

70 - ZIGARROLA**1. OBJETIVOS:**

- 1 Consolidación de las implantaciones existentes dentro del ámbito.
- 2 Posibilitar las adaptaciones exigidas por las actividades y ratificar la posibilidad de construcción de las parcelas vacías.
- 3 Hacer posible que diversas parcelas con uso de actividad industrial común puedan tener uso de actividad industrial mixta.
- 4 Prolongación del bidegorri del valle del Deba, en su correspondiente tramo; para ello deberá demolerse parte del edificio sito en Etxagibel notarioa 3.

2. ORDENACIÓN ESTRUCTURAL:

CLASIFICACIÓN DEL SUELO:	Suelo urbano
SUPERFICIE DEL ÁMBITO:	94.230 m ²
USO GLOBAL:	Actividad económica
SISTEMAS GENERALES PÚBLICOS:	Que quedan dentro del ámbito: - Tramo del río Deba - Tramo de Gipuzkoa etorbidea que se encuentra incluido en la red viaria principal. - Tramo del carril-bici del valle de Deba
EDIFICABILIDAD FÍSICA:	121.220 m ² (c)
EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA:	121.220 m ² (c)
EDIFICABILIDAD PONDERADA:	117.042 m ² (h) (art. 36)
PATRIMONIO A PROTEGER:	Molino existente en el caserío Osinaga Errota
NÚMERO DE VIVIENDAS:	Consolidadas: 11
PROGRAMA:	Sin determinar

3. ORDENACIÓN PORMENORIZADA:

CATEGORÍA DEL SUELO URBANO:	No consolidado
RÉGIMEN DE ORDENACIÓN:	Específica (A3)
ZONA DE ACTUACIÓN:	Diversas actuaciones de dotación
RÉGIMEN DE GESTIÓN:	Gestión por actuaciones de dotación (k2)
DOTACIONES (SISTEMAS LOCALES Y CRITERIOS DE URBANIZACIÓN):	- No se exige nada en especial.
RÉGIMEN DE USOS:	
- Uso característico:	Actividad industrial común (art. 86)
- Usos principales autorizados:	Actividad industrial mixta (art. 87) Actividad industrial tamaño grande (art. 88) Residencial edificación abierta (art. 70) Actividad de servicio comercial-hostelero (art. 89)

EDIFICABILIDAD PORMENORIZADA:

- Las parcelas con actividad industrial común, en general, tantos m² (s) como superficie de la parcela.
- Las parcelas con actividad industrial mixta, en general, tantos m² (c) como dos veces la superficie de la parcela.
- Excepciones:

. 1 parcela	3.110 m ² (s)
. 2 parcela	2.840 m ² (s)
. 3 parcela	8.504 m ² (s)
. 4 parcela	8.729 m ² (c)
. 5 parcela	2.170 m ² (c)
. 6 parcela	0 m ² (s)
. 7 parcela	8.580 m ² (c)
. 8 parcela	840 m ² (c)
. 9 parcela	1.000 m ² (c)

EDIFICABILIDAD DE LAS ACTUACIONES DE DOTACIÓN:

De los 8.504 m² (s) que se le reconocen a la parcela de la empresa JMA que tiene actividad industrial de gran tamaño 1.300 m² (s) podrán materializarse a través de la actuación de dotación. Por tanto, hasta 7.204 m² (s) se tomará como actuación aislada.

Las parcelas con uso de actividad industrial común podrán transformar el uso al de actividad industrial mixta, siempre y cuando se cumplan las condiciones que se recogen en el anexo adjunto.

RÉGIMEN DE LA EDIFICACIÓN:

- Perfil:	Libre
- Altura:	12 m
- Parcelación mínima	400 m ² (c)
- Lotificación mínima	400 m ² (c) (en actuaciones industriales comunes)
- Resto:	Art.s 70, 86, 87, 88 y 89

UNIDAD DE EJECUCIÓN: NO

OTROS:

1. Queda fuera de ordenación parte del edificio sito en Etxagibel notarioa, 3 que deberá ser demolido para la ampliación del bidegorri. La indemnización correspondiente será abonada en el momento del derribo.
2. Quedan fuera de ordenación los edificios señalados en el plano de compatibilidad con la ordenación. No

obstante lo anterior, la gestión urbanística está realizada y satisfechas las correspondientes indemnizaciones. Por tanto, cada propietario decidirá cuándo derribar el edificio en situación de fuera de ordenación.

3. El edificio ubicado en Errekalde nº 3 tiene el perfil PB+3, en la planta baja uso de industria ligera y en las tres plantas superiores uso de vivienda.

4. El edificio ubicado en Gipuzkoa etorbidea nº 18 tiene el perfil SS+PB+3, en el semisótano uso de almacén y en el resto de las cuatro plantas uso de vivienda.

5. El uso principal de la parcela del edificio que fue el “Hostal Musakola” es el de actividad de servicio comercial-hostelero.

6. Además de lo indicado sobre la empresa JMA en torno a las actuaciones de dotación, el resto de opciones de ampliación señaladas arriba son actuaciones aisladas.

7. El molino existente en el caserío Osinaga Errota queda protegido desde el punto de vista patrimonial. Por lo tanto, una vez demolido el caserío el molino pasará a manos del ayuntamiento, para que posteriormente, pueda situarlo en una nueva ubicación.

4. ASPECTOS A TENER EN CUENTA:

- 1 De conformidad con el “*plan territorial sectorial de ordenación de ríos y arroyos*”, deberá obtenerse la autorización de la Agencia del Agua para la construcción de cualquier nuevo edificio en los primeros 12 metros.
- 2 Deberá respetarse la cota de resguardo T500 establecida según normativa vigente, para evitar el riesgo de inundabilidad.
- 3 El caserío Osinaga Errota y su zona próxima está designada como zona de presunción arqueológica.
- 4 Según el “*inventario de suelos con actividades potencialmente contaminantes*” elaborado por el IHOBE, en el ámbito puede haber suelo contaminado (art. 186).

ANEXO: CONDICIONES PARA LA ADQUISICIÓN DE LA CONDICIÓN DE “ACTIVIDAD INDUSTRIAL MIXTA”

CARACTERÍSTICAS DE LA PARCELA:

Las parcelas deberán cumplir necesariamente las siguientes premisas:

- *La superficie de ocupación en planta por la edificación será superior a 1.000 m².*

$$S_E > 1.000 \text{ m}^2 \text{ (s)}$$

- *El sótano de la edificación ha de ser necesariamente destinado a uso de aparcamiento de vehículos.*
- *El acceso rodado a la planta sótano de aparcamientos ha de ser independiente de cualquier otro acceso rodado a locales dentro de la edificación..*
- *El ratio de aparcamientos ubicados en la planta sótano ha de ser necesariamente superior a una plaza por cada 60 m² construidos sobre rasante.*

$$P > 1pL / 60 \text{ m}^2 \text{ (c)}$$

2.- EDIFICABILIDAD:

La superficie que podrá ser edificada será tanta como la que se desee, siempre y cuando se respeten la altura máxima de 12 m y la superficie máxima de ocupación. Se considerará toda la superficie que vaya a edificarse para la medición de la nueva edificabilidad.

3.- DIVISIÓN DE LOS LOCALES:

Las condiciones de lotización de la parcela en régimen de propiedad horizontal serán las que a continuación se relacionan::

3.1.- Quedará garantizado el cumplimiento de la Ley para la promoción de la Accesibilidad en todos los locales resultantes de la lotización..

3.2.- Los elementos de comunicación vertical, serán física y registralmente independientes de los locales en planta baja colindantes..

3.3.- Todos los locales, tanto de planta baja como de plantas altas, deberán cumplir las siguientes determinaciones:

- El frente de la fachada será superior a 12 metros.

$$F > 12 \text{ m}$$

- La relación del cociente entre el fondo del local y la fachada será siempre superior a 1 e inferior a 2,25, en los puntos más desfavorables.

$$1 < L_m / F < 2,25$$

- La superficie mínima del local será de 300 m² construidos, en los cuales no cabe incluir los elementos de comunicación vertical.

$$S_L > (300 + ecv) \text{ m}^2 (c)$$

3.4.- El número de locales resultantes no excederá, bajo ningún concepto, del ratio limitativo de 5 locales por cada 1.000 m² de ocupación en planta por la edificación::

$$N < 5 \text{ locales} / 1.000 \text{ m}^2 (s)$$

4.- CONCRECIÓN DE LAS CARGAS URBANÍSTICAS:

En caso de producirse el cambio de uso, la cantidad a satisfacer se calculará según los criterios que este PGOU establezca para las actuaciones de dotación en general.