

**BORRADOR**  
**PEOU DEL ÁREA URBANÍSTICA**  
**AU.11 “ODRINOX”**  
**DEL PGOU DE AIZARNAZABAL**

**PROMOTOR: ODRINOX S.L.**

**JUNIO, 2018**





## **ÍNDICE**

### **DOCUMENTO 1.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**

<b>1.- OBJETO Y TRAMITACIÓN.....</b>	<b>1</b>
<b>2.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS .....</b>	<b>6</b>
<b>3.- ÁMBITO DEL PEOU .....</b>	<b>7</b>
1. Delimitación del PEOU .....	7
2. Edificios e Infraestructuras existentes.....	8
3. Parcelario .....	9
<b>4.- MARCO GENERAL DE ELABORACIÓN .....</b>	<b>10</b>
<b>5.- CONTENIDO FORMAL .....</b>	<b>11</b>
1. Documentos constitutivos .....	11
2. Carácter Normativo de los Documentos .....	12
3. Discordancias en la documentación gráfica.....	12
4. Contradicciones.....	13
<b>6.- RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE .....</b>	<b>13</b>
<b>7.- OBJETIVOS, CRITERIOS Y PROPUESTA DE ORDENACIÓN.....</b>	<b>17</b>
<b>8.- DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN.....</b>	<b>17</b>
<b>9.- JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL PEOU A LOS CRITERIOS DERIVADOS DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE .....</b>	<b>18</b>

**ANEJO 1 – NORMA PARTICULAR DEL AU.11 ODRINOX**

**ANEJO 2 - ESTUDIO DE EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA**

**ANEJO 3 – ESTUDIO ACÚSTICO**

**ANEJO 4 – ESTUDIO HIDRÁULICO**

**ANEJO 5 – INFORME JUSTIFICATIVO DE LA AUSENCIA DE  
RELEVANCIA DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL GÉNERO**

**ANEJO 6 – INFORME SOCIOLINGÜÍSTICO. INNECESARIEDAD**

**ANEJO 7 – RESUMEN EJECUTIVO**

- DOCUMENTO 2.- NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO**
- DOCUMENTO 3.- DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN**
- DOCUMENTO 4.- ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA**
- DOCUMENTO 5.- MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA**
- DOCUMENTO 6.- PLANOS**

**DOCUMENTO 1**

**BORRADOR DE LA  
MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**



# **BORRADOR DEL PEOU DEL ÁREA URBANÍSTICA AU 11 “ODRINOX” DEL PGOU DE AIZARNAZABAL**

## **DOCUMENTO 1.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA**

### **1.- OBJETO Y TRAMITACIÓN**

El Ayuntamiento de AIZARNAZABAL ha formulado el nuevo Plan General de Ordenación Urbana como instrumento de ordenación general del Municipio adaptado a la Ley del Suelo 2/2006, documento que tras su preceptiva tramitación está pendiente de aprobación definitiva por Diputación Foral.

El PGOU en tramitación recoge entre sus determinaciones el Área Urbanística A.U. 11 “ODRINOX” clasificada como suelo urbano y con calificación global B.10 (Zona Industrial).

El citado ámbito se corresponde básicamente con los terrenos colindantes a las instalaciones fabriles de la empresa ODRINOX S.L., con un nuevo desarrollo ubicado al Norte del actual pabellón, englobando el actual pabellón de esta mercantil, y además otro pabellón existente al Sur, edificaciones que se consolidan.

El PGOU parte de consolidar las actuales edificaciones de la parcela de ODRINOX S.L. posibilitando una ampliación de las mismas de 3.000 m<sup>2</sup>/t sobre rasante, de forma que la nueva edificabilidad quede asociada a una única e indivisible parcela, que sirve de soporte de la edificabilidad materializada y de la ampliación prevista.

Desde el punto de vista de las determinaciones de la ordenación pormenorizada el PGOU remite la citada ordenación a un Plan Especial de Ordenación Urbana que debe redactarse como requisito para desarrollar la ampliación prevista.

Desde el punto de vista del régimen de ejecución se categoriza la actuación de incremento de edificabilidad en la parcela de ODRINOX S.L. como una Actuación de Dotación identificada como “AD.11.1”.

En consecuencia es objeto del presente PEOU desarrollar las previsiones del PGOU para el A.U. 11 “ODRINOX” recogiendo las determinaciones de ordenación pormenorizada y las condiciones de levantamiento de la carga dotacional y cesión del 15% sobre el incremento de edificabilidad sobre la previamente materializada, todo ello con referencia a la parcela de ODRINOX S.L. que es donde se concreta el incremento de edificabilidad, obligación que se cumplimentará en el momento de la concesión de la licencia de edificación.

Conforme ya recoge el PGOU en el Epígrafe V CONDICIONANTES SUPERPUESTOS, parte de los terrenos del AU 11 “ODRINOX” resultan ser inundables, lo que ha exigido la elaboración de un Estudio Hidráulico que ajuste las manchas de inundación con los datos de caudales actualizados de acuerdo con los criterios de URA. De este Estudio resulta que parte de la ampliación prevista (500 m<sup>2</sup>/t) exigirá la ejecución de medidas de mejora para garantizar que se cumplan los condicionantes derivados del Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental, pues en la actualidad parte de ellos están afectados por la cota de inundación de los 100 años.

Es por ello que se ha previsto la ejecución del programa edificatorio en 2 Fases.

El presente PEOU se redacta por encargo de ODRINOX S.L. y la tramitación corresponde al Ayuntamiento de AIZARNAZABAL en cuanto a la aprobación inicial y provisional, y a Diputación Foral en cuanto a la aprobación definitiva.

El contenido se adecúa a lo establecido en los arts. 69 y 70 de la Ley 20/2006.

## **2.- ANTECEDENTES URBANÍSTICOS**

Como instrumento de revisión de las Normas Subsidiarias de 2003 se ha formulado y aprobado el nuevo PGOU adaptado a la Ley del Suelo 2/2006. Este documento ha sido aprobado por Diputación Foral en fecha ..... (BOG .....).

Entre sus determinaciones el citado PGOU de Aizarnazabal recoge el Área Urbanística A.U. 11 “ODRINOX”, con una superficie de 19.028,54 m<sup>2</sup>, clasificado como suelo urbano y calificación global de zona industrial (B.10).

El objetivo urbanístico es posibilitar la ampliación del pabellón de ODRINOX S.L. en la parte Norte del mismo, con un techo adicional de 3.000 m<sup>2</sup>/t, remitiendo la ordenación pormenorizada a un Plan Especial de Ordenación Urbana.

Se establece una altura máxima de las nuevas edificaciones de 11 m. con un perfil máximo de 2 plantas sobre rasante.

La edificabilidad bajo rasante se remite a lo regulado con carácter general en las NN.UU.GG (art. 19).

Se categoriza la actuación como un suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística. Se delimita una Única Actuación de Dotación identificada como “AD.11.1”, que se corresponde con la parcela de ODRINOX S.L. que es donde se concreta el incremento de edificabilidad.

El plazo de formulación de los instrumentos de planeamiento (PEOU) y gestión en su caso (Proyecto de Reparcelación), y de ejecución de la edificación es de 8 años, siendo la iniciativa privada.

