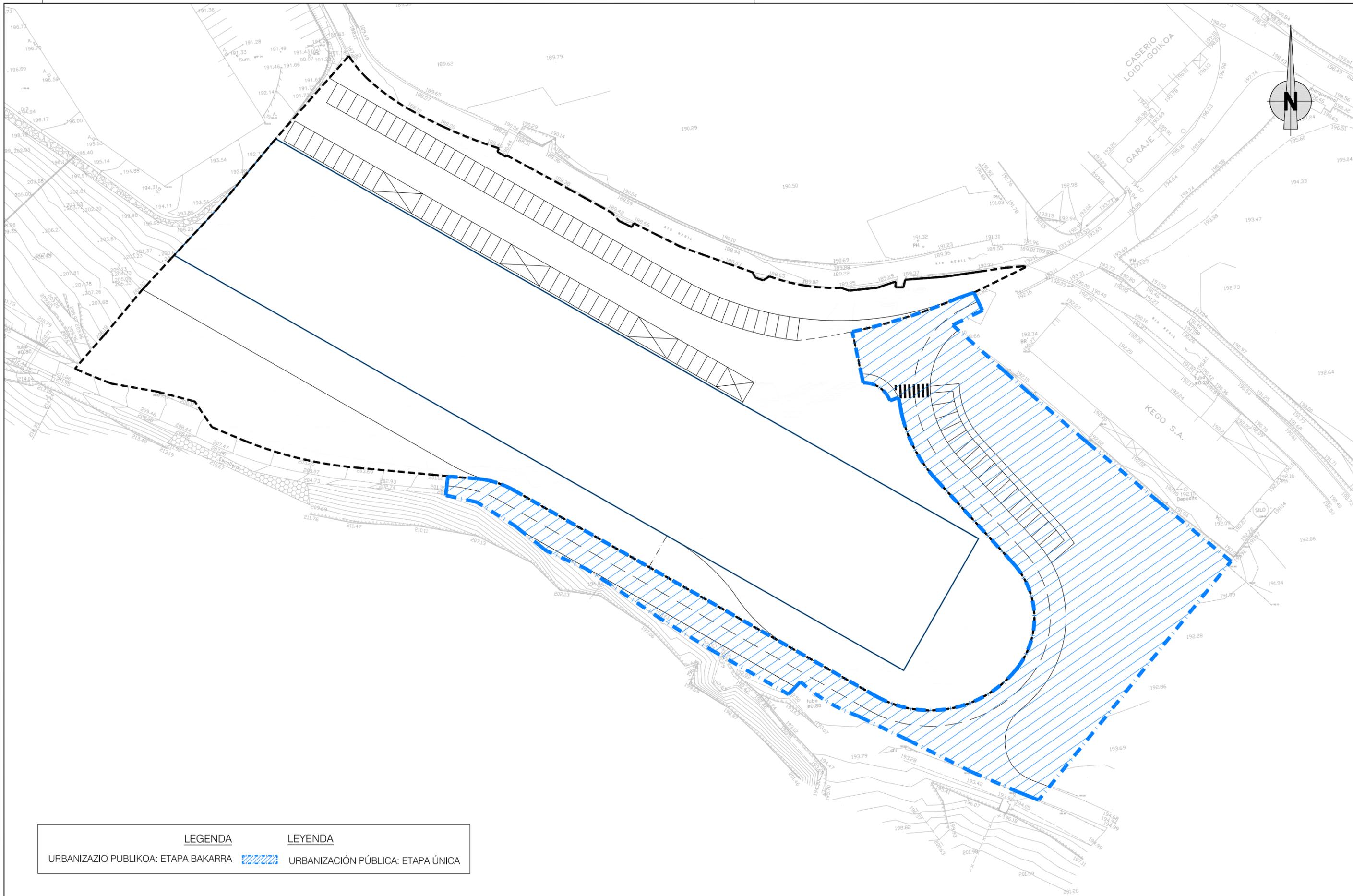
DATA / FECHA
2022ko UZTAILA
JULIO 2022

IZENBURUA / TITULO
ERREZILGO "LOIDI AZPI" 11 HEAREN PLAN PARTZIALA
PLAN PARCIAL DEL AU 11 "LOIDI AZPI" DE ERREZIL

ESKALA(K)
ESCALA(S)
(DIN A-1) 1/
(DIN A-3) 1/750

IZENDAPENA / DESIGNACIÓN
Zerbitzuen Azpiegitura. Oinplano Orokorra (II).
Energia Elektrikoa, Telefonía eta Argiteria Publikoaren Sarea
Infraestructuras de Servicio. Planta General (II).
Red de Energía Eléctrica, Telefonía y Alumbrado Público

Zbka/ N°
O.9.3



LEGENDA	LEYENDA
URBANIZAZIO PUBLIKOA: ETAPA BAKARRA	URBANIZACIÓN PÚBLICA: ETAPA ÚNICA



ERAGILEA / PROMOTOR

AHOLKULARIA / CONSULTOR



Estanis Narbaiza
 ESTANISLAO NARBAIZA ZUBIZARRETA
 Bide, Ubiide eta Portuetako Inj.
 Ing. de Caminos, Canales y Puertos

Gorka Narbaiza
 GORKA NARBAIZA ZUBIZARRETA
 Bide, Ubiide eta Portuetako Inj.
 Ing. de Caminos, Canales y Puertos

DATA / FECHA

2022ko UZTAILA
 JULIO 2022

IZENBURUA / TITULO

ERREZILGO "LOIDI AZPI" 11 HEAREN PLAN PARTZIALA
 PLAN PARCIAL DEL AU 11 "LOIDI AZPI" DE ERREZIL

ESKALA(K)
 ESCALA(S)

(DIN A-1) 1/
 (DIN A-3) 1/750

IZENDEPENEA / DESIGNACIÓN

Etapa-plana
 Plan de etapas

Zbka/ Nº

O.10



ERREZILGO “LOIDI AZPI” 11 HE-aren PLAN PARTZIALA – HASIERAKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA

PLAN PARCIAL DEL AU 11 “LOIDI AZPI” DE ERREZIL –
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL

Julio de 2022eko Uztaila

3. DOKUMENTUA – ORDENANTZA ARAUTZAILEAK

DOCUMENTO Nº 3 – ORDENANZAS REGULADORAS

ÍNDICE

TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES Y RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

Cap. 1. Disposiciones generales	Art. 1 a 4
Cap. 2. Condiciones de zonificación y parcelación	Art. 5 a 8
Cap. 3. Condiciones de desarrollo y ejecución del Plan Parcial	Art. 9 a 14

TÍTULO II: ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO DE LAS PARCELAS INDUSTRIALES

Cap. 1. Condiciones de uso	Art. 15 y 16
Cap. 2. Condiciones de edificación	Art. 17 a 26
Cap. 3. Condiciones de habitabilidad, higiene y defensa del medio ambiente	Art. 27 a 32
Cap. 4. Condiciones de seguridad	Art. 33 y 34
Cap. 5. Condiciones de redes de servicios y de aparcamiento	Art. 35 y 36
Cap. 6. Condiciones de diseño de la edificación	Art. 37 a 41

TÍTULO III: ORDENANZAS DE OCUPACIÓN, EDIFICACIÓN Y USO DE LOS SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES, SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL Y VIALIDAD

Art. 42 a 44

TÍTULO IV: FICHAS URBANÍSTICAS

Art. 45

ORDENANZAS GENERALES

TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES Y RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

CAP. 1. DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1. ÁMBITO DE APLICACIÓN

Estas Ordenanzas serán de aplicación, desde su entrada en vigor, en la totalidad del territorio del A.U. 11 "Loidi Azpi" objeto del presente Plan Parcial.

Art. 2. VIGENCIA

Estas Ordenanzas entrarán en vigor el día siguiente al de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del presente Plan Parcial y regirán hasta que sean derogadas.

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

La derogación tendrá el alcance que determine la norma que la produzca.

Art. 3. FUENTES Y JERARQUÍA NORMATIVAS

Sin perjuicio de su subordinación a las leyes, reglamentos generales y otras disposiciones de mayor rango, estas Ordenanzas y las determinaciones contenidas en la Ficha Urbanística de la Parcela edificable, deberán ser respetadas en el Proyecto de Urbanización y en el Proyecto de Edificación.

Con carácter complementario y para regular, en su caso, los aspectos no previstos, serán de aplicación las Normas Urbanísticas incluidas en el Plan General de Ordenación de Errezil.

Art. 4. DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS DEL PROYECTO Y ALCANCE NORMATIVO DE LOS MISMOS

El presente proyecto está constituido por los siguientes documentos:

DOCUMENTO 1. MEMORIA

DOCUMENTO 2. PLANOS DE INFORMACIÓN Y DE ORDENACIÓN

DOCUMENTO 3. ORDENANZAS REGULADORAS

DOCUMENTO 4. CONDICIONES DE ACTUACIÓN Y PLAN DE ETAPAS

DOCUMENTO 5. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

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

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

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

CAP. 2. CONDICIONES DE ZONIFICACIÓN Y PARCELACIÓN

Art. 5. ZONIFICACIÓN

La zonificación del A.U. 11 "Loidi Azpi" queda regulada según lo dispuesto en el plano nº O.3 "Zonificación" del proyecto de la forma siguiente:

- Parcela de **Uso Industrial y equipamientos** Propiedad privada
- Sistema de **espacios libres** (zonas verdes) Dominio y uso público
- Sistema **general viario** Dominio y uso público

Art. 6. USO INDUSTRIAL

El uso del A.U. 11 "Loidi Azpi" será el industrial.

Dentro de las actividades industriales se contemplan también los siguientes usos:

- a) **Uso comercial y de servicios:** Actividades terciarias ligadas con las actividades de carácter industrial del Área.
- b) **Uso oficinas:** Se admiten usos de oficinas ligados en todos los casos a las actividades de cada industria. No se autorizará la construcción de edificios destinados exclusivamente al uso de oficinas, ni la habilitación de locales para uso de oficinas no ligadas en su actividad al uso industrial que se desarrolla en la parcela.
- c) **Uso de equipamiento comercial y social:** Instalaciones de interés general como elementos de servicio a la actividad industrial

Dentro del uso industrial de la parcela se incluirán las actividades auxiliares a la misma como las de almacenamiento al aire libre, carga, descarga, maniobra de vehículos, aparcamiento y otros similares.

Art. 7. PARCELACIÓN

La parcela edificable resultante de la ordenación es la que queda delimitada en el plano nº O.3.

En su caso, la subdivisión interna de las parcelas se realizará mediante la redacción de un Estudio de Detalle. En todo caso no se admitirán subdivisiones menores que el módulo mínimo señalado en el Plan Parcial.

Art. 8. SERVIDUMBRES

La parcela edificable establecida por el Plan Parcial tendrá servidumbres recíprocas activas y pasivas de luces y vistas sobre las colindantes, con la extensión y alcance necesarios para que sobre todas las fincas puedan edificarse las construcciones previstas por este Plan Parcial y los Proyectos de Edificación que lo desarrollen. Así mismo presentarán las servidumbres necesarias para el paso de las redes generales de infraestructuras.

Los Estudios de Detalle y el Proyecto de Reparcelación o Compensación detallarán y concretarán las servidumbres que sean necesarias imponer a la parcela.

CAP. 3. CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

Art. 9. PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Según lo previsto por la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento, se redactará y tramitará un Proyecto de Urbanización que defina las obras de urbanización general. Las obras de urbanización interiores a las parcelas edificables se llevarán a cabo mediante Proyectos de Obras Ordinarias, que se tramitarán complementariamente a los Proyectos de Edificación.

La redacción de los proyectos de Urbanización se atenderá a las normas y criterios que se aportan en el epígrafe correspondiente de la Memoria, a los esquemas contenidos en los planos O.9.1, O.9.2 y O.9.3, y a las pautas que, en su caso, dicten los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Errezil.

El Proyecto de Urbanización podrá introducir pequeñas adaptaciones puntuales de las alineaciones y rasantes de la ordenación de los elementos de los Sistemas de Espacios Libres y de Vialidad y en la configuración en el límite de las parcelas edificables contenidas en la presente Plan Parcial.

