



## **“ZUDUGARAI” 22. HIEko LURREN JABEAK**

PROPIETARIOS DE LOS TERRENOS DEL AIU 22 “ZUDUGARAI”

—

### **AIAko “ZUDUGARI” 22 HIEko PLAN PARTZIALA – HASIERAKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA**

PLAN PARCIAL DEL AIU 22 “ZUDUGARAI” DE AIA –  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL

Octubre de 2024ko Urria

#### **1. DOKUMENTUA – TXOSTENA**

DOCUMENTO Nº 1 – MEMORIA



## **1. DOKUMENTUA –TXOSTENA**

DOCUMENTO Nº 1 – MEMORIA

---

## ÍNDICE

<b>1. INTRODUCCIÓN .....</b>	<b>1</b>
1.1. ANTECEDENTES.....	1
1.2. OBJETO DEL PLAN PARCIAL.....	2
1.3. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.....	3
1.4. IMPACTO DE GÉNERO .....	4
1.5. IMPACTO SOCIOLINGÜÍSTICO .....	6
<b>2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....</b>	<b>7</b>
2.1. DELIMITACIÓN Y CARACTERÍSTICAS TERRITORIALES .....	7
2.2. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO .....	7
2.3. ESTADO ACTUAL. EDIFICACIONES, USOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.....	12
2.4. PARCELARIO .....	14
<b>3. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA .....</b>	<b>15</b>
3.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN .....	15
3.2. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.....	16
<b>4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA .....</b>	<b>18</b>
4.1. ORDENACIÓN GENERAL .....	18
4.1.1. Red viaria y peatonal.....	18
4.1.2. Parcela industrial .....	18
4.1.3. Parcela de equipamiento.....	19
4.1.4. Urbanización del Área .....	19
4.2. ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA Y CUADRO DE CARACTERÍSTICAS .....	20
4.3. RED VIARIA, APARCAMIENTO E ITINERARIOS PEATONALES .....	21
4.4. PROGRAMA EDIFICATORIO INDUSTRIAL.....	23
4.5. SISTEMA DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL .....	24
4.6. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.....	24
4.6.1. Sistema Local de Espacios Libres de Dominio y Uso Público .....	24
4.6.2. Sistema Local de Espacios Libres de Dominio y Uso Público Residuales .....	24
4.7. URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS .....	25
4.7.1. Movimiento de tierras .....	25
4.7.2. Obras de fábrica .....	25

4.7.3. Red viaria y pavimentaciones.....	25
4.7.4. Red de drenaje y saneamiento.....	26
4.7.5. Red de distribución de agua.....	27
4.7.6. Red de energía eléctrica y red de telecomunicaciones.....	27
4.7.7. Red de alumbrado público.....	28
4.8. SUPRESIÓN DE BARRERAS URBANÍSTICAS .....	29
<b>5. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN.....</b>	<b>30</b>

## MEMORIA

### 1. INTRODUCCIÓN

#### 1.1. ANTECEDENTES

Actualmente, la empresa Hormigones Azkune, se encuentra enclavada dentro del AIU 22 "Zudugarai", necesitando sus instalaciones una remodelación con el fin de adecuarse a las nuevas necesidades.

Con el fin de ordenar el actual suelo ocupado por la citada empresa, así como otras empresas en el Alto de Orio, el Ayuntamiento se comprometió a modificar el planeamiento urbanístico para conseguir nuevos volúmenes industriales que otorgaran a la zona un verdadero carácter de polígono industrial y que dieran respuesta a los requerimientos de Hormigones Azkune.

El municipio de Aia, en lo que a su situación urbanística actual se refiere, cuenta con el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Aia (Levantamiento de la suspensión de las Área Urbanísticas AIU 20 "Orioko Arraun Elkarte", 21 "Thalassa" y 22 "Zudugarai"), publicado en el BOG de 25 de junio de 2009 (GHI-178/06-P05).

Anteriormente, el documento de "Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Aia" fue resuelto por el Consejo de Diputados en sesión de 6 de noviembre de 2007, aprobándose definitivamente el Plan salvo las determinaciones establecidas para las Áreas Urbanísticas AIU 20 "Orioko Arraun Elkarte", 21 "Thalassa" y 22 "Zudugarai", que quedaron suspendidas.

Las razones esgrimidas para no aprobar las determinaciones urbanísticas respecto al AIU 22 "Zudugarai" fueron tres. La primera, el incremento de la superficie del ámbito a costa de suelo no urbanizable, y el aumento de la edificabilidad anteriormente prevista sin que se justificara su necesidad para la consecución del objetivo de regenerar la zona; el segundo, la conveniencia de efectuar la evaluación de impacto ambiental de la propuesta en el planeamiento general y no diferida a la posterior tramitación del planeamiento el desarrollo; y la tercera, la no consideración por el planeamiento territorial de estos suelos como suelo para Actividades Económicas.

Para la aprobación definitiva del AIU 22 "Zudugarai", el Ayuntamiento de Aia aprobó en sesión plenaria de 23 de diciembre de 2008 una memoria justificativa dando respuesta a los motivos por

las cuales el Consejo de Diputados no aprobó en la ya citada sesión de 6 de noviembre de 2007 la ordenación anteriormente propuesta.

Así, el Ayuntamiento de Aia redactó un nuevo documento completo, con el correspondiente estudio económico-financiero, Texto Refundido de fecha febrero de 2009, conteniendo la regulación urbanística integral del municipio.

Finalmente, el Consejo de Diputados, en sesión de 26 de mayo de 2009, aprobó el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Aia (Levantamiento de la suspensión de las Área Urbanísticas AIU 20 "Orioko Arraun Elkartea", 21 "Thalassa" y 22 "Zudugarai"), publicado en el BOG de 25 de junio de 2009 (GHI-178/06-P05).

Con el fin de llevar a cabo las actuaciones previstas, los Propietarios de los terrenos del AIU 22 "Zudugarai" de Aia encarga a HIRIGINTZA CONSULTING la redacción de los oportunos documentos de planificación y gestión urbanística.

Así, se redacta el presente Plan Parcial del AIU 22 "Zudugarai", con la finalidad de desarrollar las determinaciones contenidas en el Documento de Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Aia relativas al este ámbito urbanístico.

De acuerdo con lo indicado en la ficha urbanística del AIU 22 "Zudugarai" del Texto Refundido de las NNSS de Aia, el presente Plan Parcial incorpora el correspondiente Estudio de Evaluación Ambiental Estratégica para el ámbito.

## **1.2. OBJETO DEL PLAN PARCIAL**

El objeto del presente documento de Plan Parcial es la fijación de las características de la ordenación urbanística del AIU 22 "Zudugarai", cuya superficie es de 136.523,31 m<sup>2</sup>.

En el Plan Parcial se desarrollan las determinaciones contenidas en el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Aia para dicho AIU.

### 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 AIU 22 "Zudugarai" de Aia 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 AIU 22 "Zudugarai" de Aia 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 AIU 22 "Zudugarai" de Aia.
2.– Indicar el Departamento y la Dirección que lo promueve: Ayuntamiento de Aia
3.– Señalar, en su caso, otras normas, planes, etc. relacionados con el proyecto o propuesta: Normas Subsidiarias de Aia
4.– Exponer los objetivos generales del proyecto de norma o propuesta de acto administrativo: Reordenación del AIU 22 "Zudugarai" de Aia 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 desarrolla las condiciones previstas por las Normas Subsidiarias 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 AIU 22 "Zudugarai" de Aia 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 AIU 22 "Zudugarai" se encuentra ubicado al norte del término municipal y del núcleo urbano de Aia, ocupando parte de los terrenos que pertenecen al barrio de Laurgain.

El Área limita al Norte con los viñedos de la bodega Txakoli Zudugarai y las instalaciones de la Serrería Olaeta; al Este con la carretera N-634; al Sur con los terrenos rurales del caserío Beorgarate-Goikoa; y al Oeste con el límite municipal de Zarautz.

La estructura de propiedad del área se compone de seis propietarios particulares y la Diputación Foral, con un total de 136.523,31 m<sup>2</sup>, que es la superficie total del AIU

El área presenta unos desniveles altimétricos muy acusados entre la cota +146,30 en su zona sureste y la cota +48,93 en su zona noreste.

### **2.2. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO**

El documento de planeamiento general que ofrece cobertura urbanística al presente Plan Parcial corresponde al Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Aia en relación al área urbanizable AIU 22 "Zudugarai". Dicho Texto Refundido de las Normas Subsidiarias fue aprobado por el Consejo de Diputados en sesión de 11 de junio de 2009, y publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 117, de fecha 25 de junio de 2009, jueves.

Se adjunta a continuación la ficha urbanística del AIU 22 "Zudugarai" propuesta en el Texto Refundido de las NNSS citada anteriormente:

## **ÁREA URBANÍSTICA**

## **A.I.U.22 "ZUDUGARAI"**

SUPERFICIE..... 136.523 m<sup>2</sup>  
CLASIFICACIÓN DEL SUELO ..... Suelo Urbanizable

### **CALIFICACIÓN GLOBAL**

#### **ZONA INDUSTRIAL (B.10)**

Superficie ..... 132.956 m<sup>2</sup>  
Aprovechamiento edificatorio (Nueva construcción) ..... 62.000 m<sup>2</sup>(t)  
Aprovechamiento lucrativo (industrial de nueva construcción) ..... 62.000 m<sup>2</sup>(t)  
Aprovechamiento edificatorio (Equipamiento existente) ..... 426 m<sup>2</sup>(t)  
Aprovechamiento edificatorio (Industrial existente)..... 3.125 m<sup>2</sup>(t)

#### **SISTEMA GENERAL DE COMUNICACIONES - CARRETERAS INTERURBANAS (E.10)**

Superficie .....3.567 m<sup>2</sup>

### **OBJETIVOS Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

#### **Objetivos:**

Ordenación del actual suelo ocupado por Hormigones Azkune y otras empresas en el alto de Orio.

#### **Criterios de ordenación:**

-Redefinición de los viarios existentes, eliminando los pinchazos a la actual carretera y racionalización de los mismos, unificando las entradas y salidas.

-Ordenación de nuevos volúmenes industriales que den respuesta a las necesidades de Hormigones Azkune y otorguen a la zona un verdadero carácter de polígono industrial.

### **CONDICIONES DE PLANEAMIENTO**

#### **Figura de planeamiento:**

Plan Parcial

Se deberá redactar un Plan Parcial que ordene pormenorizadamente el Área, y delimite una única Unidad de Ejecución para su desarrollo, de la que se excluirá la zona 6 del esquema de ordenación.

Debido al impacto que se produce sobre el medio deberá tramitarse junto con el Plan Parcial un Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental, propio del Área, que garantice la actuación y disponga las oportunas medidas correctoras.

Todo el A.I.U. se configura como un sector de Suelo Urbanizable y a su vez como un Área de Reparto independiente con un aprovechamiento tipo de 0,4930 m<sup>2</sup>(u.t.c.)/m<sup>2</sup>(s).

Dentro de este Área, y a los efectos de la aplicación de la Ley 1/2.005, de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, existen Suelos Potencialmente Contaminados de la clase "vertedero - Parcelas inventariadas en zonas propuestas para nuevos desarrollos industriales" (Código 20016-00008de IHOBE).

### **Proyecto de urbanización:**

Deberá redactarse un proyecto de urbanización para todo el Área incluida en el Plan Parcial y que contemplará igualmente la solución viaria. El planeamiento de desarrollo determinará las condiciones, plazos y alcance de la urbanización.