Se recoge la necesidad de adecuarse a los condicionantes superpuestos derivados de la inundabilidad de parte de los terrenos.

Se acompaña como Anexo 1 la Norma Particular del AU.11 “ODRINOX”.

### **3.- AMBITO DEL PEOU**

#### **A. Delimitación del PEOU**

La delimitación del PEOU viene condicionada por la previsión contenida en el PGOU vigente, que delimita el ámbito urbanístico AU 11 “ODRINOX” como objeto de la formulación del PEOU. Sin embargo, el objeto del citado PEOU es limitado pues se concreta en recoger las condiciones de ordenación pormenorizada de la ampliación industrial asignada a la parcela de ODRINOX S.L., concretamente en los terrenos de su propiedad situados al Norte del pabellón actual.

#### **B. Edificación e Infraestructuras existentes**

En el ámbito AU 11 “ODRINOX” que se corresponde básicamente con las parcelas catastrales 6289044 y 6289034 de suelo urbano, existen dos edificios industriales, y una parte dos parcelas 05-003 y 05-006 de suelo rural.

En la parcela catastral 6283044, lo más cercana al puente, existe el pabellón de Estalkipack S.L. y Caja Rural de Navarra y otros cuatro propietarios, con una superficie de parcela 3.688,63 m<sup>2</sup> y un techo de 3.124 m<sup>2</sup>/t, con un perfil de 2 plantas. Por la delimitación del ámbito se ven afectados 3097 m<sup>2</sup>.

En la parcela catastral 6289034 propiedad de ODRINOX S.L., en la que se produce la actuación de dotación, existe el pabellón de la citada empresa en una parcela de 12.343,87 m<sup>2</sup> y un techo de 5.775 m<sup>2</sup>/t, más una entreplanta de 80 m<sup>2</sup>/t. Dentro del ámbito del presente plan quedan 15341,26 m<sup>2</sup>, de los cuales 292,32 m<sup>2</sup> de la entrada hacia la parcela industrial serán cedidos de acuerdo con las indicaciones del Plan General a sistema local viario. Esta edificación es el resultado de su ejecución en 3 fases. La 1º parte se construyó en 1976; en el año 2000 hubo una segunda ampliación, y la tercera culminó en el año 2007.



La parcela 05-003 se ve afectada por el desmonte de la parcela industrial de Odrinox. La parcela total tiene una superficie de 8.466,33 m<sup>2</sup>, aunque únicamente 766,27 m<sup>2</sup> se encuentran dentro del ámbito AU. 11 “Odrinox”.

La parcela 05-004 se ve afectada por la ampliación propuesta en el Plan General del ámbito. Esta parcela en total tiene una extensión de 10.363,54 m<sup>2</sup>, pero dentro del ámbito de actuación se ven afectados 3.760,32 m<sup>2</sup>.

El ámbito cuenta con todos los servicios urbanísticos, según la información proporcionada por la empresa Inkolan y Gipuzkoako Urak. El servicio de telecomunicaciones es suministrado por telefónica mediante una línea aérea proveniente del otro lado de la GI-3031 en donde existe un poste de madera, que permite el cruce de la citada carretera para dar servicio por un lado del pabellón de varios propietarios y por otro lado después de que la línea vaya por la fachada bordeando el edificio del pabellón de varios propietarios cruza la calle que separa el pabellón de varios propietarios de Odrinox también de manera aérea dando así servicio a Odrinox. En cuanto a la red eléctrica, hay una línea de alta que va aérea por el lado del oeste del ámbito, desde un poste cercano se alimenta a un Centro de Transformación situado dentro de la parcela de Odrinox desde el cual sale una línea en baja que de manera aérea alimenta al pabellón de Estalkipack S.L. y Caja Rural de Navarra y otros cuatro propietarios y cruza la carretera GI-3031 alimentando también el otro polígono; la parcela de Odrinox se alimenta desde el Centro de Transformación. En cuanto, a la red de abastecimiento, la red principal baja desde el núcleo urbano por la GI-3031, desde el inicio de la parcela está la acometida a Odrinox. El saneamiento del núcleo urbano tiene dos vertidos al río, uno justo aguas arriba del puente de la carretera y otro por la parcela de Odrinox. Además, hay otros dos vertidos en la parcela, una de las aguas industriales y otra de las aguas sanitarias de la industria consolidada. Cabe destacar, que en estos momentos todo el municipio de Aizarnazabal vierte sus aguas residuales al río –Urola sin que las aguas sean tratadas; por esta razón, actualmente la Diputación Foral de Gipuzkoa está redactando el proyecto de recogida de todas las aguas residuales de

Aizarnazabal para que sean trasladadas a la depuradora de Zumaia. Luego teniendo en cuenta para poder hacer la ampliación hay que desviar el vertido actual, y que en el futuro habrá un colector por la parcela, parece conveniente realizar ahora un desvío de manera que sirva para el futuro. Por otro lado, teniendo en cuenta el Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental es necesario eliminar los puntos de vertido con lo que será necesario recoger el saneamiento interno de la parcela y llevarlo al colector principal.

El acceso al ámbito se puede realizar o bien desde el casco urbano de Aizarnazabal por la carretera GI-3031 Zumaia, Aizarnazabal, Zestoa donde el acceso queda a mano izquierda; y por otro lado por la GI-6233 desde la cual se deberá de cruzar el río Urola por un puente que da acceso desde dicha carretera al núcleo urbano de Aizarnazabal y posteriormente tras recorrer unos pocos metros por la carretera GI-3031 Zumaia, Aizarnazabal, Zestoa el acceso está situado en el lado derecho.

### C. Parcelario

Conforme ya se ha indicado el ámbito con una superficie de 19.028 m<sup>2</sup> está integrada por dos parcelas de propiedad privada. Las parcelas catastrales 6289044 y 6289034, con superficies medidas sobre plano de 3.331,34 m<sup>2</sup> y 10.804,22 m<sup>2</sup> identificados como P.1 y P.2 en este documento, y una parcela de dominio público correspondiente al viario de acceso, que representa 366,44 m<sup>2</sup>. Además, se ven afectadas las parcelas 05-003 en 766 m<sup>2</sup> y la parcela 05-004 en 3.760 m<sup>2</sup>.

La parcela P.1 (catastral 6289044) es propiedad de:

- 3171782C      Caja Rural de Navarra
- 5179744P      Puertas Zarautz S.L.
- 5179745A      Estalkipack S.L.
- 5179746Y      M<sup>a</sup> Victoria Urbina Lazcano
- 5179747Q      Epifanio Vicente Esculta
- 5179748B      Miguel M. Merino Carrillo

La parcela P.2 (catastral 6289034) es propiedad de ODRINOX S.L.

La parcela 05-003 es propiedad de Jose Maria Jonsansoro Suinaga

La parcela 05-004 es propiedad de ODRINOX S.L.

D. Afecciones Hidráulicas

De acuerdo con las indicaciones del PGOU para el ámbito A.U. 11 “ODRINOX”, se ha realizado un estudio hidráulico detallado del ámbito. De acuerdo con dicho estudio, la parcela actualmente consolidada está fuera de la mancha de 100 años de periodo de retorno, pero dentro de la mancha de 500 años de periodo de retorno.