El Proyecto de Urbanización deberá ajustarse a las determinaciones en materia de accesibilidad y justificar en su Memoria su efectivo cumplimiento.

Art. 10. ESTUDIOS DE DETALLE

Los Estudios de Detalle cuya necesidad de redacción se desprenda de lo establecido por estas Ordenanzas y en la Ficha Urbanística de la parcela edificable, abordarán necesariamente la totalidad del ámbito completo de la parcela edificable y su sistema de acceso viario y acometidas de infraestructuras y, además de las determinaciones y documentos exigidos por la Ley del Suelo, por el Reglamento de Planeamiento y demás disposiciones de general aplicación, contendrán las siguientes especificaciones:

- a) Ordenación general de las superficies edificables y las redes de comunicación e infraestructuras interiores de la totalidad de cada parcela edificable.
- b) Configuración parcelaria y titularidad pública, privada o comunitaria, de los diferentes espacios ordenados y servidumbres reales o personales que se propongan.
- c) Sistema de accesos viarios, dotaciones de aparcamiento, vialidad interior a las parcelas y fijación de rasantes definitivas de la urbanización interior.

- d) Ordenanzas y esquemas gráficos de regulación de la edificación industrial, fijación de alineaciones de edificación y cerramiento de parcelas y delimitación de las diferentes edificaciones en los que se pretenda dividir, en su caso.
- e) Acometidas exteriores de las infraestructuras de servicio, ordenación de las redes interiores y ubicación de los cuartos de contadoras.
- f) Tratamiento detallado relativo a pavimentación, jardinería, servicios y cerramiento exterior de los espacios libres.

Art. 11. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN

Para la ejecución de las obras de urbanización del área se requerirá la aprobación del presente del Plan Parcial y su correspondiente Proyecto de Urbanización.

El desarrollo y ejecución del mismo se ajustará, en cuanto al régimen de actuación urbanístico, plan de etapas y plazos, a lo establecido en el Documento nº 4.

Art. 12. EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR

No podrán efectuarse obras de edificación en la parcela edificable del área sin que se hayan definitivamente aprobado los correspondientes Proyectos del Plan Parcial, de Urbanización y de Reparcelación o Compensación.

Art. 13. CESIÓN DE SUELO

Serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Errezil los terrenos definidos por el Plan Parcial como de dominio o titularidad pública, tal y como constan en el plano nº O.3.

Art. 14. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

Se deberá ceder al Ayuntamiento de Errezil el porcentaje de los aprovechamientos urbanísticos que en su momento determine la legislación vigente.

TÍTULO II. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO DE LA PARCELA INDUSTRIAL

CAP. 1. CONDICIONES DE USO

Art. 15. CONDICIONES DE USO DE LA EDIFICACIÓN INDUSTRIAL

Se admiten todos los usos contemplados en el art. 6 de las presentes Ordenanzas.

Las industrias de actividad clasificada según la Ley 3/98, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, adaptándose al desarrollo normativo que en su momento corresponda, deberán obtener, además de la licencia de obras en los casos en que sea necesaria, la licencia de actividad regulada por la normativa vigente, licencia en la que se señalarán las medidas correctoras que las Administraciones competentes determinen.

Art. 16. CONDICIONES DE USO DEL SUELO NO EDIFICABLE

El suelo libre, en su caso, de las parcelas industriales se destinará a accesos, aparcamiento de vehículos, espacios de carga y descarga y/o zona ajardinada.

En el suelo no edificable queda prohibido cualquier tipo de construcción con carácter provisional o permanente, pudiendo, no obstante, autorizar el Ayuntamiento el emplazamiento de las instalaciones (tanques, depósitos, transformadores, casetas, cuartos de contadores, etc...) que por su carácter resulte conveniente que se sitúen separados de la edificación o adosados a la misma. En estos casos se valorará la circunstancia de que no cause molestias a las parcelas colindantes.

CAP. 2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Art. 17. ACCESOS A LAS PARCELAS EDIFICABLES

En el plano nº O.8.1 se grafía el acceso rodado a la parcela desde la red viaria pública. El acceso deberá ajustarse sensiblemente a la ubicación y las rasantes señaladas en los planos de ordenación. Cualquier modificación sustancial del sistema de accesos a alguna parcela requerirá la redacción y aprobación del correspondiente expediente urbanístico que lo justifique.

El o los titulares de las licencias quedarán obligados a reparar los desperfectos que se pudieran ocasionar en la vía pública con motivo de la construcción de los accesos a las parcelas, pudiendo exigir el Ayuntamiento en el acta de concesión de la licencia la constitución de los avales que garanticen la reparación de tales desperfectos.

Art. 18. RASANTES DE LAS PARCELAS EDIFICABLES

La rasante de la zona de acceso desde el exterior a la parcela edificable queda establecida en el plano nº O.8.1.

Dicha rasante es indicativa, se admite $\pm 0,50$ m. de variación, y podrá ser ajustada con mayor precisión en el Proyecto de Urbanización y en el Estudio de Detalle y Proyecto de Edificación y Obras de Urbanización interior de la parcela, siempre que no se modifiquen las características y rasantes de la red viaria general pública del área, y que se resuelvan las afecciones que, en su caso, se originen en parcelas colindantes.

Si por necesidades funcionales resultase necesario establecer rampas de acceso a sótanos o planta superiores, éstas se situarán preferiblemente en el perímetro interior de suelo edificable y, en todo caso, obligatoriamente en el interior de las parcelas y presentarán una pendiente máxima del 15%. Antes de su conexión a la vía pública se dispondrá un tramo de acuerdo con longitud no inferior a 5 m., contados a partir del límite exterior de la parcela, con una pendiente no superior al 2%.

Art. 19. DELIMITACIÓN DE LAS PARCELAS

El límite de la Parcela es el que aparece grafiado en el plano de ordenación.

El límite de la parcela se podrá cerrar con muretes y/o cerramientos perimetrales con una altura total no superior a 2,50 metros. Para introducir alguna variación alternativa sobre el tipo estándar de cerramiento establecido en el art. 38 deberá someterse la solución que se adopte a la previa aprobación municipal.

