

Documento nº 1

MEMORIA

Documento nº 1

MEMORIA

- ÍNDICE -

1.-	<u>INTRODUCCIÓN</u>	
1.1.-	ANTECEDENTES	1
1.2.-	OBJETIVOS	4
1.3.-	OBJETO DEL PROYECTO	6
1.4.-	CRITERIOS AMBIENTALES ESTRATÉGICOS CONSIDERADOS EN LA REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL.....	7
1.4.1.-	<u>Utilización racional e intensiva del suelo mediante la preservación del suelo agrario y natural</u>	8
1.4.2.-	<u>Utilización racional e intensiva del suelo mediante la reducción del sellado del suelo para usos urbanísticos</u>	8
1.4.3.-	<u>Evitar la segregación y dispersión urbana, planificando de forma integrada los usos del suelo y la movilidad sostenible</u>	9
1.4.4.-	<u>Evitar la segregación y dispersión urbana, reduciendo la movilidad y favoreciendo la Accesibilidad mediante el transporte público y/o no motorizado</u>	9
1.4.5.-	<u>Mantener y mejorar los hábitats y el medio natural, prestando especial atención a los hábitats de interés comunitario</u>	10
1.4.6.-	<u>Mantener y mejorar los hábitats y el medio natural, conservando la vegetación, especialmente los bosques y la vegetación ribereña</u>	10
1.4.7.-	<u>Mantener y mejorar los hábitats y el medio natural, protegiendo y restaurando la conectividad mediante el transporte público y/o no motorizado</u>	11
1.4.8.-	<u>Mantener y/o mejorar la calidad del aire, planteando propuestas que no contribuyan al aumento de la concentración de partículas y emisiones ni de los niveles sonoros del entorno</u>	11
1.4.9.-	<u>Mantener y mejorar la calidad del aire, compatibilizando los objetivos de calidad acústica tanto de los usos existentes como de los previstos con las actuaciones propuestas en el Plan Parcial</u>	12
1.4.10.-	<u>Mantener y/o mejorar la calidad del agua, protegiendo, preservando y restaurando los recursos y el medio hídrico</u>	12
1.4.11.-	<u>Mantener y/o mejorar la calidad del agua, adecuando los tratamientos de las aguas residuales al vertido y al medio receptor</u>	12
1.4.12.-	<u>Mantener y/o mejorar la calidad del agua, evitando los procesos de erosión, arrastre y contaminación del agua de lluvia por escorrentía urbana</u>	12
1.4.13.-	<u>Fomentar el ahorro energético, la eficiencia y el uso de energías renovables, mediante el impulso de instalaciones de distrito para calefacción o campos solares</u>	13
1.4.14.-	<u>Introducir criterios de arquitectura bioclimática en el planeamiento urbanístico</u>	13
1.5.-	CAMBIOS INTRODUCIDOS DURANTE LA TRAMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL.....	14
2.-	<u>INFORMACIÓN URBANÍSTICA</u>	
2.1.-	DELIMITACIÓN Y CARACTERÍSTICAS TERRITORIALES	15
2.2.-	PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL	17
2.3.-	ESTADO ACTUAL. CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES, ACCESOS Y SERVICIOS AFECTADOS ..	18

2.4.- PARCELARIO	19
2.5.- CARACTERÍSTICAS GEOLÓGICO-GEOTÉCNICAS	21
3.- <u>DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA PROPUESTA Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA</u>	
3.1.- DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA PROPUESTA	23
3.2.- DIFERENTES ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN CONSIDERADAS.....	25
3.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA	33
4.- <u>CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA</u>	
4.1.- ORDENACIÓN GENERAL.....	36
4.2.- ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA Y CUADRO DE CARACTERÍSTICAS	38
4.3.- RED VIARIA Y APARCAMIENTO	41
4.4.- PROGRAMA EDIFICATORIO INDUSTRIAL Y TERCIARIO-COMERCIAL	45
4.5.- SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO SOCIAL, PARQUE DEPORTIVO Y ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES. OTRAS PARCELAS ESPECIALES	49
4.6.- URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS	
4.6.1.- <u>Movimiento de tierras</u>	51
4.6.2.- <u>Cursos de agua</u>	52
4.6.3.- <u>Obras de fábrica</u>	53
4.6.4.- <u>Red viaria, red peatonal, aparcamiento y pavimentación</u>	54
4.6.5.- <u>Drenaje</u>	55
4.6.6.- <u>Saneamiento de pluviales y residuales</u>	56
4.6.7.- <u>Red de abastecimiento y distribución de agua</u>	57
4.6.8.- <u>Red de alumbrado público</u>	57
4.6.9.- <u>Red de energía eléctrica</u>	58
4.6.10.- <u>Redes de telecomunicaciones</u>	58
4.6.11.- <u>Red de distribución de gas</u>	58
4.7.- RESTAURACIÓN AMBIENTAL	60
4.8.- PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD	61
5.- <u>NATURALEZA NORMATIVA</u>	62

MEMORIA

1.- INTRODUCCIÓN

La operación del desarrollo urbanístico del ámbito AU "ZU.08 Eskuzaitzeta", cuya ordenación pormenorizada se establece mediante el presente Plan Parcial, se configura como una intervención de promoción pública de especial interés por las implicaciones territoriales estratégicas que conlleva.

1.1. - ANTECEDENTES

La secuencia del proceso de gestación de esta importante operación cuenta con los siguientes antecedentes:

- 1.- Por acuerdo de 14 de febrero de 2006, el Pleno del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián aprueba los criterios, objetivos y soluciones generales para la elaboración del nuevo Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián. Entre los criterios correspondientes a la territorialización de los desarrollos de actividades económicas y los ámbitos propuestos o que pudieran plantearse, se incluye el ámbito de Eskuzaitzeta, en el barrio de Zubieta, con varias plataformas de desarrollo como uno de los lugares de especial interés para dicho uso.

- 2.- En coherencia con ello, mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 25 de mayo de 2007, y al amparo de lo previsto en el art. 119 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio, el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián acuerda iniciar un expediente para la declaración de una reserva municipal de suelo a favor del Patrimonio Municipal de Suelo en la zona de Eskuzaitzeta, en la Barrio de Zubieta, conforme a la delimitación recogida en el documento de "Reserva Municipal de Suelo para su adquisición con destino a Patrimonio Público en la zona de Eskuzaitzeta. Zubieta. Donostia-San Sebastián", redactado por URBEAR, C.B. con fecha mayo de 2007. El ámbito de la zona de la reserva comprende una superficie de aproximadamente 100 hectáreas.

Aprobado inicialmente el expediente, y tras su correspondiente tramitación, la Reserva Municipal de Suelo es aprobada definitivamente mediante Acuerdo Plenario adoptado con fecha 27 de diciembre de 2007.

- 3.- En mayo de 2008 se aprueba inicialmente la Revisión del P.G.O.U. de Donostia-San Sebastián, documento en el que ya se contempla el desarrollo urbanístico del A.U. "ZU.08. Eskuzaitzeta" con los objetivos urbanísticos anteriormente señalados y con una superficie aproximada de 101,4 Has.
- 4.- En el convencimiento ya de que los suelos de la reserva de Eskuzaitzeta están llamados a cumplir una importante función territorial, por el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián se tramita el "Proyecto de Tasación Conjunta para la expropiación de los terrenos de la zona de reserva de suelo en la zona de Eskuzaitzeta, Zubieta de Donostia-San Sebastián", que es aprobado definitivamente mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 19 de junio de 2009.
- 5.- Con fecha 28 de septiembre de 2008 se inicia el trámite del documento de "Comunicación para iniciación de la Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental del Plan Parcial AU "ZU.08 Eskuzaitzeta", al objeto de cumplimentar los trámites establecidos por la Ley 9/2006, de 28 de abril, sobre Evaluación de los efectos de determinados Planes y Programas en el Medio Ambiente. En la comunicación se exponen ya los usos globales a que el Ayuntamiento se propone destinar los suelos.
- 6.- Con fecha 26 de junio de 2009 se produce la aprobación provisional de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián, documento en el que se establece ya la delimitación del Ámbito Urbanístico "ZU.08 Eskuzaitzeta" que ahora se ordena en el presente Plan Parcial. El expediente de la Revisión del Plan General recibe informe favorable de la Comisión de Ordenación del Territorio del País Vasco en sesión celebrada el 16 de octubre de 2009.
- 7.- Con fecha 25 de junio de 2010 el Ayuntamiento acuerda la aprobación definitiva de la Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián, documento en el que se establece de forma definitiva la ordenación urbanística del Ámbito Urbanístico "ZU.08 Eskuzaitzeta".
- 8.- Con fecha 2 de julio de 2010 la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián adopta el acuerdo de aprobar con carácter inicial, con condiciones, el Plan Parcial de Ámbito Urbanístico, "ZU.08 Eskuzaitzeta" y su correspondiente Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental.
- 9.- Con fecha 30 de julio de 2010 la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián adopta el acuerdo de aprobar con carácter inicial, con condiciones, el Programa de Actuación Urbanizadora del Ámbito Urbanístico "ZU.08 Eskuzaitzeta".
- 10.- Con fecha 8 de octubre de 2010 la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián adopta el acuerdo de aprobar con carácter inicial el Proyecto de Urbanización del A.U. "ZU.08 Eskuzaitzeta".

11.- Finalizado el plazo de alegaciones subsiguiente a la aprobación inicial del Plan Parcial del A.U. "ZU.08 Eskuzaitzeta" se reciben tres escritos presentados por :

- 1º) D. Unai Aldama Elorza, en representación de D. Juan Manuel Criado, S.L. (R.E. 58576) 23-09-2010.
- 2º) D. Iñigo Aizpurua y otros (R.E. 2280) 24-09-2010.
- 3º) D^a Margarita Ángeles Ayala Maya, en representación de Constructora Aldabea S.L. (R.E. 59559) 29-09-2010.

1.2.- OBJETIVOS

La operación del desarrollo urbanístico del ámbito AU "ZU.08 Eskuzaitzeta" se configura como una intervención de promoción pública de interés general por las implicaciones territoriales estratégicas que conlleva.

Efectivamente, la actuación en el ámbito de Eskuzaitzeta se plantea como una intervención de especial interés para la Administración pública por posibilitar el desarrollo urbanístico, de forma coordinada y sinérgica, de los suelos necesarios para la implantación de dos grandes elementos dotacionales de equipamiento comunitario de interés público: el nuevo Centro Penitenciario de Gipuzkoa y el nuevo Centro de Gestión de Residuos Urbanos de Gipuzkoa. La actuación se configura, así mismo, como una operación urbanística de interés general ya que permitirá la promoción de una nueva dotación de suelo para actividades económicas que resuelva los problemas de reubicación y expansión de instalaciones industriales enclavadas en la actualidad en el interior de la trama urbana de Donostia-San Sebastián y satisfaga, también, nuevas demandas como, por ejemplo, las precisas para disponer de amplias plataformas para actividades logísticas, ruptura de cargas y distribución de mercancías en la periferia urbana y con conexión directa con la red general exterior de carreteras que atenúen la nociva incidencia de estas actividades sobre el interior de la trama urbana residencial y dotacional.

Todos estos requisitos de mejora integral de la funcionalidad urbanística global se cumplimentan satisfactoriamente con la operación del desarrollo del AU "ZU.08 Eskuzaitzeta", que cabe conceptuarse, por tanto, como una intervención de interés general por su influencia sobre la funcionalidad integral del conjunto del tejido urbanístico y que convendrá, por ello, ser objeto de promoción pública.

Coincide, además, la circunstancia añadida de que dentro del ámbito del AU "ZU.08 Eskuzaitzeta", de 1.052.679 m² de superficie total, aproximadamente el 96% de los suelos corresponden a terrenos de titularidad pública, bien propiedad de la Comunidad Autónoma Vasca, bien de titularidad municipal, fundamentalmente, estos últimos, como consecuencia de su adquisición mediante expropiación en el marco de la Declaración de Reserva Municipal que ha sido objeto de referencia en el epígrafe anterior.

En síntesis, por tanto, el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián proyecta acometer el desarrollo urbanístico del ámbito de Eskuzaitzeta, en Zubieta con un triple objetivo que avala el marcado carácter de interés general y justifica la promoción pública de la operación:

- a) De un lado, posibilitar la reimplantación en este ámbito del nuevo centro penitenciario de Gipuzkoa.

De modo tal que, mediante tal reimplantación del centro, se permita la mejora sustancial de las actuales instalaciones penitenciarias existentes en Gipuzkoa,

caracterizadas, dado el tiempo transcurrido desde su inauguración (1945), por el carácter obsoleto o inadecuado que presentan las mismas en relación con los fines y objetivos que, de acuerdo con el art. 25.2 de la Constitución, ha de reunir una instalación de este tipo, necesariamente dirigida a que las penas privativas de libertad se orienten hacia la reeducación y reinserción social.

Objetivos estos, de reeducación y reinserción, que requieren lógicamente de la oportuna modernización y dotación de las instalaciones precisas tendentes a posibilitar la educación y formación profesional y ocupacional de sus internos, así como orientadas hacia el desarrollo de actividades culturales, deportivas, terapéuticas y laborales.

- b) De otro lado, se pretende como objetivo la creación de un nuevo polígono de actividades económicas que esté orientado, de manera significativa, hacia edificaciones e instalaciones industriales y/o terciarias de fomento o interés público o social.

De modo tal que se posibilite la creación de una oferta importante de suelo que permita satisfacer, con las debidas condiciones de calidad y precio, la demanda existente, tanto respecto de nuevas iniciativas emprendedoras, como respecto de empresas que requieran, por sus necesidades, proceder a la ampliación o reubicación de sus actuales instalaciones.

- c) Por último, se ha de destacar igualmente que tales objetivos han de ser desarrollados de manera coordinada o sinérgica con las previsiones existentes, en inmediata colindancia a este ámbito, por parte del Plan Territorial Sectorial de Infraestructuras de Residuos Urbanos de Gipuzkoa, que fue objeto de aprobación con fecha 21 de julio de 2009 por parte de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

Y ello por cuanto la previsión de implantación, en las proximidades de este ámbito, de una moderna planta de valorización energética de residuos urbanos o Centro de Gestión de Residuos de Gipuzkoa, por parte de la citada institución foral en aras a lograr la gestión de los residuos urbanos desde una óptica de máxima eficiencia medioambiental y desarrollo sostenible, exigen la previsión del desarrollo del presente ámbito teniendo en consideración tal futura implantación en orden a la debida previsión y coordinación de elementos estructurales tales como viales de acceso e implantación de determinadas acometidas de servicios.

Ello en aras a la máxima eficiencia de los recursos, así como el obligado ejercicio de los principios de responsabilidad, solidaridad e interés público, para alcanzar una gestión sostenible de los residuos urbanos y recursos existentes en el Territorio Histórico de Gipuzkoa.

1.3.- OBJETO DEL PROYECTO

El objeto del presente Plan Parcial es la determinación de las características de la ordenación urbanística planteada en la Revisión del Plan General para el desarrollo del A.U. "ZU.08 Eskuzaitzeta", ámbito situado en el barrio de Zubieta de Donostia-San Sebastián.

Dentro del A.U. "ZU.08 Eskuzaitzeta" se integran la Zona "B-10/ZU.08-Uso Industrial", zona destinada a la acogida de un nuevo polígono de actividades económicas, la Zona "G.00/ZU.08-Equipamiento Comunitario", ámbito de implantación del nuevo centro penitenciario de Gipuzkoa, la zona "H.00/ZU.08-Infraestructuras de servicios (S.G.)", adscrita a la nueva planta de tratamiento de residuos urbanos prevista en Arzaleta y la Zona "E.10/ZU.08 Sistema General Viario", nuevo elemento viario previsto para posibilitar la accesibilidad a las anteriores implantaciones.

En el presente documento de Plan Parcial se cumplimentan el conjunto de las determinaciones previstas para el desarrollo del nuevo ámbito urbanístico en la documentación gráfica y escrita y en los acuerdos de tramitación del expediente de "Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián", en la ordenación incorporada en el documento del Plan Parcial objeto de aprobación inicial, en las modificaciones puntuales, no sustanciales, introducidas como resultado del proceso de exposición pública del documento y del perfeccionamiento del mismo con ocasión de la elaboración en paralelo del Proyecto de Urbanización, así como el conjunto de las indicaciones señaladas por los técnicos municipales sobre diversos aspectos de la ordenación.

1.4.- CRITERIOS AMBIENTALES ESTRATÉGICOS CONSIDERADOS EN LA REDACCIÓN DEL PLAN PARCIAL

En la elaboración del Plan Parcial del A.U. "ZU.08 Eskuzaitzeta" han sido considerados y aplicados una serie de criterios ambientales estratégicos cuya identificación y desarrollo se detalla a continuación de forma explícita.

Estos criterios ambientales coinciden con los enumerados en el documento de referencia de 20 de enero de 2010 emitido por el Director de Planificación Territorial del Departamento de Medio Ambiente del Gobierno Vasco, que determina el alcance del estudio de evaluación conjunta de impacto ambiental del Plan Parcial del A.U. "ZU.08 Eskuzaitzeta".

