

2008 MAR. 04

339

**ESTUDIO DE DETALLE DE UNA PARCELA DEL AREA 11:  
"OXIMEK y OTROS" DE ORMAIZTEGI****1.- ANTECEDENTES Y OBJETO DEL ESTUDIO DE DETALLE**

El Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Ormaiztegi, actualmente vigentes, fue definitivamente aprobado por resolución del Consejo de Diputados de la Excm. Diputación Foral de Gipuzkoa de fecha 17 de noviembre de 1.998 y publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa el día 16 de abril de 1.999.

De conformidad con el régimen jurídico urbanístico establecido en dichas Normas Subsidiarias, el Area objeto del presente Estudio de Detalle se encuentra incluida en suelo clasificado como Suelo Urbano, delimitada en la denominada Área 11: "Oximek y Otros", siendo su uso global el de Mediana y Pequeña Industria.

El área abarca una zona industrial ya desarrollada, que alojó en su día los pabellones de Fundiciones Irizar.

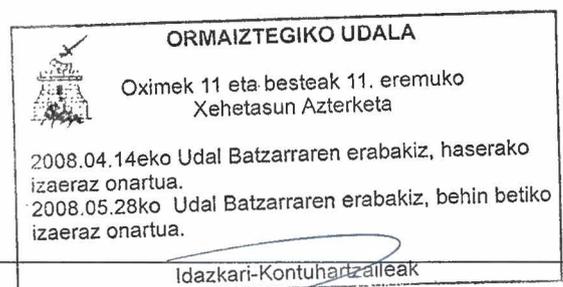
Actualmente se hallan ubicadas las empresas de Oximek, REISA S.L., Suministros Burniola S.L., y Recuperaciones Medioambientales Muga S.L.

De conformidad con las determinaciones establecidas en la Ficha de Normativa Urbanística del Area 11 "Oximek y Otros", por parte de la iniciativa privada se procedió a la formulación del Plan Especial de Reforma Interior del Area, el cual no llegó a aprobarse definitivamente.

Consecuencia de las condiciones específicas de desarrollo de las actividades industriales consolidadas en la citada área, los propietarios promotores de la misma, solicitaron ante el Ayuntamiento de Ormaiztegi la modificación puntual del régimen normativo del Area, en los aspectos referentes a Zonificación Pormenorizada y régimen de dominio y uso de los espacios libres de edificación, así como una redelimitación del ámbito, modificación que fue definitivamente aprobada por la Diputación Foral de Gipuzkoa el día 24 de noviembre de 2006.

Pasado algo más de un año desde la aprobación de la modificación, se ha visto la necesidad de unificar los aprovechamientos edificatorios restantes en el ámbito en una única parcela, de tal manera que una pequeña zona adosada a un de los pabellones, pierda su edificabilidad, se transforme en parcela industrial no edificable y se libere de la obligación de modificar los elementos técnicos existentes en su entorno en este momento.

Como se ha comentado los 121,98 m<sup>2</sup> denominados parcela D en las Normas Subsidiarias, pasan a unificarse con los 1484,47 m<sup>2</sup> de la parcela E, resultando de ello, por expreso deseo de lapropiedad, dos parcelas de 877,45 m<sup>2</sup> y 729,00 m<sup>2</sup>, denominadas E y H respectivamente, siendo este el objeto único del presente Estudio de Detalle.



## 2.- SITUACION Y DELIMITACION DEL AREA 11: "OXIMEK y OTROS".

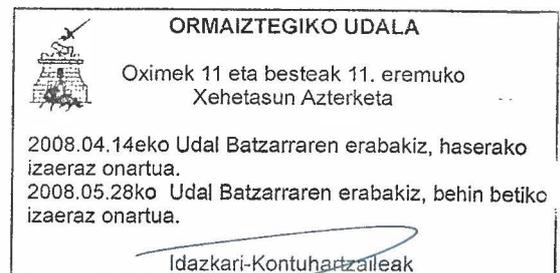
El Area 11: "Oximek y Otros" se encuentra situada en el extremo noroeste del término municipal, junto a los límites de los términos municipales de Ezkio-Itsaso y Gabiria, apoyándose en el cauce del sistema general fluvial correspondiente al río Santa Lucía.