En el supuesto de subparcelas colindantes con diferencias de rasante entre sí, se dispondrán taludes o muros de contención en el límite de las parcelas. Los movimientos de tierras o muros que, en su caso, se realicen en el interior de las parcelas no se considerarán como obras de urbanización general.

Art. 20. ALINEACIONES DE EDIFICACIÓN

La alineación límite exterior de la edificación de la parcela es la que se señala en el plano nº O.6.

Dentro de estas alineaciones límite exteriores, será el correspondiente Proyecto de Edificación o Estudio de Detalle el que determine las alineaciones de la edificación, en función del programa de necesidades de la industria, respetando las especificaciones y aprovechamientos contenidos en estas Ordenanzas y en la respectiva Ficha Urbanística.

Las alineaciones que, en su caso, adopte la planta de sótano que pudiera construirse en aplicación de estas Ordenanzas no sobrepasarán nunca los límites de alineación exterior indicados en el plano nº O.6.

Art. 21. OCUPACIÓN EDIFICATORIA

En las Fichas Urbanísticas anejas a estas Ordenanzas se detalla la ocupación edificatoria máxima de la parcela.

Quedan excluidas del cómputo de superficies edificadas:

- Las instalaciones o elementos auxiliares del proceso de fabricación (depósitos, tanques, transformadores, cuartos de contadores, etc...)
- Los cobertizos o tejavanas abiertos destinados al estacionamiento de vehículos.

Art. 22. ALTURA DE EDIFICACIÓN Y NÚMERO DE PLANTAS

Según se detalla en las Fichas Urbanísticas de la parcela.

Art. 23. SÓTANOS

Se podrán permitir de forma excepcional sótanos cuando se justifique su necesidad para resolver problemas de técnica industrial o de servicios complementarios a la actividad que se desarrolla en el pabellón correspondiente y plazas de aparcamiento. Esto es, se destinarán exclusivamente a usos auxiliares que no exijan la estancia prolongada de personas.

En su caso, las rampas de acceso a sótanos deberán disponerse preferiblemente en el interior de la edificación y, en todo caso, obligatoria e íntegramente en el interior de las parcelas y sin interferir en la red viaria pública.

Art. 24. PLANTAS ALTAS Y ENTREPLANTAS

Se autoriza la edificación de entreplantas ajustándose a las determinaciones sobre perfil y aprovechamiento detalladas en la Ficha Urbanística de cada Parcela edificable.

En el caso de disponerse entreplantas, éstas, con independencia de sujetarse a las limitaciones y condicionantes señalados en su correspondiente Ficha Urbanística, se situarán preferentemente en las fachadas o frentes delanteros de la edificación.

Art. 25. PERFILES DE CUBIERTA Y ELEMENTOS SOBRE EL PERFIL

A partir del plano de cornisa se desarrollarán las cubiertas de los edificios, sin superar, salvo requerimiento técnico, una pendiente máxima del 35% y una altura máxima de 2 metros sobre la cornisa en cualquier punto de su desarrollo.

Las líneas del perfil de cubierta de los edificios sólo podrán ser superadas por remates ornamentales, cajas de escalera de ascensores y montacargas y elementos propios de las instalaciones del edificio (chimeneas, antenas, tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, torretas de acometida eléctrica, elementos publicitarios, paneles de captación de energía solar, etc.) siempre que su ubicación y características queden convenientemente justificados.

Art. 26. CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES

Exteriormente a la línea límite de edificación de cada parcela, según queda definida por las alineaciones del plano nº 0.6, los vuelos, tanto abiertos como cerrados, quedan regulados del siguiente modo:

- Aleros con un vuelo máximo de 1 m.
- Zócalos, pilastras y otros motivos ornamentales de la fachada que no sobresalgan más de 30 cm. de las líneas finas de ésta
- Rótulos y anuncios luminosos que se desarrollen paralelamente al plano de fachada, con un saliente no superior a 50 cm. y situados por encima de 4,5 m. sobre el nivel de la rasante.

CAP. 3. CONDICIONES DE HABITABILIDAD, HIGIENE Y DEFENSA DEL MEDIO AMBIENTE

Art. 27. ALTURA DE LOS LOCALES

La altura interior mínima (medida de la rasante del suelo acabado a la cota inferior del techo acabado o parte inferior de la cercha) de cualquier local destinado a actividad industrial será de 3,50 m.

Los locales destinados a oficinas, vestuarios, exposiciones u otros usos auxiliares que no sean de producción tendrán una altura libre, mínima, de 2,50 m. Esta altura podrá reducirse hasta 2,30 m. en aseos, armarios u otros espacios no destinados a estancia prolongada de personas.

En el caso de disponerse de algún local de sótano presentará una altura libre mínima no inferior a 2,50 m. En ningún caso se podrá ver reducida por saliente de estructura, paso de conducciones u otros elementos, emplazados a menos de 2,10 m. sobre el nivel del pavimento.

Art. 28. NORMATIVA GENERAL SOBRE HIGIENE

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

Art. 29. CONTROL DE LAS EMISIONES ATMOSFÉRICAS

Las emisiones atmosféricas de las industrias que se instalen en el área ordenada, se atenderán a lo establecido por la normativa vigente aplicable en el momento de su autorización en materia de emisiones atmosféricas.

Art. 30. CONTROL DE LAS AGUAS RESIDUALES, PLUVIALES E INDUSTRIALES

1. Disposiciones generales

- Todas las industrias y actividades que se instalen en el área están obligadas a dar cumplimiento en lo que se refiere a evacuación de aguas residuales y pluviales industriales a la totalidad de los extremos de la normativa contenida en este artículo, sin perjuicio de lo estipulado por la legislación vigente sobre vertidos de aguas y por las Disposiciones Legales que en el futuro se puedan promulgar en su desarrollo o sustitución. Asimismo, las

evacuaciones de aguas residuales e industriales se sujetarán al Reglamento Regulator del Vertido a Colector del Servicio de Aguas de Gipuzkoa.