Los criterios ambientales estratégicos aplicados y recogidos en la elaboración del presente Plan Parcial son los siguientes:

- 1.- Utilizar racional e intensivamente el suelo.
 - 1.1.- Preservando el suelo agrario y natural.
 - 1.2.- Reduciendo el sellado del suelo para usos urbanísticos.
- 2.- Evitar la segregación y dispersión urbana.
 - 2.1.- Planificando de forma integrada los usos del suelo y la movilidad sostenible.
 - 2.2.- Reduciendo la movilidad y favoreciendo la accesibilidad mediante el transporte público y/o no motorizado.
- 3.- Mantener y mejorar los hábitats y el medio natural.
 - 3.1.- Prestando especial atención a los Hábitats de Interés Comunitario.
 - 3.2.- Conservando la vegetación, especialmente los bosques y la vegetación ribereña.
 - 3.3.- Protegiendo y restaurando la conectividad fuera de Espacios Naturales Protegidos.
- 4.- Mantener y/o mejorar la calidad del aire.
 - 4.1.- Planteando propuestas que no contribuyan al aumento de la concentración de partículas y emisiones ni de los niveles sonoros del entorno.
 - 4.2.- Compatibilizando los objetivos de calidad acústica tanto de los usos existentes como de los previstos con las actuaciones propuestas en el Plan Parcial.
- 5.- Mantener y/o mejorar la calidad del agua.
 - 5.1.- Protegiendo, preservando y restaurando los recursos y el medio hídricos.
 - 5.2.- Adecuando los tratamientos de las aguas residuales al vertido y al medio receptor.

- 5.3.- Evitando los procesos de erosión, arrastre y contaminación del agua de lluvia por escorrentía urbana.
- 6.- Fomentar el ahorro energético, la eficiencia y el uso de energías renovables.
 - 6.1.- Impulsar las instalaciones de distrito para calefacción o campos solares.
- 7.- Introducir criterios de arquitectura bioclimática en el planeamiento urbanístico.

A continuación se realiza un análisis pormenorizado y explícito de la aplicación en el Plan Parcial de cada uno de estos criterios ambientales estratégicos.

1.4.1.- Utilización racional e intensiva del suelo mediante la preservación del suelo agrario y natural

Este criterio, contemplado genéricamente en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, se desarrolla en el Programa Marco Ambiental de la CAPV 2007-2010, que establece como Objetivo Estratégico 9 el logro de un uso equilibrado del territorio.

En el Plan Parcial del A.U. "ZU.08 Eskuzaitzeta" este objetivo se logra con plenitud, al haberse optimizado la estrategia de concentrar en un solo punto del término municipal de Donostia-San Sebastián una serie de nuevas implantaciones urbanísticas necesarias (centro penitenciario de Gipuzkoa, vial de acceso al centro de gestión de residuos de Gipuzkoa, plataformas logísticas y parcelas para actividades económicas (industriales y terciarias)) en un territorio sin cualificaciones agrarias y naturales especialmente significativas, consiguiendo paliar de este modo el fuerte impacto que la implantación diversificada de todas estas instalaciones produciría sobre otras reservas espaciales con mayor cualificación agraria y/o natural (vgr. Vegas de Zubieta, valle de Abalotz, etc...).

Concretamente, la estrategia de ordenación urbanística desarrollada en el presente Plan Parcial del A.U. "ZU.08 Eskuzaitzeta" coincide plenamente con el Objetivo Estratégico 9 aludido, del logro de un uso equilibrado del territorio, al posibilitar "alcanzar una planificación conjunta y coherente de los diferentes sectores que actúan en el territorio, de manera que los problemas de artificialización y fragmentación del mismo hayan quedado resueltos".

1.4.2.- Utilización racional e intensiva del suelo mediante la reducción del sellado del suelo para usos urbanísticos

Este criterio, contemplado genéricamente en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, se cumplimenta y desarrolla con la ordenación urbanística del Plan Parcial del A.U. "ZU.08 Eskuzaitzeta", al posibilitarse de forma decisiva con la concentración en su solo enclave, el de Eskuzaitzeta, las solicitudes de sellado de suelo derivadas de las futuras necesidades de

desarrollo urbanístico proyectadas sobre el conjunto del término municipal de Donostia-San Sebastián como resultado de la acogida en el mismo de instalaciones de la importancia del nuevo centro penitenciario, el nuevo centro de gestión de residuos, las nuevas plataformas de actividades logísticas y las nuevas implantaciones industriales y terciarias, instalaciones que conllevarían una superficie de sellado de suelo que de producirse en un contexto de diversificación espacial generarían una superficie de sellado significativamente superior.

Debe tenerse así mismo presente que de la superficie bruta total de 105 Has. del ámbito del A.U. "ZU.08 Eskuzaitzeta" la superficie de sellado para usos urbanísticos se limita a 65 Has., ya que las 40 Has. restantes corresponden a suelos que se conservan en su estado natural (16 Has), que tras su transformación morfológica revierten como zonas verdes libres regeneradas (11 Has.), o que se consolidan como zonas verdes permanentes en el cinturón perimetral exterior de la parcela del centro penitenciario (13 Has.).

1.4.3.- Evitar la segregación y dispersión urbana, planificando de forma integrada los usos del suelo y la movilidad sostenible

Este criterio, contemplado genéricamente en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo y ya explicitado con anterioridad en el Manual para la Redacción del Planeamiento Urbanístico con Criterios de Sostenibilidad, IHOBE marzo 2005, se ha cumplimentado específicamente en el proceso de elaboración del Plan Parcial del A.U. "ZU.08 Eskuzaitzeta", al haberse planificado la disposición de un sistema común de accesos de forma coordinada e integrada para el conjunto de las implantaciones previstas (centro penitenciario, centro de gestión de residuos, restantes parcelas para actividades logísticas, industriales, terciarias y dotacionales), optimizando de este modo la utilización racional de los recursos con criterios de sostenibilidad, y al haberse previsto, así mismo, la disposición de elementos de movilidad sostenible mediante la ordenación de plataformas específicas para peatones (paseo arbolado) y bicicletas (bidegorri) a lo largo del acceso principal al nuevo polígono. Ver planos 5 y 7 del Plan Parcial.

1.4.4.- Evitar la segregación y dispersión urbana, reduciendo la movilidad y favoreciendo la accesibilidad mediante el transporte público y/o no motorizado

Este criterio, contemplado genéricamente en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, se desarrolla en el Programa Marco Ambiental de la CAPV 2007-2010, que establece como Objetivo Estratégico 8 la disposición de un nuevo modelo de gestión de la movilidad.

En el presente caso del Plan Parcial A.U. "ZU.08 Eskuzaitzeta" este objetivo se cumplimenta mediante la creación de un itinerario viario principal común para el conjunto de las futuras implantaciones y de fácil integración en las futuras redes de transporte público, así como con la creación complementaria de sendos itinerarios públicos no motorizados específicamente destinados a peatones (paseo arbolado) y bicicletas (bidegorri).

1.4.5.- Mantener y mejorar los hábitats y el medio natural, prestando especial atención a los hábitats de interés comunitario

En el Plan Parcial del A.U. "ZU.08 Eskuzaitzeta" se establecen medidas para el mantenimiento y mejora de masas de arbolado existentes y para la mejora y reforestación de las áreas planificadas como nuevas zonas verdes libres. Ver plano nº 10 del Plan Parcial.

No se procede, sin embargo, a la conservación de las áreas ocupadas por el hábitat de interés comunitario 4030 Brezales secos europeos, por tratarse de matorrales dominados por árgomas *oteak (Ulex spp)* que están siendo progresivamente sustituidos por formaciones arbustivas por falta de mantenimiento. Como este tipo de hábitat resulta bastante común en el CAPV, como resultado de los procesos de deforestación, las talas forestales, las siegas y los pastoreos agroganaderos y los incendios, se ha optado en la ordenación del A.U. "ZU.08 Eskuzaitzeta" por la opción preferible de destinar los espacios verdes a la reposición preferente de masas boscosas de robledal autóctono. Ver plano nº 10 del Plan Parcial.

1.4.6.- Mantener y mejorar los hábitats y el medio natural, conservando la vegetación, especialmente los bosques y la vegetación ribereña

Este criterio, contemplado en el art. 2.e de la Ley 16/1994, de 30 de junio, de Conservación de la Naturaleza del País Vasco, ha sido considerado y cumplimentado en el Plan Parcial del A.U. "ZU.08 Eskuzaitzeta" con las siguientes pautas de ordenación:

- Se han respetado como zonas verdes libres las áreas enclavadas en la parte Este del polígono donde se ha detectado la presencia de las principales masas de bosque de robledal en buen estado de conservación (6 Has.).
- Se ha respetado, así mismo, a lo largo del curso medio de la regata de Katanbide, único curso de agua de relativa entidad existente, las masas de vegetación ribereña de su margen izquierda inscrita dentro del ámbito del Plan Parcial.
- Se han arbitrado estrategias de conservación y mejora del arbolado existente y plantación de apoyo al regenerado, a razón de 1 Ud/16 m², en las zonas verdes libres de consolidación orográfica (3 Has.), con el consiguiente mantenimiento de la capa de tierra vegetal.
- Se han previsto intervenciones de reforestación intensiva en las zonas de consolidación orográfica y mantenimiento de la capa de tierra vegetal (9 Has.) que, sin embargo, adolecen de arbolado o el mismo se presenta escaso o degradado, a razón de 1 Ud/16 m² con especies propias del robledal.

1.4.7.- Mantener y mejorar los hábitats y el medio natural, protegiendo y restaurando la conectividad fuera de Espacios Naturales Protegidos

Este criterio, contemplado como Objetivo Estratégico 7, "mantener nuestra diversidad biológica", en el Programa Marco Ambiental de la CAPV 2007-2010, se ha tenido en cuenta y cumplimentado con la elaboración de la ordenación planteada en el Plan Parcial del A.U. "ZU.08 Eskuzaitzeta".

Con la finalidad de conservar, e incluso mejorar la conectividad biológica entre los espacios no ocupados con el desarrollo urbanístico, y detener la pérdida, e incluso fomentar la recuperación de la biodiversidad biológica, se han previsto en el Plan Parcial las siguientes intervenciones:

- Disposición de un corredor espacial verde perimetral en el conjunto del ámbito que garantice la conectividad biológica con el medio exterior de las masas forestales previstas en el interior de la zona urbanizada.
- Conservación de una cuña central sin alteración morfológica en la ladera de Eskuzaitzeta como elemento que garantice la penetración biológica del medio físico hacia los espacios verdes libres de menor entidad dispuestos en el interior de la ordenación.
- Optimización de las estrategias de biodiversidad en las acciones positivas de mejora de la vegetación y reforestación programadas en el Plan Parcial, aumentando la superficie forestal autóctona (Compromiso M.3.2) y reduciendo la presencia de especies exóticas invasoras (Compromiso M.3.7).

1.4.8.- Mantener y/o mejorar la calidad del aire, planteando propuestas que no contribuyan al aumento de la concentración de partículas y emisiones ni de los niveles sonoros del entorno

La disposición en el ámbito de Eskuzaitzeta de las implantaciones urbanísticas previstas en el Plan Parcial del A.U. "ZU.08 Eskuzaitzeta" evita el aumento de la concentración de partículas y emisiones y de los niveles sonoros en puntos alternativos del término municipal donde la incidencia sobre el medio físico y el entorno urbano sería significativamente más relevante y menos deseable.

1.4.9.- Mantener y mejorar la calidad del aire, compatibilizando los objetivos de calidad acústica tanto de los usos existentes como de los previstos con las actuaciones propuestas en el Plan Parcial

La localización de los usos urbanísticos previstos en el Plan Parcial del A.U. "ZU.08 Eskuzaitzeta", de forma exterior pero inmediata al medio urbano, posibilita un balance óptimo de compatibilización de los objetivos de calidad acústica exigibles en cada caso tanto en el medio rural como en el medio urbano.

1.4.10.- Mantener y/o mejorar la calidad del agua, protegiendo, preservando y restaurando los recursos y el medio hídrico

En sintonía con el Objetivo Estratégico 2, "buena calidad del agua", del Programa Marco Ambiental de la CAPV 2007-2010, en la ordenación planteada en el Plan Parcial del A.U. "ZU.08 Eskuzaitzeta" se prevé la preservación del tramo bajo del curso de agua principal del ámbito, la regata de Katanbide, estableciendo mecanismos para garantizar la conservación del caudal ecológico en el mismo. Se prevé, así mismo, la reposición a cielo abierto de algunos de los cauces menores de escorrentía interceptados, resolviéndolos con tratamiento de ingeniería blanda y reposición de su arbolado de ribera, garantizándose de este modo la conservación y/o mejora de la calidad de las aguas.

1.4.11.- Mantener y/o mejorar la calidad del agua, adecuando los tratamientos de las aguas residuales al vertido y al medio receptor

En el Plan Parcial del A.U. "ZU.08 Eskuzaitzeta" se prevé la construcción de una red separativa de aguas residuales que garantiza la captación de todos los vertidos producidos y su conducción a la red general de saneamiento para su correspondiente tratamiento. Ver plano 12.1 del Plan Parcial.

1.4.12.- Mantener y/o mejorar la calidad del agua, evitando los procesos de erosión, arrastre y contaminación del agua de lluvia por escorrentía urbana

Con la ordenación prevista en el Plan Parcial del A.U. "ZU.08 Eskuzaitzeta", en la que las inclinaciones de los taludes de las excavaciones y los rellenos son muy moderados, en general 2H-1V y en algunos casos 3H-2V para respetar las masas de arbolado preexistentes, con las revegetaciones previstas de los taludes de forma inmediata a su ejecución y con los elementos de captación de aguas pluviales programados, se garantiza la eliminación de procesos de erosión, arrastre y contaminación del agua de lluvia por escorrentía urbana. Se prevé, además, la disposición en puntos estratégicos (ver plano 12.1) de sendos tanques de retención de celdas drenantes.

1.4.13.- Fomentar el ahorro energético, la eficiencia y el uso de energías renovables, mediante el impulso de instalaciones de distrito para calefacción o campos solares

En el Plan Parcial del A.U. "ZU.08 Eskuzaitzeta" se contempla de forma específica la presencia complementaria del Centro de Gestión de Residuos de Gipuzkoa en el área colindante de Arzabaleta, de forma que se puedan establecer procesos complementarios de producción y consumo de energía eléctrica y vapor de gas para calefacción.

1.4.14.- Introducir criterios de arquitectura bioclimática en el planeamiento urbanístico

La normativa del Plan Parcial del A.U. "ZU.08 Eskuzaitzeta" se incardina en las Normas de Protección Ambiental, Paisajística y Natural del PGOU de Donostia-San Sebastián y, en consonancia con las mismas, introduce los criterios de arquitectura bioclimática que procedan en cada momento para optimizar los objetivos de eficiencia energética y reducción de emisiones contaminantes.

1.5.- CAMBIOS INTRODUCIDOS DURANTE LA TRAMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL

La práctica totalidad de los cambios introducidos en el documento del presente Plan Parcial con respecto al documento de aprobación inicial corresponden a cuestiones de menor entidad suscitadas como simple adecuación a los pequeños ajustes derivados del proceso de mayor precisión técnica inherente al proceso de elaboración del Proyecto de Urbanización ya aprobado inicialmente, así como de la necesidad de atender las indicaciones provenientes de los Servicios Técnicos de las distintas administraciones públicas en la fase de tramitación del presente expediente.

Únicamente, como cambios más significativos, sin que tampoco supongan los mismos modificaciones de entidad sustantiva respecto a la ordenación del Plan Parcial, se señalan los siguientes:

- En atención a la alegación presentada por D. Juan Manuel Criado, en la que se solicita la ampliación de la superficie de la estación de servicio para la incorporación a la misma de una zona para aparcamiento de camiones, se procede a la satisfacción parcial de la misma, en la medida que cabe compatibilizar el mantenimiento de la correcta funcionalidad técnica del Sistema General Viario E.10/ZU.08, con un ligero desplazamiento del mismo hacia el SO, con la consiguiente obtención de una franja espacial idónea para la ampliación de la estación de servicio, de forma que se posibilita la creación en la misma de un nuevo espacio hábil para el aparcamiento de camiones-trailers.
- En orden a atender criterios de mayor flexibilidad en la parcela D que han sido planteados por parte del Consorcio de Gestión de Residuos de Gipuzkoa, se ha entendido conveniente posibilitar la colindancia directa de la citada parcela con la parcela C, incorporando para ello a dichas parcelas el talud de suelo verde público de separación de sus respectivas plataformas de explanación y contemplando la flexibilización del trazado de su límite de colindancia interna mediante posibilidad de la tramitación de un Estudio de Detalle conjunto para ambas parcelas.
- Por último, se contempla en la regulación del régimen de suministro eléctrico al conjunto de las parcelas dos situaciones diferenciadas en función del tamaño superficial de las mismas. Se sigue contemplando el suministro directo en Baja Tensión desde la red general a las parcelas de menor dimensión y se prevé, sin embargo, la acometida en Media Tensión a las parcelas de mayor dimensión (A, C, D, E, J, K, L y X), en las que presumiblemente podrán asentarse usuarios demandantes de suministro directo en Media Tensión.

2.- INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1.- DELIMITACIÓN Y CARACTERÍSTICAS TERRITORIALES GENERALES

El ámbito A.U. "ZU.08 Eskuzaitzeta" se localiza en el enclave de Zubieta en el extremo SO del término municipal de Donostia-San Sebastián, en las proximidades de los núcleos urbanos de Lasarte-Oria y Usurbil. (Ver plano nº 1).

La superficie del ámbito, tras la delimitación exacta del sector efectuada con la tramitación del presente Plan Parcial, es de 1.052.679 m² (medición digital sobre base topográfica). El ámbito corresponde a una zona de accidentada topografía ocupada en su parte Norte por la vaguada de Katanbide y en la parte Sur por las laderas del monte. No presenta la zona ninguna edificación, elemento infraestructural, ni elemento viario significativo.