### **CONDICIONES DE GESTIÓN**

#### **Iniciativa de la actuación:**

La iniciativa de la actuación será privada, aunque en el caso de demostrarse necesario, con el objetivo de favorecer el desarrollo de la actuación prevista y si en el plazo de 1 año contado desde la aprobación definitiva de las presentes Normas Subsidiarias de Planeamiento no se ha iniciado el proceso de tramitación del correspondiente planeamiento de desarrollo, la iniciativa podrá ejercerla subsidiariamente el Ayuntamiento de Aia.

#### **Sistema de actuación:**

Será el Plan Parcial el documento que establezca el sistema de actuación, el cual se definirá en correspondencia con la iniciativa de la actuación.

#### **Cargas de urbanización:**

La urbanización de la zona correrá a cargo de los propietarios de la misma con excepción de los propietarios los terrenos incluidos en la zona 6 del esquema de ordenación (en lo que corresponda a la superficie que ocupa esta zona 6).

#### **Compatibilización de planeamientos:**

Como quiera que parte de esta A.I.U. entra en el municipio de Zarautz, el planeamiento de este municipio deberá contemplar esta solución, salvo que éste no considere adecuada la propuesta sobre su territorio, en cuyo caso únicamente se desarrollaría la parte correspondiente al municipio de Aia y no será necesaria dicha compatibilización.

### **CONDICIONES PARTICULARES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA**

Las condiciones de ordenación pormenorizada, a desarrollar en el correspondiente Plan Parcial, se reflejan en el esquema de ordenación según la siguiente numeración:

- 1.- Ajuste del trazado actual de la carretera GI-2631, establecimiento de una rotonda y eliminación de los accesos actuales.
- 2.- Localización de los aprovechamientos industriales con perfil de planta baja más entreplanta, y una altura a alero de 8 metros y máxima de 10 metros.
- 3.- Localización de los aprovechamientos industriales con perfil de planta baja más una planta alta, esta última con un retranqueo de 10 metros con respecto a la planta baja en todo su frente oeste -toda la longitud del frente que da a la carretera GI-2631-. En este caso se permite una altura máxima de 15 metros -20.337 m<sup>2</sup>(t) máximo-.
- 4.- Localización de los aprovechamientos industriales con perfil de planta baja más una planta alta. En este caso se permite una altura a alero de 8 metros y máxima de 10 metros -6.500 m<sup>2</sup>(t) máximo-.
- 5.- Localización de las plataformas privadas necesarias para la actividad de Hornigones Azkune. El perfil máximo permitido será de planta baja más una planta alta, la altura máxima permitida será de 9,5 metros -3.000 m<sup>2</sup>(t) máximo-. Excepcionalmente y solo para el caso de elementos de instalaciones propias de la actividad -nunca edificaciones-, que para su correcto funcionamiento y previa justificación técnica, requieran de más altura, se permitirá sobrepasar la altura máxima de 9,5 metros.

6.- Zona de edificación existente que se consolida en su estado actual, sin que participe en la equidistribución de beneficios y cargas. Se permitirá el cierre y la cubrición de elementos de instalaciones propias de la actividad con el objeto de adecuar el aspecto general del entorno.

En el caso de sustitución de las edificaciones de la zona 6, la nueva edificación mantendrá la superficie construida actual, su perfil máximo permitido será de planta baja más entreplanta y su altura máxima permitida será de 12 m.

### **CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN**

#### **Alineaciones:**

Serán definidas por el Plan Parcial.

Retiro de 12 m. a la línea de edificación y de 4 m. a la urbanización, respecto al cauce existente.

#### **Rasantes:**

Serán definidas por el Plan Parcial y por el correspondiente Proyecto de Urbanización.

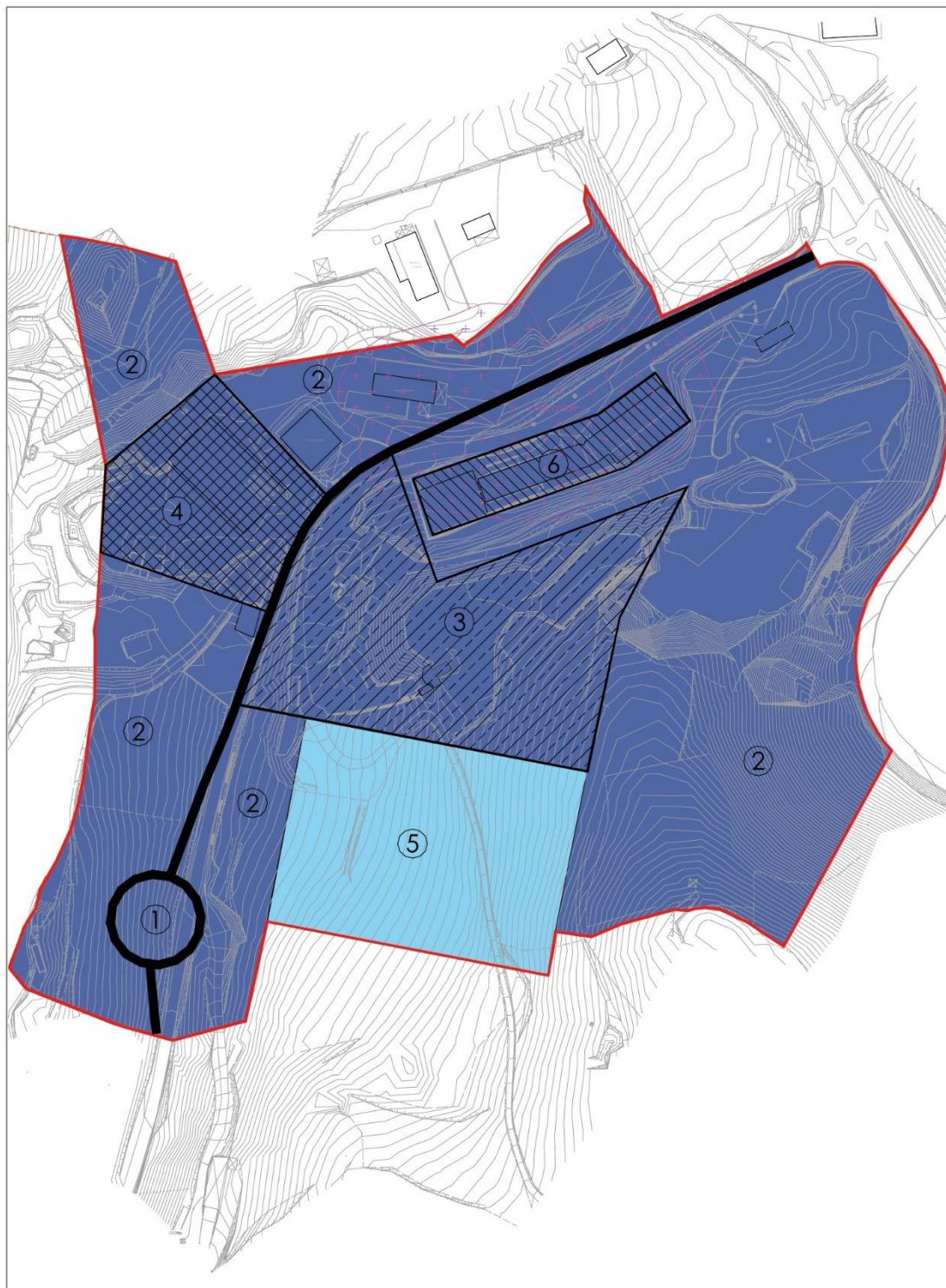
#### **Definición volumétrica de la edificación:**

Las condiciones particulares de la volumetría de la edificación serán definidas por el Plan Parcial, las cuales se establecerán en base a los siguientes parámetros:

Superficie máxima Construida (Nueva construcción) .....	62.000 m <sup>2</sup>
Ocupación máxima en planta (Nueva construcción) .....	41.500 m <sup>2</sup>
Perfil máximo .....	Planta baja más 30% de entreplanta en las zonas 2 y 6 Planta baja mas una planta alta en las zonas 3 y 4 Tres plantas en la 5
Altura máxima (a alero) .....	8 m. en las zonas 2, 4 y 6, 15 m. en la zona 3 y 9,5 m. en la zona 5



## DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



escala 1/3.000

### **2.3. ESTADO ACTUAL. EDIFICACIONES, USOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES**

En los planos *1.8.1, 1.8.2 y 1.8.3 - Infraestructuras de Servicio. Estado Actual* del apartado "Planos de información" se señala el estado actual de la infraestructuras existentes.

El ámbito del AIU limita al norte con los viñedos de la bodega Txakoli Zudugarai y las instalaciones de la Serrería Olaeta; al este con la carretera N-634; al sur con los terrenos rurales del caserío Beorgarate Goikoa; y al oeste con el límite municipal de Zarautz. Su superficie es de 136.523,31 m<sup>2</sup>.

El área delimitada se conforma, por una parte, de terrenos rurales con un uso forestal y de suelos de uso industrial. Por otra parte, el área integra la carretera GI-2631 (Aia-Villabona) que recorre todo el AIU desde su intersección con la carretera N-634 (San Sebastián-Bilbao) al norte, hasta la rotonda prevista al sur.

El ámbito presenta una longitud del orden de 350 m en sentido norte-sur y de 400 m en sentido este-oeste. Es una zona con relieve accidentado, que alberga una plataforma sensiblemente horizontal a ambos lados de la carretera GI-2631, con laderas con pendientes a cada lado, creando una vaguada. Además, en la zona suroeste del ámbito discurre una regata que posteriormente es soterrada.

Por otro lado, existen varios caminos secundarios que dan acceso tanto a la Serrería Olaeta, como a la planta de Hormigones Azkune, y al barrio Aitze de Zarautz. El trazado de estos caminos se modifica con la nueva ordenación.

El Área es cruzado por líneas eléctricas de alta y baja tensión, que serán sustituidas por otras del nuevo polígono. De la misma forma, siguiendo el trazado de la carretera GI-2631 discurre la red de telefonía, con dos ramales hacia el caserío Beorgarate-Goikoa y el barrio Aitze.

En la zona de estudio no se ha identificado ninguna especie vegetal sometida a protección legal.

La zona de estudio no se encuentra dentro de ningún espacio natural catalogado a escala local, autonómica, estatal, europea o mundial.

El área propuesta no forma parte de ninguno de los elementos estructurales de la Red Natura 2000. Por otra parte, la vegetación existente difícilmente puede realizar una función conectora a nivel local, ya que los elementos presentes y resultantes de la intervención humana provocan la fragmentación de la masa vegetal.



Las vistas que se tienen hacia la zona de estudio están formadas por elementos comunes y conocidos, de manera que es un paisaje muy cotidiano.

En el área de actuación no se localiza ningún elemento de interés desde el punto de vista de patrimonio cultural.

Por otra parte, hay que señalar que existen edificaciones dentro del AIU que, tras la ordenación del Área pasan a quedar fuera de ordenación. La relación de edificios fuera de ordenación se refleja en el plano nº 1.6 - *Edificios fuera de Ordenación*, dentro de los Planos de Información.