La ampliación marcada, por lo contrario, está condicionada por la mancha de 100 años de periodo de retorno. Actualmente, y sin realizar ninguna actuación sobre el río Urola siguiendo con lo indicado en el Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental, se podría realizar hasta una ampliación de 2.500 m<sup>2</sup> de pabellón, eso si no habría posibilidad de realizar urbanización alguna aguas abajo de dicho pabellón.

Para poder consolidar todos los aprovechamientos marcados en el PGOU se tendrán que realizar actuaciones en el río Urola aguas abajo del ámbito. Según el estudio hidráulico realizado y adjunto en el anejo nº 4, en el caso de demoler la pasarela situada junto a la central hidroeléctrica, la totalidad del ámbito pasaría a estar fuera de la mancha de 100 años de periodo de retorno, con lo que sería viable desde el punto de vista hidráulico su desarrollo.

Cabe destacar, que, según el Plan Hidrológico del Cantábrico, aunque la urbanización puede estar fuera de la mancha de 500 años de periodo de retorno, los accesos a los pabellones deben de estar por encima de dicha lámina.

#### **4.- MARCO GENERAL**

Este Plan se elabora en el contexto conformado por los criterios establecidos en el conjunto de las disposiciones legales y documentos vigentes de aplicación en las materias afectadas y, en particular, en los siguientes:

- \* Disposiciones territoriales, urbanísticas y/o de suelo:
  - Promovidas por la Administración de la Comunidad Autónoma del País Vasco y vigentes en ella:
    - Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio de 2006 (LVSU de 2006).
    - Decreto de medidas urgentes de 3 de junio de 2008, promovido en desarrollo de la Ley anterior (DEU 105 de 2008), y parcialmente derogado por el Decreto 123/2012 de 3 de julio, al que se alude más adelante.
    - Decreto de 3 de julio de 2012, de estándares urbanísticos (Decreto 123/2012).
    - Ley de Vivienda, de 18 de junio de 2015.
  - Promovidas por la Administración central, y vigentes en esta Comunidad Autónoma:
    - Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.
    - Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto de 24 de octubre de 2011 (Real Decreto 1492/2011).
    - Disposiciones vigentes en otras materias
  - Disposiciones vigentes en materia de carreteras, incluidas, entre otras, la Ley de 30 de mayo de 1989, reguladora del Plan General de Carreteras del País Vasco, modificada y/o complementada con posterioridad en sucesivas ocasiones, y la Norma Foral de Carreteras de Gipuzkoa, de 6 de junio de 2006.
  - Ley para la promoción de la accesibilidad, de 4 de diciembre de 1997, y disposiciones promovidas en su desarrollo.

- Ley General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, de 27 de febrero de 1998, y Decreto de 16 de octubre de 2012, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas (Decreto 211/2012). A las disposiciones anteriores cabe añadir la Ley de Evaluación Ambiental, de 9 de diciembre de 2013.
  - Ley del ruido, de 17 de noviembre de 2003, y Reales Decretos de 16 de diciembre de 2005 y 19 de octubre de 2007, de desarrollo de aquélla en lo referente a evaluación y gestión del ruido ambiental, el primero de ellos, y zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas, el segundo. A las disposiciones anteriores cabe añadir el Decreto de 16 de octubre de 2012, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco (Decreto 213/2012).
  - La Ley para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, de 25 de junio de 2015 (Ley 4/2015).
  - Ley para la igualdad de mujeres y hombres, de 18 de febrero de 2005.
  - La Ley de Instituciones Locales de Euskadi, de 7 de abril de 2016 (Ley 2/2016).
  - Plan Hidrológico del Cantábrico Oriental aprobado definitivamente el 19 de enero del 2016.
  - Disposiciones vigentes en materia de edificación, incluida en la Ley de Ordenación de la Edificación, de 5 de noviembre de 1999, y el Código Técnico de Edificación.
- \* Instrumento de ordenación del territorio vigentes, incluidos los siguientes:
- Directrices de Ordenación del Territorio (aprobación definitiva: 11 de febrero de 1997).
  - Plan Territorial Parcial del Á.F. de Zarautz-Azpeitia (Urola-Costa) (aprobación definitiva: 21 de febrero 2006).
  - Plan General de Ordenación Urbana de Aizarnazabal (aprobación definitiva ..... 2018).
  - PTS Agroforestal de la CAPV aprobado mediante Decreto 177/2014, de 16 de septiembre.

- Plan Territorial Sectorial de Actividades Económicas y equipamientos comerciales aprobado mediante el Decreto 262/2004, de 21 de diciembre.
- Plan Territorial Sectorial de Ríos y Arroyos de la CAPV-Vertiente Cantábrica y Mediterránea- aprobada definitivamente mediante el Decreto 449/2013, de 13 de noviembre

## **5.- CONTENIDO FORMAL**

### **i.- Documentos constitutivos**

El Proyecto está constituido por los siguientes documentos:

- Documento 1: Memoria Informativa y Justificativa y sus Anejos
- Documento 2: Normas Urbanísticas de Desarrollo
- Documento 3: Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución
- Documento 4: Estudio de Viabilidad Económico-Financiera
- Documento 5: Memoria de Sostenibilidad Económica
- Documento 6: Planos
  - I. Planos de Información
  - O. Planos de Ordenación

## **ii.- Carácter Normativo de los Documentos**

Si bien el contenido normativo del proyecto queda configurado por la totalidad de los documentos que lo componen, son el Documento 2. Normas Urbanísticas de Desarrollo, el Documento 3. Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución y el Documento 5.2 Planos de Ordenación, los que poseen de manera específica ese carácter normativo y de regulación de la actividad urbanística, y, por tanto, ésta se deberá ajustar en todo caso de forma obligada a sus determinaciones.

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

## **iii.- Discordancias en la documentación gráfica**

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

## **iv.- Contradicciones**

En caso de contradicción entre la documentación gráfica y escrita, serán válidas y de aplicación las determinaciones contenidas en los planos de ordenación, Normas Urbanísticas de Desarrollo, cuadros resumen de la memoria y parte general de la memoria por este orden.

## **6.- RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE**

Ya hemos señalado en el epígrafe 2 Antecedentes Urbanísticos, que las determinaciones de naturaleza estructural para el ámbito AU 11 “ODRINOX” vienen recogidas en el

vigente PGOU aprobado definitivamente por el Consejo de Diputación Foral de fecha ..... (BOG .....).

Se trata de un suelo urbano con calificación global “B.10” (Zona Industrial) que se categoriza como suelo urbano no consolidado por prever un incremento de edificación (3.000 m<sup>2</sup>/t sobre rasante) en la parcela P.2 del presente PEOU, propiedad de ODRINOX S.L., con la finalidad de ampliar sus actuales instalaciones fabriles, manteniendo la vinculación de la totalidad de la edificación (la existente y la prevista) a esta única parcela indivisible.

El PGOU remite en cuanto a la ordenación pormenorizada a la que resulte del PEOU que es preceptivo formular. Se categoriza la actuación como de dotación (no estamos ante una actuación integrada), por lo que no se prevé ni PAU ni Proyecto de Urbanización. De hecho, la ampliación se realiza en parcela privada sin necesidad de crear nueva vialidad pública ni otras dotaciones.