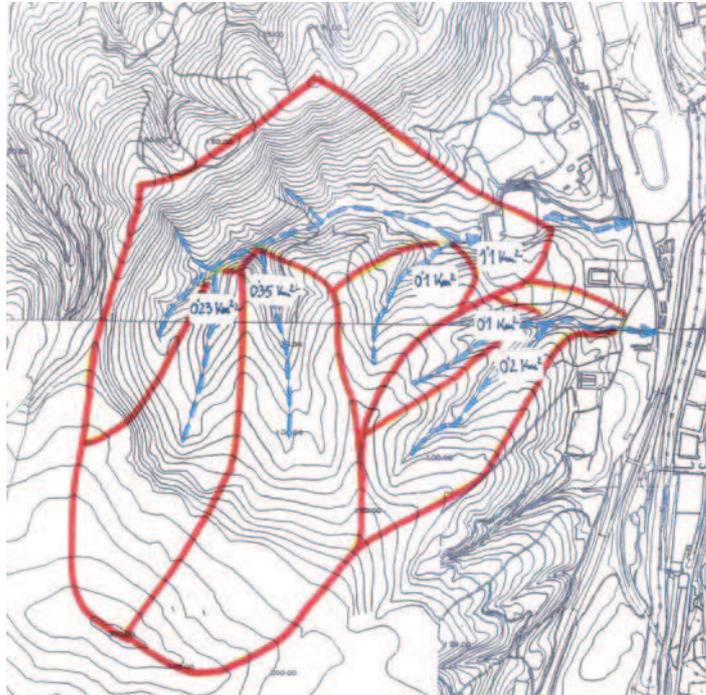
Se trata de un ámbito territorial de acentuada complejidad topográfica entre su punto más bajo, cota +30, en el enlace de Allerru en la N-1, y sus puntos más altos, bajo collado de Letabide, cota +115, zona central, hasta cota +170, y extremo Sur del ámbito, cota +150, surcado en su parte Norte por la profunda vaguada de Katanbide o Latxako y en su zona central por las diferentes subvaguadas que se ramifican por las laderas de Eskuzaitzeta.

En este complejo territorio, en el que no se dispone prácticamente de suelo llano, las zonas de pendiente más benigna se localizan en su parte alta, entre las cotas altimétricas +85 a +115. Deberá ser, por tanto, en estas zonas donde se disponga la implantación del grueso de los nuevos desarrollos urbanísticos previstos, derivándose, en consecuencia, la importancia que adquiere el trazado del vial principal de ascensión a las zonas altas como elemento sustancial de conexión entre la zona baja urbana de Lasarte-Oria y los nuevos desarrollos proyectados.

Otro aspecto importante radica en la presencia de una serie de escorrentías que configuran las pequeñas cabeceras de vaguada que se deberán destinar a la acogida de los rellenos con los que compensar la excavación de las partes altas de los cordales.

La totalidad de las vaguadas de la ladera corresponde a cuencas afluentes de muy pequeña entidad superficial, 0`23 Km², 0`35 Km², 0`12 Km², 0`10 Km² y 0`20 Km², respectivamente, que no presentan elementos naturalísticos relevantes, por lo que resultan adecuadas como áreas de relleno y explanación. En este mismo supuesto se encuentra también el tramo más alto, bajo el collado de Letabide, de la vaguada principal de Katanbide o Latxako.

El tramo medio de la regata de Katanbide presenta unas buenas condiciones naturalísticas con arbolado de fondo de valle bien conservado. Se propone la conservación de su cauce en su estado natural, con la configuración de un parque de fondo de vaguada.



ZUBIETA
CUENCAS AFLUENTES
E:1/20.000

2.2.- PLANEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL

El Plan Parcial del A.U. "ZU.08 Eskuzaitzeta" se ajusta a la delimitación, pautas de ordenación territorial y determinaciones urbanísticas sustanciales contenidas en el documento de "Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián", aprobado definitivamente el 25 de junio de 2010.

Dicho documento establece, entre otras determinaciones, la ordenación estructural del Ámbito Urbanístico "ZU.08 Eskuzaitzeta", en el enclave de Zubieta, destinado a acoger equipamientos estratégicos así como una zona de nuevas actividades económicas industriales y terciarias, cuantitativamente importante.

Asimismo, en dicho documento de Revisión del Plan General de Ordenación Urbana se delimita el denominado ámbito "UN.07 Arzabaleta", situado en el mismo enclave de Zubieta, en las proximidades del anterior ámbito "ZU.08 Eskuzaitzeta", en respuesta al Plan Territorial Sectorial de Infraestructuras de Residuos Urbanos de Gipuzkoa promovido por la Diputación Foral de Gipuzkoa.

En ese contexto, el Consorcio de Residuos de Gipuzkoa y el Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián han suscrito un convenio de colaboración para acometer las diferentes acciones de común interés, para el desarrollo de los ámbitos "Eskuzaitzeta" y "Arzabaleta".

Se presentan en el plano nº 2 las hojas gráficas del Documento de la Revisión del PGOU de Donostia-San Sebastián correspondientes al ámbito de Zubieta.

2.3.- ESTADO ACTUAL. CARACTERÍSTICAS AMBIENTALES, ACCESOS Y SERVICIOS AFECTADOS

El ámbito del A.U. "ZU.08 Eskuzaitzeta", sobre el que se planifican los nuevos desarrollos urbanísticos previstos, corresponde a un territorio deshabitado, sin explotaciones agropecuarias y sin presencia de edificios, viales e infraestructuras.

El área de actuación corresponde desde el punto de vista paisajístico y ambiental a un mosaico forestal-matorral en dominio fluvial sobre fisiografía de laderas e interfluvios alomados de calidad visual media-baja, dentro del ámbito comarcal y provincial. La fisiología y las características de los elementos que conforman el paisaje hacen que su fragilidad visual intrínseca sea baja. Si bien la afección sobre el paisaje es una afección inevitable, tras la aplicación de medidas correctoras como la protección de la vegetación y la revegetación, la magnitud de la afección se verá reducida.

No se detectan en el área masas forestales de alto valor intrínseco. Únicamente existen algunas manchas de brezales secos europeos, hábitats de interés comunitario, que, sin embargo, se corresponden en la actualidad con matorrales dominados por árgoma que están siendo progresivamente sustituidos por formaciones arbustivas debido a la falta de mantenimiento.

No se detecta en el área ningún elemento de valor patrimonial.

No dispone el área de accesos viarios asfaltados, contando únicamente con algunos caminos o pistas rurales de dificultosa accesibilidad rodada.

Tampoco presenta el área ningún elemento infraestructural, por lo que la intervención planteada no conlleva afecciones sobre servicios preexistentes.

2.4.- PARCELARIO

Las parcelas inscritas dentro del A.U. "ZU.08 Eskuzaitzeta" son las siguientes (ver plano nº 4) :

<u>Parcela</u>	<u>Propietario</u>	<u>Superficie</u>
14-164-R	Gobierno Vasco	84.424 m ²
14-165-R	Gobierno Vasco	140.615 m ²
14-168-R	Gobierno Vasco	29.487 m ²
14-168	Gobierno Vasco	5.308 m ²
14-170-R	Gobierno Vasco	2.628 m ²
14-170	Gobierno Vasco	5.918 m ²
14-177-R	Gobierno Vasco	34.563 m ²
14-177	Gobierno Vasco	4.313 m ²
14-178-R	Gobierno Vasco	19.263 m ²
14-237-R	Gobierno Vasco	51.335 m ²
14-237	Gobierno Vasco	5.550 m ²
14-240-R	Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián	26.815 m ²
14-252-R	Gobierno Vasco	64.393 m ²
14-252	Gobierno Vasco	27.984 m ²
14-264-R	Gobierno Vasco	10.133 m ²
14-265-R	Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián	80.858 m ²
14-266-R	Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián	21.716 m ²
14-267-R	Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián	30.208 m ²
14-268-R	Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián	64.472 m ²
14-268	Francisca Sagasti	11.380 m ²
14-269-R	Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián	19.076 m ²
14-269	Construcciones Aldabea	4.742 m ²
14-270-R	Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián	8.612 m ²
14-270	Construcciones Aldabea	4.506 m ²
14-272-R	Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián	20.968 m ²
14-273-R	Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián	17.553 m ²
14-274-R	Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián	26.208 m ²
14-275-R	Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián	1.753 m ²
14-275	Isabel Gorriti	3.761 m ²
14-277-R	Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián	3.811 m ²
14-277	I.Aizpurua	2.906 m ²
14-333-R	Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián	9.913 m ²
14-334-R	Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián	9.301 m ²
14-336-R	Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián	1.748 m ²
14-343-R	Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián	2.998 m ²
14-343	Copropietarios	2.891 m ²
14-345-R	Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián	2.576 m ²
14-345	Copropietarios	3.057 m ²
14-346-R	Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián	29.610 m ²
14-347-R	Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián	27.856 m ²
14-348-R	Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián	54.375 m ²
14-349-R	Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián	10.413 m ²
14-350-R	Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián	4.171 m ²
14-352-R	Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián	780 m ²

14-384-R	Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián	10.103 m ²
14-396-R	Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián	3.154 m ²
14-397-R	Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián	3.410 m ²
14-501-R	Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián	5.300 m ²
14-509-R	Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián	1.719 m ²
14-510-R	Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián	2.083 m ²
14-534-R	Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián	2.878 m ²
14-535-R	Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián	3.429 m ²
14-584-R	Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián	5.925 m ²
14-585-R	Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián	5.079 m ²
14-586-R	Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián	3.643 m ²
14-586	Construcciones Aldabea	2.525 m ²
JZ46018	Juan Manuel Criado S.L.	3.949 m ²
JZ46019	Juan Manuel Criado S.L.	56 m ²
09DIB58	Real Sociedad	320 m ²
	Suelo de Dominio y Uso Público	4.158 m ²
	Total	1.052.679 m²

En las intervenciones de configuración de accesos y resolución de acometidas, aunque se actúa en parte sobre suelo de dominio público, se afecta, así mismo, a suelos privados exteriores, cuya delimitación e identificación se realizará con mayor precisión en la elaboración y tramitación del correspondiente documento complementario del Programa de Actuación Urbanizadora.

En el plano nº 11, de Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución, se identifica y delimita, así mismo, el subámbito exterior "ZU.07.1 Etxabalalde", de 6.417 m² de superficie, configurado como ámbito de actuación expropiatoria "AAE.1 (ZU.07)" que en el planeamiento general se contempla como actuación externa vinculada para la creación de un segundo acceso viario público al A.U. "ZU.08 Eskuzaitzeta", a través del A.U. "ZU.07 Centro de Transportes Zubieta", como acceso alternativo al del vial principal.

A efectos de valoración de la expropiación de los suelos delimitados dentro del ámbito "ZU.07.1 Etxabalalde" se deberán tener en cuenta las servidumbres de paso o tránsito que puedan existir sobre la superficie afecta a aquella expropiación.

2.5.- CARACTERÍSTICAS GEOLÓGICO-GEOTÉCNICAS

Dada la importancia que para el desarrollo del futuro polígono presentan los movimientos de tierras necesarios para configurar la plataforma prevista, del orden de 3.400.000 m³ de excavación y 4.550.000 m³ de terraplenado, se ha realizado un trabajo específico para el conocimiento de las características del subsuelo. Se ha confeccionado, al efecto, un Estudio Geológico-Geotécnico, realizado por la consultora especializada Ikerlur con una importante campaña de catas y sondeos.

En el Estudio Geológico-Geotécnico se constata que en el territorio existen zonas con importantes espesores de suelos aluviales o de roca meteorizada que podrán ser excavados con maquinaria normal, siendo estos suelos tolerables. Por otro lado y en las zonas de excavación más profunda aparecerá una roca margosa, lutitas, que hará necesario el empleo de voladuras o empleo de martillo neumático para su extracción.

No se observan puntos de agua de especial entidad salvo las propias de escorrentía y pequeños arroyos.

Las recomendaciones más importantes del Estudio Geotécnico son :

- Las excavaciones en rellenos, suelos y roca meteorizada se podrán acometer utilizando medios mecánicos convencionales, esto es, mediante el empleo de máquina retroexcavadora y transporte del material en camión. Se precisará el empleo ocasional del martillo rompe-rocas para poder trocear algún bolo de roca sana que de manera aislada pudiera quedar englobado dentro de la masa de suelos o de roca meteorizada.
- En el caso de la roca sana, se precisará para su excavación el empleo de martillo rompe-rocas o puntero o voladuras.
- Los materiales procedentes de la excavación del substrato vegetal deberán acopiarse para su posterior utilización en zonas ajardinadas y de recuperación paisajística.
- Los materiales excavados van a poder utilizarse para la ejecución de los rellenos de la explanación ya que cumplen las condiciones establecidas para los suelos de tipo "tolerable".

Del Estudio se desprende la viabilidad general de la operación proyectada, tanto por el dimensionamiento de los taludes planteados para las excavaciones, dimensionados con una inclinación general 1V-2H y en algunos puntos 1V-2,25H, como por la configuración asignada a las zonas de terraplenado, en las que se ha previsto en general una pendiente 2H-1V, salvo en algunos terraplenes hacia la vaguada de Katanbide donde se prevé disponer 3H-2V.

De las conclusiones del Estudio Geológico-Geotécnico se deriva que no resultan previsibles dificultades relevantes de excavabilidad, y se puede asumir que, con la adopción de las debidas medidas precautorias de control del grado de humedad y de alternado cuidadoso por tongadas de los diferentes materiales de terraplenado, se podrá alcanzar para el conjunto de las operaciones de Eskuzaitzeta y Arzabaleta un equilibrio global entre los volúmenes de excavación y los de relleno, absorbiendo unos excedentes de terraplenado de 1.150.000 m² procedentes de Arzabaleta sin tener que afrontar la salida de excedentes de tierras al exterior.

Se deriva finalmente de Estudio que una vez ejecutada la urbanización, las zonas de plataformas excavadas presentarán condiciones favorables para cimentaciones superficiales, mientras que en el caso de los rellenos se deberán realizar estudios específicos en función de los requerimientos de cimentación de la edificación que vaya a acometerse en cada caso.

3.- DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA PROPUESTA Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

3.1.- DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA PROPUESTA

La ordenación del A.U. "ZU.08 Eskuzaitzeta" se plantea sobre una superficie bruta total de 105,2 Has con el objetivo principal de generar un territorio urbano capaz de acoger equipamientos comunitarios de gran dimensión, como la cárcel de Gipuzkoa, y posibilitar la implantación de nuevas actividades económicas, orientadas de manera significativa hacia la acogida de edificaciones e instalaciones industriales y terciarias de fomento e interés público o social, en una localización estratégica por su posición relativa entre los núcleos de población y la red viaria exterior.

Este objetivo se complementa con la acción sinérgica de resolver de forma coordinada el desarrollo de la planta de tratamiento de residuos urbanos de Gipuzkoa en el territorio colindante de Arzabaleta, al concentrarse en una sola operación las intervenciones de construcción del vial de acceso desde Oria y la resolución de las acometidas de las diferentes infraestructuras de servicio.

Otra acción muy significativa de complementariedad entre las intervenciones programadas en Eskuzaitzeta y Arzabaleta es el tratamiento compensado de las operaciones de movimientos de tierras, acogiendo con la urbanización de Eskuzaitzeta el volumen de excedentes de tierras (1.150.000 m³) generados con la construcción de la planta de Arzabaleta.

En Eskuzaitzeta se proyecta la construcción de un vial de acceso desde Oria hasta las zonas altas con 1,5 km de desarrollo. Este vial posibilita, además de la llegada a las plataformas superiores de la cárcel y de la planta de residuos, situadas ambas a la cota media +115, el acceso a una serie de plataformas horizontales dispuestas de forma escalonada en las laderas de Eskuzaitzeta a partir de la cota +77.

En el ámbito de Eskuzaitzeta se contemplan, por tanto, cuatro operaciones diferenciadas pero integradas: el desarrollo de una zona de actividades económicas, Zona "B.10/ZU.08-Uso Industrial" de 70 Has de superficie bruta, la creación de una gran plataforma para la acogida de la cárcel de Gipuzkoa, la Zona "G.00/ZU.08. Equipamiento Comunitario (S.G.)" sobre una superficie bruta de 28,8 Has, la Zona "H.00/ZU.08-Infraestructuras de Servicios (S.G.)", adscrita a la nueva planta de tratamiento de residuos urbanos de Arzabaleta sobre una superficie bruta de 0,8 Has., y por último, la Zona "E.10/ZU.08-Sistema General Viario", en la que se prevé la construcción del vial general que dé servicio y funcionalidad al conjunto de estos ámbitos.

En el nuevo polígono industrial previsto se genera una superficie total aproximada de 35 Has de plataformas horizontales, sobre la que se posibilita una ocupación edificatoria de 210.200 m² (30% de ocupación sobre el suelo bruto total) y una edificabilidad global sobre rasante de cerca de 300.000 m² de techo edificable (42% de aprovechamiento).

Para el sistema general penitenciario se configura una gran parcela de 287.572 m² de superficie, con una plataforma central explanada sensiblemente rectangular, de 530 m x 340 m y con una ligera inclinación entre las cotas +108 y +118.

El vial principal de acceso asciende con pendiente media inferior al 5% desde la cota +32 del reformado enlace de Allerru, en la autovía N-1, en Oria, hasta la cota +112 a la que se prevé la apertura de un túnel bajo el collado de Letabide para el acceso a Arzabaleta.

Para la realización del conjunto de las explanaciones previstas en el nuevo polígono se plantean unas operaciones de movimiento de tierras de 2.900.000 m³ de excavaciones procedentes del desmonte de las lomas y 4.300.000 m³ de terraplenados para el relleno de las cabeceras de vaguada. El déficit de tierras de 1.150.000 m³, estimado teniendo en cuenta el ratio de esponjamiento previsible, se ha programado expresamente para resolver la acogida de los excedentes previstos en la operación colindante de Arzabaleta.