El ámbito presenta una forma irregular y alargada en dirección norte-sur.

Limita:

- Al norte, con suelo no urbanizable del término municipal,
- Al este, con suelo correspondiente al sistema general de comunicaciones de la autovía Beasain-Durango y suelo no urbanizable,
- Al sur, con suelo correspondiente al sistema general de comunicaciones de la autovía Beasain-Durango,
- Al oeste, con el sistema general de cauce fluvial correspondiente al río Santa Lucía.

El presente documento modifica las alineaciones de los aprovechamientos que quedan por materializar en el ámbito, manteniéndose el resto de parámetros del plan englobados en la superficie de 20.540,82 m<sup>2</sup>.



### 3.- ADECUACION DE LAS DETERMINACIONES DEL ESTUDIO DE DETALLE A LA LEGISLACION VIGENTE.

La Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo establece en su artículos 73 y 74 los requisitos que regulan los contenidos de los Estudio de Detalle.

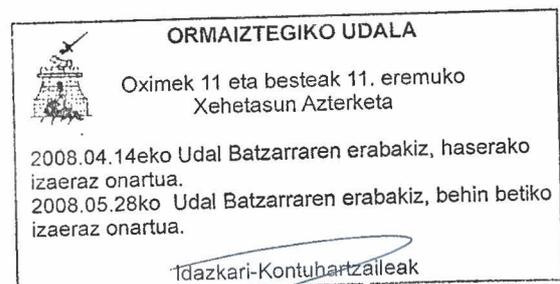
Entre las determinaciones señaladas para este tipo de documentos, se encuentran las siguientes:

- a) *El señalamiento, la rectificación o la complementación de las alineaciones y rasantes establecidas por la ordenación pormenorizada.*
- b) *La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las previsiones del planeamiento correspondiente. Cuando así sea necesario o conveniente por razón de la remodelación tipológica o morfológica de los volúmenes, esta ordenación puede comprender la calificación de suelo para el establecimiento de nuevos viales o de nuevas dotaciones públicas.*
- c) *La regulación de determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada.*

Por su parte la documentación solicitada para los Estudio de Detalle según la misma Ley se resume en lo siguiente:

1. *Memoria que justifique el respeto de los límites legales establecidos en el apartado 2 del artículo anterior y, en su caso, de la necesidad o conveniencia de completar o adaptar las determinaciones del plan general o del planeamiento de desarrollo.*
2. *Planos de información.*
3. *Planos de ordenación.*

Dado que tanto las determinaciones generales expuestas, como el contenido del documento se ajustan a las previsiones de la Ley, queda debidamente justificada la adecuación de uno a otro.



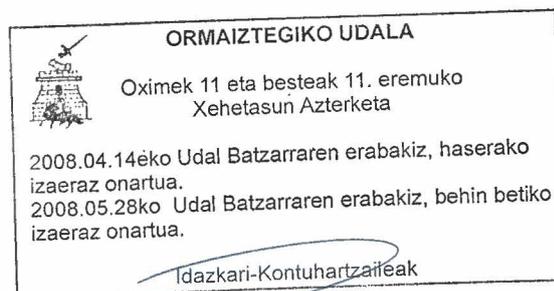
**4.- CALIFICACION PORMENORIZADA, APROVECHAMIENTOS Y USOS.**

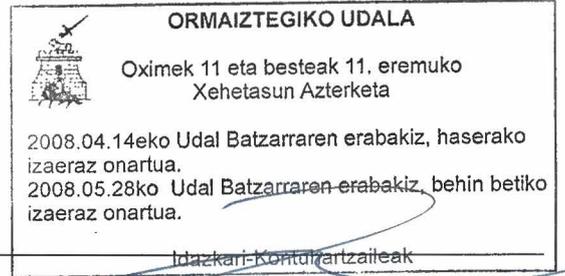
De los criterios expresados resulta, con carácter orientativo el siguiente cuadro de aprovechamientos y usos:

1.- Pequeña y Mediana Industria.

