

Z1.2 ACERIA2
ZIRRIBORROA Plan Partziala
ZUMARRAGA (GIPUZKOA)

Fase/ Fasea
Solicitud de inicio de la Evaluación Ambiental Estratégica/Ingurumen-
ebaluaizioa hasteko eskaera

Autor/Egilea
Ane Miren Martínez, arkitektoa
Marta Díaz de Cerio, arkitektoa

Índice

A. Memoria informativa y justificativa

0.	ANTECEDENTES	0
1.	INICIATIVA DEL PLAN PARCIAL Y EQUIPO REDACTOR	0
2.	JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL	0
2.1.	Determinaciones de los Planes Parciales según la legislación vigente	0
2.2.	Justificación urbanística de la redacción del presente Plan Parcial	1
3.	TRAMITACIÓN DEL DOCUMENTO	1
4.	DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO	2
4.1.	Delimitación y características físicas del emplazamiento	2
4.2.	Edificaciones existentes	6
4.3.	Infraestructuras existentes	8
4.3.1.	Red de abastecimiento de agua	8
4.3.2.	Red de aguas pluviales	8
4.3.3.	Red de aguas fecales	8
4.3.4.	Red de energía eléctrica	8
4.3.5.	Red de telecomunicaciones y red de gas.	9
4.4.	Estructura de la propiedad	9
4.5.	Reportaje fotográfico	9
5.	SITUACIÓN URBANÍSTICA	12
6.	PRINCIPALES CONDICIONANTES AMBIENTALES Y SECTORIALES	15
6.1.	Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Beasain-Zumárraga (Goierry)	15
6.2.	Carreteras	16
6.3.	Condiciones derivados de cursos de agua	16
6.4.	Suelos potencialmente contaminados	17
6.5.	Afecciones líneas eléctricas	18
7.	ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN ANALIZADAS	22
7.1.	NO INTERVENCIÓN O ALTERNATIVA 0	22
7.2.	DESCRIPCIÓN DE LAS PROPUESTAS DE ORDENACIÓN	23
7.2.1.	ALTERNATIVA 1:	23
7.2.2.	ALTERNATIVA 2.	24
8.	ORDENACIÓN PROPUESTA EN LA ALTERNATIVA 2	25
8.1.	Objetivos de la ordenación	25
8.2.	Descripción de la ordenación propuesta	25
8.3.	Cuadro de características: zonificación pormenorizada	26
9.	PLANOS	28

0. ANTECEDENTES

El ámbito delimitado por el PLAN PARCIAL se corresponde con parte de los suelos en los que la fábrica de Arcelor Mittal desarrolló su actividad de acería hasta el año 2016 en el núcleo urbano de Zumárraga, concretamente los ubicados al Sureste de la carretera GI-2632.

Actualmente la empresa GIPUZKOAKO ZEPA SIDERURGIKOA SL – GZS es propietaria de dichos terrenos, conjuntamente con SPRILUR y HORMOR SA.

Las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Zumárraga definen la zona como Z1.2 ACERIA2 en suelo urbanizable, indicando en su ficha urbanística la necesidad de elaborar un Plan Parcial para su integración urbanística.

GZS desea iniciar actividad industrial en el ámbito, por lo que contrata a KREAN S.COOP para la redacción de los documentos urbanísticos necesarios para el desarrollo de la zona.

1. INICIATIVA DEL PLAN PARCIAL Y EQUIPO REDACTOR

La iniciativa de la redacción del presente Plan Parcial corresponde a GZS, empresa propietaria de la mayoría de los terrenos.

La redacción recae en las arquitectas urbanistas Ane Miren Martínez Bardeci colegiada nº 2.667 COAVN y Marta Díaz de Cerio Gastón colegiada nº 2.294 COAVN integradas en la empresa KREAN S.Coop, que coordina un amplio equipo de profesionales y empresas vinculadas que desarrollan diferentes ámbitos de especialidad.

En esta fase del trabajo se ha contado con la colaboración de ONDOAN S.COOP., para la elaboración del Documento Inicial Estratégico y asesoría en relación al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica del Plan Parcial.

2. JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL

2.1. Determinaciones de los Planes Parciales según la legislación vigente

En relación a los Planes Parciales, la Ley 2/2006 establece en la Disposición Transitoria 2ª, que los planes de ordenación pormenorizada que se formulen y aprueben inicialmente con posterioridad a su entrada en vigor, deberán adecuarse en su totalidad a lo establecido en la Ley para dichos planes e instrumentos.

Aplicando la Ley 2/2006, el Plan se ajusta a la clase prevista en el artículo 59-2-a) de la LVSU (PLANES PARCIALES), teniendo por objeto la ultimación de la Ordenación en sectores determinados en suelo urbanizable sectorizado, cuando así se estableciera por el Plan General.

En el Artículo 67 de la LVSU se define el ámbito y contenido de los planes parciales. El plan parcial tiene por objeto establecer la ordenación pormenorizada de un sector delimitado por el Plan General en suelo urbanizable.

Se trata, en definitiva, de un Plan de Ordenación Pormenorizada, que no afecta a ninguna de las determinaciones de Ordenación Estructural propias del Planeamiento de rango general que relaciona el artículo 53 de la Ley 2/2006, limitándose a desarrollar los parámetros de ordenación pormenorizada establecidos en el PGOU, conforme a lo establecido en el artículo 56.1 de la Ley 2/2006 que define las determinaciones propias de la Ordenación Urbanística Pormenorizada.

2.2. Justificación urbanística de la redacción del presente Plan Parcial

La redacción del presente Plan Parcial constituye un requisito establecido por las vigentes NNSS de Zumárraga, ya que delimita el Sector denominado ACERIA 2 Z.1.2 ACERIA 2, clasificando el suelo como urbanizable con calificación de uso industrial.

Posteriormente a la aprobación de las NNSS, se tramitó una "Modificación Puntual de las NNSS de Zumarraga referente al Sector Z.1.2 ACERIA 2 y Ámbito Z.0.3 MONTE FORESTAL", con aprobación definitiva publicada en BOG nº 242 de 20 de diciembre de 2012, en la que se amplía el ámbito del Sector, en 40.750 m².

Por lo tanto, el ámbito objeto del Plan Parcial, su superficie y su ficha urbanística, quedan definidos en la Modificación de NNSS de 2012.

La Modificación de NNSS de Zumarraga establece como objetivo para el ámbito, lograr un nuevo punto de acceso a la Acería, que pueda complementar el existente, e incluso, pueda ir sustituyéndolo y mejorar ambientalmente las instalaciones que se sitúan en este lugar.

El objeto del Plan Parcial es establecer la ordenación pormenorizada del ámbito con la edificabilidad asignada desde las NNSS, para la recuperación del lugar, adaptándolo a nuevas actividades y mejorando su acceso.

3. TRAMITACIÓN DEL DOCUMENTO

La tramitación del Plan Parcial se realizará conforme a lo establecido en el artículo 31 del *Decreto 46/2020, de 24 de marzo, de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística*, y a los artículos 95 y 96 de la Ley 2/2006 de Suelo y urbanismo de la CAPV.

Artículo 31.– Procedimiento para la formulación y tramitación de los planes parciales.

1.– La formulación del plan parcial corresponde a los ayuntamientos, o a cualquier otra persona física o jurídica, pública o privada, en cuyo caso la administración municipal acordará o denegará motivadamente su aprobación inicial cuando las deficiencias del documento propuesto condicionaran el mismo no pudiendo ser subsanadas durante su tramitación.

2.– En el supuesto de planes parciales de iniciativa particular, el promotor o promotora de la iniciativa presentará ante el ayuntamiento el plan parcial, al que acompañará la solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica, y el documento ambiental estratégico completado de acuerdo a lo previsto en la normativa de evaluación ambiental estratégica. En el supuesto de planes parciales de iniciativa municipal, será el ayuntamiento el que redacte la citada documentación y la remita directamente al órgano ambiental.

3.– Tanto en el supuesto de plan parcial de iniciativa particular como en el que se formula de oficio por parte de la Administración Pública competente, la aprobación inicial y la verificación del pertinente trámite de información pública podrán ser realizadas antes de la emisión y recepción del informe ambiental estratégico por parte del órgano ambiental. En tal caso, el citado acuerdo de aprobación inicial expresará que se adopta de manera condicionada a lo que resulte del informe ambiental estratégico.