En relación con la red viaria, se han previsto, además del trazado estructurante del vial principal de acceso, la apertura de otros dos accesos al polígono desde el exterior. Uno a través del vial a construir por el A.U. "ZU.02-Aldatxeta", zona de futuro desarrollo residencial, y otro, de carácter secundario, desde el A.U. "ZU.07 Centro de Transportes de Zubieta".

El viario interno del polígono se resuelve básicamente con la disposición de dos calles paralelas, decaladas 7 metros entre sus respectivas rasantes, que se configuran como un gran eje central urbano y se articulan con el resto de la red mediante dos amplias glorietas en torno a las que se disponen los centros dotacionales del futuro polígono y de las que parten los restantes viales del mismo.

Sobre las diferentes plataformas de la ordenación se prevé la disposición de una serie de parcelas de diversos tamaños y características. Dada la extensión superficial de todas ellas se contempla la posibilidad de su posible lotización en subparcelas o módulos edificatorios adosados, admitiéndose, así mismo, una amplia gama de posibles soluciones y tipologías edificatorias.

En algunas de las parcelas, las parcelas B, F, G, I y M se contempla expresamente la edificación en doble altura, con acceso directo desde dos calles paralelas con 7 metros de altura de escalonamiento.

En los planos del presente documento se reflejan las características y las determinaciones específicas de la ordenación planteada en el Plan Parcial.

3.2.- DIFERENTES ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN CONSIDERADAS

En el proceso de planificación del A.U. "ZU.08 Eskuzaitzeta" se han considerado y evaluado diferentes alternativas de ordenación.

El diseño y valoración de las mismas se ha desarrollado en diferentes momentos del proceso de planeamiento. Primero, durante la fijación del trazado del vial principal. Posteriormente, en la toma de decisiones sobre la configuración de las plataformas y la consiguiente evaluación de los movimientos de tierras, y, por último, con la consideración de diferentes alternativas de tipología edificatoria y división parcelaria en el nuevo polígono.

La consideración de los diferentes bloques de alternativas se realizó de forma coordinada con su correspondiente evaluación ambiental, tal y como se constata en el documento de "Comunicación para iniciación de la evaluación conjunta de impacto ambiental del Plan Parcial A.U. ZU.08 Eskuzaitzeta" elaborado por Ekos e Ikaur en Septiembre de 2008 para el inicio del tramite reglamentario de consultas previas ambientales.

En la evaluación comparativa de las diferentes alternativas se ha tenido también presente la viabilidad económica de las mismas y el grado de mayor o menor coste económico de cada solución en relación con sus niveles de calidad urbanística e impacto ambiental.

En este sentido, en la evaluación sobre las alternativas para el trazado del vial de acceso un factor positivo añadido para la elección de la solución 1 radicó en el menor coste económico de esta alternativa debido a su menor desarrollo longitudinal, 1.913 m. frente a los 2.202 y 2.305 m. de las soluciones 2 y 3.

En la evaluación de las alternativas sobre el tratamiento de los movimientos de tierras, uno de los factores decisivos para la elección de la solución adoptada ha radicado, así mismo, en el significativo menor impacto ambiental y coste económico que supone el equilibrio entre excavaciones y terraplenados, evitando la incidencia ambiental y los costes derivados del transporte de tierras al o del exterior.

Por último, en la evaluación de las alternativas para la ordenación interna edificatoria y la configuración de las parcelas, los costes de repercusión económica son muy semejantes, y este caso la selección de la solución adoptada se ha apoyado en cuestiones de índole urbanística.

En todo caso, en la evaluación y selección de las diferentes alternativas consideradas en el proceso de ordenación del polígono, se han tenido en todo momento presentes las valoraciones económicas de cada opción, contemplando en cada caso los costes inherentes a la restauración ambiental y la adopción de las correspondientes medidas correctoras.

Se incluye a continuación una información sintética justificativa de las principales alternativas consideradas.



ALTERNATIVAS CONSIDERADAS

En una primera fase se evaluaron varias alternativas para la configuración del trazado del vial (Sistema General E.10. Comunicación Viaria) de conexión entre la carretera N-1, a la cota +32, hasta el túnel a disponer bajo el collado de Letabide a la cota aproximada +112, con un desarrollo longitudinal de 1,8 Kms. Las alternativas para la configuración del trazado del vial fueron objeto de un "Estudio de alternativas de acceso viario al Centro de Gestión de Residuos de Gipuzkoa" (Ekos Estudios Ambientales S.L.U., 2009), en el que se analizaron las variables ambiental, territorial y económica. El estudio concluyó que la solución 1 resulta ser la más favorable.

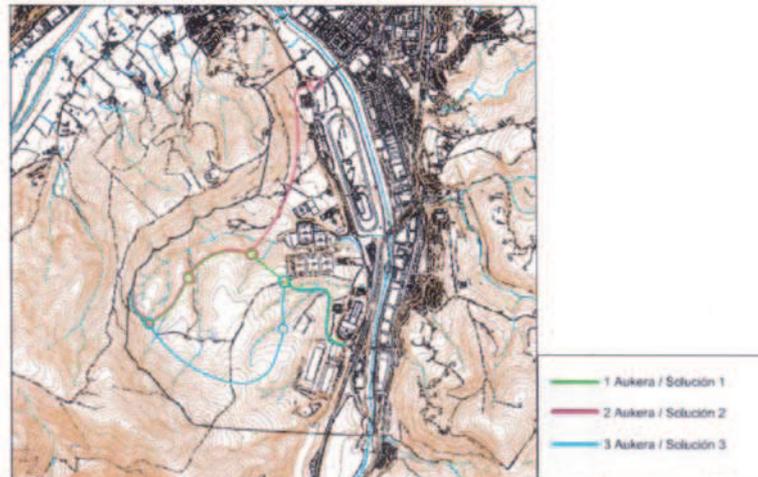


Imagen extraída del Mapa Alternativas de Trazado del "Estudio de Alternativas de Acceso Viario al Centro de Gestión de Residuos de Gipuzkoa" (Ekos Estudios Ambientales, 2009)

- Solución 1: Longitud de 1.913m. Parte del enlace de Aierru y atraviesa la zona de "Bugati" para alcanzar la zona media de los "altos de Zubieta" y por la margen derecha de la regata Latxaga llegar al "alto de Eskuzaitzeta".



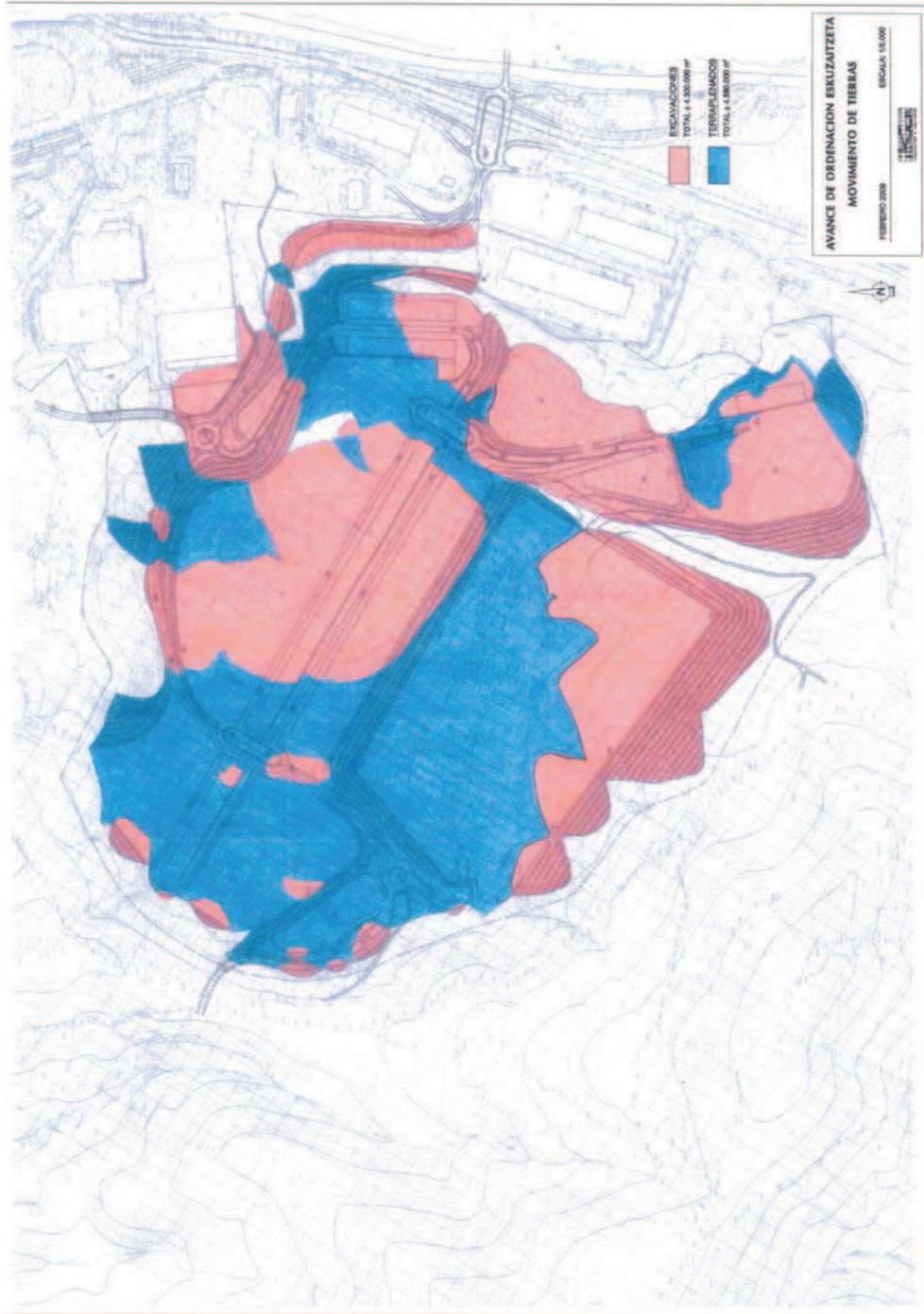
- Solución 2: Longitud de 2.202m. Parte de la zona del hipódromo de Zubieta y por la ladera de la margen izquierda de la regata Latxaga alcanza la zona media de los "altos de Zubieta", para posteriormente llegar al "alto de Eskuzaitzeta" compartiendo, en este último tramo, recorrido con la solución 1.
- Solución 3: Longitud de 2.305m. Parte del enlace de Aierru y atraviesa la zona de "Bugati" para alcanzar la zona media de los "altos de Zubieta", compartiendo un primer tramo con la solución 1, y se dibuja sin perder cota hasta llegar al "alto de Eskuzaitzeta".

De la evaluación de las tres alternativas de trazado barajadas y la posterior elección de una de ellas (solución 1) se ha derivado un primer condicionante importante para la ordenación del ámbito de Eskuzaitzeta.

Un segundo nivel de consideración de alternativas de ordenación ha consistido en la evaluación de diferentes soluciones de disposición de las plataformas, en planta y en rasante, con el objetivo de lograr el grado de compensación y minoración de los movimientos de tierras a realizar más favorable.

Se presentan a continuación tres escenarios alternativos (planos de movimiento de tierras de Febrero 09, Junio 09 y Julio 09, respectivamente), habiéndose optado, finalmente, por el balance de tierras de menor impacto global.

NOVIEMBRE 2010



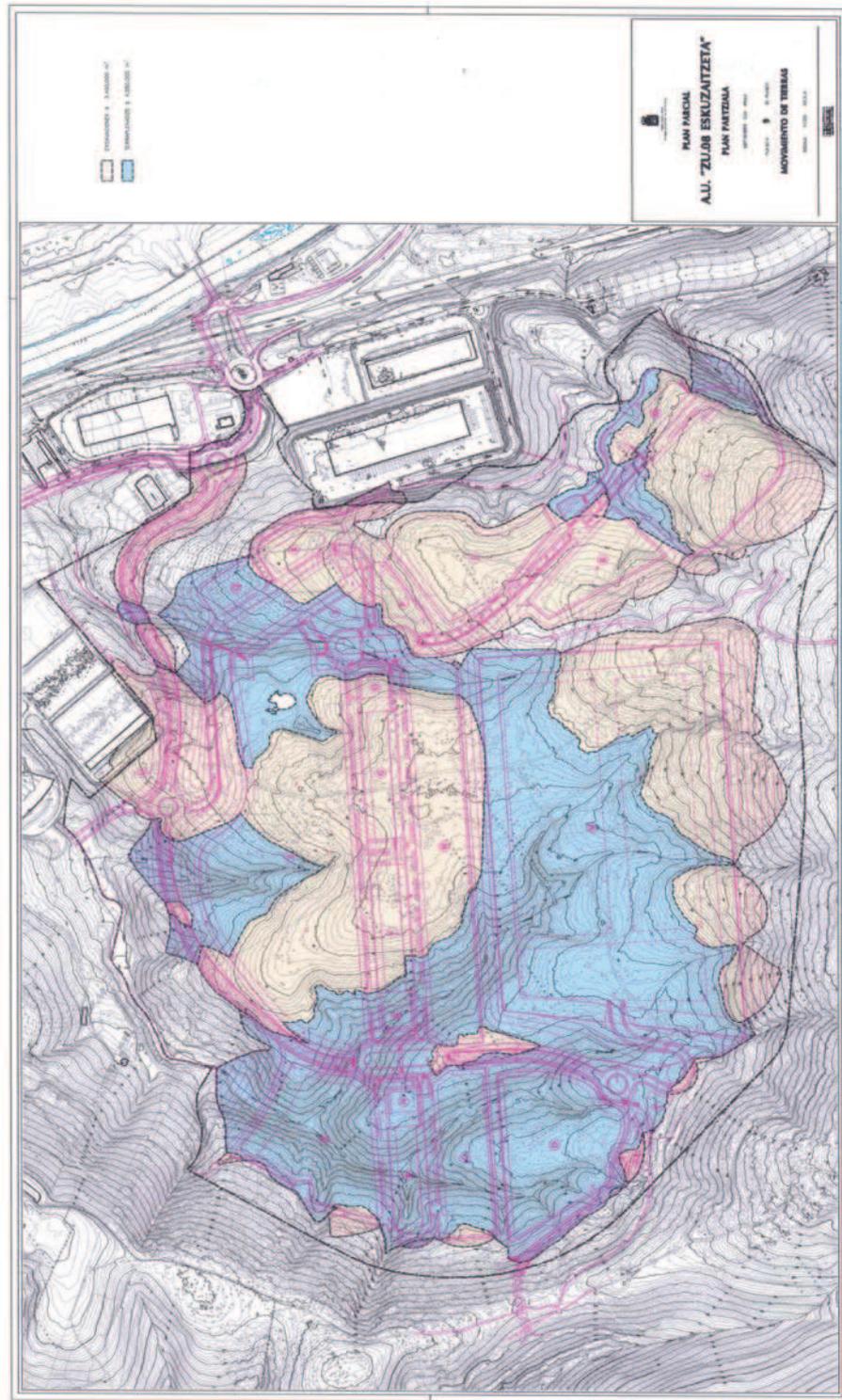
PLAN PARCIAL DEL A.U. "ZU.08 ESKUZAITZETA"

NOVIEMBRE 2010



PLAN PARCIAL DEL A.U. "ZU.08 ESKUZAITZETA"

NOVIEMBRE 2010



Documento nº 1 : MEMORIA

IKAUR, S.L.



Se han estudiado, por último, diferentes soluciones de la ordenación interna edificatoria y de configuración de las parcelas. Se presentan a continuación las alternativas denominadas 1, 2, 3 y 4 en las que se planteaban diferentes opciones de ocupación edificatoria en las parcelas C, D y E.

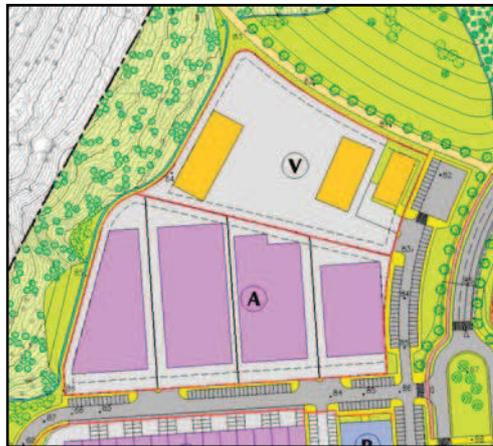


Se presentan, así mismo, a continuación las diferentes alternativas de ordenación barajadas para la parcela A, inicialmente destinada exclusivamente para uso industrial, y en la que finalmente se ha planificado también una parcela destinada a la acogida de instalaciones de equipamiento comunitario social (parcela V). Se definen como las alternativas 5, 6 y 7 de ordenación interna.