- Las aguas residuales industriales que cumplan las condiciones fijadas por este artículo, así como el efluente de cocinas-comedor, servicios sanitarios, duchas, etc., se incorporarán exclusivamente a la red de aguas fecales-industriales propuesta por el presente Plan Parcial. La red denominada de pluviales queda por lo tanto reservada para recoger las aguas de lluvia de las cubiertas y de la urbanización superficial, así como la de los cursos discontinuos de agua que atraviesan el sector.
- Las industrias cuyas aguas residuales o pluviales no cumplan las condiciones mínimas de vertido a la red de saneamiento, deberán adoptar o instalar su propio sistema de pretratamiento, depuración y, en su caso, de eliminación de dichas aguas.

2. Regulación de vertidos

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

a) Todo aquello que pudiera causar alguno de los siguientes efectos

- Formación de mezclas inflamables o explosivas
- Efectos corrosivos sobre los materiales de las instalaciones
- Sedimentos, obstrucciones o atascos en las tuberías que dificulten el flujo libre de las aguas y las labores de mantenimiento.
- Creación de condiciones ambientales tóxicas, peligrosas o molestas que dificulten el acceso del personal de inspección, limpieza y mantenimiento o funcionamiento de las instalaciones.
- Perturbación en los procesos y operaciones de la Estación Depuradora que impidan alcanzar los niveles de tratamiento previstos en su diseño.

b) Los siguientes productos

- Gasolina, benceno, nafta, fuel-oil, petróleo, aceites volátiles, tolueno, xileno o cualquier otro tipo de sólido, líquido o gas inflamable o explosivo.
- Carburo de calcio, bromato, cloratos, hidruros, percloratos, peróxidos, etc., y toda sustancia sólida, líquida o gaseosa de naturaleza inorgánica potencialmente peligrosa.

- Sólidos, líquidos o gases, tóxicos o venenosos, bien puros o mezclados con otros residuos, que puedan constituir peligros para el personal encargado de la Red
- Cenizas, carbonillas, arena, plumas, plásticos, madera, sangre, estiércol, desperdicios animales, pelos, vísceras y otros cuerpos que puedan causar obstrucciones u obstaculizar los trabajos de conservación y limpieza.
- Disolventes orgánicos, pinturas y colorantes en cualquier proporción.
- Aceite y/o grasas de naturaleza minera, vegetal o animal.
- Todos aquellos productos contemplados en la vigente legislación sobre productos tóxicos o peligrosos.

c) Los siguientes productos

- Vertidos industriales, líquidos-concentrados-desechables, cuyo tratamiento corresponda a Planta específica para estos vertidos o Planta Centralizada.
- Vertidos discontinuos procedentes de limpieza de tanques de almacenamiento de combustible, reactivos o materias primas. Estas limpiezas se realizarán de forma que la evacuación no sea a la Red de Alcantarillado Público.

d) Aguas limpias:

- Queda prohibida la utilización de agua de dilución en los vertidos, salvo en situaciones de emergencia o peligro.
- No está permitido el desagüe de aguas limpias a los Colectores de Aguas Residuales

Se establecen para el vertido directo los parámetros que el ente gestor de la infraestructura regule en su Reglamento y en la autorización de vertido a obtener por el titular.

Las actividades industriales cuyas aguas residuales sobrepasen los límites establecidos deberán incorporar los pretratamientos correspondientes a fin de garantizar el cumplimiento de los límites fijados por la normativa vigente y la autorización que dispongan de los organismos competentes.

Art. 31. CONTROL DE RESIDUOS SÓLIDOS

Las sustancias 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 del área. Los residuos sólidos serán gestionados conforme a su naturaleza y la normativa específica que resulte de aplicación en cada momento.

Se estará al 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.

Art. 32. CONTROL DE RUIDOS

El control de ruidos atenderá a los límites establecidos por la normativa vigente en los períodos que en la misma se estipulen. El control se efectuará en base a las directrices establecidas por la normativa vigente de aplicación en su momento.

CAP. 4. CONDICIONES DE SEGURIDAD

Art. 33. NORMAS GENERALES

- 1) Siempre que puedan representar para las personas peligro de caída, los huecos, ventanas, pasarelas, etc., estarán protegidas por un antepecho o barandilla de al menos 1 m. de altura.
- 2) Se dispondrá al menos en cada edificio de un acceso a cubierta desde el exterior o desde un espacio independiente de toda dependencia cerrada.
- 3) Las construcciones e instalaciones del área, a efectos de seguridad, deberán respetar las distancias mínimas respecto de los conductos de las líneas eléctricas aéreas establecidas por la normativa vigente.

Art. 34. PROTECCIÓN CONTRA RIESGOS INDUSTRIALES

En lo referente a protección contra incendios, rayos y otros riesgos, además de las medidas de seguridad que a cada actividad concreta le puedan ser exigibles desde la concesión de licencia de actividad, se dará cumplimiento a las leyes y reglamentos generales sobre la materia (Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales, CTE, Almacenamiento de Productos Químicos, Protección Civil, entre otros).

CAP. 5. CONDICIONES DE REDES DE SERVICIOS Y DE APARCAMIENTO

Art. 35. REDES DE SERVICIO INTERIOR

- 1) La Parcela edificable deberá quedar dotada interiormente de red de suministro de agua, red separativa de aguas pluviales y de aguas residuales (fecales e industriales) con acometidas independientes a la red general de saneamiento, red de abastecimiento de energía eléctrica, red de telecomunicaciones y de las instalaciones de servicio que sean exigibles desde la Normativa aplicable a las actividades concretas que se lleven a cabo en ella. Estas redes deberán estar proyectadas y ejecutadas según los Reglamentos e Instrucciones Técnicas vigentes en tales materias.
- 2) Las industrias que produzcan aguas residuales de proceso instalarán en el punto de acometida del saneamiento interior de la parcela a la red general una arqueta equipada suficientemente para la toma de muestras y medición de caudal de acuerdo con las directrices del Reglamento Regulador del Vertido a Colector del Consorcio de Aguas de Gipuzkoa.