4.– En caso de que el órgano ambiental determine que no resulta probable que el plan parcial produzca efectos significativos sobre el medio ambiente, se continuará en su tramitación conforme a lo previsto en los artículos 95 y siguientes de la Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

5.– En otro caso, el informe determinará la necesidad de someter el plan a evaluación ambiental estratégica ordinaria. El órgano ambiental elaborará y notificará al ayuntamiento, o en su caso a este y al promotor o promotora, el documento de alcance del estudio ambiental estratégico quienes habrán de continuar con la tramitación prevista en los siguientes apartados:

a) El ayuntamiento o en su caso el promotor o promotora elaborará el documento de aprobación inicial del plan parcial y el estudio ambiental estratégico tomando en consideración el documento de alcance, procediendo a su aprobación inicial.

b) A continuación, el ayuntamiento, de modo simultáneo someterá el plan al preceptivo trámite de información pública, por el plazo mínimo de cuarenta y cinco días hábiles a partir de la publicación del anuncio en el Boletín Oficial del Territorio Histórico, y publicándose igualmente en el diario o diarios de mayor tirada y al trámite de consultas a las administraciones públicas afectadas, y a las personas interesadas que hubieran sido previamente consultadas por idéntico plazo.

c) Tomando en consideración las alegaciones de los trámites anteriores el ayuntamiento procederá a la aprobación provisional y remitirá el expediente al órgano ambiental para la emisión de la declaración ambiental estratégica que deberá emitirse y comunicarse en el plazo máximo de dos meses en cuyo defecto podrá proseguirse con la tramitación.

6.- En el caso de municipios con población igual o inferior a tres mil habitantes, una vez adoptado el acuerdo de aprobación provisional, se remitirá el expediente en un plazo no superior a diez días desde su adopción, a la diputación foral correspondiente para su aprobación definitiva.

7.- La aprobación definitiva del plan parcial se resolverá en los términos previstos en los artículos 97-96 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

En este caso, se trata de un Plan Parcial de iniciativa particular, por tanto el presente documento "Borrador del Plan Parcial" se presenta en el ayuntamiento junto con la "Solicitud de Inicio" y el "Documento Inicial Estratégico" para su remisión al órgano ambiental.

4. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

4.1. Delimitación y características físicas del emplazamiento

El ámbito del Plan Parcial de la zona Z1.2 ACERIA2 se localiza en la zona Sur del núcleo de Zumárraga en su límite con el término municipal de Urretxu. *Ver plano PI.01_SITUACION.*

La Modificación de NNSS de Zumárraga de 2016, delimita la zona, coincidente con el lado de la Acería y terrenos adyacentes, incluido vertedero, que queda al Este de la travesía de la carretera GI-2632 y le asigna una superficie de 193.660 m².

Sin embargo, esta superficie se ha ajustado a la medición real de la línea que delimita este ámbito, dibujada en soporte informático para este Plan Parcial. Esta línea toma como base la recogida en la Modificación de NNSS de Zumárraga como zona Z1.2 ACERÍA 2 y se ajusta a la base topográfica utilizada para este documento, que cuenta con mayor definición. A su vez, se ha representado el límite de los términos municipales de Zumárraga y Urretxu, según acuerdo firmado entre ambos ayuntamientos en 1988.

Con todo ello, la superficie resultante final del ámbito es de **193.796 m²**.

El ámbito tiene forma ligeramente alargada de Norte a Sur y limita:

- Al Norte, con Red viaria local de acceso al Polígono Industrial Argixao de Zumarraga y al enclave residencial Antonino Oraá y con carretera GI-2632.



Red viaria local de acceso al Polígono Industrial de Argixao de Zumárraga y al enclave residencial Antonino Oraá.

- Al Este, con suelo urbano del Polígono Industrial de Argixao y suelo no urbanizable



Polígono Industrial de Argixao.

- Al Sur, con suelo no urbanizable.

- Al Oeste con suelo no urbanizable, con cauce del río Urola que lo separa del enclave industrial de Kaminpe en T.M de Urretxu y con la carretera GI-2632.



Enclave industrial de Kaminpe en Urretxu.



Carretera GI-2632

El presente Plan Parcial está realizado tomando como base un levantamiento taquimétrico actualizado facilitado por los propietarios del suelo.

Los terrenos incluidos en el ámbito presentan gran desnivel, siendo ascendente desde la carretera GI-2632 hasta el vertedero situado a cota superior. Las principales cotas de referencia serían:

- Carretera GI-2632 exterior al ámbito, supone el límite NorOeste: La carretera desciende desde el norte (+372) hacia el sur (+368).
- Vertedero, localizado en el interior del ámbito, al sur: La plataforma del último relleno del vertedero se sitúa a la cota +455 y la cabeza de talud del mismo a la cota +465.

- Tomando la distancia media de 584,42 m desde la cota +465 del vertedero a la cota +369 de la carretera, la pendiente media del ámbito sería del 16,43%, con un desnivel de 96 m.
- En el interior del ámbito se desarrollan una serie de plataformas y caminos, que se localizan a las siguientes cotas:
 - Edificio de chatarra y subestación eléctrica de Arcelor en desuso. El acceso inferior al pabellón de chatarra se sitúa a la cota +370,67, la explanada contigua se sitúa por encima, a la cota +372. Cuenta con un segundo acceso superior desde el polígono industrial de Argixao a las cotas +385 y +382.
 - Acceso a Kaminpe. Desde la explanada de chatarra se accede al enclave de Kaminpe, localizado al otro lado del río Urola, mediante vial que baja desde la cota +372 de la explanada al paso sobre el río que se ubica a la cota más baja del ámbito +363.
 - Desde la explanada de chatarra se desarrolla un camino serpenteante cuyo destino final es el vertedero. A medio camino se accede también a:
 - El acceso superior del pabellón de chatarra comunicado con el polígono de Argixao ya descrito localizado a las cotas +385 y +382,
 - La explanada de la subestación de Iberdrola y depósitos de agua. Se localiza a la cota +400.
 - Explanada de último depósito. Esta se sitúa a la cota +425.

Accesos actuales al ámbito:

A pesar de definirse como sector de suelo urbanizable, el ámbito cuenta con tres accesos:

- Acceso 1: Paso inferior bajo la carretera GI-2632 desde la parcela de ACERÍA 1. Se llega a la cota inferior del pabellón de chatarra +370,67.
- Acceso 2: Acceso desde el polígono industrial de Argixao. Se llega a la cota superior del pabellón de chatarra: +382.
- Acceso 3: Paso sobre el río Urola desde el Area Industrial de Kaminpe. Se llega a la cota de la explanada de chatarra +372.


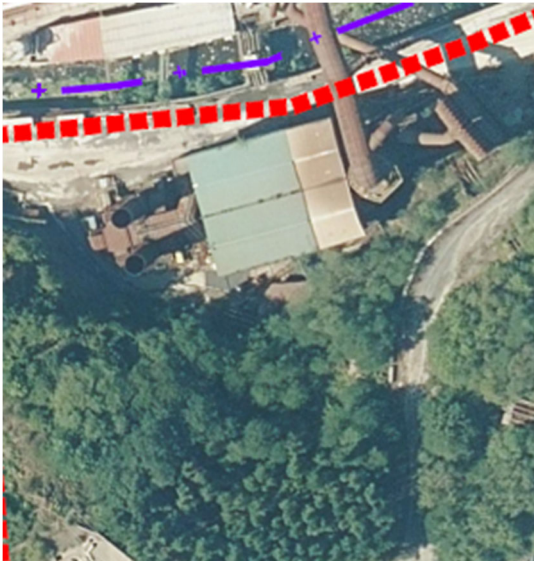
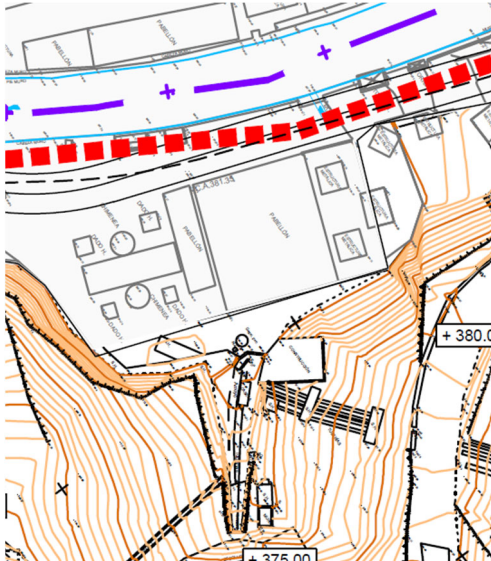
Río Urola:

Finalmente indicar que de forma exterior al ámbito y como parte de su límite Oeste en una longitud de 190 m, discurre el cauce del río Urola. Sobre dicho cauce se configura un paso de comunicación entre el ámbito y el área industrial de Kaminpe, comunicación en uso ya que desde el antiguo vertedero se traslada material a dicha área industrial con el objetivo de revalorizar dicho material.