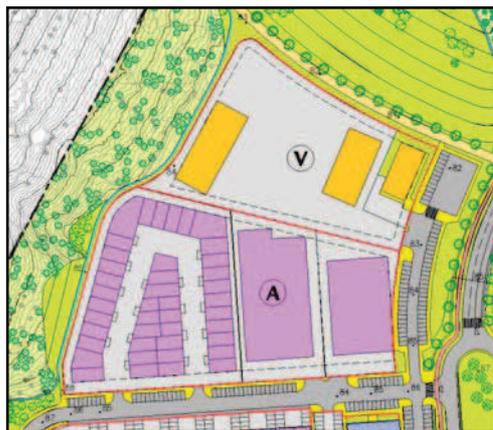
NOVIEMBRE 2010



**ALTERNATIVA 5 DE ORDENACIÓN INTERNA
PARCELA A ÍNTEGRAMENTE INDUSTRIAL**



**ALTERNATIVA 6 DE ORDENACIÓN INTERNA
PREVISIÓN DE LA PARCELA V DESTINADA A
EQUIPAMIENTO COMUNITARIO SOCIAL**



**ALTERNATIVA 7 DE ORDENACIÓN INTERNA
PREVISIÓN DENTRO DE LA PARCELA A DE UNA PARTE
DESTINADA A LA ACOGIDA DE MÓDULOS DE
PEQUEÑA DIMENSIÓN**

3.3.- JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

- La ordenación del Plan Parcial se fundamenta y justifica en el interés del Ayuntamiento de Donostia-San Sebastián por conjugar la demanda de suelo para actividades económicas existente en el municipio con la idoneidad que presenta la zona Eskuzaitzeta para la acogida de parcelas industriales y grandes equipamientos comunitarios de carácter estratégico, y con la oportunidad de resolver de forma sinérgica la accesibilidad, a través de Eskuzaitzeta, al ámbito de Arzabaleta, en el que se prevé la construcción de la planta de tratamiento de residuos de Gipuzkoa.
- Se ha realizado un proceso sistemático de evaluación de diferentes alternativas de ordenación, proceso en el que se han considerado las diferentes variables concurrentes. Se han tenido presentes variables de tipo ambiental, factores relativos al acceso viario, a la topografía, a la disponibilidad de suelo, a los esquemas de ordenación, a la previsión de flexibilidad de cara a la posible subdivisión de las parcelas, a la minoración de los costes de urbanización, etc..., llegándose como resultado del trabajo de optimización de todas estas variables a la alternativa de ordenación concreta propuesta.
- La ordenación planteada en el Plan Parcial se ajusta a la delimitación y a las determinaciones previstas en el documento de "Revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián", aprobado definitivamente el 25 de junio de 2010.

En concreto, la ordenación del Plan Parcial se ajusta a las pautas de delimitación y dimensionamiento superficial de los diferentes ámbitos de zonificación global establecidos en el Plan General (Zona "B.10/ZU.08-Uso Industrial", de 700.642 m²; Zona "G.00/ZU.08-Equipamiento Comunitario (S.G.)", de 287.572 m²; Zona "E.10/ZU.08-Sistema General Viario", de 55.941 m², y Zona "H.00/ZU.08-Infraestructuras de Servicios (S.G.)", de 8.570 m²), ya que las pequeñas diferencias de trazado de límites y cuantificación superficial suscitadas presentan muy pequeña entidad y tan sólo obedecen a simples reajustes técnicos de acomodación al mayor detalle de la base taquimétrica utilizada y a la realidad física del terreno. En el presente caso los mínimos reajustes planteados, se adaptan y se ajustan, dada su escasa entidad, a las tolerancias establecidas al efecto en los epígrafes nº 2, 8 y 9 del art. 29 del Documento 2.1 "Normas Urbanísticas Generales" del Plan General de Ordenación Urbana de Donostia-San Sebastián, en cuanto que, en ningún caso, conllevan, sobre la delimitación de la zonificación global de los ámbitos, modificaciones superiores al 5% de las zonas afectadas y no conllevan reducción de sus espacios libres.

- Se genera con la operación planteada en el Plan Parcial una superficie neta total explanada de 327.682 m² para parcelas industriales y terciarias y de 21.781 m² para parcelas dotacionales, con una capacidad edificatoria, sobre rasante, de 283.660 m² t.e. y 10.450 m² t.e., respectivamente, factor importante para satisfacer la futura demanda de espacio para la implantación de empresas.

- La nueva ordenación propuesta se desarrolla con una marcada sensibilidad medioambiental y paisajística, reconvirtiendo un territorio que presenta en la actualidad limitados valores naturales, con la disposición de amplias superficies destinadas a zonas verdes públicas, la recuperación de masas arbóreas y la consolidación paisajística, como parque natural público, del fondo de la vaguada de Katanbide.

En concreto, la intervención planteada, resuelve adecuadamente, con un saldo ambiental global positivo, el tratamiento de la vegetación de interés, de los cauces fluviales, de los corredores ecológicos, de las áreas acústicas y de los ámbitos de mejora ambiental, tal y como se justifica con especificidad en el correspondiente Estudio de ECIA que acompaña al presente Plan Parcial como documento complementario del mismo.

Particularizando expresamente las medidas establecidas en el Plan Parcial para el cumplimiento de cada uno de los condicionantes superpuestos a la ordenación urbanística que se contemplan específicamente para el AU "ZU.08 Eskuzaitzeta" en el Plan General, concretamente en el epígrafe V del Libro XVII del documento 2.2 de Normas Urbanísticas Particulares, se exponen a continuación los criterios de intervención adoptados para cada caso:

- "C.1d Hábitats de vegetación de interés. Arbolado, parques y jardines urbanos"

Se detecta en Eskuzaitzeta la presencia de una superficie del orden de 15 Has. de robledal-bosque mixto de frondosas y brezales secos europeos, vegetación considerada como formaciones de interés, según se refleja en el plano "5.III. Condicionantes superpuestos" del Plan General. De estas formaciones, una superficie del orden de 3 Has., enclavada en la vaguada de Katanbide o Latxaga, queda preservada sin afección en el Plan Parcial, conservada y mejorada.

Como medida de corrección sustitutiva de la afección proyectada sobre las 12 Has. restantes de vegetación de interés, se prevé, tal y como se prescribe en el epígrafe VIII.5.A.b) del Doc. "1.2. Informe de Sostenibilidad Ambiental" del Plan General, la creación de las siguientes nuevas superficies reforestadas (Ver plano nº 10 del Plan Parcial).

- Áreas de plantación de apoyo al regenerado - 30.000 m² -375 árboles.
- Zonas de plantación de reforestación - 88.000 m² - 5.500 árboles.
- Zonas de potenciación ambiental de desmontes muy tendidos - 82.000 m² - 3.000 árboles.
- Zonas de revegetación de terraplenes con masas arbóreas -35.000 m² -1.000 árboles.

La superficie reforestada sustitutiva alcanza, por tanto, una extensión total de 23,5 Has., muy superior a las 12 Has. afectadas.

- "C.4 Cauces fluviales y márgenes de protección de los mismos".

Las afecciones sobre cauces que se plantean en el Plan Parcial corresponden únicamente al relleno de las partes altas de las vaguadas, todas ellas de superficie de cuenca vertiente inferior a 0,3 Km². El tramo central de la regata de Katanbide o Latxaga se conserva, sin embargo, sin afección, preservando, así mismo, como cauce abierto la parte baja de la regata Zorrotzarrita. En las zonas de transformación del territorio con el relleno de las vaguadas, se diseña la configuración de algunos nuevos cauces de escorrentía, dispuestos a cielo abierto, con trazado sinuoso, y con un tratamiento de ingeniería blanda y reforestación de unos 8.306 m² de aliseda cantábrica en sus márgenes, con plantación de 578 árboles y 246 arbustos (Ver plano nº 10).

- "C.7 Corredores Ecológicos".

El área de estudio no se encuentra incluida en la Red de Corredores Ecológicos del País Vasco (Gurrutxaga 2005). La red definida por el PGOU a nivel municipal, aunque transformada, queda contemplada en la nueva ordenación, al conservarse una corona verde de territorio reforestado en todo el perímetro exterior del polígono, en el que se integra la vaguada de Katanbide que garantiza la continuidad ecológica con el entorno circundante, y establecerse una malla interior de pasillos verdes.

- "C.10 Áreas acústicas"

Como aportaciones decisivas incorporadas en la ordenación del Plan Parcial para garantizar la minaración de los impactos acústicos interactuantes entre los ámbitos urbanos del valle del Oria, por el que discurre la autovía N-1, y los ámbitos de nuevo desarrollo urbanístico a desarrollarse en la zona alta de Eskuzaitzeta, se señala en primer término la circunstancia de haberse dispuesto el acceso viario principal, máximo elemento generador de ruido, con un trazado segregado y perimetral respecto a la localización de las plataformas de desarrollo urbanístico, protegido, además, por taludes separadores hacia su flanco Sur y por una pantalla de arbolado hacia su flanco Norte.

Así mismo, se ha dispuesto en la ladera de Eskuzaitzeta una cuña territorial de preservación orográfica que funcionará como una barrera sónica y elemento importante de atenuación sonora por distancia.

- "C.11 Ámbitos de mejora ambiental".

La consideración de Eskuzaitzeta como un ámbito susceptible de mejora ambiental, que requiere, por tanto, intervenciones de actuación positiva sobre sus ecosistemas y áreas degradadas, se verá cumplimentada con el conjunto de las previsiones del Plan Parcial, en el que se contempla en su globalidad la

conformación de una superficie total superior a las 40 Has. destinada a territorio verde público, configurado como suelo reforestado y naturalísticamente regenerado.

- La ordenación viaria interna y la configuración parcelaria planteadas en el Plan Parcial garantizan la coexistencia de un claro soporte infraestructural básico con el suficiente grado de flexibilidad y capacidad de adaptación a la subdivisión parcelaria pormenorizada que finalmente se adopte en función de las demandas y solicitudes del mercado.
- La ordenación planteada se configura como una secuencia escalonada de plataformas enclavadas en la parte baja de las laderas de Eskuzaitzeta, disposición que garantiza una respetuosa integración territorial y paisajística del polígono en el entorno circundante.

Para la optimización del tratamiento urbanístico y paisajístico de las parcelas edificatorias previstas en el frente Este del polígono, configurado como la cornisa de encuentro del polígono con el valle principal del Oria, se dispone un tramo horizontal de 200 metros de vial a la cota intermedia +78 y orientado en paralelo al sentido longitudinal del valle (vial 5). Sobre este vial se apoya la plataforma en la que se prevé el asentamiento de un desarrollo edificatorio cualificado de empresas de carácter terciario que conlleven una arquitectura con un tratamiento formal de calidad superior a la media y valoricen la disposición equilibrada de un perfil edificatorio con vistas directas hacia el valle.

- Con la ordenación planteada se resuelve, de forma coordinada y sinérgica con la construcción de la planta de valorización de residuos urbanos de Gipuzkoa, la resolución de los accesos viarios y las diferentes acometidas de servicios infraestructurales a Eskuzaitzeta y Arzabaleta, sin necesidad de introducir afecciones significativas sobre los desarrollos urbanísticos circundantes ni sobre las redes ya preexistentes.

Una muestra de esta estrategia radica en la localización de una subestación eléctrica en un punto del polígono de emplazamiento discreto y con proximidad al conjunto de las plataformas objeto de servicio (centro penitenciario, planta de Arzabaleta y polígono industrial).

- Con la ordenación planteada se respetan y resuelven todas las determinaciones urbanísticas establecidas en la legislación vigente para el desarrollo de polígonos de actividad económica, tanto en lo relativo a las infraestructuras generales, como en lo referente a la clasificación y calificación global del suelo y a la disposición de los estándares dotacionales mínimos necesarios.

Concretamente, con la ordenación planteada para la zona "B.10/ZU.08-Uso industrial" se cumplimentan los diferentes estándares y parámetros exigidos en los polígonos para actividades económicas en el Reglamento de Planeamiento, en la Normativa del Plan General, en los artículos 77 y 79 de la Ley 2/2006, y en el artículo 11, de

Sistematización Normativa, del PTS de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales.

No ha sido posible, en cambio, considerar íntegramente los condicionantes superpuestos en la ordenación establecidos en el Informe de Sostenibilidad de la Revisión del PGOU, que evaluados adecuadamente en la ECIA correspondiente a este Plan han resultado ser compatibles con la ordenación establecida.

Reglamento de Planeamiento

- Sistema de espacios libres urbanos de dominio y uso público:
 $240.954 \text{ m}^2 > 10\%$ de 701.402 m^2
- En el sistema de espacios libres urbanos se inscriben circunferencias de 30 m. de diámetro
- Parque deportivo : $27.382 \text{ m}^2 > 2\%$ de 701.402 m^2
- Equipamiento terciario-comercial : $30.998 \text{ m}^2 > 1\%$ de 701.402 m^2
- Equipamiento social : $10.537 \text{ m}^2 > 1\%$ de 701.402 m^2
- Aparcamiento : 3.414 plazas $> 1\%$ de 296.910 m^2 t.e.

Ley 2/2006 de la CAPV y Decreto 105/2008, de 3 de junio, de Medidas Urgentes dictado en desarrollo de la Ley 2/2006

- Ocupación edificatoria (Art. 77. Ley 2/2006): $210.200 \text{ m}^2 > 30\%$ de 701.402 m^2
Igualmente se ha de tener en cuenta, a los efectos del cómputo del presente parámetro lo dispuesto en el art. 15.2 del citado Decreto 105/2008.
- Dotaciones públicas locales (Art. 79. Ley 2/2006) :
 $10.537 + 27.382 + 240.954 = 278.873 \text{ m}^2 > 12\%$ de 701.402 m^2
- Reserva de zonas verdes (Art. 79. Ley 2/2006): $240.954 \text{ m}^2 > 6\%$ de 701.402 m^2
- Plantación nuevos árboles : 6.000 árboles $> 1\%$ de 296.910 m^2 t.e.

P.T.S. Suelo Actividades Económicas

- Sup. total techo edificable dotacional : 30.250 m^2 t.e. $> 3\%$ de 296.910 m^2 t.e.
 - Aparcamiento: $3.414 > 1\%$ de 296.910
 $800 > 20\%$ de 3.414
 - Espacios libres y equipamientos:
 $30.998 + 10.537 + 27.382 + 240.954 = 309.871 \text{ m}^2 > 15\%$ de 701.402 m^2 .
- Otros aspectos importantes que avalan, también, la idoneidad y pertinencia del proyecto planteado son :
 - La ordenación del nuevo sector se incardina en el contexto de la ordenación general prevista en la Revisión del Plan General de Donostia-San Sebastián.

- Con el nuevo polígono previsto se resuelve de forma conjunta y sinérgica el acceso viario desde el enlace de Allerru en la N-1 y las diferentes acometidas infraestructurales, tanto a la nueva zona industrial de Eskuzaitzeta, como al nuevo equipamiento penitenciario y a la futura planta de tratamiento de residuos de Arzabaleta.
- En la ordenación planteada se contemplan unas operaciones de movimientos de tierras compensadas entre las excavaciones y los terraplenes realizados dentro del propio ámbito del sector, incluyéndose la acogida de los excedentes de 1.150.000 m³ generados en la operación colindante de Arzabaleta, no proyectándose, por tanto, impactos ambientales negativos sobre el exterior.

4.- CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

4.1.- ORDENACIÓN GENERAL

Ver plano nº 5.

El vial principal de Eskuzaitzeta arranca del enlace de Oria sobre la N-1. A 120 metros del inicio se dispone, a la cota +32, una primera glorieta para resolver el encuentro con el vial del Hipódromo.

En un segundo tramo de 540 m de desarrollo se asciende a otra glorieta, dispuesta a la cota +62, desde la que se prevé un futuro vial de acceso desde Aldatxeta y desde la que parte un segundo elemento de acceso viario a la parte alta del polígono a través de su fachada Este hacia el valle del Oria. Junto a esta segunda glorieta se prevé la creación de una parcela dotacional, parcela U, de carácter hostelero y/o deportivo, planteada en coordinación con la reforma del extremo SO de las instalaciones deportivas de la Real Sociedad.

Se asciende a continuación a sendas glorietas elípticas dispuestas entre las rasantes aproximadas +86 a +89 que se configuran como los polos articuladores del conjunto de la red viaria interna del polígono y entre las que se disponen dos calles paralelas, separadas entre sí 60 metros entre ejes y decaladas 7 metros en altura, que constituyen el espinazo central de los espacios públicos del futuro polígono.

Sobre este sistema de calles y glorietas se asientan buena parte de las parcelas, tanto las destinadas a la acogida de edificación industrial, como una serie de parcelas menores que por su posición estratégica en los puntos neurálgicos de las cabeceras cercanas a las glorietas quedan reservados para la localización de alguno de los equipamientos comerciales del polígono y la edificación destinada a la acogida de actividades terciarias.

En la parte alta del vial principal se dispone una última glorieta, a la cota +102, desde la que parten los accesos a la parcela destinada a equipamiento penitenciario (+108 a +118) y a la zona de Arzabaleta en la que se construirá la planta de tratamiento de residuos de Gipuzkoa, así como a una plataforma, dispuesta a la cota +102, mediante el relleno de la cabecera de la vaguada Katanbide, que se prevé que pueda destinarse, en su caso, a la acogida de actividades complementarias a las instalaciones de la planta de tratamiento de residuos.

Finalmente, en la zona alta situada en la parte SE del polígono se dispone una calle en fondo de saco que asciende desde la cota +90 hasta la +113 y a lo largo de la que se disponen una serie de plataformas explanadas a media ladera, parcelas J, K, L y M.

Las principales zonas verdes previstas en la ordenación corresponden a la parte baja de la vaguada de Katanbide, que se mantiene en su estado natural actual para garantizar la conservación

de sus masas arbóreas, a una cuña de la ladera de Eskuzaitzeta que se conserva sin alteración orográfica, como elemento verde de integración paisajística sobre el que se repone la pista rural de acceso hacia las zonas superiores de la ladera, y todos los espacios de los bordes exteriores del polígono que se configuran como un anillo verde perimetral de encuentro con el exterior.