## 2.4. PARCELARIO

La estructura parcelaria del AIU 22 es la siguiente:

Partzela / Parcela	Jabea / Propietario	Azalera / Superficie (m <sup>2</sup> )
1a	Tori-Bi 2000, S.L.	16.580,12 m <sup>2</sup>
1b	Tori-Bi 2000, S.L.	12.721,92 m <sup>2</sup>
1c	Tori-Bi 2000, S.L.	16.414,61 m <sup>2</sup>
1d	Tori-Bi 2000, S.L.	45.869,05 m <sup>2</sup>
2	Muebles Ola	1.810,50 m <sup>2</sup>
3	Construcciones Sobrino	3.109,96 m <sup>2</sup>
4	Carpintería Olaeta	7.239,36 m <sup>2</sup>
5	Muebles Aiako	7.000,34 m <sup>2</sup>
6	S. Larrañaga	19.066,73 m <sup>2</sup>
7	Diputación Foral	470,35 m <sup>2</sup>
	Viales y Caminos	6.240,37 m <sup>2</sup>
<b>Superficie total del área</b>		<b>136.523,31 m<sup>2</sup></b>

La delimitación de las parcelas se refleja en el plano nº 1.5 - *Relación de Propietarios Afectados*, dentro de los Planos de Información.

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

#### **3.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN**

Con el desarrollo del AIU 22 "Zudugarai" se cubren varios objetivos urbanísticos del municipio de Aia:

- Ordenación del actual suelo ocupado por Hormigones Azkune y otras empresas en la zona de AIU 22 "Zudugarai".
- Creación de una nueva oferta de suelo de actividades económicas con carácter de polígono industrial en Aia, como instrumento idóneo para una política de captación de empresas.
- Permitir la reubicación de Hormigones Azkune, con espacio suficiente para dar respuesta a las necesidades actuales y futuras, de acuerdo con la normativa específica que le es aplicable.

A partir de estos objetivos generales se han tenido presentes los siguientes criterios de ordenación:

- Diseño de una ordenación que se ajuste a las determinaciones previstas en el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Aia en relación al AIU 22 "Zudugarai", y que cumpla todos los requisitos dotacionales dispuestos en la normativa vigente.
- Previsión de una alternativa de tipologías edificatorias que permita, en varias parcelas industriales, la ubicación de las diferentes industrias.
- Diseño de una red viaria sencilla que permita la concentración de las redes de servicios y que garantice la simplicidad de la ordenación general. Asimismo, que confiera la máxima flexibilidad de la distribución edificatoria en función de las solicitudes de las empresas a implantar.
- Minoración y racionalización de los costes de urbanización.
- Resolución de los sistemas de acometida infraestructural al nuevo Área.
- 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 la normativa urbanística vigente, así como en el artículo 11. Sistematización Normativa del capítulo II. Regulación del Suelo para Actividades Económicas del punto 8. Normas de Ordenación del Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales.
- Se programa para las parcelas un nivel de nueva ocupación edificatoria máxima en planta de 41.500 m<sup>2</sup> y un aprovechamiento máximo de techo edificable de 62.000 m<sup>2</sup>, en cumplimiento con lo establecido en el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Aia.
- Se establecen las reservas previstas en la normativa urbanística vigente:
  - Se ordena una superficie de 11.133,41 m<sup>2</sup> como Sistema Local de Espacios libres de Dominio y Uso Público. (8,15 % del AIU)
  - Se ordena una superficie de 1.885,09 m<sup>2</sup> como Sistema Local de Espacios libres de Dominio y Uso Público Residuales. (1,38 % del AIU)
  - Las plazas de aparcamientos necesarios deberán preverse en la red viaria pública y en las parcelas privadas industriales a razón de 1 aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.
  - Se establece la obligatoriedad de ceder al Ayuntamiento de Aia el porcentaje del aprovechamiento lucrativo del AIU que se determina en la Ley 11/2008, del 28 de noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
- 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 superficie máxima de nueva ocupación en planta (41.500 m<sup>2</sup>) es el 42,88% (inferior al 65%) de la superficie neta del conjunto de las plataformas sensiblemente horizontales del AIU una vez efectuados los movimientos de tierras y descontados, en consecuencia, la superficie de desmontes y terraplenes; configuradas como parcelas edificables, elementos de la red viaria establecidas en el planeamiento parcial de AIU, que suponen 96.791,05 m<sup>2</sup>.

La superficie total de techo edificable (62.000 m<sup>2</sup>) supone el 64,06% (inferior al 95 %) respecto a la superficie neta del conjunto de las plataformas sensiblemente horizontales del AIU.

- Se destinan 4.320 m<sup>2</sup> de techo edificable (6,97% de la superficie total de techo edificable) para equipamiento dotacional de servicios de interés público y social.
  - Se cumple la dotación mínima de aparcamiento del AIU, con una plaza de aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de techo edificado, disponiéndose el 20% de ellos en la red viaria de acceso público, además de cumplir con la legislación vigente.
  - La reserva para las dotaciones públicas locales de espacios libres y equipamientos (22.975,34 m<sup>2</sup>) supone el 16,83% (no inferior al 15%) de la superficie bruta del AIU.
- Se cumplen los ratios genéricos de obligado cumplimiento para el desarrollo de los nuevos sectores de suelo urbanizable para actividades de uso industrial o terciario establecidos en la normativa urbanística vigente:
    - En la ordenación pormenorizada de sectores del suelo urbanizable cuyo uso predominante es el industrial, se establece una reserva de terrenos para dotaciones de sistemas locales superior al 12,00% (en este caso, 19.603,37 m<sup>2</sup>, que supone el 14,35 %) de la superficie total del AIU, destinándose a zonas verdes 11.133,41 m<sup>2</sup>, que supone el 8,15 % (mayor que 6,00 %).
  - Se da cumplimiento al artículo 77.5 de la Ley 2/2006, que establece que la edificación habrá de ocupar al menos un 30% de la superficie total del área. En este caso, sin tener en cuenta el Sistema General de Red Viaria y Peatonal en el cómputo de la superficie (128.816,20 m<sup>2</sup>), se prevé una ocupación del 32,22% (41.500 m<sup>2</sup>).
  - Se da cumplimiento al artículo 9 del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, que establece la plantación o conservación de 1 árbol por cada incremento de 100 metros cuadrados de construcción en suelo industrial.

## **4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA**

### **4.1. ORDENACIÓN GENERAL**

#### **4.1.1. Red viaria y peatonal**

El acceso al AIU se realiza, principalmente, desde la carretera N-634 (San Sebastián-Bilbao) a su paso por el Alto de Orio o a través de la carretera GI-2631 (Aia-Villabona). El trazado de este último se modifica ligeramente con la ordenación del presente Plan Parcial.

La carretera GI-2631 (vial 1) parte desde la carretera N-634 en la zona norte del AIU. Esta carretera que cruza toda el área de actuación modificando ligeramente su trazado actual, hasta llegar a una rotonda proyectada en la zona central del AIU. A partir de esta rotonda, la carretera se ajusta nuevamente al trazado existente de la carretera GI-2631.

Por otro lado, en esta rotonda confluyen otros dos viales además de la propia GI-2631: el vial 2 que parte desde la zona norte del AIU de manera paralela a la GI-2631, orientado a facilitar el acceso a las parcelas ubicadas en la zona este, es decir, parcela 3, 4 y la parcela para el equipamiento y que transcurre por la parte sur de las parcelas a consolidar; y el vial 3, parte desde el vial que proviene de Zarautz al oeste del AIU permitiendo el acceso a las parcelas industriales 1 y 2.

La anchura de calzada de los viales 2 y 3 es de 6,50 metros. Las aceras peatonales previstas son de 2,00 metros de ancho libres de todo obstáculo.

La totalidad de las plazas de aparcamiento, tanto para vehículos ligeros como para pesados, con un estándar de 1 aparcamiento por cada 100 m<sup>2</sup> de edificación deberán de cumplir con la legislación vigente, tal como se ha indicado anteriormente. La cantidad de plazas de aparcamientos contemplados es de 667, frente a los 650 necesarios.

#### **4.1.2. Parcela industrial**

Se han ordenado cuatro parcelas industriales, que se han denominado desde Parcela nº 1 hasta Parcela nº 4 respectivamente. Todas éstas están destinadas a parcelas de actividades económicas. Teniendo en cuenta el nuevo Reglamento de Seguridad Contra Incendios en los Establecimientos Industriales, las naves se diseñarán con unos fondos y salidas de emergencia de forma que se respeten las distancias máximas de evacuación, así como la separación entre ellas.

#### **4.1.3. Parcela de equipamiento**

Se ordena una parcela para equipamiento dotacional de servicios.

#### **4.1.4. Urbanización del Área**

La desigual topografía de las plataformas industriales que configura la orografía del terreno requiere un movimiento de tierras importante.

## 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 (m <sup>2</sup> )	%
<b>SISTEMA OROKORRA / SISTEMA GENERAL</b>			
<b>Bide-sistema orokorra Sistema general viario</b>		<b>7.707,12</b>	<b>5,65</b>
<b>TOKIKO SISTEMA / SISTEMA LOCAL</b>			
<b>Partzela industrial / Parcela industrial</b>		<b>96.791,05</b>	<b>70,90</b>
Partzela 1 Parcela 1	Titulartasun pribatua / Titularidad privada	8.835,61	6,47
Partzela 2.1 Parcela 2.1	Titulartasun pribatua / Titularidad privada	17.601,16	12,89
Partzela 2.2 Parcela 2.2			
Partzela 3.1 Parcela 3.1	Titulartasun pribatua / Titularidad privada	36.912,54	27,04
Partzela 3.2 Parcela 3.2			
Partzela 4 Parcela 4	Titulartasun pribatua / Titularidad privada	33.441,74	24,50
<b>Partzela Finkatua / Parcela Consolidada</b>		<b>7.164,72</b>	<b>5,25</b>
Fikatutako Partzela 1 Parcela Consolidada 1	Titulartasun pribatua / Titularidad privada	2.685,30	1,97
Fikatutako Partzela 2 Parcela Consolidada 2	Titulartasun pribatua / Titularidad privada	4.479,42	3,28
<b>Ekipamendu tertziarioa / Equipamiento terciario</b>	Titulartasun pribatua / Titularidad privada	<b>5.257,06</b>	<b>3,85</b>
<b>Espazio libreen tokiko sistema / Sistema local de espacios libres</b>		<b>13.018,50</b>	<b>9,53</b>
Espazio libreak Espacios libres	Titulartasun publikoa / Titularidad pública	11.133,41	8,15
Hondakin espazio libreak Espacios libres residuales	Titulartasun publikoa / Titularidad pública	1.885,09	1,38
<b>Bide eta oinezkoen sare sistema lokala / Sistema de red viaria y peatonal</b>	Titulartasun publikoa / Titularidad pública	<b>6.584,87</b>	<b>4,82</b>
<b>SEKTOREAREN AZALERA OSOA / SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO</b>		<b>136.523,31</b>	<b>100,00</b>



### 4.3. RED VIARIA, APARCAMIENTO E ITINERARIOS PEATONALES

Según se observa en el plano *O.9.1 - Red Viaria. Planta General*, el Área presenta un acceso principal a través de la carretera N-634 (San Sebastián-Bilbao) a la altura del Alto de Orio. De este punto parte la carretera GI-2631 (Aia-Villabona), que constituye el eje principal que cruza el AIU 22 "Zudugarai". En la zona central del Área se prevé una rotonda donde confluyan los viales de acceso a las parcelas industriales con la GI-2631.

De esta forma, los principales elementos de la red viaria de la ordenación son:

- **GI-2631 (VIAL 1)**

Este vial regulariza ligeramente el trazado de la carretera actual GI-2631 (Aia-Villabona) dentro del ámbito del AIU 22 "Zudugarai". Este vial arranca en la intersección con la carretera N-634 y finaliza en la zona sur del Área tras superar una rotonda donde confluyen también los viales 1 y 2. Al final del tramo afectado de la GI-2361 se mantiene el acceso al caserío que se encuentra al sur del Área.

La finalidad de este vial es absorber tanto el tráfico que genera la actividad industrial de la zona, como el resto del tránsito a la población de Aia.

Dentro del AIU, la carretera GI-2631 (vial 1) discurre, aproximadamente, entre las cotas +81,12 y +89,12. La pendiente es variable, dependiendo del tramo en el que se encuentre. El vial tiene una pendiente inicial del 1,42 % hasta la cota +84,96, donde se reduce la pendiente hasta la entrada a la rotonda central. A la salida de la rotonda, la pendiente es del 1,57 % hasta enlazar con el trazado de la carretera GI-2631 actual a la cota +89,12.

A ambos lados de la calzada, de 6,50 m. de anchura, se prevé un arcén de 1,00 m. de ancho. Por el lado oeste, se dispone una franja de terreno de titularidad pública de 3,00 m. de ancho. Por el lado este, tras el arcén de 1,00 m. se deja 0,50 m. para la cuneta y 1,00 m. de terreno de titularidad pública.

- **VIAL 2**

El vial 2 es el vial que arranca junto a la parcela para equipamiento dotacional de servicios hasta la conexión con el vial 1 a la altura de la nueva rotonda de la GI-2631. Este vial da servicio a las parcelas industriales 3 y 4 a lo largo de su longitud, y a la parcela 5 en su inicio.

Al principio del este vial, el mismo dispone de un área de aparcamiento junto al inicio del vial 1, si bien, estos no se comunican. A lo largo de su longitud hasta la rotonda este vial dispone de aceras y aparcamientos en sus laterales.

Dentro del área, el vial 2 discurre, aproximadamente, entre las cotas +89,00, en su inicio, y la +85,65 a su llegada a la rotonda. Este vial es cuasi horizontal en su primer tramo recto hasta que posteriormente conecta con la rotonda.

La anchura de la calzada del vial es de 6,50 m. Este vial dispone de aceras laterales de 2 metros de ancho libre de todo obstáculo, así como aparcamientos tal como se puede observar en el plano 0.9.1 indicado.

- **VIAL 3**

El vial 3 conecta la rotonda con vial a reponer proveniente de Zarautz y que da servicio también a la Serrería con reposición del vial de acceso. Este vial da servicio a las parcelas industriales 1 y 2

Dentro del área, el vial 3 discurre, aproximadamente, entre las cotas +83,12, en su inicio, y la +85,65 a su llegada a la rotonda. Este vial presenta una pendiente del 1,68% hasta la cota 85,30, donde se reduce la pendiente hasta la entrada a la rotonda central.

La anchura de la calzada del vial es de 6,50 m. Este vial dispone de aceras laterales de 2 metros de ancho libre de todo obstáculo, así como aparcamientos tal como se puede observar en el plano 0.9.1 indicado.

#### 4.4. PROGRAMA EDIFICATORIO INDUSTRIAL

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

– **Parcela 1**

- Superficie parcela privada ..... 8.835,61 m<sup>2</sup>
- Superficie máxima ocupación en planta baja. Uso Industrial ..... 3.591,17 m<sup>2</sup>
- Superficie máxima de techo edificable. Uso Industrial ..... 4.668,52 m<sup>2</sup>
- Posibilidad de subdivisión

– **Parcela 2**

- Superficie parcela privada ..... 17.601,16 m<sup>2</sup>
- Superficie máxima ocupación en planta baja. Uso Industrial ..... 7.153,86 m<sup>2</sup>
- Superficie máxima de techo edificable. Parcela 2.1 ..... 6.500,00 m<sup>2</sup>
- Superficie máxima de techo edificable. Parcela 2.2 ..... 5.075,02 m<sup>2</sup>
- Posibilidad de subdivisión

– **Parcela 3**

- Superficie parcela privada ..... 36.912,54 m<sup>2</sup>
- Superficie máxima ocupación en planta baja. Uso Industrial ..... 15.002,83 m<sup>2</sup>
- Superficie máxima de techo edificable. Parcela 3.1 ..... 19.866,67 m<sup>2</sup>
- Superficie máxima de techo edificable. Parcela 3.2 ..... 3.900,00 m<sup>2</sup>
- Posibilidad de subdivisión

– **Parcela 4**

- Superficie parcela privada ..... 33.441,74 m<sup>2</sup>
- Superficie máxima ocupación en planta baja. Uso Industrial ..... 15.002,83 m<sup>2</sup>
- Superficie máxima de techo edificable. .... 17.669,79 m<sup>2</sup>
- Posibilidad de subdivisión

#### 4.5. SISTEMA DE EQUIPAMIENTO DOTACIONAL

El programa edificatorio del equipamiento dotacional previsto en la ordenación es el siguiente:

– **Parcela 5**

- Superficie parcela privada ..... 5.257,06 m<sup>2</sup>
- Superficie máxima ocupación en planta baja. Uso terciario..... 2.160,00 m<sup>2</sup>
- Superficie máxima de techo edificable. .... 4.320,00 m<sup>2</sup>
- Posibilidad de subdivisión

#### 4.6. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

El sistema de espacios verdes se puede verse en el plano nº 0.3 – *Zonificación*.

##### 4.6.1. Sistema Local de Espacios Libres de Dominio y Uso Público

El Sistema Local de Espacios Libres de Dominio y Uso Público se divide en dos zonas:

- Superficie zona 1 (norte) ..... 4.925,09 m<sup>2</sup>
- Superficie zona 2 (sur) ..... 6.208,32 m<sup>2</sup>
- Superficie Total..... 11.133,41 m<sup>2</sup>**

##### 4.6.2. Sistema Local de Espacios Libres de Dominio y Uso Público Residuales

El Sistema Local de Espacios Libres de Dominio y Uso Público Residuales alcanza una superficie de 1.885,09 m<sup>2</sup>.

## **4.7. URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS**

Con el fin de poder realizar un Estudio de viabilidad económico-financiera, se hace necesaria la cuantificación del coste de las obras de urbanización. Para ello, a su vez, es preciso realizar y valorar los esquemas de las infraestructuras de las diversas obras y servicios, tales como el movimiento de tierras, obras de fábrica, vialidad y pavimentación, abastecimiento de agua, drenaje y saneamiento, energía eléctrica, telecomunicaciones, alumbrado, gas, jardinería, mobiliario urbano, señalización, etc.

### **4.7.1. Movimiento de tierras**

Se plantean los movimientos de tierras con la finalidad de alcanzar las cotas previstas en el Plan Parcial. Dichas cotas se fijarán definitivamente en el Proyecto de Urbanización.

### **4.7.2. Obras de fábrica**

El Proyecto de Urbanización definirá las obras de fábrica necesarias.

### **4.7.3. Red viaria y pavimentaciones**

Para el afirmado del viario de la urbanización se proyectan firmes del tipo flexible aptas para tráfico pesado.

La sección transversal del sistema viario se diseñará de acuerdo con la normativa vigente del Gobierno Vasco.

Las aceras e itinerarios peatonales se pavimentarán mediante una solera de hormigón, sobre una sub-base granular.

Los bordillos de remate entre acera y calzada, y entre acera y zonas ajardinadas serán de hormigón prefabricado.

#### **4.7.4. Red de drenaje y saneamiento**

El saneamiento se proyectará según sistema separativo, recogiendo independientemente desde el interior de las parcelas las aguas pluviales y las aguas residuales. Las aguas industriales deberán ser tratadas adecuadamente antes de su vertido a la red de saneamiento. Será el Proyecto de Urbanización el que establezca de modo definitivo las características de ambas redes.

##### **a) Red de drenaje de aguas pluviales**

Para la recogida de las aguas pluviales se prevé un sistema de colectores bajo los nuevos viales y zonas libres públicas, de modo que a través de un sistema de cunetas y sumideros se conducirán las aguas hasta su vertido en las regatas más próximas. (Ver esquema en plano nº O.10.2 – *Infraestructuras de Servicio. Planta General (II). Red de Saneamiento y Drenaje*).

Las parcelas deberán construir a su costa su propia red interna de recogida de pluviales, y acometer mediante una arqueta a la red general.

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.

##### **b) Red de saneamiento de aguas residuales**

Se prevé una red separativa para la recogida de las aguas negras e industriales de las parcelas edificables. Estas últimas deberán ser tratadas, en su caso, antes de su vertido a la red general de saneamiento. La red de saneamiento general discurre hasta una EDAR que tratará las aguas antes de su vertido a cauce.

En las ordenanzas reguladoras se establecen las características y limitaciones de los vertidos de la industria para poder acometer a la red general de saneamiento. Se colocarán obligatoriamente en las parcelas industriales unas arquetas inspeccionables previas a su acometida a la red general, de acuerdo con la normativa vigente del Consorcio de Aguas de Gipuzkoa.

Mediante colectores, cuyo esquema de trazado se representa en el plano nº O.10.2 – *Infraestructuras de Servicio. Planta General (II). Red de Saneamiento y Drenaje*, y cuyas características concretas de dimensionado y trazado serán calculadas y establecidas por

el Proyecto de Urbanización, se conducirán las aguas negras de las diferentes parcelas hasta una instalación de depuración a definir en el Proyecto de Urbanización con acuerdo a las indicaciones de la autoridad competente.

#### **4.7.5. Red de distribución de agua**

En el plano nº *O.10.1 – Infraestructuras de Servicio. Planta General (II). Abastecimiento de Agua* se indica a nivel esquemático el sistema previsto para el abastecimiento de agua, que proveerá agua potable, para regadío y para la protección contra incendios. El abastecimiento se realiza desde la red general cercana al polígono.

Se señala también las redes de distribución del AIU y la posible ubicación de acometidas a las parcelas.

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. Asimismo, el Proyecto de Urbanización definirá las características del depósito de regulación.

#### **4.7.6. Red de energía eléctrica y red de telecomunicaciones**

En el plano nº *O.10.3 - Infraestructuras de Servicio. Planta General (III). Red de energía eléctrica, Telefonía y Alumbrado Público* se refleja la ordenación de la red subterránea de alimentación en media y baja tensión a las parcelas desde una conexión en media tensión a la red existente.

Igualmente, se define el esquema de la red subterránea de telefonía, reflejada en el plano nº *O.10.3 - Infraestructuras de Servicio. Planta General (III). Red de energía eléctrica, Telefonía y Alumbrado Público*.

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.

#### **4.7.7. Red de alumbrado público**

En el plano nº 0.10.3 - *Infraestructuras de Servicio. Planta General (III). Red de energía eléctrica, Telefonía y Alumbrado Público* se ubica el cuadro de alumbrado de la urbanización pública.

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



#### **4.8. SUPRESIÓN DE BARRERAS URBANÍSTICAS**

En la ordenación planteada en el presente Plan Parcial se cumplen con carácter general las disposiciones recogidas en la siguiente legislación:

- Ley 20/1997, de 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad.
- Decreto 68/2000, de 11 de abril, por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.
- Decreto 42/2005, de 1 de marzo, de modificación del Decreto por el que se aprueban las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.
- Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de País Vasco. Accesibilidad.

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

## 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 PORMENORIZADA del Documento nº 3, el Documento nº 4 ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN, y el Documento nº 5 NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO DEL PLAN GENERAL, 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.

Aia, octubre de 2024



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



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