Dichas arquetas se ubicarán, siguiendo las instrucciones de los servicios técnicos municipales, fuera de las edificaciones, en lugares fácilmente accesibles y, a poder ser, en suelo de uso público. Los servicios de inspección tendrán libre acceso hasta dichas arquetas, incluso en el caso de quedar emplazadas en suelo de propiedad y uso privados.

- 3) El abastecimiento de agua desde la red municipal a la industria se hará a partir de una caja de contadores que quedará ubicada de forma que pueda ser inspeccionada desde la vía pública, o bien, de admitirse por los servicios técnicos municipales, adosado a la fachada principal del edificio en un lugar accesible.
- 4) La expulsión de gases, humos o vapores y del aire procedente de ventilación forzada o del sistema de acondicionamiento, se hará siempre por encima de la línea de cubierta, de forma que se eviten molestias a los usuarios de la vía pública y a los colindantes.

Art. 36. APARCAMIENTO

Dentro de la parcela quedará habilitado como mínimo el número de plazas de aparcamiento señalados en la correspondiente Ficha Urbanística y un área específica para resolver las necesidades de carga y descarga que originen las actividades industriales implantadas en la misma.

Para el desarrollo de la parcela será en el correspondiente Proyecto de Obras Ordinarias, complementario al Proyecto de Edificación o Estudio de Detalle, donde se justifique la disposición de la obligatoria dotación de aparcamientos prevista para el interior de la parcela.

CAP. 6. CONDICIONES DE DISEÑO DE LA EDIFICACIÓN

Art. 37. FACHADAS Y COMPOSICIÓN EXTERIOR DE LA EDIFICACIÓN

El acabado exterior del edificio y de las instalaciones industriales adoptará un tratamiento compositivo y unos materiales adecuados que faciliten un buen mantenimiento y su correcta integración en el entorno ambiental.

Para ello se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

- El tratamiento compositivo y de materiales de fachadas y cubiertas de un edificio o conjunto edificado sobre una parcela deberá ser lo más unitario posible dentro de las posibilidades funcionales de cada instalación industrial.
- Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer un nivel de acabado digno. Su tratamiento será con idéntico nivel de calidad que las edificaciones principales.

Art. 38. CERRAMIENTOS

El límite de la parcela se materializará, en su caso, con cerca de elementos metálicos sobre murete o cierre de fábrica de 1,50 metros de altura máxima. La altura total del cierre no será superior de 2,50 metros.

El proyecto de Obras de Urbanización complementario al Proyecto de Edificación contemplará, en su caso, la construcción de los cerramientos perimetrales de la parcela.

Art. 39. ROTULACIÓN Y PUBLICIDAD

El Proyecto de Edificación estudiará la forma de ordenar y sistematizar los rótulos publicitarios de la industria.

Art. 40. ESPACIOS LIBRES PRIVADOS

Los espacios libres de propiedad particular ligados a la edificación industrial se diseñarán con condiciones de ornato y salubridad, de forma que garanticen, en su caso, el cumplimiento de las servidumbres de paso establecidas en las fichas urbanísticas. El Ayuntamiento podrá exigir la adopción de medidas paisajísticas (pantallas vegetales, setos, arbolado, etc...) que tiendan a atemperar el posible impacto desfavorable que pueda derivarse de las características de actividad o de las instalaciones industriales implantadas.

Art. 41. MODIFICACIÓN DE FACHADAS

En el edificio construido, para realizar obras de ampliación o modificación parcial de sus elementos arquitectónicos fundamentales (apertura de nuevos huecos, variación de cubiertas, etc...) y para acometer obras de mantenimiento o sustitución parcial de los materiales y acabados de las fachadas originales, se requerirá la consideración global del edificio en su conjunto en base al correspondiente Proyecto.

TÍTULO III. ORDENANZAS DE OCUPACIÓN, EDIFICACIÓN Y USO DE LOS SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES, DE SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL Y DE VIALIDAD LOCAL

Art. 42. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

El sistema de espacios libres está compuesto por jardines, zonas verdes, recorridos peatonales y los taludes y terraplenes obtenidos con la configuración de las plataformas horizontales.

- **Condiciones de ocupación:** Se caracterizan por no ser edificables, no incluyendo en tal concepto las construcciones propias del mobiliario urbano o instalaciones de infraestructuras públicas de interés general.
- **Condiciones de urbanización:** La urbanización de estos espacios consistirá en la preparación necesaria de los terrenos para efectuar las plantaciones arbóreas que, con arreglo a las condiciones climáticas de la zona, pueda corresponder, y ejecución de caminos y sendas peatonales que por ellos discurran.
- **Condiciones de uso:** Exclusivamente como zonas verdes y jardines de uso público.
- **Condiciones de dominio:** Dominio público.
- **Condiciones de mantenimiento:** En el Proyecto de Reparcelación o Compensación se establecerá el régimen de mantenimiento del conjunto de los espacios públicos del Sector.

Art. 43. SISTEMA DE VIALIDAD LOCAL

El sistema de vialidad local está compuesto por: viales de circulación rodada, aparcamientos y aceras.

- **Condiciones de ocupación:** se caracteriza por no ser edificable, no incluyendo como tal concepto las construcciones propias del mobiliario urbano y los cuartos de contadores dispuestos, en su caso, en los aparcamientos laterales de algunas parcelas.
- **Condiciones de edificación:** No se admite ningún tipo de edificación, salvo los mencionados cuartos de contadores.
- **Condiciones de urbanización:** Según Proyecto de Urbanización.
- **Condiciones de uso:** Uso público.
 - Calzadas: Uso libre de tránsito rodado y aparcamiento
 - Aceras y paseos peatonales: Uso exclusivo de tránsito peatonal
- **Condiciones de dominio:** Dominio público
- **Condiciones de mantenimiento:** En el Proyecto de Reparcelación o Compensación se establecerá el régimen de mantenimiento del conjunto de los espacios de dominio público del Sector.

TÍTULO IV. FICHAS URBANÍSTICAS

Art. 45. FICHAS URBANÍSTICAS

La 2ª parte del Documento de las Ordenanzas Reguladoras contiene la Ficha Urbanística con la normativa específica para la parcela industrial.

Esta normativa específica deberá ser cumplimentada por los Estudios de Detalle, Proyecto de Edificación y Proyecto complementario de Obra Ordinaria de Urbanización, correspondientes a la parcela.