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| * Superficie del Area Industrial:                        | 20.540,82 m <sup>2</sup>            |
| * Parcelas industriales:                                 |                                     |
| Parcela industrial consolidada (ocupación)               | 8.162,61 m <sup>2</sup>             |
| Parcela industrial nueva construcción (ocupación)        | 1.606,45 m <sup>2</sup>             |
| Parcela industrial no edificable                         | 10.771,76 m <sup>2</sup>            |
| Total parcela industrial                                 | 20.540,82 m <sup>2</sup>            |
| * Superficie máxima ocupación de la construcción (total) | 9.769,06 m <sup>2</sup>             |
| * Superficie máxima edificable (total)                   | 12.324,49 m <sup>2</sup>            |
| * Aprovechamiento medio del área:                        | 0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| 2.- Sistemas y dotaciones dominio privado:               |                                     |
| * Zonas ajardinadas o peatonales.                        | 6.589,06 m <sup>2</sup>             |
| * Red viaria y aparcamiento -dominio privado.            | 4.182,70 m <sup>2</sup>             |

Dichos extremos quedan gráficamente reflejados en los planos modificados del presente documento.





**5.- FICHA URBANISTICA DEL AREA 11**

**FICHA DE NORMATIVA URBANÍSTICA AREA 11: OXIMEK Y OTROS.**

1. Clasificación del Suelo: Suelo Urbano - S.U.

2. Calificación General.

Zona Z.I. Mediana y Pequeña Industria .....20.540,82 m<sup>2</sup>  
Total del Area .....20.540,82 m<sup>2</sup>

3. Descripción del Area.

3.1. Límites.

Norte: Terrenos libres de edificación.  
Sur: Terrenos afectados por la GI-632.  
Este: Terrenos libres de edificación.  
Oeste: Río Santa Lucía.

3.2. Características Principales.

El Area abarca una zona industrial ya desarrollada que ha alojado los pabellones de Fundiciones Irizar.

En estos momentos se ha producido una transformación en el uso de los pabellones, habiéndose rehabilitado, reconstruido los mismos y efectuada alguna ampliación.

A la hora de la reconstrucción se ha exigido desde el Ayuntamiento la mejora de las características de la urbanización actual, muy deficiente en cuanto a acceso, acabados y servicios de infraestructuras.

4. Criterios y Objetivos.

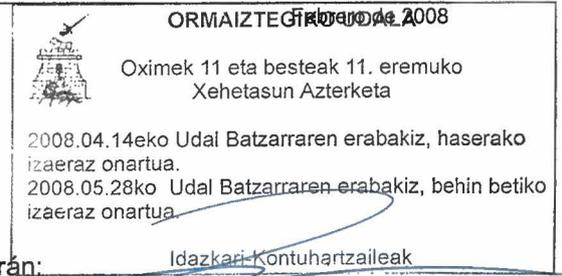
4.1. Urbanización.

Los criterios y objetivos a ser contemplados en esta Area serán:

— La urbanización general del Area siendo los elementos principales:

- \* Mejora del acceso actual a través del puente sobre el río Santa Lucía, que permita un adecuado funcionamiento del área desarrollada.
- \* Ordenación de los trazados viarios internos ó del Area, con estudio de las conexiones con los de la nueva zona a ser desarrollada.
- \* Tratamiento de protección del río Sta. Lucía.
- \* Construcción y mejora de los servicios de infraestructura para la zona desarrollada y protección de las necesarias con la ampliación del área industrial.

## ESTUDIO DE DETALLE DE UNA PARCELA DEL AREA 11: "OXIMEK y OTROS" DE ORMAIZTEGI



### 4.2. Edificación.

Los criterios y objetivos a ser contemplados en esta Area serán:

- La consolidación de los pabellones reformados con los usos que poseen.
- La construcción de nuevos pabellones como ampliación de los actuales, de acuerdo con las Condiciones de Edificación y ordenación. Se respetarán las separaciones establecidas en el Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco.