La Norma Particular que recoge las determinaciones del PGOU para el AU 11 “ODRINOX” se acompaña como Anejo nº 1 y a él nos remitimos.

## **7.- OBJETIVOS. CRITERIOS Y PROPUESTAS DE ORDENACIÓN**

El objetivo se corresponde con la previsión recogida en el PGOU, y es el de posibilitar la ampliación de las instalaciones de ODRINOX S.L. en terrenos colindantes de su propiedad, en el lado Norte de las actuales instalaciones.

Se define de forma precisa la ampliación de 3.000 m<sup>2</sup>/t, configurando un sólido que respeta los retiros exigidos por el PTS de Ríos y Arroyos dado que se trata de una cuenca entre 200-400 km<sup>2</sup>, exactamente de 308 km<sup>2</sup>, en un suelo urbano el retiro a mantener por parte de la edificación es de 15 m, lo que se recoge en los planos de definición geométrica de la ordenación.



Teniendo en cuenta que parte de la superficie de ampliación está afectada por la cota de inundación de los 100 años, se prevé la ejecución de la ampliación en 2 fases. La primera fase se corresponde con la posibilidad de ejecutar una ampliación de 2.500 m<sup>2</sup>/t, delimitado en los planos, que no está condicionada por la afección de la mancha de inundabilidad de los 100 años.

La segunda fase se corresponde con la posibilidad de ejecutar los .500 m<sup>2</sup>/t restantes, y su ejecución está condicionada a la previa acreditación de que se han ejecutado las medidas de mejora hidráulica que han corregido la inundabilidad de los terrenos correspondientes a esta segunda fase, lo que será requisito de la licencia, que deberá contar con el preceptivo informe previo de URA. En el anejo n° 4 se ha propuesto la demolición de la pasarela situada junto a la central hidroeléctrica situada aguas abajo como la posible actuación que hace que la totalidad del ámbito esté fuera de la mancha de 100 años de periodo de retorno.

## **8.- DESCRIPCIÓN DETALLADA DE LA PROPUESTA DE ORDENACIÓN**

La ordenación propuesta se ha planteado de manera que se pueda realizar en dos fases debido a los condicionantes hidráulicos; en una primera fase se podrá edificar hasta un máximo de 2500 m<sup>2</sup> y en la segunda se podrá computar la totalidad de la edificabilidad marcada en el planeamiento, 3000 m<sup>2</sup>.

En el caso de construir los 2500 m<sup>2</sup> no se puede realizar ningún vial en el norte de la parcela, aspecto a valorar.

En el caso de realizar el derribo de la pasarela y poder desarrollar los 3000 m<sup>2</sup> en su totalidad, la urbanización tendrá una anchura de 7,2 m en el vial y de 20.30 m en la zona de giro, pudiendo así girar en la parte trasera del pabellón, en la urbanización que separa el río del pabellón.

El vial que da acceso a los pabellones de las dos fases se propone que vaya ascendiendo de manera que se consiga que las entradas de los pabellones se sitúen por encima de la lámina de 500 años de periodo de retorno sin necesidad de elevar mediante escalones o muelles de carga la entrada. Se propone que esta cota sea por encima de la T500 actual, sabiendo que luego va a quedar aún más segura desde el punto de vista de las inundaciones; esta cota exactamente es la 22.54 m, según el sistema de referencia altimétrico de NAP08.

El vial principal situado en el oeste de la parcela tendrá una anchura de 16 m, siguiendo la misma anchura que tiene el vial actual. En la segunda fase cuando se puede realizar el vial que da la vuelta al pabellón, tal y como se ha mencionado anteriormente este tendrá una anchura de 7.20 m de anchura.

## **9.- JUSTIFICACIÓN DE LA ADECUACIÓN DEL PEOU A LOS CRITERIOS DERIVADOS DEL RÉGIMAN URBANÍSTICO VIGENTE**

De conformidad con lo que dispone la Norma Particular contenida en el vigente PGOU para el AU 11 “ODRINOX2 la categorización de la actuación asociada a la ampliación prevista en la parcela de la mercantil ODRINOX, parcela P.2 del presente PEOU se corresponde con una Actuación de Dotación del art. 137 de la Ley 2/2006 y art- 7.2.b) del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de Octubre, no estamos ante una “actuación de urbanización” (actuación integrada).

Por tanto, las obligaciones son las referentes a:

- La cesión del 15% del incremento de edificabilidad sobre la propiamente materializada.
- El levantamiento de la carga dotacional asociada al cumplimiento de las dotaciones locales exigidas por el Decreto de Estándar es 123/2012 de 3 de julio.

#### 9.1.- Cálculo de la cesión del 15%

En el caso presente el incremento de edificabilidad se corresponde con 3.000 m<sup>2</sup>/t (a desarrollar en 2 fases).

La fase 1ª se corresponde con 2.500 m<sup>2</sup>/t, por lo que el 15% representa:

$$2.500 \text{ m}^2/\text{t} \times 0,15 = 375 \text{ m}^2/\text{t}$$

Ante la imposibilidad de que esta cesión se materializa en parcela independiente, se contempla la compensación económica de esta cesión.

El cálculo del importe se efectuará con la concesión de la licencia de esta 1ª fase, de conformidad con lo establecido en el art. 5.5 del Decreto 123/2012 de 3 de julio.

#### 9.2.- Cálculo del levantamiento de la carga dotacional

El art. 6-2 del Decreto 123/2012 de 3 de julio, exige para las actuaciones de dotación en suelo de uso no residencial la previsión de las siguientes dotaciones:

- Cesión de la dotación de espacios libres.

Este estándar es el 6% de la superficie, si bien en las actuaciones de dotación y actuaciones integradas, se calcula la parte proporcional al incremento de edificabilidad ponderada sobre la previamente materializada.

La edificabilidad materializada representa 5.776 m<sup>2</sup>/t según Catastro.

El incremento en esta 1ª fase representa por tanto el siguiente porcentaje:

$$\% \text{ de incremento} = \frac{8276 - 5776}{8276} \times 100 = 30\%$$

Por tanto, la cesión de dotación local de espacios libres representa en esta 1ª fase.

$$\text{Cesión 6\%} = \text{superficie parcela} \times 0,3 \times 0,06 = 14.625 \text{ m}^2 \times 0,3 \times 6\% = 263,25 \text{ m}^2$$

Ante la imposibilidad de prever terreno de cesión, se compensará económicamente la no cesión de estos 47,83 m<sup>2</sup> en el momento de la licencia de la 1ª fase, de conformidad con lo establecido en el art. 5.5 del Decreto 123/2012 de 3 de julio.

Cuando se acometa la 2ª fase la cesión de dotación local de espacios libres que habrá que compensar representará:

$$\% \text{ de incremento} = \frac{8776-8276}{8776} \times 100 = 5,70 \%$$

$$\text{Cesión 6\%} = \text{superficie parcela} \times 0,057 \times 0,06 = 15.509 \times 0,057 \times 6\% = 53.04 \text{ m}^2$$

Se compensará económicamente el valor de esta cesión en el momento de concesión de la licencia de esta 2ª fase.