FICHA URBANÍSTICA

PARCELA INDUSTRIAL

DESCRIPCIÓN GENERAL Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

La **Parcela Industrial** corresponde a una explanada a la cota +191,33. Se sitúa en la zona central de la ordenación, y se configura mediante las excavaciones y los rellenos señalados en los perfiles generales de la ordenación del A.U. Presenta una forma rectangular y una superficie en planta de 6.097,18 m².

Se prevé en ella la construcción de edificación industrial y sus equipamientos.

La parcela es destinada en principio a una sola industria, tal como pide la demanda actual, pero se podrá dividir la misma de forma que la subparcela mínima sea de 2.000 m². En este caso se requerirá la ordenación global del conjunto de la parcela mediante un Estudio de Detalle unitario. En el Estudio de Detalle se establecerán la división en subparcelas, los retiros que resulten necesarios en función de las regulaciones vigentes en su momento, las rasantes de las plataformas, los puntos de acceso viario y las redes de acometida a los servicios.

▪ **CONDICIONES DE USO, OCUPACIÓN, APROVECHAMIENTO Y SUBDIVISIÓN PARCELARIA**

– **Usos**

Actividades industriales y usos compatibles regulados según el artículo 6 de las ordenanzas generales.

– **Techo edificable**

Superficie máxima de techo edificable8.145,00 m²
Superficie máxima techo edificable industrial7.900,65 m²
Superficie máxima techo edificable equipamientos244,35 m²

– **Parcela mínima en caso de división**

En caso de división de la parcela, la subparcela mínima será de 2.000 m²

▪ **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN**

– **Rasantes**

La rasante general de explanación de la parcela se prevé a la cota aproximada $\pm 191,33$. Su cota definitiva será fijada por el Proyecto de Urbanización, con una tolerancia de $\pm 0,50$ m.

– **Alineaciones**

Las alineaciones límite exteriores de la edificación se ajustarán a lo indicado en el plano nº O.6, debiendo estudiarse los correspondientes retiros en cada caso.

– **Perfil edificatorio**

Planta baja y una planta alta (PB+I), con posibilidad de entreplantas en cada una de ellas.

– **Altura máxima**

16 m. desde la rasante media de la plataforma de la planta baja. Esta altura podrá superarse siempre que las necesidades industriales lo justifiquen.

– **Accesos rodados**

Los accesos rodados se dispondrán tal y como se señala indicativamente en el plano nº O.8.1.

– **Obras de urbanización interior**

Complementariamente al Proyecto de Edificación o Estudio de Detalle se redactará un Proyecto de Obras de Urbanización para el conjunto de la parcela, definiendo específicamente los siguientes elementos de la urbanización interior:

- Ordenación y tratamiento de los espacios de antepuertas, regulando los accesos y definiendo los aparcamientos
- Regulación de los accesos, los cerramientos y los aparcamientos.
- Fijación de las rasantes de explanación, resolviendo, en su caso, el sistema de encuentro entre las diferentes plataformas y la red viaria exterior. En su caso, los muros de encuentro entre plataformas dispuestas a diferentes rasantes se considerarán como obras interiores de la parcela no imputables a la urbanización general.
- Diseño de las redes interiores de infraestructuras de servicio y resolución de sus acometidas a la red general exterior.

▪ **DOTACIONES**

– **Aparcamientos**

La previsión mínima de dotación de aparcamiento a disponer en el interior de la parcela en su conjunto será de **82 plazas**, debiendo quedar éstas debidamente señalizadas en el Proyecto de Obras de Urbanización complementario al Proyecto de Edificación y Estudio de Detalle, según proceda.

▪ **CONDICIONES DE GESTIÓN**

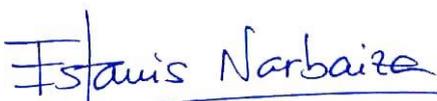
– **Condiciones de gestión**

- En el caso de que no haya división de la parcela en subparcelas no se requerirá Estudio de Detalle, exigiéndose tan solo Proyecto de Edificación y Proyecto complementario de Obras de Urbanización, en su caso. En caso de división de la parcela en subparcelas, será necesario además un Estudio de Detalle.
- En el caso de plantearse una subdivisión parcelaria o no se construya unitariamente el conjunto de la parcela se requerirá la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle para la totalidad de la parcela. En el Estudio de Detalle se fijarán: la subdivisión, los retiros que resulten necesarios en función de las regulaciones vigentes en su momento, la disposición de los accesos y los aparcamientos, las diferentes rasantes de las plataformas, la ordenación de las redes de servicios y la ubicación de los cuartos de contadores.
- Redacción y aprobación de uno o varios Proyectos de Edificación con sus correspondientes Proyectos complementarios de Obras de Urbanización.

– **Servidumbres**

- Servidumbres que se impongan, desde el Proyecto de Urbanización, para el paso de infraestructuras generales de servicio.
- Servidumbres de paso y maniobra de vehículos que, en su caso, se dispongan en el Estudio de Detalle.

Errezil, julio de 2022



Fdo. Estanislao Narbaiza Zubizarreta
Ingeniero de Caminos
Ldo. Ciencias Ambientales



Fdo. Gorka Narbaiza Zubizarreta
Ingeniero de Caminos
Ldo. Ciencias Ambientales



ERREZILGO “LOIDI AZPI” 11 HE-aren PLAN PARTZIALA – HASIERAKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA

PLAN PARCIAL DEL AU 11 “LOIDI AZPI” DE ERREZIL –
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL

Julio de 2022eko Uztaila

4. DOKUMENTUA – JARDUKETA BALDINTZAK ETA ETAPA PLANA

DOCUMENTO Nº 4 – CONDICIONES DE ACTUACIÓN Y PLAN DE ETAPAS

ÍNDICE

1. SISTEMA DE ACTUACIÓN.....	1
2. CONSTRUCCIONES DECLARADAS FUERA DE ORDENACIÓN	1
3. PARCELACIÓN	1
4. DISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y DERECHOS.....	2
5. CESIONES.....	2
6. UNIDAD DE EJECUCIÓN	2
7. OBLIGACIONES DE URBANIZACIÓN DEL A.I.U.	2
8. OBLIGACIONES DE URBANIZACIÓN ASIGNADAS A LAS PARCELAS	3
9. PLAN DE ETAPAS	3

CONDICIONES Y ETAPAS

1. SISTEMA DE ACTUACIÓN

El sistema de actuación establecido por el presente Plan Parcial para la gestión del Área es el Sistema de Compensación.

Deberá, por tanto, procederse a la redacción y aprobación del correspondiente Proyecto de Compensación.

2. CONSTRUCCIONES DECLARADAS FUERA DE ORDENACIÓN

No hay edificios fuera de ordenación dentro del A.U. 11 "Loidi Azpi".

3. PARCELACIÓN

La parcela edificable resultante de la ordenación es la que queda definida y delimitada en el plano nº O.4.

El Estudio de Detalle que se pueda elaborarse en el desarrollo de este Plan Parcial podrá subdividir a su vez esta parcela siempre que se respete la parcela mínima y el número máximo de subdivisiones establecido en las Fichas Urbanísticas.

4. DISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y DERECHOS

La distribución de los beneficios y cargas dimanantes del planeamiento será efectuada en el correspondiente Proyecto de Reparcelación conforme a las pautas establecidas por la L.S. y el R.G.U.

5. CESIONES

Serán objeto de cesión obligatoria y gratuita, libre de cargas, a favor del Ayuntamiento de Errezil:

- Todas las superficies destinadas por este Plan Parcial a dominio y uso público.
- El porcentaje sobre los nuevos aprovechamientos lucrativos dispuesto en la legislación vigente.

6. UNIDAD DE EJECUCIÓN

Se define una única unidad de ejecución.

7. OBLIGACIONES DE URBANIZACIÓN DEL A.I.U.

Corresponde al propietario de la unidad de ejecución del A.U. 11 "Loidi Azpi" sufragar los siguientes costes:

- Los costes relativos a las obras de urbanización.
- Las indemnizaciones que puedan resultar de la desaparición de los elementos declarados fuera de ordenación existentes en el sector.
- Los costes de redacción y tramitación de los correspondientes Proyectos de Plan Parcial, Programa de Actuación Urbanizadora, Urbanización y Reparcelación.
- Los gastos correspondientes a la ejecución de obras de acometida de infraestructuras de servicios exteriores al Área, pero cuya realización resulta directamente necesaria para el desarrollo del Plan Parcial.

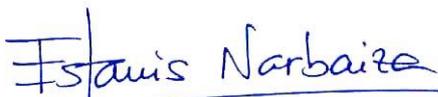
8. OBLIGACIONES DE URBANIZACIÓN ASIGNADAS A LAS PARCELAS

Con anterioridad o simultáneamente a la construcción de la edificación, deberá quedar garantizada la realización de la urbanización necesaria para dotar a la parcela del acceso y de los servicios necesarios en las condiciones que se determinen en los correspondiente Proyecto de Urbanización y, en su caso, Estudio de Detalle.

9. PLAN DE ETAPAS

Dadas las características de la ordenación propuesta, la urbanización se podrá acometer en una única etapa.

Errezil, julio de 2022



Fdo. Estanislao Narbaiza Zubizarreta
Ingeniero de Caminos
Ldo. Ciencias Ambientales



Fdo. Gorka Narbaiza Zubizarreta
Ingeniero de Caminos
Ldo. Ciencias Ambientales



ERREZILGO “LOIDI AZPI” 11 HE-aren PLAN PARTZIALA – HASIERAKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA

PLAN PARCIAL DEL AU 11 “LOIDI AZPI” DE ERREZIL –
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL

Julio de 2022eko Uztaila

5. DOKUMENTUA – EKONOMIA ETA FINANTZA AZTERKETA

DOCUMENTO Nº 5 – ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO

ÍNDICE

1. EXIGIBILIDAD Y CONTENIDO	1
2. GRADO DE PRECISIÓN	1
3. VALORES Y PRECIOS	1
4. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LOS COSTES DE LA URBANIZACIÓN GENERAL	2
5. REPERCUSIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN.....	2

ESTUDIO ECONÓMICO – FINANCIERO

1. EXIGIBILIDAD Y CONTENIDO

El articulado de la Ley del Suelo y el Reglamento de planeamiento disponen que el Estudio Económico-Financiero debe constituir una de las determinaciones y uno de los documentos de los Planes Parciales. El mismo deberá evaluar el coste de las obras de urbanización y de implantación de los servicios.

En este proyecto de Plan Parcial se cumple la exigencia normativa y se documenta la viabilidad económica y financiera del programa urbano propuesto.

2. GRADO DE PRECISIÓN

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

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

3. VALORES Y PRECIOS

La valoración económica de la ejecución del conjunto de la urbanización se ha desglosado según las pautas previstas en el artículo 55.2 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

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

Con el fin de evaluar los costos aproximados de urbanización se han calculado de forma desglosada los costes unitarios de los elementos tipo más característicos de la ordenación propuesta para el nuevo sector industrial.

4. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LOS COSTES DE LA URBANIZACIÓN GENERAL

La evaluación del presupuesto de ejecución de la **urbanización general**, a efectos del presente Plan Parcial, incluyendo afecciones generales, movimiento de tierras, obras de fábrica, red viaria incluso aparcamientos, infraestructura de servicios, señalización y mobiliario urbano, restauración ambiental, seguridad y salud y gestión de residuos asciende a 834.900 € más IVA.

5. REPERCUSIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN

La repercusión de los costes de urbanización general por m² de techo edificable con acceso viario es la siguiente, de acuerdo con la valoración efectuada a nivel del Plan Parcial.

$$\frac{834.900 \text{ €}}{8.145 \text{ m}^2} = 102,50 \text{ €/m}^2$$

Errezil, julio de 2022



Fdo. Estanislao Narbaiza Zubizarreta
Ingeniero de Caminos
Ldo. Ciencias Ambientales



Fdo. Gorka Narbaiza Zubizarreta
Ingeniero de Caminos
Ldo. Ciencias Ambientales