## 5. Calificación Pormenorizada, Aprovechamientos y Usos.

### 5.1. Pequeña y Mediana Industria.

|  |                                     |
|--|-------------------------------------|
| *Superficie del Area industrial:                     | 20.540,82 m <sup>2</sup>            |
| *Superficie consolidada (ocupación):                 | 8.162,61 m <sup>2</sup>             |
| *Superficie nueva construcción (ocupación):          | 1.606,45 m <sup>2</sup>             |
| *Aprovechamiento medio del área calificada:          | 0,60 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup> |
| *Superficie máxima edificable total:                 | 12.324,49 m <sup>2</sup>            |
| *Superficie edificada actual                         | 8.572,78 m <sup>2</sup>             |
| *Superficie máxima edificable de nueva construcción: | 3.751,71 m <sup>2</sup>             |

### 5.2. Sistemas Locales (de carácter privado).

El Area poseerá como dotaciones aproximadas:

— Espacios de uso y dominio privado.

|                                   |                           |
|-----------------------------------|---------------------------|
| * Zonas ajardinadas o peatonales: | 6.507,74 m <sup>2</sup> . |
| * Vialidad local y aparcamientos  | 4.264,02 m <sup>2</sup>   |
| * Aparcamiento en superficie      | 40 plazas.                |

### 5.3. Usos.

Será de aplicación lo previsto en el apartado 5.3 del Area 10 Imeguisa (artículo 38) y otros de las presentes Normas Urbanísticas.

## 6. Condiciones de Planeamiento y Actuación.

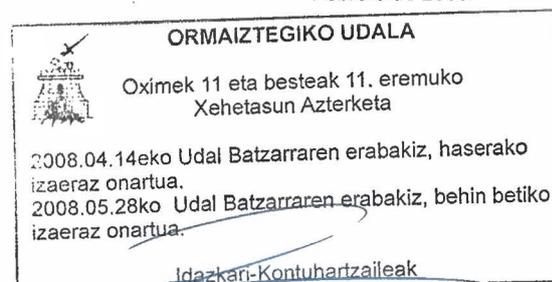
### 6.1. Planeamiento.

No se requiere instrumento de planeamiento de desarrollo y se actuará por ejecución directa, según las determinaciones de las presentes Normas Subsidiarias.

En todo caso será precisa la redacción de un Proyecto de Urbanización (P.U.).

### 6.2. Ámbitos de Actuación.

Se establece un único ámbito de actuación, o Unidad de Ejecución Urbanística que corresponde a la totalidad del área calificada como industrial U.E.U. 11. – 20.540,82 m<sup>2</sup>.



### 6.3. Desarrollo del Area.

El Area se desarrollará de la siguiente manera:

— Unidad de Ejecución Urbanística. U.E.U.11.

Se procederá a la redacción de un Proyecto de urbanización (P.U.). El Proyecto de Urbanización deberá de redactarse de acuerdo con las disposiciones contenidas en la presente ficha.

El desarrollo de la Unidad se llevará a cabo por el Sistema de Compensación y requerirá la previa aprobación de un Proyecto de Compensación que habrá de garantizar suficientemente la justa distribución de beneficios y cargas, y la debida urbanización de la Unidad.

### 6.4. Factores de Gestión.

— Unidad de Ejecución Urbanística. U.E.U.11.

\* Gestión Privada. La gestión será de iniciativa privada en el desarrollo de la Unidad. Se establece un plazo máximo de 2 años a partir de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva de las N.N.S.S., para que los propietarios aporten al Ayuntamiento el proyecto de compensación conjuntamente con el Proyecto de Urbanización del Area. El plazo para finalizar las obras de urbanización y los deberes de equidistribución y cesión será el de 2 años desde la aprobación del Proyecto de Urbanización.

En caso de que la iniciativa privada no actúe en los plazos establecidos, podrá ser sustituida por el Ayuntamiento de acuerdo con lo previsto en la legislación urbanística, y en el capítulo 1.5 (Régimen de Actuación Urbanística) de las presentes Normas Urbanísticas. Las actuaciones previstas para las nuevas construcciones, requerirán los correspondientes proyectos de obra y la obtención de licencia municipal.

\* Cargas. – Redacción de los Proyectos de Compensación y Urbanización y ejecución de la urbanización.

### 7. Condiciones de Urbanización.

— Los particulares redactarán el Proyecto de Urbanización mejora y complementación del Area, recogiendo:

\*La mejora del trazado viario general interno del Area y su conexión con el acceso desde el puente.

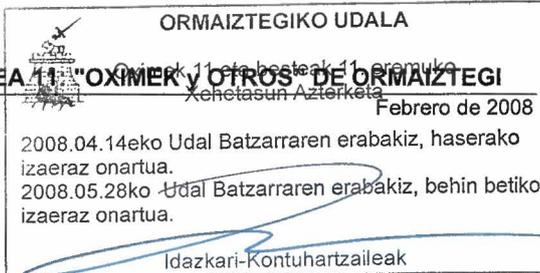
\*La ejecución de los servicios necesarios para el funcionamiento correcto de las industrias.

Además de las condiciones anteriores se tendrán en cuenta en las diferentes fases de urbanización y construcción las medidas correctoras generales señaladas en el Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental y que se resumen en lo siguiente:

#### **Medidas en fase de construcción**

##### Señalización de las superficies afectadas:

- Se jalonarán las superficies afectadas por las obras con objeto de no afectar más superficie de la estrictamente necesaria. Concretamente se impedirá el acceso a la ribera de la margen izquierda de la regata en una franja de 10 m y no se realizarán acopios de material en esta zona.



- Se establecerán una serie de recomendaciones para reducir al máximo la superficie ocupada y definir los procesos que permitan recuperar selectivamente los horizontes edáficos más valiosos.
- Se señalarán las áreas exteriores de las zonas de excavación, y de las instalaciones auxiliares de las obras con objeto de que la maquinaria pesada circule y trabaje dentro de los límites de las obras.
- Se evitará la extracción de materiales y el vertido de sobrantes en todas las áreas emplazadas fuera de las superficies jalonadas.

Movimientos de tierras:

- Se intentará coordinar las actuaciones que se deben realizar de tal forma que se pueda llevar a cabo una compensación entre los desmontes y terraplenes que deben realizarse para permitir el desarrollo de la ordenación propuesta. En cualquier caso, en la autorización de los rellenos y acondicionamientos de terreno, así como en la gestión de sobrantes y de residuos, se estará a lo establecido en el Decreto 423/1994 sobre gestión de residuos inertes e inertizados y demás legislación que le sea de aplicación (Ley 10/1998, de 21 de abril, de residuos, R.D. 1481/2001, de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante su depósito en vertedero, etc.)
- Antes de realizar los movimientos de tierras se retirarán la tierra vegetal existente en el área de actuación para que pueda ser reutilizada en las labores de ajardinamiento de la urbanización.
- Los suelos fértiles se acopiarán en diversos puntos a lo largo de los ámbitos de actuación, en montones de altura no superior a 2 m, y se utilizarán posteriormente en las superficies que se van a recuperar.

Acondicionamiento general de las nuevas formas de relieve:

- Se aplicarán medidas con objeto de minimizar impactos relativos al cambio de relieve.

Caminos de acceso:

- Se utilizarán caminos preexistentes para el acceso a las obras. Se especificarán los caminos de acceso a las obras antes del inicio de las mismas y se evitará la creación de nuevas vías de acceso a la obra.