Ver planos PI.02.1. ESTADO ACTUAL. ORTOFOTO, PI.02.2. ESTADO ACTUAL. TOPOGRAFÍA y PI.03. SECCIONES

4.2. Edificaciones existentes

El área incluye las distintas edificaciones que acogían la actividad de la Acería Arcelor Mittal. En los Planos de Información del Plan Parcial se identifican 2 edificaciones:

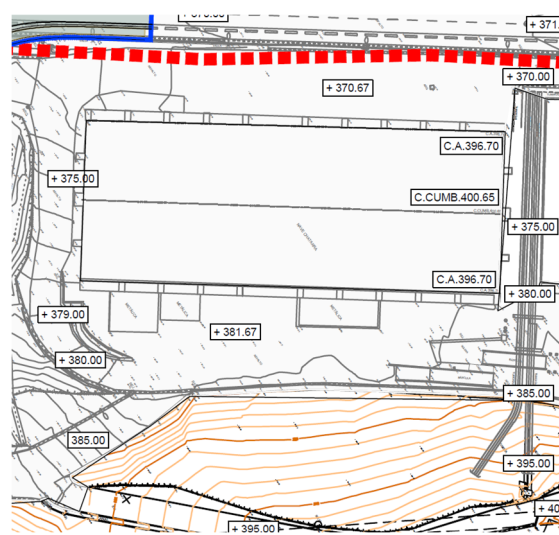
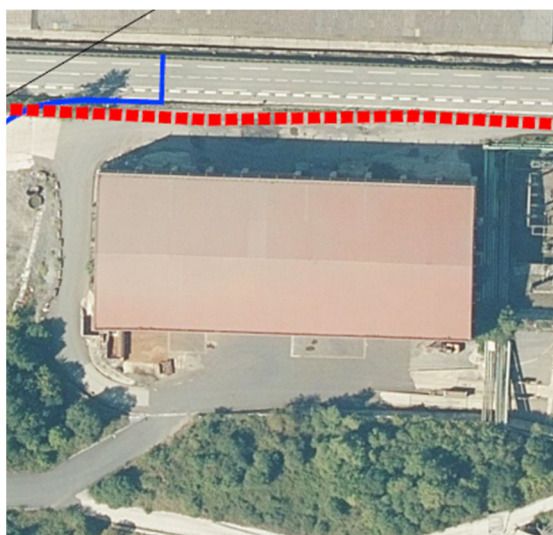
EDIFICACIÓN 1	
Edificación contenedora de instalaciones vinculadas a la planta de Kaminpe. Ocupa una superficie en planta de 740 m²c (según medición sobre topográfico) Dimensiones aproximadas: 30 m x 25 m	
	
	

EDIFICACIÓN 2

Edificación principal localizada al norte del enclave junto a la carretera GI-2632.

Ocupa una superficie en planta de **5.047 m²c**. (según medición sobre topográfico).

Dimensiones aproximadas: 110 m de longitud x 46 m de anchura.



EDIFICACIONES	SUPERFICIE (según medición topográfica)
E1	740 m ² c
E2	5.047 m ² c
TOTAL SUPERFICIE SOBRE RASANTE	5.787 m²c

Existen otras edificaciones auxiliares menores que no se identifican en catastro así como antiguas instalaciones de Arcelor Mittal: depósitos abiertos y sus conducciones, la antigua subestación eléctrica ubicada junto a la nave de chatarra... También se localiza otra subestación eléctrica en funcionamiento de Red Eléctrica Española.

Ver plano PI.03. ESTADO ACTUAL. EDIFICACIONES

4.3. Infraestructuras existentes

La antigua Acería (ACERIA 1), localizada fundamentalmente al otro lado de la carretera, se conecta con ACERIA 2 mediante paso puntual inferior. En ACERIA 2 se localizan antiguas instalaciones que daban servicio a ACERIA 1 y que permanecen, muchas de ellas en desuso.

A continuación se describen tanto las redes que están operativas como las que ya no lo están.

Para un mejor análisis de las infraestructuras existentes, además de los planos facilitados por SPRILUR, se han completado con los planos de infraestructuras de la zona proporcionados por la plataforma INKOLAN.

Ver planos PI.05. INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.

4.3.1. Red de abastecimiento de agua

En la documentación gráfica aparece reflejado:

- Por un lado, y de forma externa al ámbito, la red municipal de agua potable.
- En el interior del ámbito, los antiguos depósitos utilizados por la acería, así como la red de tuberías vinculada que llegaba a las antiguas instalaciones. Toda la infraestructura está en desuso.

Ver plano PI.05.01 SERVICIOS EXISTENTES. ABASTECIMIENTO DE AGUA.

4.3.2. Red de aguas pluviales

En la documentación gráfica aparece reflejada, la red de aguas pluviales externa al ámbito.

Ver plano PI.05.02 SERVICIOS EXISTENTES. SANEAMIENTO.

4.3.3. Red de aguas fecales

En la documentación gráfica aparece reflejada, la red de aguas fecales externa al ámbito.

Ver plano PI.05.02 SERVICIOS EXISTENTES. SANEAMIENTO.

4.3.4. Red de energía eléctrica

El ámbito de ACERIA 2 queda atravesado por varias líneas eléctricas aéreas y aloja 2 subestaciones eléctricas que a continuación se describen.

- Línea de 220 kv de Red Eléctrica Española REE.

Atraviesa el ámbito de Este a Oeste, con un apoyo externo al ámbito (apoyo 15), aunque muy próximo a su límite Este. Desde este apoyo externo parte línea a la subestación eléctrica de REE. Este trazado utiliza un apoyo intermedio (apoyo 15_1) que sí se localiza dentro del ámbito.

- Línea de 132 kv de Iberdrola I-DE.

Atraviesa el ámbito de Norte a Sur, con tres apoyos en el interior del ámbito y un cuarto externo junto al límite sur. Desde este apoyo partes otros tres trazados en aéreo, uno de los cuales discurre sobre el vertedero, sin puntos de apoyo internos.

La línea Norte Sur, finaliza en la antigua subestación eléctrica de la Acería, hoy en desuso.

- Línea de 30 kv de Iberdrola I-DE.

Atraviesa el ámbito de Este a Oeste, con 3 apoyos en el interior del ámbito. Desde el apoyo intermedio parte línea en aéreo hasta la Subestación de REE.

Una segunda línea discurre desde la Subestación de REE hasta la Subestación de la Acería, con 2 puntos de apoyo. Esta línea está en desuso.

- Subestación Eléctrica de REE.

Subestación de REE, localizada en el interior del ámbito, actualmente operativa. Se localiza en la zona Este del Sector, junto a los antiguos depósitos de agua de la Acería, a una cota aproximada de +400.

- Subestación Eléctrica de la Acería.

Subestación de la antigua alcería, localizada en el interior del ámbito, actualmente fuera de servicio. Se localiza en la zona Norte del Sector, junto a la nave de chatarra, a una cota aproximada de +372.

Ver plano PI.05.03 SERVICIOS EXISTENTES. ENERGÍA ELÉCTRICA.

4.3.5. Red de telecomunicaciones y red de gas.

En la documentación gráfica aparece reflejada, la red telecomunicaciones y gas externas al ámbito.

Ver plano PI.05.04 SERVICIOS EXISTENTES. TELECOMUNICACIONES Y GAS

4.4. Estructura de la propiedad

El ámbito de actuación se corresponde con 3 propiedades. A continuación se describe la referencia catastral y los datos de la inscripción registral de cada parcela.

PARCELA	PROPIETARIO	SUPERFICIE m ² (según medición)	% S/ÁMBITO	REFERENCIA CATASTRAL	SUPERFICIE m ² (según catastro)	REFERENCIA REGISTRAL	SUPERFICIE m ² (según registro)
EN EL ÁMBITO DEL PLAN PARCIAL							
1	GZS	94.302	48,66	851-5570159	94.796		
2	GZS	19.437	10,03	851-5569001	19.437		
3	SPRILUR	80.057	41,31	851-5570156	80.317	1(3f);8;2;11;23	80.397
TOTAL		193.796	100,00		194.550		

Tras contrastar datos catastrales se concluye que se incluyen tres parcelas catastrales, dos de ellas propiedad de **GZS SL** (58,69%) y una tercera propiedad de la Sociedad Pública **SPRILUR SA**. (41,31%).

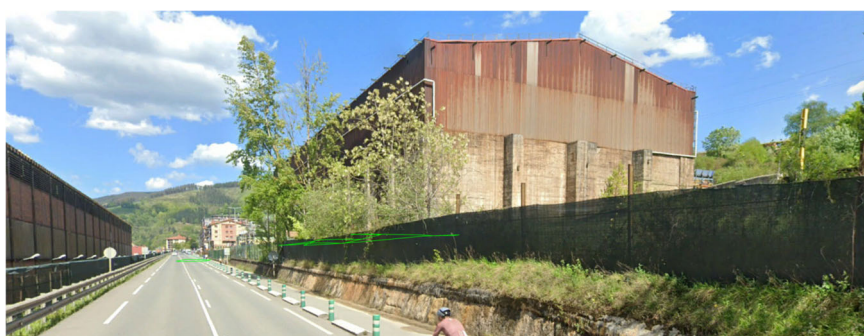
Como superficie de la misma se le asigna la correspondiente a reciente medición sobre topográfico, superficie resultante de **193.796 m²**.

4.5. Reportaje fotográfico

A continuación se muestran unas fotos de algunas zonas del ámbito más representativas.