— Reserva plazas de aparcamiento

Estándar de 0,35 por cada 25 m<sup>2</sup>/t.

$$\text{Estándar} = \frac{3.000 \text{ m}^2/\text{t}}{25} \times 0,35 = 42 \text{ plazas}$$

Se dispone en parcela privada.

— Dotación de vegetación

Plantación de 1 árbol por cada 100 m<sup>2</sup>/t.

$$\text{Dotación} = \frac{3.000\text{m}^2/\text{t}}{100\text{m}^2/\text{t}} \times 1 = 30 \text{ árboles}$$

Se plantarán en o bien en la zona del talud que queda situado en el oeste de la parcela, o bien en la ribera del río para la mejora del bosque aluvial propuesta en el documento ambiental estratégico, cuyo efecto puede ser positivo desde el punto de vista ambiental dado que se mejora la calidad florística de las márgenes.



## **DOCUMENTO 2**

### **PLANOS**





# **BORRADOR DEL PEOU DEL ÁREA URBANÍSTICA AU 11 “ODRINOX” DEL PGOU DE AIZARNAZABAL**

## **DOCUMENTO 2.- PLANOS**

### PLANOS DE INFORMACIÓN

- 1.- SITUACIÓN ..... E: 1/2.000
- 2.- PLANEAMIENTO GENERAL.  
PGOU DE AIZARNAZABAL ..... E: SIN ESCALA
- 3.A- TAQUIMÉTRICO ESTADO ACTUAL..... E: 1/800
- 3.B- ESTADO ACTUAL DE INFRAESTRUCTURAS ..... E: 1800
- 3.C- ESTADO ACTUAL. PARCELARIO ..... E: 1/800
- 3.D- ESTADO ACTUAL. MANCHAS DE INUNDACIÓN ..... E: 1/800

### PLANOS DE ORDENACIÓN

- 4.- ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA ..... E: 1/800
- 5.- ORDENACIÓN GENERAL ..... E: 1/800
- 6. ALINEACIONES Y RASANTES. RED VIARIA ..... E: 1/800
- 7.- PLANTA SUPERPUESTA. DEFINICIÓN GEOMÉTRICA..... E: 1800
- 8.A- MANCHAS DE INUNDACIÓN. FASE I ..... E: 1/800
- 8.B- MANCHAS DE INUNDACIÓN. FASE II..... E: 1/800
- 8.C- MEDIDAS DE RESTAURACIÓN AMBIENTAL ..... E: 1800
- 9.- ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y  
GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN ..... E: 1/800
- 10.A.- ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS  
DRENAJE GENERAL Y SANEAMIENTO DE PLUVIALES ..... E: 1/800
- 10.B.- ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS  
SANEAMIENTO DE RESIDUALES Y DISTRIBUCIÓN DE AGUA..... E: 1/800
- 10.C.- ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS  
ENERGÍA ELÉCTRICA, TELÉFONO, GAS Y ALUMBRADO ..... E: 1/800





LEYENDA

ÁMBITO DE ACTUACIÓN

PEOU DEL ÁREA URBANÍSTICA AU.11  
"ODRINOX" DEL PGOU DE  
AIZARNAZABAL

SITUACIÓN

I.1

JUNIO 2018

Escala 1:2,000

Cliente



Consultores



Jose Maria Abad  
Abogado

Miguel Salaverria  
ICCP

Amaia Salaverria  
ICCP

Ane Ezenarro  
ICCP













**LEYENDA**

ÁMBITO AU. 11 "ODRINOX"

REFERENCIA CATASTRAL

PARCELAS RURALES

PARCELAS

**PEOU DEL ÁREA URBANÍSTICA AU.11  
"ODRINOX" DEL PGOU DE  
AIZARNAZABAL**

**ESTADO ACTUAL PARCELARIO**

**I.3.C**

JUNIO 2018

Escala 1:800

*Ciente*

**Consultores**

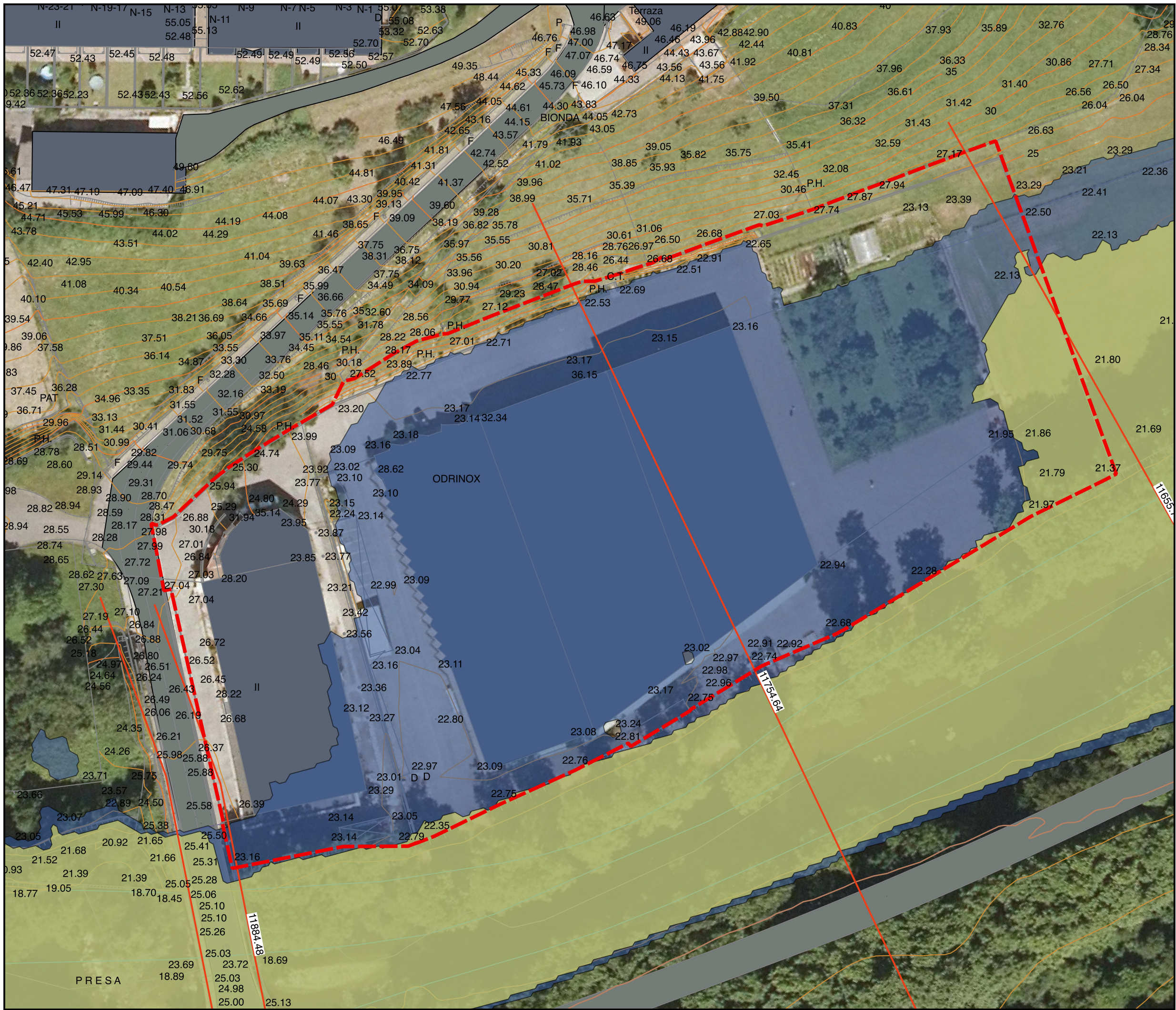
Jose Maria Abad  
Abogado

Miguel Salaverria  
ICCP

Amaia Salaverria  
ICCP

Ane Ezenarro  
ICCP





**LEYENDA**

ÁMBITO AU. 11 "ODRINOX"

T100

T500

perfiles transversales

**PEOU DEL ÁREA URBANÍSTICA AU.11  
"ODRINOX" DEL PGOU DE  
AIZARNAZABAL**

**ESTADO ACTUAL  
MANCHAS DE INUNDACIÓN**

**I.3.D**

JUNIO 2018 Escala 1:800

*Cliente*

*Consultores*

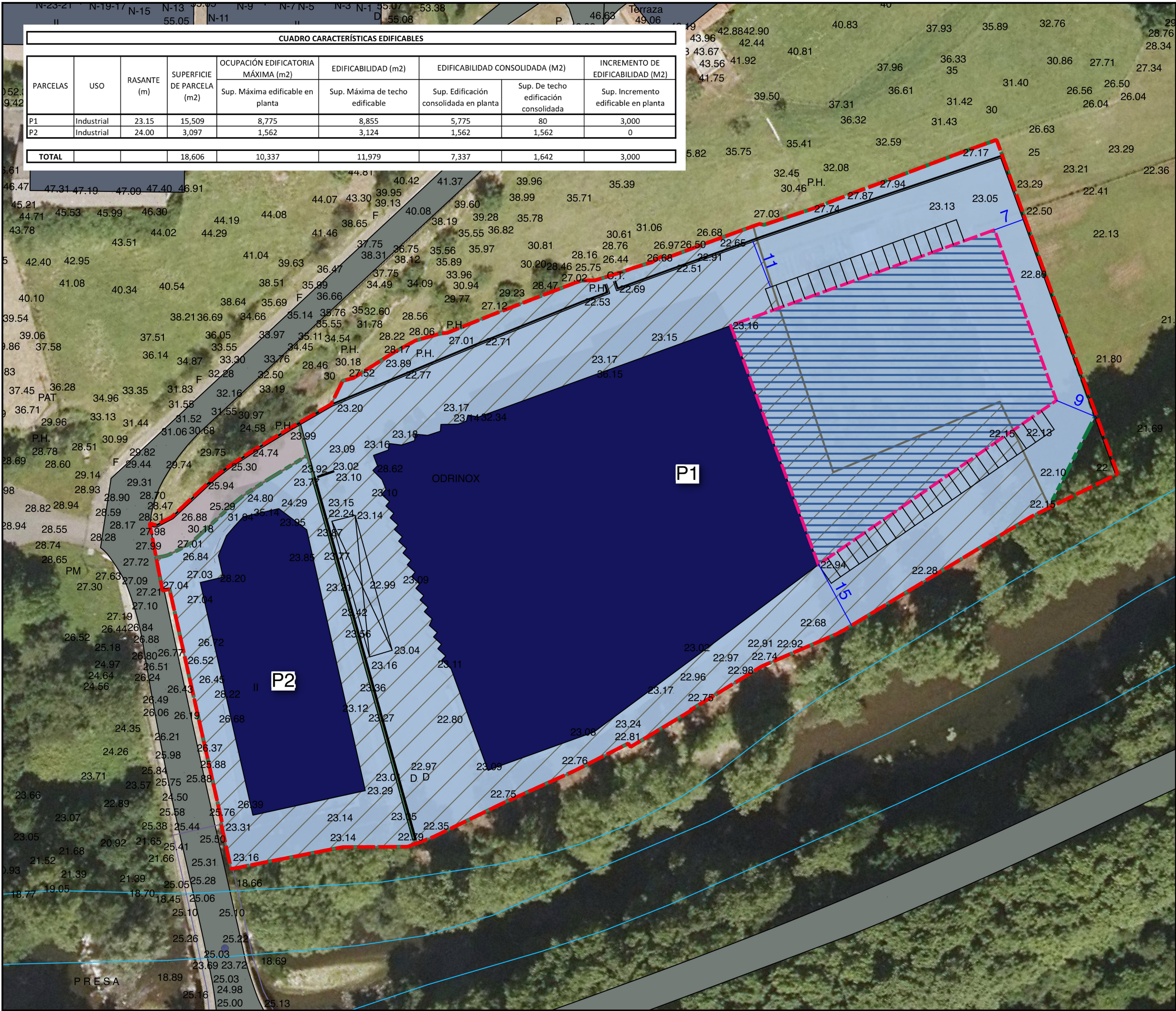
Jose Maria Abad  
Abogado

Miguel Salaverria  
ICCP

Amaia Salaverria  
ICCP

Ane Ezenarro  
ICCP





CUADRO CARACTERÍSTICAS EDIFICABLES								
PARCELAS	USO	RASANTE (m)	SUPERFICIE DE PARCELA (m2)	OCUPACIÓN EDIFICATORIA MÁXIMA (m2)	EDIFICABILIDAD (m2)	EDIFICABILIDAD CONSOLIDADA (M2)		INCREMENTO DE EDIFICABILIDAD (M2)
				Sup. Máxima edificable en planta	Sup. Máxima de techo edificable	Sup. Edificación consolidada en planta	Sup. De techo edificación consolidada	Sup. Incremento edificable en planta
P1	Industrial	23.15	15,509	8,775	8,855	5,775	80	3,000
P2	Industrial	24.00	3,097	1,562	3,124	1,562	1,562	0
TOTAL			18,606	10,337	11,979	7,337	1,642	3,000

LEYENDA

ÁMBITO AU.11 "ODRINOX"

Superficie industrial edificable

Superficie industrial edificada consolidada

Parcela industrial

Parcela industrial consolidada

Red Viaria

PEOU DEL ÁREA URBANÍSTICA AU.11 "ODRINOX" DEL PGOU DE AIZARNAZABAL

ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

O.4

JUNIO 2018

Escala 1:800

Cliente

ODRINOX S.L.

CONSEJERÍA DE ECONOMÍA Y EMPLEO

GOBIERNO DE LA COMUNIDAD DE LA RIOJA

Consultores

INGENIERIA SALABERRIA

INGENIERIA

Miguel Salaverria

ICCP

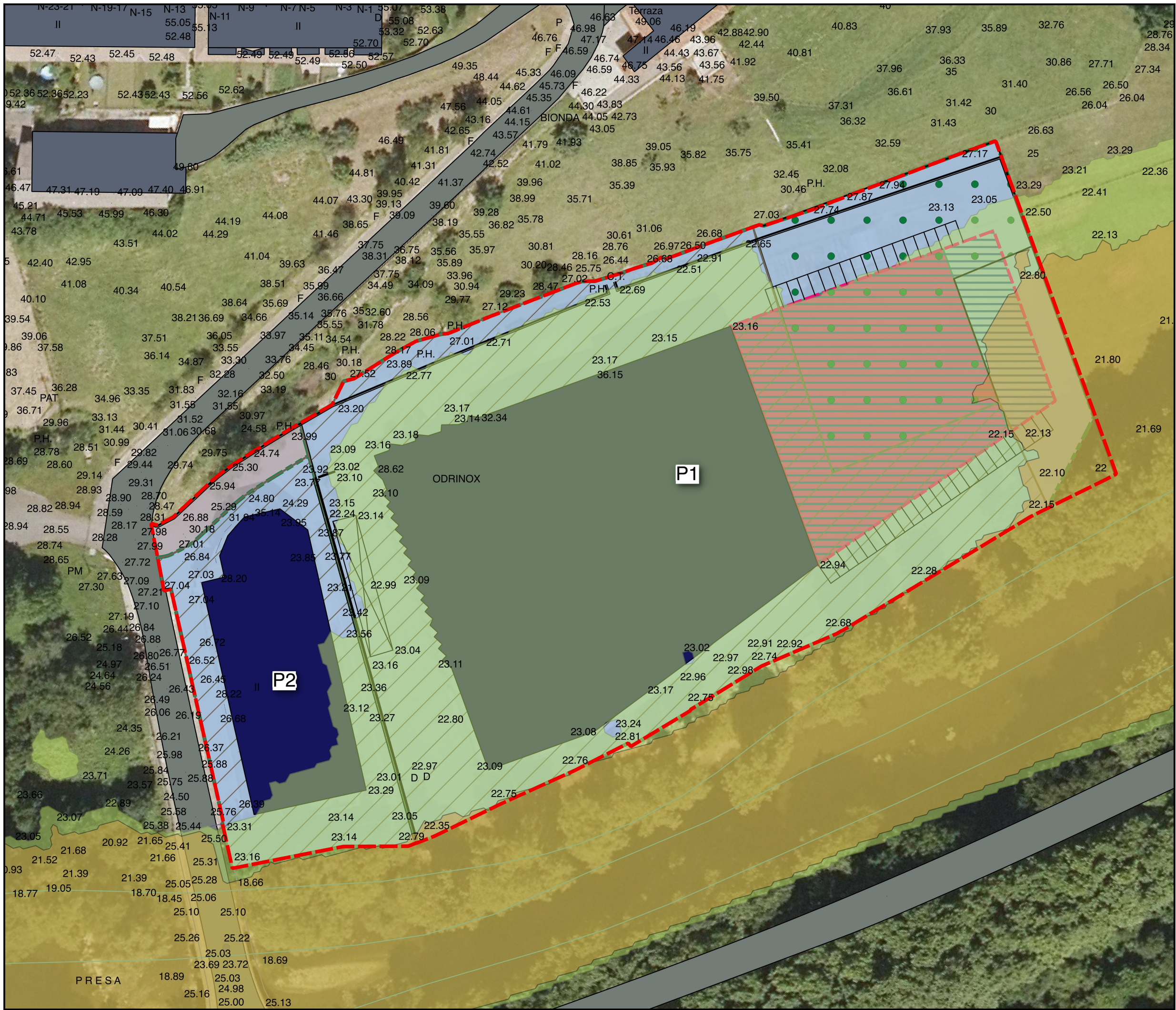
Amaia Salaverria

ICCP

Ana Ezenarro

ICCP





## LEYENDA

ÁMBITO AU. 11 "ODRINOX"

T100

T500

perfiles transversales

Red Viaria

Parcela industrial consolidada

Parcela industrial

Fases de ejecución de parcela industrial

1º Fase

Superficie industrial edificada consolidada

Superficie industrial edificable

Fases de ejecución de superficie industrial edificable

1º Fase

## PEOU DEL ÁREA URBANÍSTICA AU.11 "ODRINOX" DEL PGOU DE AIZARNAZABAL

MANCHAS DE INUNDACIÓN  
FASE I

O.8.A

JUNIO 2018

Escala 1:800

Cliente



Consultores



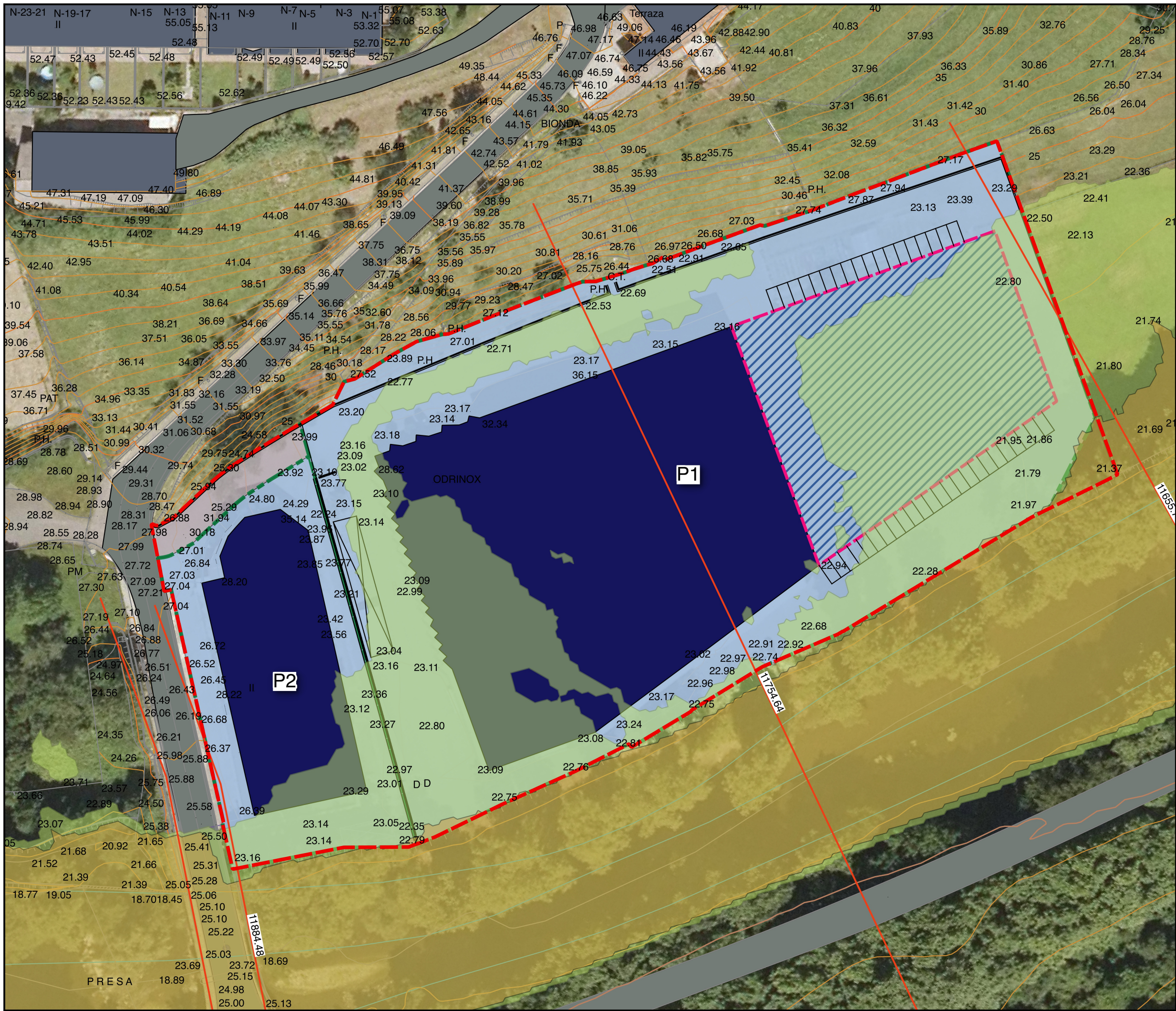
Jose Maria Abad  
Abogado

Miguel Salaverria  
ICCP

Amaia Salaverria  
ICCP

Ane Ezenarro  
ICCP





# LEYENDA

- ÁMBITO AU. 11 "ODRINOX"
- perfiles transversales
- T100
- T500
- Superficie industrial edificable
- Superficie industrial edificada consolidada
- Parcela industrial
- Red Viaria

## PEOU DEL ÁREA URBANÍSTICA AU.11 "ODRINOX" DEL PGOU DE AIZARNAZABAL

MANCHAS DE INUNDACIÓN  
FASE II

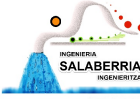
O.8.B

JUNIO 2018 Escala 1:800

Cliente

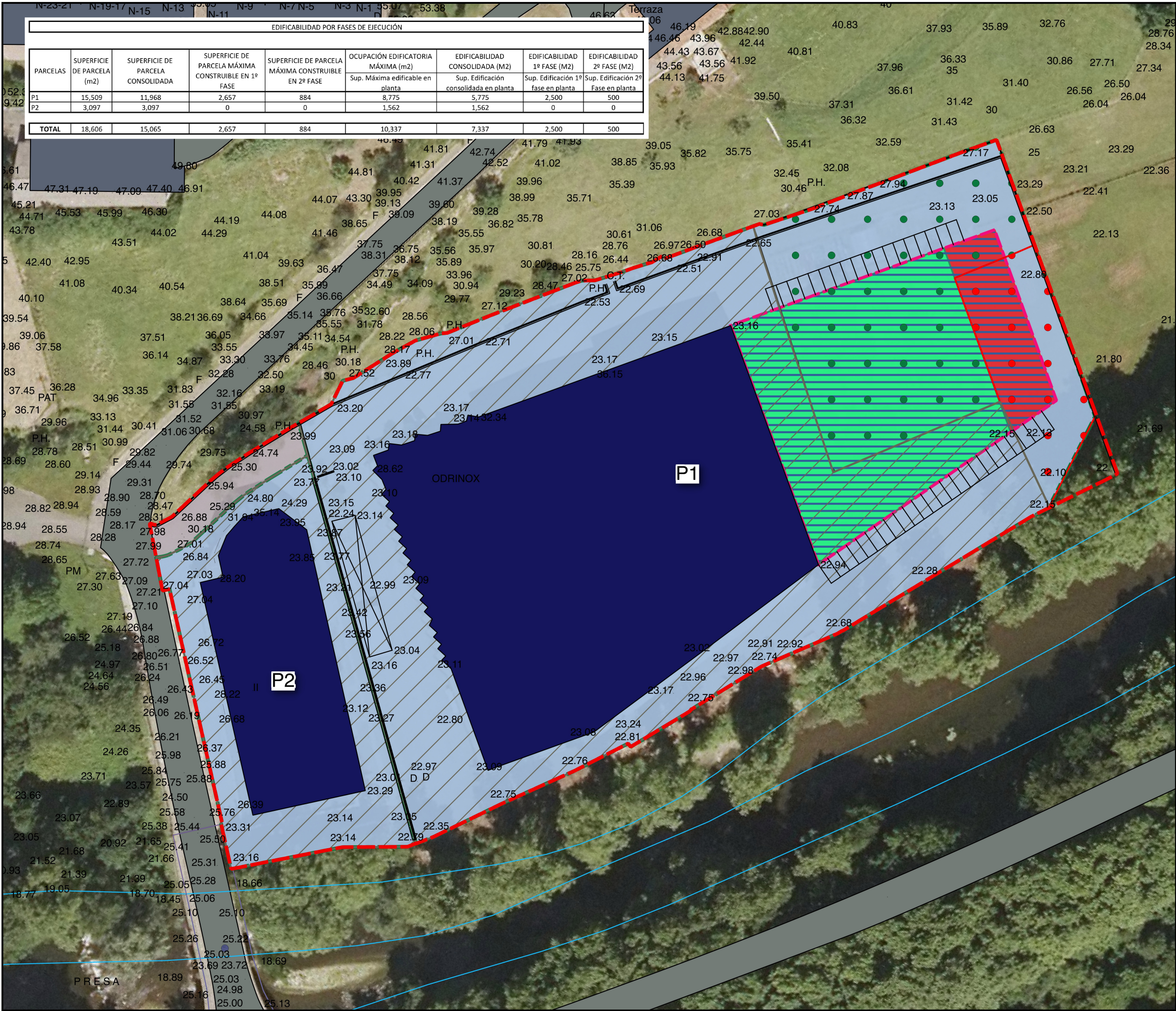


Consultores



Jose Maria Abad Abogado Miguel Salaverria ICCP Amaia Salaverria ICCP Ane Ezenarro ICCP





EDIFICABILIDAD POR FASES DE EJECUCIÓN								
PARCELAS	SUPERFICIE DE PARCELA (m2)	SUPERFICIE DE PARCELA CONSOLIDADA	SUPERFICIE DE PARCELA MÁXIMA CONSTRUIBLE EN 1ª FASE	SUPERFICIE DE PARCELA MÁXIMA CONSTRUIBLE EN 2ª FASE	OCUPACIÓN EDIFICATORIA MÁXIMA (m2) Sup. Máxima edificable en planta	EDIFICABILIDAD CONSOLIDADA (M2) Sup. Edificación consolidada en planta	EDIFICABILIDAD 1ª FASE (M2) Sup. Edificación 1ª fase en planta	EDIFICABILIDAD 2ª FASE (M2) Sup. Edificación 2ª fase en planta
P1	15,509	11,968	2,657	884	8,775	5,775	2,500	500
P2	3,097	3,097	0	0	1,562	1,562	0	0
TOTAL	18,606	15,065	2,657	884	10,337	7,337	2,500	500

# LEYENDA

 ÁMBITO AU.11 "ODRINOX"

 Superficie industrial edificable

 Superficie industrial edificada consolidada

 Parcela industrial

 Parcela industrial consolidada

 Red Viaria

Fases de ejecución de parcela industrial

 1º Fase

 2º Fase

Fases de ejecución de superfici industrial edificable

 1º Fase

 2º Fase

PEOU DEL ÁREA URBANÍSTICA AU.11 "ODRINOX" DEL PGOU DE AIZARNAZABAL


ESTUDIO DE DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

O.9


JUNIO 2018


Escala 1:800


Cliente





Consultores

  
Ingenieria  
SALABERRIA  
Ingenieria

  
Jose Maria Abad  
Abogado

  
Miguel Salaverria  
ICCP

  
Amaia Salaverria  
ICCP

  
Ane Ezenarro  
ICCP