Afección a recursos hídricos:

- Se prohibirán los vertidos de maquinaria a las aguas superficiales y se extremarán las precauciones en lavaderos, talleres y zonas de acopio de productos peligrosos (lubricantes, combustibles, etc.).
- Para impedir la contaminación de las aguas y del suelo por vertidos accidentales, las superficies sobre las que se ubiquen las instalaciones auxiliares estarán impermeabilizadas y contarán con un sistema de drenaje superficial, de modo que los líquidos circulen por gravedad y se puedan recoger en sistemas apropiados para recuperar cualquier derrame accidental antes de su infiltración en el suelo.

Restauración de las superficies afectadas:

- Se restaurarán los suelos degradados en las áreas coincidentes con instalaciones de elementos auxiliares o temporales durante las obras que no se vayan a urbanizar.

Afección a la fauna:

- Se realizará un cerramiento de las zonas de actuación para impedir la entrada de animales. Asimismo, se minimizará la afección a la fauna por ruidos (sobre todo en época de reproducción), contaminantes, etc., debido a los movimientos de maquinaria innecesarios.

### Socioeconomía

- Se seguirán las directrices establecidas en el Plan de Seguridad e Higiene en el trabajo.
- Se llevará un control del tráfico durante las obras con objeto de no ocasionar molestias ni riesgos adicionales por el incremento del mismo.
- Se atenuará la contaminación del aire por riegos periódicos de caminos, limpieza de los lechos de polvo depositados en el entorno de las obras, minimización del levantamiento de polvo en las operaciones de carga y descarga de materiales, etc.
- Se controlarán los límites de velocidad y el volumen de vehículos que circulen por la zona de actuación, especialmente en los días secos y de mucho viento.
- La maquinaria se dotará con los dispositivos necesarios para minimizar el ruido y cumplirá estrictamente las Directivas 86/662/CEE y 95/27/CE, relativas a las limitaciones de las emisiones sonoras de la maquinaria de obra, para alcanzar un elevado nivel de protección del medio ambiente.
- Se realizará un adecuado mantenimiento de la maquinaria y en todo momento se llevarán a cabo las revisiones que se estimen necesarias. En este sentido, se deberá emplear maquinaria que cumpla la normativa relativa a la emisión de agentes atmosféricos y la emisión de ruidos.

### Residuos

- Los residuos generados serán gestionados de acuerdo a lo establecido en la Ley 10/1998, de 21 de abril, de Residuos, R. D. 833/1988 y R. D. 952/1997 (estatal) y el Decreto 423/1994 sobre gestión de Residuos inertes e inertizados (País Vasco).
- Tanto los aceites usados como los alquitranes se tratarán como residuos tóxicos y peligrosos y se deberán gestionar de acuerdo a lo establecido en la Ley 10/98, de Residuos y en el D. 259/1998, de 29 de septiembre, por el que se regula la gestión del aceite usado en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco, y demás normativa concordante.
- La recogida de residuos se realizará mediante envases, convenientemente etiquetados. Estos envases se depositarán en zonas previamente designadas a este uso, convenientemente impermeabilizadas, sobre solera de hormigón, bajo cubierta y de forma que se garantice la recogida selectiva de los mismos.
- Asimismo, se designarán unas zonas específicas para el acopio de los residuos sólidos.
- Las zonas de acopio de residuos contarán con extintores y se evitarán fuentes de ignición, calor, etc. para evitar la provocación de incendios.

### **Medidas en fase de funcionamiento**

No se han considerado medidas correctoras para la fase de funcionamiento ya que se han considerado que los impactos generados son compatibles.

Donostia a 25 de febrero de 2008

Pedro Izaskun y Miguel A. Irazabalbeitia  
Arquitectos

|  |  |
|--|--|
|  | <b>ORMAIZTEGIKO UDALA</b>  |
|  | Oximek 11 eta besteak 11, eremuko<br>Xehetasun Azterketa                 |
|  | 2008.04.14eko Udal Batzarraren erabakiz, haserako<br>izaeraz onartua.    |
|  | 2008.05.28ko Udal Batzarraren erabakiz, behin betiko<br>izaeraz onartua. |
|  | Idazkari-Kontuhartzaileak  |