Se ha previsto para el conjunto del ámbito del Plan Parcial una dotación mínima básica de aparcamiento público de 800 plazas dispuestas a lo largo de sus diferentes calles. Se prevé, además, la obligatoriedad de disponer en el interior de las diferentes parcelas una importante dotación complementaria de aparcamiento privado, con un mínimo de 2.600 plazas repartidas de forma sensiblemente proporcional al aprovechamiento edificatorio y al dimensionamiento superficial de cada parcela de la zona industrial y otras 300 plazas previstas en la parcela del Centro Penitenciario.

En el plano nº 5 de Ordenación General se refleja la configuración global del conjunto de los diferentes elementos constitutivos de la estructura pública del polígono, junto a una hipótesis, de carácter meramente indicativo, de la posible subdivisión y edificación de las parcelas industriales, así como del tratamiento edificatorio de las parcelas dotacionales y terciarias del polígono.

Se aportan, así mismo, dos ejemplos de posibles alternativas tipológicas basadas en la apertura de calles privadas de servicio en el interior de las parcelas, sobre las que apoyar edificación industrial de tamaño pequeño (100 m²) o medio (800 m², 1.500 m², etc...). Estos ejercicios, se han localizado en el primer caso en parte de la parcela A y en el segundo caso en una parte de la parcela E, aunque esta segunda opción sería igualmente aplicable a otras parcelas del polígono.

4.2.- ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA Y CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

Ver plano nº 6.

La ordenación se concreta con la definición de las parcelas edificables y la configuración de los espacios libres y dotacionales con arreglo a la siguiente zonificación pormenorizada :

ZONA "B.10/ZU.08 – USO INDUSTRIAL"

• PARCELAS DE USO INDUSTRIAL.....	307.103 m²	(43,79 %)
PARCELA A.....	16.970 m ²	
PARCELA B.....	7.454 m ²	
PARCELA C.....	15.792 m ²	
PARCELA D.....	31.988 m ²	
PARCELA E.....	95.745 m ²	
PARCELA F.....	9.000 m ²	
PARCELA G.....	9.000 m ²	
PARCELA H.....	40.225 m ²	
PARCELA I.....	8.100 m ²	
PARCELA J.....	22.458 m ²	
PARCELA K.....	13.116 m ²	
PARCELA L.....	30.379 m ²	
PARCELA M.....	6.876 m ²	
• PARCELAS DE USO TERCIARIO-COMERCIAL.....	30.998 m²	(4,42 %)
PARCELA N.....	4.144 m ²	
PARCELA Ñ.....	4.904 m ²	
PARCELA O.....	4.817 m ²	
PARCELA P.....	1.963 m ²	
PARCELA Q.....	1.963 m ²	
PARCELA R.....	1.963 m ²	
PARCELA S.....	3.179 m ²	
PARCELA T.....	3.185 m ²	
PARCELA U.....	4.880 m ²	
• PARCELAS DE USO APARCAMIENTO.....	825 m²	(0,12 %)
PARCELA Y.....	825 m ²	
• SISTEMA LOCAL DE SERVICIOS		
PARCELA DE EQUIPAMIENTO SOCIAL.....	10.537 m²	(1,50 %)
PARCELA V.....	10.537 m ²	
• SISTEMA LOCAL DE SERVICIOS		
PARQUE DEPORTIVO.....	27.382 m²	(3,90 %)
• SISTEMA LOCAL DE ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES.....	241.910 m²	(34,49 %)

• SISTEMA LOCAL DE VIALIDAD VIALES, ACERAS Y APARCAMIENTOS.....	78.285 m ²	(11,16 %)
• SUELO PARA INSTALACIONES DE LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS	4.362 m ²	(0,62 %)
PARCELA W.....	4.362 m ²	
<u>SUPERFICIE TOTAL DE LA ZONA "B.10/ZU.08 – USO INDUSTRIAL"</u>	701.402 m²	

ZONA "G.00/ZU.08 – EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (S.G.)"

• PARCELA DE EQUIPAMIENTO COMUNITARIO.....	287.572 m ²	
PARCELA X	287.572 m ²	
<u>SUP. TOTAL DE LA ZONA "G.00/ZU.08 – EQUIPAMIENTO COMUNITARIO (S.G.)"</u>	287.572 m²	

ZONA "E.10/ZU.08-SISTEMA GENERAL VIARIO"

• SISTEMA GENERAL VIARIO.....	55.108 m ²	
<u>SUP. TOTAL DE LA ZONA "E.10/ZU.08- SISTEMA GENERAL VIARIO"</u>	55.108 m²	

ZONA "H.00/ZU.08-INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS (S.G.)"

• SISTEMA GENERAL DE INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS.....	8.597 m ²	
<u>SUP. TOTAL DE LA ZONA "H.00/ZU.08-INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS (S.G.)"</u>	8.597 m²	

SUPERFICIE TOTAL A.U. "ZU.08 ESKUZAITZETA" **1.052.679 m²**

Una vez configuradas las diferentes parcelas contempladas en la ordenación se asigna a cada una de ellas sus diferentes parámetros de uso, edificabilidad, condiciones edificatorias, de subdivisión, de dotación de aparcamiento, de urbanización interior y de gestión. En el siguiente Cuadro de Características se sintetizan los principales parámetros de cada parcela edificable de la Zona "B.10/ZU.08-Uso Industrial", parámetros que se desarrollan con mayor pormenorización en las Fichas Urbanísticas.

**CUADRO GENERAL DE CARACTERÍSTICAS DE LAS PARCELAS
ZONA "B.10/ZU.08 – USO INDUSTRIAL"**

PARCELA	RASANTE	SUPERFICIE NETA	USO	Ocupación Edificatoria Máxima Superficie máxima edificable en planta	EDIFICABILIDAD MÁXIMA SOBRE RASANTE Sup. Máx.de techo edificable sobre rasante	EDIFICABILIDAD MÁXIMA BAJO RASANTE Sup. Máx.de techo edificable bajo rasante	APARCAMIENTO Número mínimo de plazas en el interior de la parcela	Nº MÁXIMO DE SUBDIVISION EN SUBPARCELAS O MÓDULOS	SUBPARCELA O MÓDULO MÍNIMO ****
A	+84.a +85	16.970 m ²	INDUSTRIAL	10.000 m ²	13.000 m ² t.e.	7.800 m ² t.e.	120	8 (50)	1.600 m ² (100 m ² c.)
B	+84.a +85/+92.a +93	7.454 m ²	INDUSTRIAL	4.200 m ² + 4.200 m ² *	10.920 m ² t.e.	4.200 m ² t.e.	112	(16 + 16)**	(340 m ² t.e.)
C	+92.a +93	15.292 m ²	INDUSTRIAL	9.200 m ²	11.040 m ² t.e.	6.624 m ² t.e.	95	7	1.875 m ²
D	+101.a +102	31.988 m ²	INDUSTRIAL	18.800 m ²	22.560 m ² t.e.	13.536 m ² t.e.	240	25	800 m ²
E	+83.a +86	95.745 m ²	INDUSTRIAL	62.500 m ²	75.000 m ² t.e.	45.000 m ² t.e.	480	50	800 m ²
F	+85.a +86/+92.a +93	9.000 m ²	INDUSTRIAL	5.400 m ² + 5.400 m ² *	14.040 m ² t.e.	5.400 m ² t.e.	120	(18 + 18)**	(390 m ² t.e.)
G	+85.a +86/+92.a +93	9.000 m ²	INDUSTRIAL	5.400 m ² + 5.400 m ² *	14.040 m ² t.e.	5.400 m ² t.e.	120	(18 + 18)**	(390 m ² t.e.)
H	+92.a +94	40.225 m ²	INDUSTRIAL	26.400 m ²	31.680 m ² t.e.	19.008 m ² t.e.	250	18	1.875 m ²
I	+78/+85	8.100 m ²	INDUSTRIAL	5.400 m ² + 5.400 m ² *	14.040 m ² t.e.	5.400 m ² t.e.	90	(18 + 18)**	(390 m ² t.e.)
J	+96.a +98	22.458 m ²	INDUSTRIAL	13.000 m ²	15.600 m ² t.e.	9.360 m ² t.e.	160	20	800 m ²
K	+105	13.116 m ²	INDUSTRIAL	8.100 m ²	9.720 m ² t.e.	5.832 m ² t.e.	100	10	800 m ²
L	+113.a +114	30.379 m ²	INDUSTRIAL	19.700 m ²	23.640 m ² t.e.	14.184 m ² t.e.	220	25	800 m ²
M	+106/+113	6.876 m ²	INDUSTRIAL	3.300 m ² + 3.300 m ² *	8.580 m ² t.e.	3.300 m ² t.e.	80	(12 + 12)**	(350 m ² t.e.)
SUBTOTAL PARCELAS INDUSTRIALES	-	307.103 m²	-	191.400 m² + 23.700 m² *	263.860 m² t.e.	145.044 m² t.e.	2.187	-	-
N	+78	4.144 m ²	TERCIARIO-COMERCIAL	2.000 m ²	3.600 m ² t.e.	2.000 m ² t.e.	36	2 (16)	1.600 m ² (200 m ² t.e.)
N	+78	4.904 m ²	TERCIARIO-COMERCIAL	2.000 m ²	3.600 m ² t.e.	2.000 m ² t.e.	40	2 (16)	1.600 m ² (200 m ² t.e.)
O	+87.a +89	4.817 m ²	TERCIARIO-COMERCIAL	2.000 m ²	3.600 m ² t.e.	2.000 m ² t.e.	40	(10)**	(200 m ² t.e.)
P	+85/+86	1.963 m ²	TERCIARIO-COMERCIAL	1.000 m ²	3.000 m ² t.e.	2.000 m ² t.e.	32	(15)**	(100 m ² t.e.)
O	+85/+87	1.963 m ²	TERCIARIO-COMERCIAL	1.000 m ²	3.000 m ² t.e.	2.000 m ² t.e.	32	(15)**	(100 m ² t.e.)
R	+85/+87	1.963 m ²	TERCIARIO-COMERCIAL	1.000 m ²	3.000 m ² t.e.	2.000 m ² t.e.	32	(15)**	(100 m ² t.e.)
S	+85/+86	3.179 m ²	TERCIARIO-COMERCIAL	1.250 m ²	3.600 m ² t.e.	2.000 m ² t.e.	40	(10)**	(200 m ² t.e.)
T	+103	3.185 m ²	TERCIARIO-COMERCIAL	500 m ²	1.250 m ² t.e.	500 m ² t.e.	15	No divisible	-
U	+63	4.880 m ²	TERCIARIO-COMERCIAL	1.250 m ²	1.600 m ² t.e.	2.000 m ² t.e.	50	No divisible	-
SUBTOTAL PARCELAS USO TERCIARIO-COMERCIAL	-	30.998 m²	-	12.000 m²	26.250 m² t.e.	16.500 m² t.e.	317	-	-
Y	+32	825 m ²	APARCAMIENTO	-	-	-	15	-	-
SUBTOTAL PARCELA APARCAMIENTO	-	825 m²	-	-	-	-	15	-	-
SUBTOTAL PARCELAS LUCRATIVAS	-	338.926 m²	-	203.400 m² + 23.700 m² *	290.110 m² t.e.	161.544 m² t.e.	2.519	-	-
V	+83.a +84	10.537 m ²	EQUIP. SOCIAL	4.000 m ²	4.000 m ² t.e.	2.000 m ² t.e.	80	5	1.000 m ² .
SUBTOTAL PARCELA EQUIP. SOCIAL	-	10.537 m²	-	4.000 m²	4.000 m² t.e.	2.000 m² t.e.	80	-	-
W	+92.a +93	4.362 m ²	INST. INFRAESTRUCTURAS	2.800 m ²	2.800 m ² t.e.	-	15	No divisible	-
SUBTOTAL PARCELA INST. INFRAESTRUCTURAS	-	4.362 m²	-	2.800 m²	2.800 m² t.e.	-	15	-	-
TOTAL ZONA "B.10/ZU.08-USO INDUSTRIAL"	-	353.825 m²	-	210.200 + 23.700 m² *	296.910 m² t.e.	163.544 m² t.e.	2.614 ****	-	-

* Edificación en doble planta con acceso viario en ambas plantas
 ** Parcela indivisible. Número máximo de división en módulos.
 *** La superficie mínima de las subparcelas se establece en m² de superficie privada neta y el tamaño mínimo de los módulos en m² de superficie mínima de techo edificable o superficie mínima construida en planta.
 **** A la dotación de 2.614 plazas de aparcamiento previstas en el interior de las parcelas deben abatirse otras 800 plazas de aparcamiento programadas en suelo público, resultando una dotación total de 3.414 plazas de aparcamiento en la Zona "B.10/ZU.08-Usa Industrial". En el interior de la parcela X, del Sistema General G.00/ZU.08, destinada a Centro Penitenciario, se prevé una dotación mínima de 300 plazas.

4.3.- RED VIARIA Y APARCAMIENTO

Ver plano nº 7.

Los elementos viarios a construir para el desarrollo urbanístico del A.U. "ZU.08 Eskuzaitzeta" son los siguientes:

- **Vial principal de acceso. Sistema general "E.10/Comunicación Viaria". Vial 1**

Elemento viario troncal, de 1,5 km de desarrollo. Ascende progresivamente, con un trazado ondulado adaptado a la orografía, desde el enlace de Oria, en Allerru, en la N-1, cota aproximada +32, hasta la Glorieta 4, dispuesta a la cota +102.

En el punto 0,120 km se dispone la Glorieta 1, cota +32,50, de 50 metros de diámetro exterior, para la resolución del encuentro con el viario general previsto a lo largo de la margen izquierda del río Oria.

En el punto 0,660 km se dispone la Glorieta 2, cota +62, de 45 metros de diámetro exterior, de la que parte un segundo ramal de acceso a la parte superior del polígono (vial 5) y el futuro vial de acceso al polígono desde Lasarte a través de la zona de Aldatxeta (vial 11).

En el punto 1,220 km se dispone la Glorieta 3, cotas +87/90, elíptica, 40 x 120 m exteriores, que se configura como uno de los dos polos de distribución de tráfico prevista en la red interna del polígono. De esta glorieta parten los viales 2, 3 y 4.

En el punto 1,500 km se dispone la Glorieta 4, cota +102, de 45 metros de diámetro exterior, de la que parte el acceso a la parcela penitenciaria (vial 9) y se accede directamente a la parcela D, arranca el vial de acceso a Arzabaleta y parte un camino público de subida al collado de Letabide.

El perfil longitudinal del vial se ha dispuesto de forma permanentemente ascendente, con una pendiente media del 4,4%, sin superar nunca la pendiente del 5,5%.

La sección tipo del vial 1 consta de cuneta, arcén, calzada de rodadura con tres carriles, franja verde, bidegorri, acera y berma verde, con una plataforma total de 20 m de anchura.

- **Vial 2**

Calle sensiblemente horizontal, recta, dispuesta a la rasante media +85/+86, que constituye el vial de acceso y servicio a las parcelas E, Q, F y G (plantas inferiores) y P.

La sección tipo del vial 2 consta de paso peatonal junto a la zona de antepuertas corridas, calzada de rodadura con 2 carriles, banda de aparcamiento en batería y acera, con una plataforma pública total de 17 metros de anchura.

- **Vial 3**

Calle sensiblemente horizontal, recta, dispuesta de forma paralela al Vial 2 a la rasante media +92/+93, que constituye el vial de acceso y servicio a las parcelas Q, F y G (plantas superiores), P y H.

La sección tipo es semejante a la del Vial 2.

- **Vial 4**

Doble tramo viario, inferior y superior, y curva de interconexión, semejante a los Viales 2 y 3, dispuesto para resolver el acceso a las parcelas A, B, R, W y C.

- **Vial 5**

Ramal de acceso a la parte alta del polígono que parte desde la Glorieta 2 y finaliza en la Glorieta 5, cotas +86/89, elíptica, 40 x 20 m exteriores, que constituye el segundo de los polos de distribución de tráfico previstos en el interior del polígono.

El Vial 5 presenta un desarrollo longitudinal de 600 m y sobre él se apoyan los accesos a las parcelas N, Ñ, I (planta inferior) y P y O (planta de sótano).

La sección tipo del Vial 5 consta de berma, cuneta, arcén, calzada de rodadura con dos carriles, acera, berma verde, con una plataforma total de 15 metros de anchura.

- **Vial 6**

Ramal en fondo de saco que parte de la Glorieta 5, a la cota +89 y asciende hasta la cota +113 a lo largo de las laderas del frente Este del polígono hacia el valle del Oria.

Presenta un desarrollo longitudinal de 560 m, con una pendiente media de 4,1%. Constituye el acceso a las parcelas J, K, L y M.

La sección tipo del Vial 6 es similar a la del Vial 5.

- **Vial 7**

Ramal de prolongación del vial del Centro de Transportes de Zubieta que asciende hasta la plataforma ocupada por Transportes Azkar (vial adscrito al subámbito "ZU.07.1.Etzabalalde", configurada en la Revisión del Plan General como actuación expropiatoria "AAE.1-ZU.07"), hasta conectar con el nuevo polígono en el Vial 5.

En su parte de nuevo trazado presenta un desarrollo longitudinal de 280 m, ascendiendo desde la cota +65, en la entrada a la parcela de Transportes Azkar, hasta la cota +78 a la que conecta con el Vial 5. Presenta una pendiente media de 4,3%.

La sección tipo del Vial 7 consta de cuneta, arcén, calzada de rodadura con dos carriles, acera y berma verde, con una plataforma total de 13 m de anchura.

- **Vial 8**

Ramal en fondo de saco que parte del Vial 4 y permite dotar de accesibilidad viaria a la parcela V.