Vista de acceso a Area Industrial de Argixao, Subestación Eléctrica de la Acería en desuso y Nave de chatarra, desde la carretera GI2632.



Vista de Nave de chatarra, desde la carretera GI2632.



Vista de Edificio 2, desde la carretera GI2632.



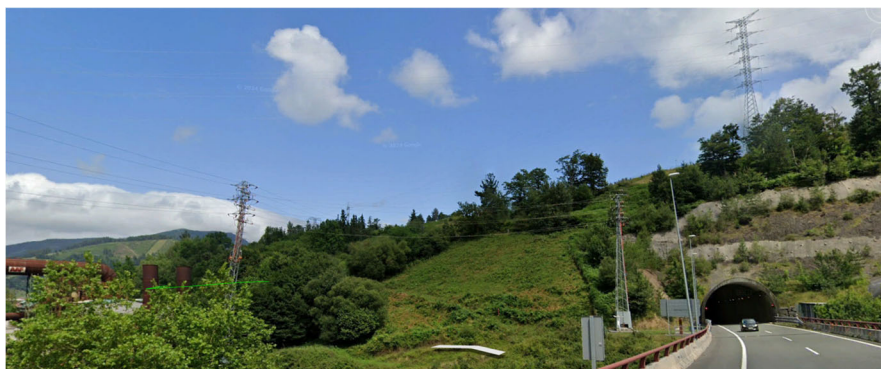
Vista de Subestación Eléctrica de la Acería en desuso, desde acceso a Area Industrial de Argixao.



Vista de acceso desde Area Industrial de Argixao.



Vista de desde cota alta de Area Industrial de Argixao.



Vista de desde A-636.Autovía Beasain-Bergara.

5. SITUACIÓN URBANÍSTICA

Del ámbito del Plan Parcial:

El municipio de Zumárraga cuenta con unas Normas Subsidiarias (NNSS) de Planeamiento aprobadas definitivamente mediante Acuerdo del Consejo de Diputados en sesión de 3 de junio de 2008, y publicación de Normativa en BOG 128, de 4 de julio de 2008.

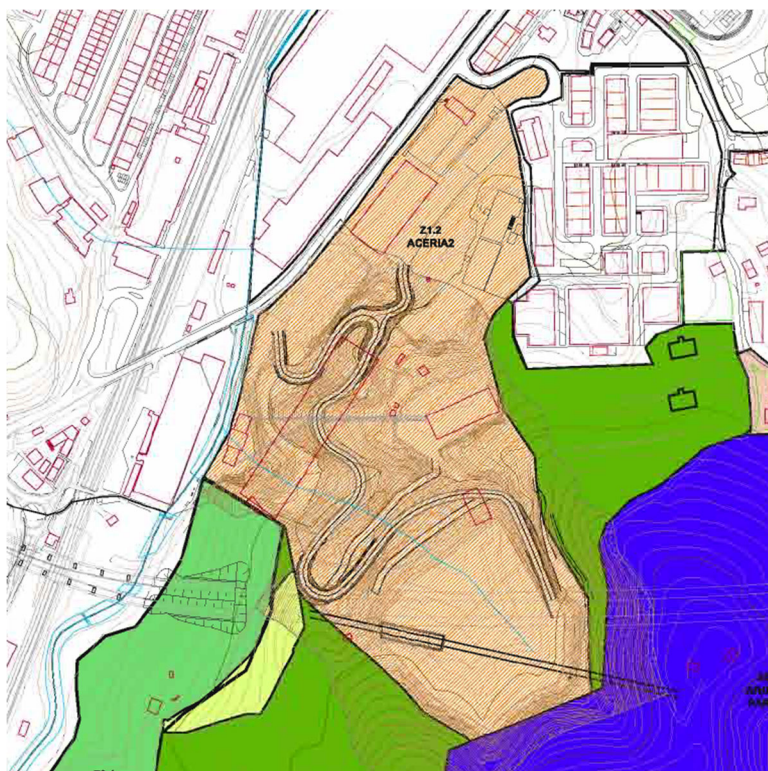
En este acuerdo se aprueba el Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal de Zumárraga, tras una aprobación previa del Consejo de Diputados del 16 de mayo de 2006 en la que se exigió que se refundiesen distintos documentos y se diese cumplimiento a una serie de condiciones.

Recientemente se ha iniciado la redacción del nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Zumárraga, habiéndose redactado la fase de Avance, con periodo de exposición pública y recepción de sugerencias recientemente en 2024.

Por lo tanto, el documento de referencia desde el punto de vista urbanístico son las Normas Subsidiarias de Planeamiento de 2008. En dicho documento se delimita el ámbito que nos ocupa con la denominación de Ámbito Z.1.2 ACERÍA 2.

Posteriormente a la aprobación de las NNSS, se tramitó una "Modificación Puntual de las NNSS de Zumárraga referente al Sector Z.1.2 ACERÍA 2 y Ámbito Z.0.3 MONTE FORESTAL", con aprobación definitiva publicada en BOG nº 242 de 20 de diciembre de 2012, en la que se amplía el ámbito del Sector, en 40.750 m².

Por lo tanto, el ámbito objeto del Plan Parcial, su superficie y su ficha urbanística, quedan definidos en la Modificación de NNSS de 2012.



Delimitación del ámbito en la Modificación de NNSS de 2012

Ficha urbanística del Sector:

Según la Modificación Puntual de las NNSS de Zumarraga aprobada en 2016, el ámbito debe cumplir la siguiente NORMATIVA PARTICULAR:

ÁMBITO: ACERÍA 2 Z 1.2 NORMAS PARTICULARES

1. - DESCRIPCIÓN BÁSICA

CLASIFICACIÓN.....Suelo Urbanizable
USO GLOBAL O CALIFICACIÓN Industrial.....**193.660m²**
TIPO Gran Industria
Sistema general de Comunicaciones. Interurbano en subsuelo.... 4.400 m²
SUPERFICIE TOTAL **193.660 m²**

2. - ANTECEDENTES

En realidad se trata de los terrenos de la Acería al Sur de la antigua variante, cuya primera parte ya tenía consideración Industrial Urbano en las Normas Subsidiarias que se revisan y, que contienen, además del almacén de chatarra, un conjunto de instalaciones auxiliares de muy diversa índole, incluso vertidos o depósitos industriales.

El Plan Territorial Sectorial de Ordenación de las Márgenes de los Ríos, sin señalar componentes culturales o ambientales, sitúa el componente hidráulico en nivel I (cuenca de 10 km² - 50 km²), que con el componente urbanístico de nuevos desarrollos señala unos retiros mínimos de 2 m para la urbanización y 12 m para la edificación.

3. - SOLICITACIONES PRINCIPALES DEL ENTORNO

La empresa en general y, concretamente el conjunto de instalaciones situado en este lugar, presentan unos déficits físicos y medio ambientales importantes, entre estos últimos, ruido, emisiones, etc., pero, espacialmente también invasión de las márgenes del río, "privatización" de las mismas, etc.

El conjunto de la empresa no cuenta prácticamente en la actualidad más que con un solo acceso desde el exterior, precisamente en un lugar que, además de disponer una pendiente importante, ha quedado en un lugar muy céntrico de la Población.

4. - CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN

En el contexto arriba descrito, es de máxima importancia lograr un nuevo punto de acceso a la Acería, que pueda complementar el existente e, incluso, en la medida de la calidad de las uniones internas pueda ir sustituyéndolas.

En cualquier caso, es prioritaria la mejora ambiental del conjunto de la empresa y en particular de las instalaciones que se sitúan en este lugar.

Esto pasa entre otras acciones por liberar la margen del Río y devolver a ella el dominio y uso público.

En estas condiciones podría incluso ser posible una cierta ampliación de la capacidad edificada.

Podría ser incluso una planta de valoración de residuos.

5. - RÉGIMEN DE USOS

Todos los propios de un ámbito correspondiente a una gran industria, limitado básicamente por el hecho de que su implantación no genere ningún tipo de problemática medioambiental o, que simplemente no resuelva, pudiendo hacerlo en alguna medida los problemas ya existentes.

Tampoco se permite ningún tipo de segregación de la propiedad o titularidad actual.

Con estas premisas se admitiría también una instalación de valoración de residuos.

6. - CARACTERÍSTICAS DE ORDENACIÓN

El nuevo acceso se plantea al Sur del parque de chatarra, mediante la creación de un importante carril de acceso, en lo que es la actual variante, en la que han de desarrollarse

intervenciones de reorganización en el sentido de su transformación en una vía urbana, mas lenta, etc., en la que este tipo de conexiones no debe representar problemática alguna.

Del acceso (que debiera incluir una explanada interna suficiente para absorber el tráfico de camiones sin obstaculizar el tráfico de la actual variante), el vial hacia el Norte conectará con el allí existente, pudiendo restar allí un acceso secundario.

Al Sur se prolongará al borde del río, respetando éste en una distancia superior a los 2 metros reglamentarios, pudiendo al final incluso cruzar el río para conectar a las instalaciones allí existentes en el término de Urretxu.

Para posibles nuevas ampliaciones, si las hubiera, es recomendable la alineación con los pabellones existentes en Zumarraga, no con la del de Urretxu (Kaminpe), ya que además de lograr un efecto de unitariedad mayor, al enfrentarse con el de Urretxu, la apertura entre las dos alineaciones produce mejor efecto ambiental que el paralelismo.

La ordenación deberá disponer espacios libres junto al cauce.

En todo caso, la ordenación pormenorizada del ámbito establecerá las dotaciones locales necesarias y, como mínimo, las reservas de terrenos establecidas en el art. 79.3 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo.

Asimismo, dicha ordenación recogerá la zona colindante al ámbito afectado a revegetar con especies autóctonas.

7. - CARACTERÍSTICAS DE APROVECHAMIENTO

Se permite la ampliación de hasta 10.000 m² nuevos de edificación industrial, pero esto en ningún caso puede entenderse como un derecho a priori, sino que se produce exclusivamente si va acompañado de las importantes mejoras ambientales precisas.

El 15% de este aprovechamiento corresponde a la Administración; libre de cargas de urbanización.

8. - CONDICIONES DE LA EDIFICACIÓN.

Los 10.000 m² citados son construidos que si se realizan solo en una planta pueden llegar a ocupar los 10.000 m².

La altura media máxima se estipula en 10 m exteriores a cumbre o parte alta de cubierta, es decir 100.000 m³, sin que en ningún caso puedan superarse los 20 metros de altura en más de 3.000 m² de superficie.

El Plan Especial y el Plan de Mejora Ambiental, que de forma conjunta deben redactarse, establecerán otros pormenores.

9. - CARACTERÍSTICAS DE LA GESTIÓN. ACTUACIÓN.

En principio la actuación será de índole privada por parte de la empresa; se presentará y tramitará para ello un Proyecto de Compensación.

En cualquier caso el Ayuntamiento tendrá la facultad de actuar por expropiación, a fin de garantizar los logros señalados si no lo hiciera la empresa.

10. - PLANEAMIENTO DE DESARROLLO

Se redactarán y tramitarán de forma conjunta y unitaria el Plan Parcial y el Plan de Mejora Ambiental, incorporando éste una evaluación de la incidencia de la actividad industrial sobre la población circundante, en particular abordando temas específicos de aire, suelo y ruido, de manera que queden también así unidos de forma indisoluble las cuestiones espaciales y medioambientales.

Estos instrumentos se someterán a informe de IHOBE; previamente a su Aprobación Inicial; para que quede establecida la actuación en relación a la presencia de Suelos Potencialmente Contaminados.

11. - CARACTERÍSTICAS DE DOMINIO.

Serán de cesión urbanizada para constituir suelo de uso y dominio publico: las márgenes del río Urola, el viario próximo, el sistema de nuevo acceso en general y, la franja de terreno del extremo Nordeste (franja rodeada por el vial de acceso en curva desde la zona de A. Oraá).

12.- SISTEMAS GENERALES.

Estos elementos citados tendrán la consideración de Sistemas Generales”.

13. - CARACTERÍSTICAS DE URBANIZACIÓN.

El desarrollo del Plan Especial y del Plan de Mejora Ambiental, se redactarán y tramitarán el Proyecto de Urbanización y el Plan de Restauración Paisajística, que darán concreción a las determinaciones de aquéllos y, sus medidas correctoras con relación a la incidencia de la actividad industrial en la población circundante.

En cualquier caso; en lo referente a la existencia en el Sector de Suelos Potencialmente Contaminados, de manera previa a cualquier actuación; se solicitará informe a IHOBE. Inevitablemente conllevará la realización de un estudio de estos suelos supervisado por IHOBE.

El proyecto de urbanización deberá contemplar la restauración vegetal de las márgenes, como mínimo en los retiros de urbanización establecidos en el PTS, de modo que se consiga un corredor verde que comunique todo el tramo del cauce.

En resumen, se trata de un suelo urbanizable de uso industrial identificado en las NNSS como ZONA 5.2 ACERIA 2. Conforme a la ficha urbanística tiene una superficie de 193.660 m2.

La ficha urbanística consolida la edificación en su estado actual, permitiendo una ampliación de hasta 10.000 m2 nuevos de edificación industrial.

Se señala, como objetivo, la definición de un nuevo acceso desde la GI-2632, con viales hacia el norte y el sur junto al borde del río y la recuperación del cauce, disponiendo espacios libres junto al río y revegetando con especies autóctonas.

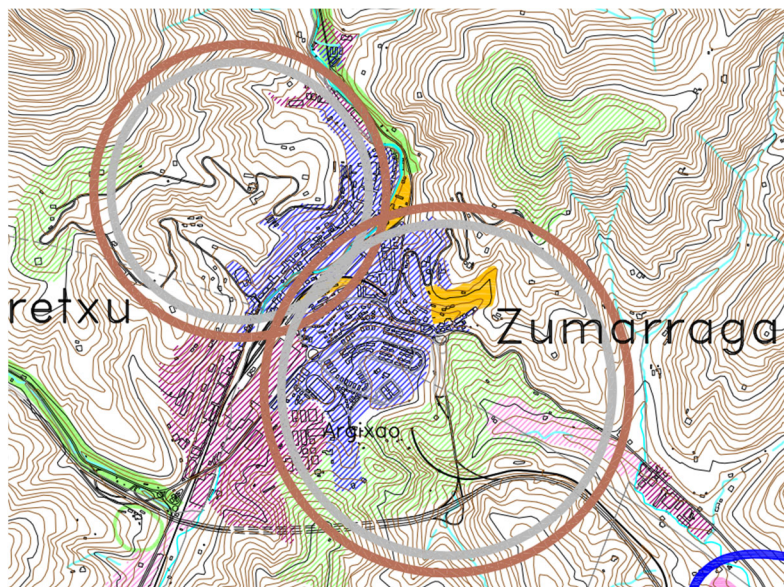
6. PRINCIPALES CONDICIONANTES AMBIENTALES Y SECTORIALES

Se recogen a continuación, los principales condicionantes sectoriales y medioambientales que afectan al presente Plan Parcial y que pueden condicionar la ordenación propuesta o la tramitación del documento, sin perjuicio de que en el proceso de evaluación ambiental estratégica se puedan establecer otros aspectos que también deban tenerse en cuenta.

6.1. Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Beasain-Zumárraga (Goierri)




El Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Beasain-Zumarraga (Goierri) fue aprobado mediante el Decreto 534/2009 del Consejo de Gobierno Vasco del 29 de septiembre de 2009.

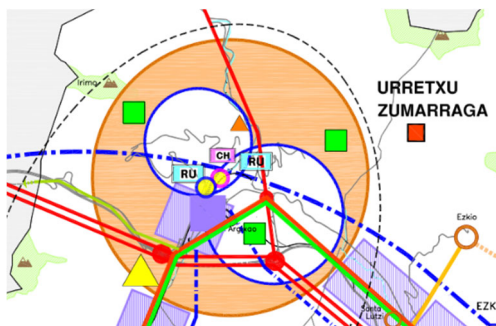
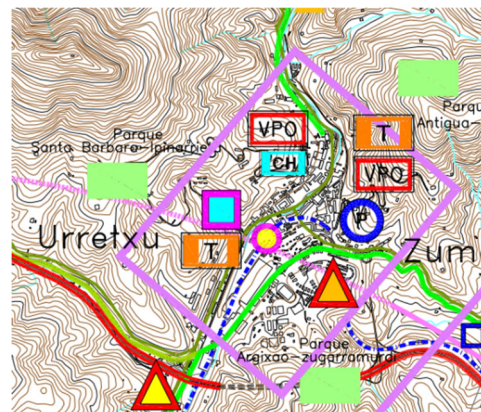
El PTP es el máximo instrumento de ordenación territorial en este Área Funcional y constituye la referencia para el planeamiento urbanístico general de los municipios incluidos en la misma.



CARACTERIZACIÓN GLOBAL DE LA OCUPACIÓN TERRITORIAL

AMBITOS DE CARACTER URBANO

-  NUCLEOS URBANOS DESARROLLADOS
-  AREAS DESARROLLADAS DE ACTIVIDADES ECONOMICAS
-  AREAS CALIFICADAS DE ACTIVIDADES ECONOMICAS



Desde el PTP de Beasáin-Zumárraga no se propone ninguna operación estratégica en el ámbito, consolidando la zona como Área Desarrollada de Actividades Económicas.

6.2. Carreteras

Decreto Foral Normativo 1/2006, de 6 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa.

Carretera comarcal GI-2632

- Zona de protección: 30 m a partir del borde o línea exterior de la explanación de la carretera.
- Límite de construcciones: 18 m a partir de la línea exterior de la calzada. En suelo urbano la distancia será la exigida en el planeamiento municipal. Los Planes Especiales podrán establecer distancias inferiores.
- Cierres: 3 m desde la línea exterior de la calzada. En suelo urbano la establecida por los planes e instrumentos urbanísticos.

6.3. Condicionantes derivados de cursos de agua

En el lindero Oeste y de forma externa al ámbito discurre el río Urola.

El río Urola está jerarquizado en nivel 1 con ID 2.491 y en Demarcación Cantábrico Oriental con gestión directa de URA.

De la consulta al visor gráfico que URA dispone en su web, se observa que el ámbito no está afectado por el riesgo de inundabilidad.



PTS de márgenes de ríos y arroyos de la CAPV

6.4. Suelos potencialmente contaminados

IdParcela	16.264,00
Codigo	20080-00066
PROVINCIA	GIPUZKOA
TIPO	VERTEDERO
MUNICIPIO	Zumarraga

Visor gráfico de Geoeuskadi

Es por ello por lo que las actuaciones a desarrollar en el emplazamiento están sujetas al cumplimiento de lo establecido en la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo y el decreto 209/2019, de 26 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 4/2015, de 25 de junio para la prevención y corrección de la contaminación del suelo lo cual implica la obligación de obtener la Declaración de la calidad del suelo de la parcela.

6.5. Afecciones líneas eléctricas

Tal y como se describe en el apartado 4.3.4. Red de energía eléctrica, el ámbito de ACERIA 2 queda atravesado por varias líneas eléctricas aéreas y aloja 2 subestaciones eléctricas que se describen en dicho apartado.

Con fecha 21 de mayo de 2024, se realiza solicitud a REE, de zona de influencia de las líneas que atraviesan el ámbito, concretamente de la línea de 220 kv.

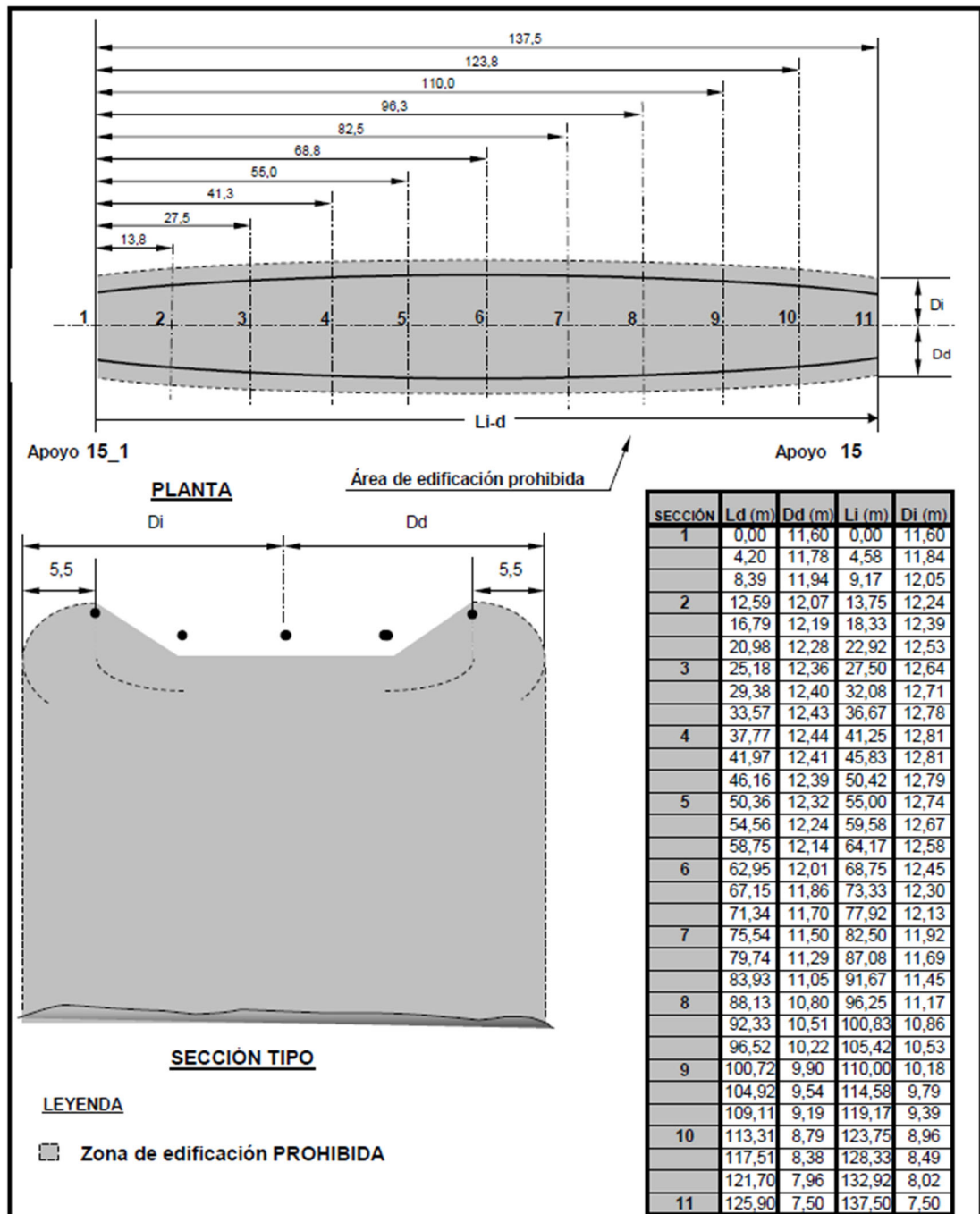
Con fecha 2 de agosto de 2024, se contesta al respecto, adjuntando la zona de influencia de dos líneas de 220 kv, la línea Itxaso-Zumarraga y la línea Mondragon-Zumarraga, ambas propiedad de REE, identificando los vanos 13-14, 14-15 y 15-15_1 de la primera y los vanos 15_1-15 y 15-16 de la segunda.



Plano de situación de redes eléctricas remitido por REE.

En el ámbito sólo afectarían las zonas de influencia de los apoyos 15_1, 15 y 16.

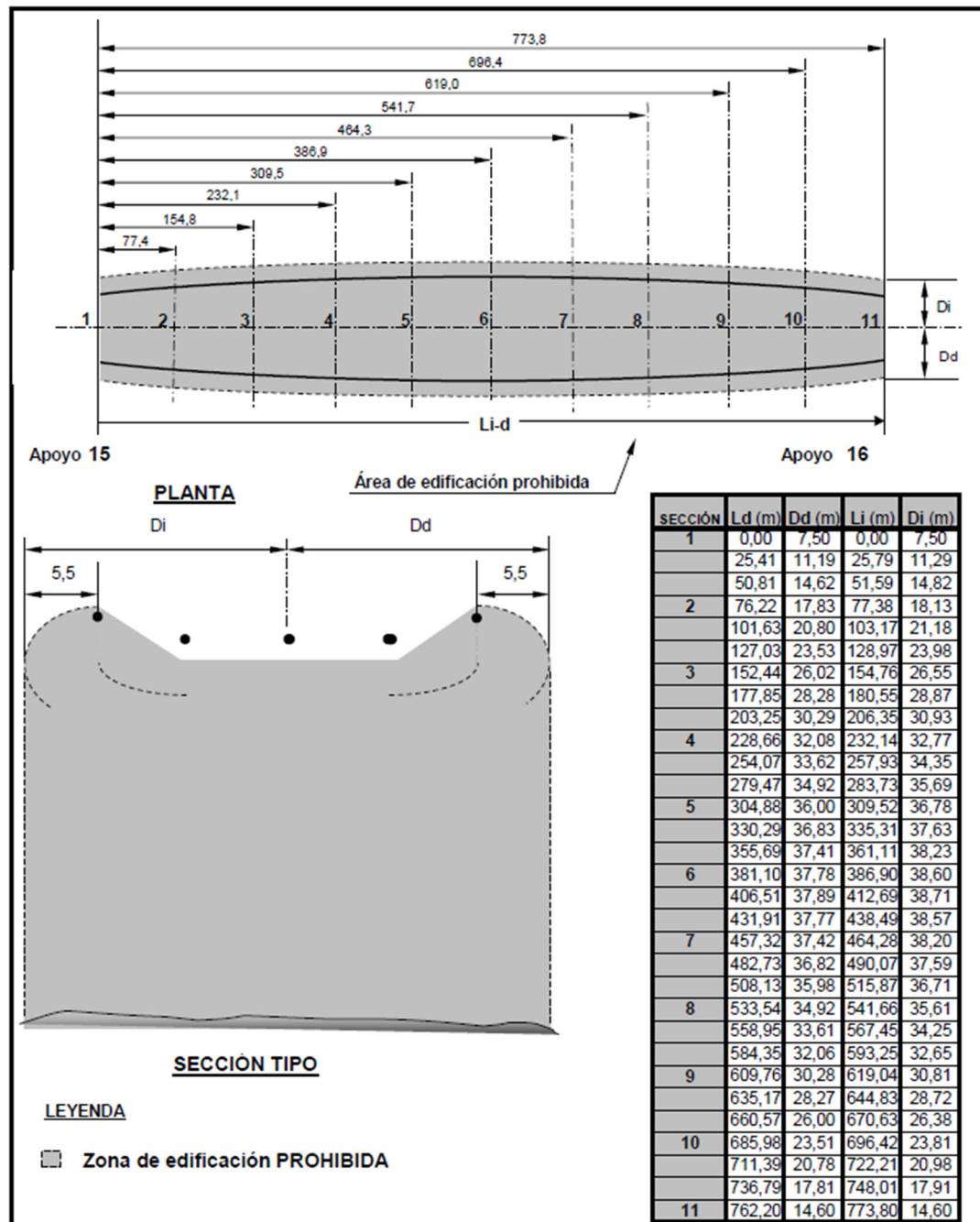
- Zona de influencia del vano 15_1-15. Línea Itxaso_Zumárraga:



Es decir, entre los dos vanos hay una **distancia de 137,5 m** y se establece en el punto 4 (punto más desfavorable) PARA LA ZONA DE INFLUENCIA, DONDE SE PROHIBE LA EDIFICACIÓN, una distancia en planta de **12,44 m** al lado derecho y una distancia de **12,81 m** al lado izquierdo.

En el punto de apoyo 15_1, esas distancias son de **11,60 m** a ambos lados del eje de línea y en el punto de apoyo 15, las distancias son de **7,50 m**.

- Zona de influencia del vano 15-16. Línea Mondragon_Zumárraga:



Es decir, entre los dos vanos hay una **distancia de 773,8 m** y se establece en el punto 6 (punto más desfavorable) PARA LA ZONA DE INFLUENCIA, DONDE SE PROHIBE LA EDIFICACIÓN, una distancia en planta de **37,89 m** al lado derecho y una distancia de **38,71 m** al lado izquierdo.

En el punto de apoyo 15, esas distancias son de 7,50 m a ambos lados del eje de línea y en el punto de apoyo 16, las distancias son de 14,60 m-

Zona de influencia: “queda limitada la plantación de árboles y prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales en la franja definida por la proyección sobre el terreno de los conductores extremos en las condiciones más desfavorables, incrementada por las distancias reglamentarias a ambos lados de dicha proyección”, de acuerdo a lo indicado en el punto 3 del artículo 162 (Relaciones Civiles) del Real Decreto 1955/2000, vigente desde el 16 de enero del 2001.

Posibles afecciones a los apoyos de la instalación:

- En el caso de que la actuación que tienen previsto ejecutar modifique la clasificación del tipo de apoyo según su ubicación, deberán comunicárnoslo para que adecuemos la puesta a tierra del apoyo a las nuevas condiciones del entorno.
- Los movimientos de tierra que se realicen en el entorno de los apoyos deberán efectuarse a una distancia suficiente que garantice la estabilidad de los mismos. En la mayoría de los casos, no existirá afección a más de 20 metros de la parte más próxima del apoyo. En caso de requerirse algún tipo de excavación o movimiento de tierras a una distancia inferior, se solicitará conformidad previa a Red Eléctrica. En cualquier caso, se adoptarán las medidas para garantizar la estabilidad de los taludes, evitando la erosión, lavado o desmoronamiento.
- Respecto a la instalación de posibles conducciones bajo tierra (agua, gas, etc.) les recomendamos que ninguna canalización subterránea diste menos de 20 metros de la parte más próxima del apoyo para que, de esta forma, quede asegurada la no interferencia de dichas canalizaciones con el sistema de puesta a tierra del apoyo, y se minimicen los posibles efectos derivados del drenaje de sobretensiones al terreno a través de dicho sistema de puesta a tierra.

Cualquier actuación en la zona de influencia de la línea debe garantizar la servidumbre de paso aéreo de energía eléctrica con el alcance que se determina en la Ley 24/2013 de 26 de diciembre, del Sector Eléctrico, y el Real Decreto 1955/2000 que, entre otros requisitos, establecen el derecho de paso o acceso para atender al establecimiento, vigilancia, conservación, reparación de la línea eléctrica y corte de arbolado, si fuera necesario.

7. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN ANALIZADAS

La plasmación de las alternativas de ordenación analizadas responde, principalmente, a la necesidad de analizar las diferentes alternativas en el marco de la Evaluación Ambiental Estratégica, tal como recoge la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental.

El ámbito objeto de estudio se corresponde con parte de los suelos en los que la fábrica de Arcelormittal desarrolló su actividad de acería hasta el año 2016, concretamente los ubicados al Sureste de la carretera GI-2632.

Los suelos de la Acería se sitúan entre los municipios de Urretxu y Zumarraga, cuyo límite lo establece el río Urola que atraviesa el ámbito de estudio de Norte a Sur, mayoritariamente soterrado.

El objeto del Plan Parcial es la urbanización del ámbito Z1.2 Acería2, manteniendo su vocación industrial, definiendo un nuevo acceso desde la rotonda proyectada como obra complementaria del ámbito Acería 1, ordenando nuevos aprovechamientos industriales compatibles con las exigencias topográficas, revalorizando el uso actual del vertedero, permitiendo la ubicación de una nueva subestación eléctrica y favoreciendo su integración en el entorno, con nuevas zonas verdes perimetrales.

En este sentido, el criterio básico para la definición de las alternativas de ordenación ha sido el de la obtención de la mejor solución urbanística en cuanto a la localización de los nuevos aprovechamientos urbanísticos y la subestación eléctrica, dadas las dificultades topográficas del ámbito.

Teniendo en cuenta todo lo anterior se han desarrollado tres alternativas, que intentan dar solución a los objetivos marcados.

Describimos a continuación, las características que singularizan a cada una de las alternativas, para posibilitar así su valoración comparativa:

7.1. NO INTERVENCIÓN O ALTERNATIVA 0

Esta alternativa no se contempla como una buena solución puesto que la parcela industrial actual se asienta sobre el núcleo de Zumarraga de manera poco ortodoxa, realizándose el acceso desde las antiguas instalaciones de Arcelor mediante paso inferior por la carretera o desde el polígono de Argixao.

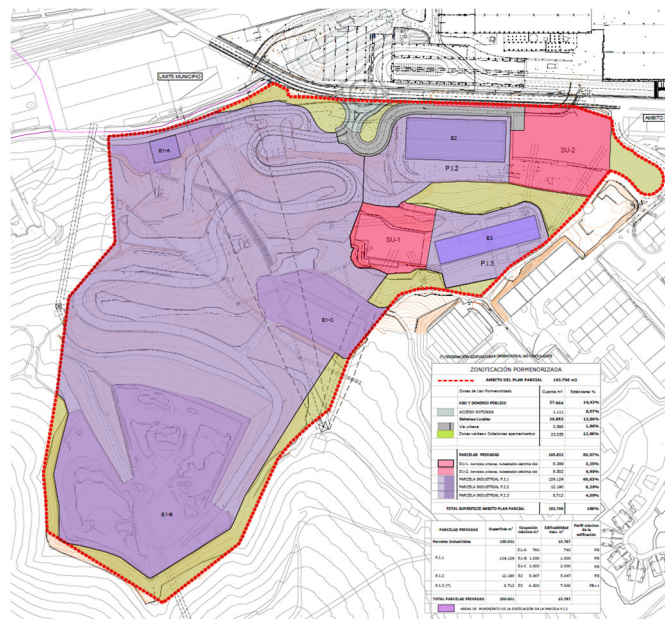


En caso de no intervención, se negaría el posible desarrollo de una actividad industrial que podría renovar las viejas instalaciones que la antigua acería habría dejado en el ámbito.

Se refleja en el plano PII.00. PROPUESTA ORDENACIÓN. ALTERNATIVA O.

7.2.1. ALTERNATIVA 1:

Pero con diferencias entre sí, que a continuación se describen y que ayudan en su valoración.



En la Alternativa 1 se mantienen las dos edificaciones existentes, localizándose los nuevos 10.000 m²c que permiten las NNSS en tres edificaciones de nueva planta:

- Edificación E1-B, de 1.000 m2c localizada en la parcela P1, en la parte alta del ámbito, vinculada a la zona del antiguo vertedero. Se establece un área de movimiento de la edificación.
- Edificación E1-C, de 2.000 m2c localizada en la parcela P1, sobre un antiguo depósito, condicionada su morfología a las servidumbres de las líneas eléctricas. Se establece un área de movimiento de la Edificación.
- Edificación E2, duplicando la edificabilidad de la nave de chatarra existente en la parte baja del ámbito, con 5.047 m2c nuevos.
- Edificación E3, de 2.971 m2c, localizada junto a la subestación de REE existente.

En esta alternativa, la nueva subestación se localiza junto a la nave existente, en la zona baja del ámbito, sobre las antiguas instalaciones eléctricas de Arcelor.

Se define una zona verde pública perimetral con una superficie de 23.255 m², lo que supone un 12,00% del total del ámbito del Plan Parcial.

Se refleja en el plano PII.01. PROPUESTA ORDENACIÓN. ALTERNATIVA 1.

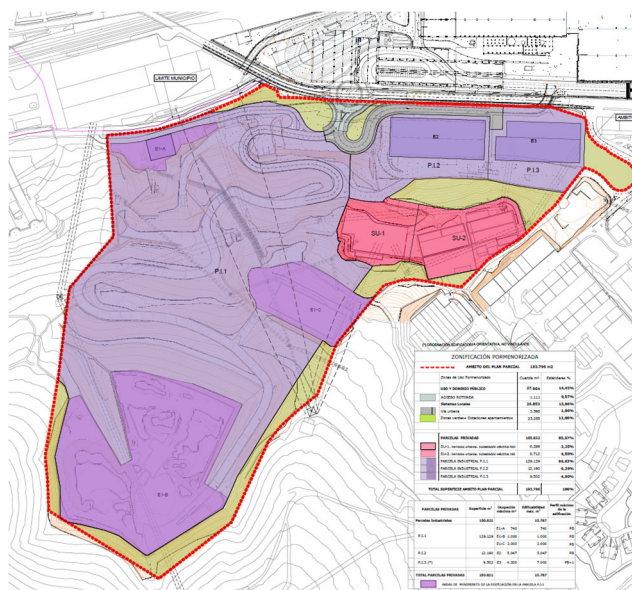
4. Diferencias con la Alternativa 2:

Difiere fundamentalmente en la ubicación de la Subestación Eléctrica, ya que en la alternativa 1 se localiza en la parte baja, junto a la nave de chatarra, desvinculada de la Subestación Eléctrica existente.

A su vez, junto a la subestación existente se localizan nuevos aprovechamientos industriales, con difícil acceso.

7.2.2. ALTERNATIVA 2.

Como última alternativa se valora la Alternativa 2, que mejora en varios aspectos la Alternativa 1 antes descrita.



1. Localización de los nuevos aprovechamientos industriales:

En la Alternativa 2 también se mantienen las dos edificaciones existentes, localizándose los nuevos 10.000 m2c que permiten las NNSS en tres edificaciones de nueva planta:

- Edificación E1-B, de 1.000 m2c localizada en la parcela P1, en la parte alta del ámbito, vinculada a la zona del antiguo vertedero. Se establece un área de movimiento de la edificación.
- Edificación E1-C, de 2.000 m2c localizada en la parcela P1, sobre un antiguo depósito, condicionada su morfología a las servidumbres de las líneas eléctricas. Se establece un área de movimiento de la edificación.
- Edificación E3, de 4.300 m2c, localizada junto a la nave de chatarra existente, desarrollada en dos alturas.

2. Localización de la nueva subestación eléctrica

En esta alternativa, la nueva subestación se localiza junto a la subestación existente.

3. Espacios públicos:

Se define una zona verde pública perimetral con una superficie de 23.255 m2, lo que supone un 12,00% del total del ámbito del Plan Parcial.

Se refleja en el plano PII.02. PROPUESTA ORDENACIÓN. ALTERNATIVA 2.

4. Diferencias con la Alternativa 1:

Difiere fundamentalmente en la ubicación de la Subestación Eléctrica, ya que en la alternativa 2 se localiza junto a la Subestación Eléctrica existente, favoreciendo la relación de ambas instalaciones y evitando redes de conexión externas.

A su vez, junto a la nave de chatarra existente se localiza un edificio en doble altura con fácil acceso desde la parcela contigua, generando una agrupación industrial identificable.

8. ORDENACIÓN PROPUESTA EN LA ALTERNATIVA 2

El presente apartado describe la ordenación propuesta en la Alternativa 2, al objeto de contar con una base para realizar una descripción de los elementos principales que regularán el ámbito del Plan Parcial.

La ordenación propuesta constituye un planteamiento preliminar que deberá ser desarrollado con mayor profundidad a lo largo del proceso de redacción del Plan Parcial definitivo. Los planteamientos recogidos en el presente documento resultan suficientes como para entender el presente plan y poder realizar una Evaluación Ambiental también preliminar.

8.1. Objetivos de la ordenación

La ordenación propuesta responde a tres objetivos fundamentales:

1. Urbanización del ámbito Z1.2 Acería2, manteniendo su vocación industrial.
2. Definición de un nuevo acceso desde la rotonda proyectada como obra complementaria del ámbito Acería 1.
3. Ordenación de nuevos aprovechamientos industriales compatibles con las exigencias topográficas.
4. Revalorización del uso actual del vertedero y su vinculación a una nueva actividad.
5. Ubicación de una nueva subestación eléctrica.
6. Integración en el entorno, con nuevas zonas verdes perimetrales.

8.2. Descripción de la ordenación propuesta

La ordenación prevista responde a los criterios establecidos en las Normas Subsidiarias de Zumárraga de mejora y del acceso a la zona e integración medioambiental.

Resolución del acceso desde la carretera GI-2632:

Se plantea un nuevo acceso desde la carretera GI-2632 utilizando la rotonda definida como urbanización complementaria en el PEOU de Acería 1. Desde dicha rotonda se define un vial que da acceso a la zona baja del ámbito, concretamente a la nave de chatarra, denominada Edificio E2 y vinculada a la parcela P2 y a un nuevo edificio proyectado, denominado E3 vinculado a la parcela P3.

Desde dicho vial también se define el acceso a la gran parcela P1, que desarrollará la actividad de revalorización de áridos y por tanto utiliza tanto el antiguo vertedero como instalaciones ubicadas fuera del Sector concretamente al otro lado del río Urola en la zona de Kaminpe en municipio de Urretxu.

Ordenación de los usos industriales:

Se definen tres parcelas industriales:

- Parcela P1, de 129.129 m², gran parcela que desarrollará la actividad de revalorización de áridos y que utiliza tanto el antiguo vertedero como las instalaciones exteriores de Kaminpe. En esta parcela se mantiene el edificio E1-A de 740 m² vinculado a Kaminpe y se proyectan dos nuevos edificios, el edificio E1-B DE 1.000

M2C vinculado al almacenamiento en el antiguo vertedero y el edificio E1-C de 2.000 m2c que se localiza sobre antiguo depósito de Arcelor, estableciéndose áreas de movimiento de la edificación.

- Parcela P2, de 12.190 m2, que acoge la nave existente definida como E2 con una superficie de 5.047 m2c.
- Parcela P3, de 9.502 m2, que acoge nave proyectada en dos alturas definida como E3 con una superficie de 4.300 m2c.

Subestaciones eléctricas:

En el ámbito, y en funcionamiento se localiza subestación eléctrica de Red Eléctrica Española. En el Plan Parcial se delimita su parcela y se le asigna el uso de Servicio Urbano Subestación Eléctrica con una superficie de 6.299 m2.

A su vez, se regula la ordenación de una nueva subestación eléctrica de Iberdrola en parcela contigua a la anterior, sobre antiguos depósitos de Arcelor, y con una superficie de 8.712 m2.

En total una gran superficie con destino a uso de servicio urbano subestación eléctrica de 15.011 m2.

Espacios públicos:

Se define una zona verde pública perimetral, con especial localización en el entorno del Río Urola con una superficie de 23.255 m2, lo que supone un 12% del total del ámbito del Plan Parcial.

8.3. Cuadro de características: zonificación pormenorizada

ZONAS DE USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE (m2)	%
Uso y Dominio Público	27.964	14,43%
Acceso rotonda	1.111	0,57%
Sistema Local de Vía urbana	3.598	1,86%
Sistema Local de Zonas Verdes	23.255	12,00%
Parcelas Privadas	165.832	85,57%
Parcela P1	129.129	
Parcela P2	12.190	
Parcela P3	9.502	
Subestación Eléctrica REE. SU-1	6.299	
Subestación Eléctrica IBER. SU-2	8.712	
TOTAL SUPERFICIE AMBITO PLAN PARCIAL	193.796	100%

13 de diciembre de 2024

Por parte del equipo redactor:



Ane Miren Martínez Bardeci
Arquitecta urbanista
COAVN nº 2.667



Marta Díaz de Cerio Gastón
Arquitecta urbanista
COAVN nº 2.294

9. PLANOS

I. planos de información

PI.01	Situación
PI.02.1	Estado actual. Ortofoto.
PI.02.2	Estado actual. Ortofoto. Con Acería 1.
PI.02.3	Estado Actual. Topografía.
PI.02.4	Estado Actual. Topografía. Con Acería 1
PI.03	Estado actual. Edificaciones
PI.04	Estado actual. Secciones
PI.05	Estado actual. Infraestructuras existentes
PI.06	Estructura de la propiedad
PI.07	Planeamiento vigente. NNSS de Zumárraga

II. planos de ordenación

PO.00	Propuesta de ordenación. Alt. 0
PO.01	Propuesta de ordenación. Alt. 1
PO.02	Propuesta de ordenación. Alt.2