Con una pendiente del 3%, presenta un desarrollo longitudinal de 130 m. Su sección tipo consta de calzada de rodadura, dos bandas laterales de aparcamiento en batería y dos aceras laterales, con una plataforma total de 21 metros de anchura.

- **Vial 9**

Vial de acceso interno en la parcela X desde la Glorieta 4 hasta la plataforma central destinada a la acogida del nuevo centro penitenciario.

De trazado sinuoso, asciende desde la cota +102 a la +115, con un desarrollo longitudinal de 257 m, con una pendiente media del 5%.

La sección tipo del Vial 9 consta de una calzada de rodadura con dos carriles y dos bandas laterales con acera y berma verde, con una plataforma total de 11 metros de anchura.

- **Vial 10**

Calle sensiblemente horizontal, situada a la cota media +85, de trazado quebrado, que se dispone para dotar de acceso viario a las parcelas E, S e I (planta superior) situadas en el extremo SE de la plataforma central del polígono.

Esta vía constituye, así mismo, un canal de suelo público a través del que se resuelve el paso de las diferentes infraestructuras de servicio del polígono.

Su sección tipo consta de acera, banda de aparcamiento en línea, calzada de rodadura con dos carriles y paso peatonal junto a la zona de antepuertas privadas de la parcela I, con una plataforma pública total de 14 m de anchura.

- **Vial 11**

Corresponde al arranque desde la Glorieta 2 del futuro vial de acceso al polígono previsto desde Lasarte a través de la nueva zona residencial de Aldatxeta, según la Revisión del Plan General. La sección planteada en el arranque consta de una calzada central de rodadura con dos carriles y dos aceras laterales de 2,50 m, con una anchura total de 12 m.

No se prevé de momento la necesidad de contemplar en el Proyecto de Urbanización las características del futuro elemento de conexión viaria a través de la vaguada de Katanbide, posponiéndose su definición al establecimiento previo del planeamiento pormenorizado del A.U. "ZU.02-Aldatxeta".

Las previsiones de dotación de aparcamiento previstas, señaladas en el plano nº 7, son:

- Número total de plazas de aparcamiento público800
- Número total mínimo de plazas de aparcamiento previstas en las Parcelas de la Zona "B.10/ZU.08-Uso Industrial"2.614
- Número mínimo de plazas de aparcamiento a disponer en la Parcela del Centro Penitenciario. SG G.00/ZU.08300
- Número total mínimo de plazas de aparcamiento previstas en el AU "ZU.08 Eskuzaitzeta"3.714

Además de las aceras dispuestas a lo largo de los viales públicos, se ha previsto la disposición de un paseo arbolado y un carril para bicicletas a lo largo del vial principal de acceso desde el enlace de Allerru, en la N-1, hasta la Glorieta 4.

Se prevé, por último, la construcción de una serie de pistas rodadas y caminos rurales para la reposición de los itinerarios y sendas preexistentes.

4.4.- PROGRAMA EDIFICATORIO INDUSTRIAL Y TERCIARIO-COMERCIAL

El programa edificatorio industrial previsto en la ordenación es el siguiente. (Ver plano nº 6) :

- **Parcela A**
 - Superficie..... 16.970 m²
 - Superficie máxima edificable en planta baja..... 10.000 m²
 - Superficie máxima de techo edificable sobre rasante..... 13.000 m²
 - Superficie máxima de techo edificable bajo rasante.....7.800 m²

- **Parcela B**
 - Superficie.....7.454 m²
 - Superficie máxima edificable en dos plantas
con acceso viario 4.200 + 4.200 m²
 - Superficie máxima de techo edificable sobre rasante.....10.920 m²
 - Superficie máxima de techo edificable bajo rasante.....4.200 m²

- **Parcela C**
 - Superficie..... 15.792 m²
 - Superficie máxima edificable en planta baja.....9.200 m²
 - Superficie máxima de techo edificable sobre rasante..... 11.040 m²
 - Superficie máxima de techo edificable bajo rasante.....6.624 m²

- **Parcela D**
 - Superficie..... 31.988 m²
 - Superficie máxima edificable en planta baja..... 18.800 m²
 - Superficie máxima de techo edificable sobre rasante..... 22.560 m²
 - Superficie máxima de techo edificable bajo rasante..... 13.536 m²

- **Parcela E**
 - Superficie..... 95.745 m²
 - Superficie máxima edificable en planta baja..... 62.500 m²
 - Superficie máxima de techo edificable sobre rasante..... 75.000 m²
 - Superficie máxima de techo edificable bajo rasante..... 45.000 m²

- **Parcela F**
 - Superficie.....9.000 m²
 - Superficie máxima edificable en dos plantas
con acceso viario 5.400 + 5.400 m²
 - Superficie máxima de techo edificable sobre rasante..... 14.040 m²
 - Superficie máxima de techo edificable bajo rasante.....5.400 m²

- **Parcela G**
 - Superficie9.000 m²
 - Superficie máxima edificable en dos plantas
con acceso viario 5.400 m² + 5.400 m²
 - Superficie máxima de techo edificable sobre rasante 14.040 m²
 - Superficie máxima de techo edificable bajo rasante.....5.400 m²

- **Parcela H**
 - Superficie 40.225 m²
 - Superficie máxima edificable en planta baja..... 26.400 m²
 - Superficie máxima de techo edificable sobre rasante 31.680 m²
 - Superficie máxima de techo edificable bajo rasante..... 19.008 m²

- **Parcela I**
 - Superficie8.100 m²
 - Superficie máxima edificable en dos plantas
con acceso viario 5.400 m² + 5.400 m²
 - Superficie máxima de techo edificable sobre rasante 14.040 m²
 - Superficie máxima de techo edificable bajo rasante.....5.400 m²

- **Parcela J**
 - Superficie 22.458 m²
 - Superficie máxima edificable en dos plantas
con acceso viario 13.000 m²
 - Superficie máxima de techo edificable sobre rasante 15.600 m²
 - Superficie máxima de techo edificable bajo rasante.....9.360 m²

- **Parcela K**
 - Superficie 13.116 m²
 - Superficie máxima edificable en planta baja.....8.100 m²
 - Superficie máxima de techo edificable sobre rasante9.720 m²
 - Superficie máxima de techo edificable bajo rasante.....5.832 m²

- **Parcela L**
 - Superficie 30.379 m²
 - Superficie máxima edificable en planta baja..... 19.700 m²
 - Superficie máxima de techo edificable sobre rasante 23.640 m²
 - Superficie máxima de techo edificable bajo rasante..... 14.184 m²

- **Parcela M**
 - Superficie6.876 m²
 - Superficie máxima edificable en dos plantas con acceso viario 3.300 m² + 3.300 m²
 - Superficie máxima de techo edificable sobre rasante8.580 m²
 - Superficie máxima de techo edificable bajo rasante.....3.300 m²

El programa edificatorio terciario-comercial es el siguiente:

- **Parcela N**
 - Superficie4.144 m²
 - Superficie máxima edificable en dos plantas con acceso viario2.000 m²
 - Superficie máxima de techo edificable sobre rasante3.600 m²
 - Superficie máxima de techo edificable bajo rasante.....2.000 m²
- **Parcela Ñ**
 - Superficie4.904 m²
 - Superficie máxima edificable en planta baja.....2.000 m²
 - Superficie máxima de techo edificable sobre rasante3.600 m²
 - Superficie máxima de techo edificable bajo rasante.....2.000 m²
- **Parcela O**
 - Superficie4.817 m²
 - Superficie máxima edificable en planta baja.....2.000 m²
 - Superficie máxima de techo edificable sobre rasante3.600 m²
 - Superficie máxima de techo edificable bajo rasante.....2.000 m²
- **Parcela P :**
 - Superficie1.963 m²
 - Superficie máxima edificable en planta baja.....1.000 m²
 - Superficie máxima de techo edificable sobre rasante3.000 m²
 - Superficie máxima de techo edificable bajo rasante.....2.000 m²
- **Parcela Q :**
 - Superficie1.963 m²
 - Superficie máxima edificable en planta baja.....1.000 m²
 - Superficie máxima de techo edificable sobre rasante3.000 m²
 - Superficie máxima de techo edificable bajo rasante.....2.000 m²

- **Parcela R :**
 - Superficie.....1.963 m²
 - Superficie máxima edificable en planta baja.....1.000 m²
 - Superficie máxima de techo edificable sobre rasante.....3.000 m²
 - Superficie máxima de techo edificable bajo rasante.....2.000 m²

- **Parcela S :**
 - Superficie.....3.179 m²
 - Superficie máxima edificable en planta baja1.250 m²
 - Superficie máxima de techo edificable sobre rasante.....3.600 m²
 - Superficie máxima de techo edificable bajo rasante2.000 m²

- **Parcela T :**
 - Superficie.....3.185 m²
 - Superficie máxima edificable en planta baja500 m²
 - Superficie máxima de techo edificable sobre rasante.....1.250 m²
 - Superficie máxima de techo edificable bajo rasante500 m²

- **Parcela U :**
 - Superficie.....4.880 m²
 - Superficie máxima edificable en planta baja1.250 m²
 - Superficie máxima de techo edificable sobre rasante.....1.600 m²
 - Superficie máxima de techo edificable bajo rasante2.000 m²

Las posibilidades de división que presentan en subparcelas o módulos edificatorios las diferentes parcelas inmediatamente referidas quedan descritas en las Fichas Urbanísticas incorporadas en el documento 3.2 de este Plan Parcial, así como por lo prevenido en los arts. 7 y 24 del documento 3.1 de Normas Urbanísticas Generales.

4.5.- SISTEMA LOCAL DE EQUIPAMIENTO SOCIAL, PARQUE DEPORTIVO Y ESPECIALES. ESPACIOS LIBRES Y ZONAS VERDES. OTRAS PARCELAS ESPECIALES

Las características de la parcela de equipamiento social (ver plano nº 6) son las siguientes:

- Parcela V :
 - Superficie..... 10.537 m²
 - Superficie máxima edificable en planta baja4.000 m²
 - Superficie máxima de techo edificable sobre rasante.....4.000 m²
 - Superficie máxima de techo edificable bajo rasante2.000 m²

La superficie destinada dentro del sistema local de servicios a Parque Deportivo asciende a 27.382 m². Para el tratamiento del ámbito configurado en el Plan Parcial como "parque deportivo" se dispone la reposición de la pista rural de acceso a la parte alta de las laderas de Eskuzaitzeta a lo largo de la cuña territorial que se conserva sin alteración morfológica. A lo largo de esta pista, que arranca de la Glorieta 5, se propone la disposición de un circuito peatonal de carácter deportivo, con hitos gimnásticos, así como la creación, en la parte alta, a la cota aproximada +145, de una pequeña explanada-mirador o espacio de estancia. El tratamiento naturalístico del resto del "parque deportivo" se resolverá con un tratamiento de plantación de reforestación en la parte baja y con un tratamiento de plantación de apoyo al regenerado en la parte alta, manteniendo en ambos casos una estrategia común de consolidación orográfica. Para mayor detalle, ver plano nº 10 del Plan Parcial.

La superficie destinada al sistema local de Espacios Libres y Zonas Verdes asciende a 241.910 m².

Los principales elementos de espacios libres y zonas verdes previstos en la ordenación del Plan Parcial son:

- Fondo de la vaguada de Katanbide que se conserva en su estado natural, con la preservación de las masas arbóreas existentes. En la ordenación del Plan Parcial se contempla para la "vaguada de Katanbide" la ausencia de intervenciones de apertura de caminos o disposición de espacios de estancia. Atendiendo los criterios conservacionistas propugnados en el Estudio de ECIA se opta por una estrategia de preservación naturalística estricta, basada en la conservación y mejora de las masas de robledal acidófilo y bosque mixto de frondosos existentes, en todos los ámbitos en los que no se produce alteración morfológica. Sin embargo, en los nuevos terraplenes perimetrales que delimitan el recinto central preservado de la vaguada, el tratamiento a adoptar será el de revegetación integral, con la reposición de la capa de tierra vegetal, la recuperación de la cubierta herbácea y una intensa reforestación mediante plantación masiva de árboles y arbustos propios del robledal autóctono.

- Cuña territorial en la parte central de la ladera de Eskuzaitzeta, que se conserva sin alteración orográfica como barrera de separación entre las parcelas industriales y la plataforma penitenciaria y como elemento de integración paisajística que posibilita la reposición de la pista rural de acceso hacia las zonas altas de la ladera.
- Perímetro espacial del polígono que se conserva sin alteración orográfica para resolver la incardinación ambiental del polígono con su entorno rural circundante.
- Taludes verdes, con pendiente media general de 2H:1V, dispuestos entre las diferentes parcelas para resolver su escalonamiento.
- Zonas verdes ajardinadas previstas en torno a los viales y glorietas del polígono.

Se dispone, por último, dentro de la Zona "B.10/ZU.08-Uso Industrial" una plataforma para el emplazamiento de la parcela destinada a la construcción de una subestación eléctrica (parcela W) y otra para posibilitar la ampliación de la zona libre de aparcamiento de la estación de servicio de Bugati (parcela Y). Las características de estas parcelas son las siguientes:

- **Parcela W :**
 - Superficie.....4.362 m²
 - Superficie máxima edificable en planta baja2.800 m²
 - Superficie máxima de techo edificable sobre rasante.....2.800 m²
- **Parcela Y :**
 - Superficie.....825 m²
 - Parcela no edificable

4.6.- URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS

4.6.1.- Movimiento de tierras

En el proyecto se prevén unas importantes operaciones de movimiento de tierras para posibilitar la configuración de las diferentes plataformas horizontales dispuestas en la ordenación (ver plano nº 9).

Como estudio complementario del Plan Parcial se ha elaborado un Estudio Geológico-Geotécnico, redactado por la consultora Ikerlur, S.L., en el que analizan las características del terreno en base a una campaña de catas y sondeos. Como conclusión del estudio se justifica la idoneidad del conjunto de las intervenciones de movimientos de tierras previstas en la ordenación del Plan Parcial.

Se contempla en la ordenación del Plan Parcial el desmonte de las partes más prominentes de las lomas y laderas y el relleno de los fondos de vaguada, para configurar de este modo una secuencia abancalada de plataformas horizontales y la explanación del vial principal de acceso al polígono.

Se preservan sin alteración morfológica el fondo de la vaguada de Katanbide y una importante cuña de terreno enclavada en el centro de las laderas de Eskuzaitzeta y sobre la que se prevé la reposición de la pista rural de acceso a la zona alta del monte.

Los volúmenes globales de los movimientos de tierras previstos ascienden a 2.900.000 m³ de excavación y 4.300.000 m³ de terraplenado. La disposición de las plataformas se ha calculado expresamente para alcanzar, teniendo en cuenta el ratio previsible de esponjamiento, un equilibrio de tierras ajustado entre excavaciones y terraplenados con la recepción en Eskuzaitzeta de un volumen de 1.150.000 m² de excedentes de tierras procedentes de la operación colindante de construcción de la planta de tratamiento de residuos urbanos en Arzabaleta.

Según se desprende del Estudio Geológico Geotécnico las características del subsuelo resultan, en principio, idóneas para este tipo de operación masiva de excavación y terraplenado, con adecuadas condiciones de excavabilidad, entre ripable y marginal, salvo, previsiblemente, en los puntos de mayor profundidad de excavación, en los que se podrá requerir de voladuras.

La configuración de los taludes de los desmontes se ha diseñado en general con una pendiente tendida 2H:1V, que presenta condiciones de estabilidad, salvo en un punto concreto, en el que ante la presencia de masa coluvial se proyecta una escollera de contención en la cabecera de la zona de excavación y un talud de desmonte de inclinación aproximada 2,25H:1V.

La configuración de los taludes de los terraplenes se ha diseñado, así mismo, con una pendiente tendida 2H:1V, salvo en puntos concretos de la vaguada de Katanbide en los que, para no invadirla en exceso con los derrames, se disponen taludes 3H:2V.

Se plantea, en síntesis, como criterio básico para la realización de la operación global del movimiento de tierras en el A.U. "ZU.08. Eskuzaitzeta", la compensación entre las excavaciones y los rellenos, con la absorción del volumen de excedentes de 1.150.000 m³ procedentes de Arzabaleta, sin contemplarse, por tanto, la necesidad de salida de excedentes de tierras al exterior.

Se requerirá para ello una ajustada gestión de los movimientos de tierras, canalizando los materiales menos adecuados hacia las zonas de relleno destinadas a la configuración de las futuras zonas verdes y supeditando la realización del conjunto de las operaciones a la observancia de unos severos controles y limitaciones de los umbrales de humedad en la materialización de los trabajos de terraplenado.

En todas las vaguadas objeto de relleno se prevé la disposición de caños o drenes de fondo.

4.6.2.- Cursos de agua

Se contempla en el proyecto el relleno de las cabeceras de vaguada existentes en las laderas de Eskuzaitzeta, interceptando las pequeñas escorrentías de, respectivamente, 0,2 Km², 0,1 Km², 0,1 Km², 0,35 Km² y 0,23 Km² de superficie de cuenca vertiente que discurren por ellas (ver gráfico en el epígrafe 2.1).

Se mantiene, sin embargo, libre de ocupación, preservándola en su estado natural, el tramo central de la vaguada de Katanbide, sobre la que confluye una cuenca vertiente global rellenada en cabeceras de 0,63Km², que en su punto más bajo de encuentro con el caño cubierto existente bajo las instalaciones deportivas de la Real Sociedad alcanza una superficie de cuenca vertiente de 1,1 Km².

Como complemento de las obras de explanación programadas se configuran diversas cunetas de recogida de aguas superficiales al pie de los desmontes. Estas aguas se concentran en dos pequeños cauces verdes de escorrentía que discurren a ambos lados de la gran plataforma del recinto penitenciario.

En la zona central del polígono se procede a la confluencia de la red de pluviales y de las escorrentías superiores en dos tanques de retención, desde los que se evacúan las aguas hacia las regatas de Katanbide o Latxaga y Zorrotzarritako.

En el plano nº 5 de Ordenación General y en el plano nº 10 de Restauración Ambiental se refleja el tratamiento de los cursos en agua con la nueva ordenación. En el plano nº 12.1 se define la configuración del sistema general de drenaje del polígono (ver epígrafe 4.6.5.).

En el Proyecto de Urbanización se dimensionarán hidráulicamente y se detallarán con precisión las características específicas de la solución general de drenaje y la configuración de los nuevos cursos de agua previstos en la ordenación.

4.6.3.- Obras de fábrica

Para la configuración del Vial 1 de acceso principal al polígono no se requiere, en principio, la realización de obras significativas de sostenimiento. Sin embargo, y en función de la problemática geotécnica de los movimientos de tierras planteados, no se descarta la posibilidad de tener que disponer algunas escolleras o pequeños muros en desmontes y terraplenes. Se requerirá, también, la construcción de caños en los fondos de vaguada interceptados.

Como previsión complementaria se contempla la necesidad de disponer en el futuro algún elemento para resolver la posible prolongación del Vial 11 hacia Aldatxeta a través de la vaguada de Katanbide. Este vial se configura como un futuro acceso alternativo al polígono desde Lasarte a través de la nueva zona residencial de Aldatxeta prevista en la Revisión del Plan General. En todo caso, esta obra se programará en una fase posterior de intervención, no contemplándose su inclusión en el Proyecto de Urbanización del polígono, salvo como previsión.

Para la configuración de las parcelas del polígono se prevén las siguientes obras de fábrica:

- Escollera de contención en la parte alta de una zona de coluvial detectada en el frente de excavación de la ladera superior de la parcela W.
- Muros de contención de 7 metros de altura para el escalonamiento de las explanaciones de las parcelas B, F, G, I, M, P, Q y R, en las que se programa edificación en doble altura, previéndose que los muros queden integrados como parte de la planta baja de la futura edificación (ver plano nº 9).
- Muros de contención de menor entidad entre el Vial 5 y la parcela O, entre el Vial 6 y el ramal de acceso a la plataforma inferior de la parcela M y entre el Vial 7 y las parcelas N y Ñ.

El Proyecto de Urbanización definirá las características y el cálculo de las obras de fábrica necesarias.

4.6.4.- Red viaria, red peatonal, aparcamiento y pavimentación

La red viaria contemplada en el Plan Parcial consta de los elementos de accesibilidad desde el exterior y de vialidad interna ya descritos en el epígrafe 4.3 y representados en el plano nº 7.

Se completarán las intervenciones viarias con las obras necesarias para la resolución del encuentro del Vial 1 con el nuevo enlace proyectado sobre la N-1 en Allerru-Oria y la reordenación del sistema de entrada y salida en la gasolinera.

Las previsiones de dotación de aparcamiento, ya descritas en el punto 4.3, ascienden a 800 plazas sobre suelo público, 2.614 plazas a disponer en el interior de las diferentes parcelas del polígono industrial y otras 300 plazas a disponer en el interior de la parcela del centro penitenciario.

A lo largo del acceso principal del Vial 1 se disponen dos itinerarios complementarios: una acera peatonal y un carril para bicicletas, con una banda verde de protección arbolada.

Desde la red viaria del polígono se disponen, así mismo, una serie de caminos o pistas rurales para garantizar la accesibilidad hacia el medio rural circundante:

- Reposición, desde la Glorieta 5, de la pista rural de acceso a la parte alta de la ladera de Eskuzaitzeta. En esta pista se prevé la disposición de una zona de Mirador, a la cota + 145.
- Reposición, desde la Glorieta 4, de la pista rural de acceso al collado de Letabide.
- Conexión por la parte alta del terraplén de relleno de la cabecera de la vaguada de Katanbide entre el nuevo Vial 1 y el camino que discurre a media ladera por la margen izquierda de la vaguada.
- Conexión con el Vial 1 a la altura de la parte alta de las instalaciones deportivas de la Real Sociedad del camino rural interceptado.
- Consolidación del camino existente de acceso al depósito de agua del Centro de Transportes de Zubieta.

Para el afirmado de las calzadas del vial principal y glorietas 1, 2, 3 y 4 de la nueva urbanización se proyectan firmes de categoría T1B de la Instrucción de Carreteras.

Los firmes de las calzadas de los restantes viales, la glorieta 5, las zonas de aparcamiento y las zonas de acceso a parcelas se diseñarán con la categoría T3A de la Instrucción de Carreteras.

Las aceras e itinerarios peatonales principales se pavimentarán mediante baldosa hidráulica, adoquín prefabricado o similar sobre solera de hormigón.

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

4.6.5.- Drenaje

La resolución del sistema de evacuación de las aguas pluviales del polígono se enmarca en la problemática general de drenaje de la regata Katanbide o Latxaga.

Actualmente el ámbito del A.U. "ZU.08 Eskuzaitzeta" corresponde en su totalidad a suelo de carácter rural y queda adscrito a tres zonas diferenciadas de drenaje (ver gráfico del punto 2.1). La mayor parte del ámbito vierte hacia la cuenca de la regata Katanbide o Latxaga, que en su parte baja presenta una superficie de 1,1 Km², aguas arriba del caño cubierto bajo las instalaciones deportivas de la Real Sociedad. La zona central del polígono vierte al Oria a través de la pequeña regata descubierta de Zorrotzarritako, con una superficie de cuenca vertiente de 0,3 Km². Por último, la parte Sur del polígono vierte hacia el Oria a través de varias escorrentías, cunetas y caños interceptados por la urbanización del Centro del Transporte de Zubieta.

La solución general de drenaje adoptada es la de concentrar todas las aguas pluviales de la zona alta del polígono en dos tanques de retención situados bajo las glorietas 3 y 5.

Las aguas captadas en el tanque de la glorieta 3 se vierten a la regata Katanbide o Latxaga, favoreciendo en régimen de aguas bajas el mantenimiento de su caudal ecológico.

Se dispone, sin embargo, en el tanque de la glorieta 3 un sistema de aliviadero, de forma que en régimen de lluvias las puntas de caudal de vertido se canalicen hacia un sistema de drenaje alternativo, previsto mediante el vertido a la regata Zorrotzarritako, enclavada entre las instalaciones de la Real Sociedad y el caserío Lopetegi, con la finalidad de no colapsar las condiciones de evacuación del cauce cubierto de Katanbide o Latxaga bajo las instalaciones deportivas de la Real Sociedad.

Con el sistema de drenaje previsto en la parte Sur del polígono se evita el vertido de aguas hacia los caños y cunetas de la urbanización de la Ciudad del Transporte de Zubieta, canalizando el saneamiento de pluviales hacia un punto de confluencia en el tanque de retención, con células drenantes, previsto bajo la Glorieta 5.

En el Proyecto de Urbanización se incluirá el correspondiente estudio hidrológico justificativo del funcionamiento del sistema general de drenaje adoptado.

4.6.6.- Saneamiento de pluviales y residuales

El saneamiento interno del polígono se proyectará según sistema separativo, recogiendo independientemente desde el interior de las parcelas las aguas pluviales y las aguas residuales. Será el Proyecto de Urbanización el que establezca las características de ambas redes.

a) Red de aguas pluviales

Para la recogida de las aguas pluviales se prevé un sistema de colectores bajo los nuevos viales y zonas libres que conducirán las aguas hasta los dos tanques de retención previstos bajo las Glorietas 3 y 5.

Las parcelas edificables privadas 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 la red de drenaje de pluviales se indica a título orientativo en el plano 12.1, si bien será en el Proyecto de Urbanización donde se definirá el trazado definitivo, así como las características y dimensiones de los diferentes colectores.

b) Red de aguas residuales

Se prevé una red separativa para la recogida de las aguas residuales de las diferentes parcelas del polígono, que, mediante un sistema ramificado de colectores, conducirán los vertidos hasta el colector principal de aguas residuales dispuesto a lo largo del vial de acceso.

En el punto bajo del colector principal, en la Rotonda 1, se dispone un ramal, ya exterior al ámbito del AU "ZU.08 Eskuzaitzeta", de 220 metros de desarrollo, para resolver la acometida al colector general ya existente por la margen izquierda del Oria.

En las normas urbanísticas generales del Plan Parcial se establecen las características y limitaciones de los vertidos de cada parcela industrial para poder acometer a la red general. Se dispondrá obligatoriamente para cada parcela una arqueta inspeccionable de acometida de la red general.

Los esquemas de trazado de las redes de saneamiento se representan en el plano nº 12.1 y sus características concretas de dimensionado y trazado serán calculadas y establecidas por el Proyecto de Urbanización.

4.6.7.- Red de abastecimiento y distribución de agua

Las necesidades de abastecimiento de agua del nuevo polígono, una vez ya desarrollado, se estiman en un consumo medio del orden de 15 litros/segundo*, parámetro plenamente asumible con la actual capacidad de servicio de la red de abastecimiento del Añarbe, siempre que se construya el nuevo depósito de cola, de 4.000 m³, previsto en los Altos de Zubieta.

En los planos nº 3 y 12.2 se refleja el esquema de red de abastecimiento de agua. En ellos se recogen las previsiones del nuevo depósito de 4.000 m³, acometida hasta el polígono de Eskuzaitzeta y el esquema de la red de distribución interna del polígono de Eskuzaitzeta, con la localización de los puntos de acometida a las parcelas y a las bocas de incendio.

Se completa la red con su extensión hasta conectar con la red de Lasarte-Oria, con su interconexión con el depósito del Centro de Transporte de Zubieta y con la disposición de una tubería a lo largo del vial de acceso hasta la Glorieta 2 para su futura extensión hacia Aldatxeta.

En el Proyecto de Urbanización se definirán pormenorizadamente las características de dimensionamiento y trazado de las conducciones y se establecerá para cada parcela edificable la disposición de las arquetas de acometida.

4.6.8.- Red de alumbrado público

El sistema de alumbrado público proyectado comprende la iluminación de los diferentes viales del polígono con una instalación a base de hileras de luminarias de 110 LED en el vial principal, 80 LED en las calles centrales y de 60 LED en las calles secundarias sobre columnas de acero galvanizado, de 10 m. de altura, dispuestas cada 30/35 m.

La red de alimentación a las luminarias será en su totalidad subterránea, previéndose la instalación de tres cuadros de control y maniobra dotados de un sistema centralizado de reducción de flujo.

En el plano 12.3 se grafía el esquema de la red y la distribución indicativa del posicionamiento de las farolas de iluminación.

La ubicación de los puntos de luz, los tipos de luminarias y la altura de los puntos de la luz serán establecidos con precisión en el Proyecto de Urbanización.

* Aplicando el ratio de consumo de 4.400 m³ por Hectárea bruta y año se obtiene una previsión de consumo anual del orden de 450.000 m³, lo cual supone un consumo medio de 15 litros/seg.

4.6.9.- Red de energía eléctrica

La acometida eléctrica al polígono se contempla, atendiendo las indicaciones de la empresa suministradora, mediante el tendido desde Urnieta hasta la nueva subestación programada en Eskuzaitzeta, en una parcela habilitada al efecto en el Plan Parcial, de una nueva línea de 132 Kv. Desde la subestación se suministrará en alta, 30 Kv., a los nuevos desarrollos previstos en Eskuzaitzeta y a Arzabaleta. La nueva línea de acometida en 132 Kv se ha previsto mediante tendido aéreo por el borde exterior perimetral del polígono.

Desde la Subestación se prevén líneas subterráneas de acometida en 30 kv a 12 Centros de Transformación y a las parcelas de mayor dimensión (A, C, D, E, J, K, L y X) del A.U. "ZU.08 Eskuzaitzeta" y a la planta de tratamiento de residuos de Arzabaleta.

A partir de los Centros de Transformación se disponen canalizaciones subterráneas para el suministro a Baja Tensión a las restantes parcelas del polígono.

En el plano 3 se refleja la disposición de la línea de 132 Kv de acometida hasta la Subestación y en el plano 12.3 se refleja la localización de los Centros de Transformación y la disposición de las diferentes líneas interiores de Media y Baja Tensión de acometida hasta las parcelas. En el Proyecto de Urbanización se definirán con precisión el sistema de acometida y las características de las redes en el interior del polígono.

4.6.10.- Redes de telecomunicaciones

El servicio de telecomunicaciones se configurará mediante redes subterráneas, con canalizaciones y arquetas de registro que resuelvan las acometidas a todas las parcelas del polígono. Las conexiones con las redes exteriores se prevén en las inmediaciones de la zona baja del enlace de la N-1 Allerru-Oria.

En el plano 12.3 se presenta el esquema indicativo de la red subterránea de telecomunicaciones del polígono y de los puntos de acometida a las diferentes parcelas. En el Proyecto de Urbanización se definirán con precisión el sistema de acometida y las características de las redes en el interior del polígono.

4.6.11.- Red de distribución de gas

Se programa en el polígono una red interna de distribución de gas que acometa desde una nueva E.R.M. prevista por la empresa suministradora en la zona del enlace de Allerru-Oria.

Se programa, así mismo, la disposición a lo largo del vial principal de acceso, Vial 1, de una doble conducción, con una tubería de gas para el suministro en alta a la planta de tratamiento de residuos de Arzabaleta y otra tubería de suministro a media presión al conjunto del polígono.

En el plano nº 12.2 se presenta el esquema indicativo de la disposición de la nueva red subterránea de suministro de gas y del posible emplazamiento de la E.R.M. En el plano nº 3 se refleja el trazado proyectado por Naturgas para la línea de suministro en alta de Ampliación de la Red Villabona IV Fase II y Modificación de la Red de Lasarte.

4.7.- RESTAURACIÓN AMBIENTAL

Para la configuración del nuevo polígono se plantean importantes operaciones de movimiento de tierras, con el desmonte de lomas y el relleno de vaguadas que implican la eliminación de algunas zonas con vegetación de interés. Sin embargo, la intervención en su conjunto se entiende ambientalmente asumible, por circunscribirse a un ámbito territorial que no presenta valores naturalísticos relevantes y conlleva la preservación integral del ámbito colindante del Valle de Abalotz de gran valor naturalístico. Además, el nuevo polígono, al localizarse de forma rehundida y subordinada respecto a los elementos topográficos dominantes, no proyecta un impacto paisajístico relevante sobre su entorno urbano circundante de Lasarte-Oria.

Como medida importante de sostenibilidad ambiental de la operación de Eskuzaitzeta se debe señalar el equilibrio de tierras previsto entre los volúmenes de las excavaciones y los terraplenados, incluyendo en el balance la absorción de los excedentes de 1.150.000 m³ generados en la planta de gestión integral de residuos de Gipuzkoa de Arzabaleta, garantizando de este modo la ausencia de impactos ambientales sobre el exterior del conjunto de las operaciones de Eskuzaitzeta y Arzabaleta.

Como medidas ambientales correctoras de las afecciones que se produzcan sobre las zonas de arbolado, en la operación de Eskuzaitzeta se prevé, además de la conservación y mejora de las masas de arbolado existentes en la parte baja de la vaguada de Katanbide, la creación de nuevas zonas verdes públicas con plantación de un mínimo de 6.000 nuevos árboles de especies autóctonas en las laderas de Eskuzaitzeta y en los bordes perimetrales del polígono, generando en conjunto una superficie total de más de 268.000 m² de zonas verdes públicas reforestadas (27.382 m² de parque deportivo y 240.954 m² del sistema de espacios libres y zonas verdes).

Las afecciones que se producen sobre las pequeñas escorrentías y cursos de agua que atraviesan en la actualidad el ámbito del A.U. "ZU.08 Eskuzaitzeta" se consideran asumibles, por tratarse de pequeñas cabeceras de vaguada que no superan en sus puntos bajos una superficie máxima de cuenca de 0,35 Km², proyectando el conjunto de ellas en su confluencia sobre Katanbide o Latxaga un punto de superficie máxima de cuenca drenada rellena de 0,63 km². Se plantea en varios casos la reposición a cielo abierto de las escorrentías interceptadas con criterios de ingeniería naturalística.

Con el fin de minimizar el impacto paisajístico de la intervención, se plantea la reconfiguración de laderas verdes de suave pendiente en todo el perímetro exterior del polígono, con la reposición de la capa de tierra vegetal y la disposición de nuevas áreas arboladas. Se prevé, así mismo, la creación de zonas verdes de protección en los taludes formalizados entre las plataformas escalonadas de las parcelas. En la ladera de Eskuzaitzeta se ha proyectado una franja de terreno sin alteración orográfica, como cuña verde configuradora de una pantalla de integración paisajística y soporte de la pista rural de acceso a las zonas altas del monte.

El conjunto de las medidas de restauración ambiental y de tratamiento de los cursos de agua se reflejan en el plano nº 10 del Plan Parcial.

4.8.- PROMOCIÓN DE LA ACCESIBILIDAD

En la ordenación planteada en el presente Plan Parcial se cumplen con carácter general las disposiciones recogidas en la Ley 20/97, de 4 de Diciembre, para Promoción de la Accesibilidad y en el Decreto 68/2000, de 11 de abril, en el que se definen las normas técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación.

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

5.- **NATURALEZA NORMATIVA**

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 del documento 2. Planos de Información y de Ordenación y los documentos 3. NORMAS URBANÍSTICAS Y 4. ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN, los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad urbanística, y, por tanto, ésta deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones.