

**PLAN PARCIAL DEL A.I.U. 48.- ILLARRAMENDI
DEL PGOU DE ANDOAIN**

1ª MODIFICACION PLAN PARCIAL

TEXTO REFUNDIO

PROMOTOR:

**PLASTIGAUR S.A.
BALFER NORTE S.L.**

DONOSTIA-SAN SEBASTIÁN, MAYO 2017

ÍNDICE GENERAL

1.- MEMORIA

1.- OBJETO Y ANTECEDENTES

2.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

3.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

**4.-COMPROBACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES
CON LA MODIFICACIÓN PROPUESTA**

5.-ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

**5.1 Cuadro de Características de las nuevas parcelas o parcelas que se
modifican.**

**5.2.- Programa Edificatorio de Actividades Económicas para las parcelas
nuevas o que se modifican en algún aspecto.**

**5.3.-Equipamientos Comunitarios (g), Infraestructuras de Servicios (h) y
Espacios Libres Urbanos (f).**

6.- URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS

7.- GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN

2.- NORMAS URBANÍSTICAS

**2.1 NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES QUE SE VEN AFECTADAS POR
LA MODIFICACIÓN**

**2.2 FICHAS URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS NUEVA O QUE SUFREN
ALGÚN TIPO DE MODIFICACIÓN.**

**3.- ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO AJUSTADO A LA
MODIFICACIÓN PUNTUAL**

**4.-MODIFICACIÓN DEL ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE
ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN**

**4-1.- JUSTIFICACIÓN DE LA PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS
AJUSTADO A LA MODIFICACIÓN PUNTUAL**

DOCUMENTO N°1

MEMORIA

DOCUMENTO N°1

MEMORIA

1.- OBJETO Y ANTECEDENTES

El vigente PGOU de Andoain aprobado definitivamente el 19-05-2011 (BOG 11-06-2011) establece entre sus determinaciones el ámbito “A.I.U.48 ILLARRAMENDI” con una superficie de 91.261 m².

En desarrollo de esas determinaciones se ha tramitado el Plan Parcial del “A.I.U.48 ILLARRAMENDI” promovido por “PLASTIGAUR S.A.” y “BALFER NORTE S.L.”. Dicho documento ha sido aprobado con carácter definitivo por el Ayuntamiento Pleno de Andoain el 29 de septiembre de 2016 (B.O.G 25 de octubre de 2016).

En diferentes reuniones mantenidas con IBERDROLA, esta suministradora ha manifestado la necesidad de ampliar sus actuales instalaciones y redimensionar su capacidad de suministro, tanto para el desarrollo del AIU 48 ILLARRAMENDI como para el de otros ámbitos pendientes de desarrollo en el municipio de Andoain, y que precisarán para el suministro eléctrico la subestación emplazada en Illarramendi.

En la última reunión mantenida el 21 de octubre de 2016 entre IBERDROLA, PLASTIGAUR S.A, BALFER NORTE S.L. y técnicos del Ayuntamiento de Andoain, se planteó como solución a las necesidades de ampliación de IBERDROLA para el correcto suministro de los diferentes ámbitos pendientes de gestión, entre ellos Illarramendi, reubicar la nueva subestación de IBERDROLA en una zona más alejada del futuro desarrollo residencial previsto en el AIU 45. “AGIRIALAI”, puesto que la ubicación actual se encuentra prácticamente colindante con dicho ámbito residencial.

Por ello el presente documento tiene un alcance limitado cuyo objetivo es reubicar y redimensionar la parcela de infraestructuras “h.01” contemplada en el Plan Parcial aprobado y que se corresponde con la ya existente.

Para dicha reubicación se hace preciso cambiar la calificación de 1.470 m² de la parcela de uso industrial b.04 (ubicados al Sur de la misma) que pasarán a tener la calificación de “h”. infraestructuras, y reubicar la edificabilidad de uso industrial y terciario que no se puede materializar en la parcela b.04 al ver afectada su superficie (se divide en dos parcelas distintas)

Parte de esa edificabilidad se recuperará en la propia parcela b.04 que cambia levemente sus alineaciones, el resto de la edificabilidad de actividades económicas se emplazará en una nueva parcela de uso terciario ubicada en parte, en donde está actualmente la parcela “h.1” de infraestructuras con una superficie de 1.632 m².

En virtud de esos ajustes se elimina una parcela residencial y se cambia la calificación de otra parcela residencial que pasa de unifamiliar aislada a unifamiliar adosada, aunque a pesar de ello el presente documento ordena una edificabilidad residencial menor que el anterior documento (140 m²/t residencial menos).

Se aprovecha el presente documento para incrementar la superficie de espacios libres del ámbito, y lo hace a costa de la parcela industrial b.03.

En definitiva no se produce incremento alguno de techo edificable lucrativo.

2.- DETERMINACIONES DEL PLANEAMIENTO VIGENTE

El Plan Parcial aprobado el 29 de septiembre de 2016 ordena un total de 15 parcelas privadas, de las cuales 11 son parcelas de **uso industrial/terciario:**

Parcela	Superficie m ²	Ocupación m ²	Perfil Edificatorio	Edificabilidad m ² /t	Superficie bajo rasan- te	
					m ² /t	%
c.01	6.669,00	4,080.00	III/II	5.440,00	6.668,90	122,59%
c.02	3.573,00	1,576.00	III/II	3.152,00	3.592,02	113,96%
c.03	4.438,00	1,931.00	III/II	4.749,00	2.064,87	43,48%
c.04	3.989,00	1,735.00	III/II	4.268,00	1.987,15	46,56%
c.05	2.788,00	610.00	III	1.074,00	0,00	0,00%
b.01	3.592,00	1,963.00	III/II	2.718,00	1.631,07	60,01%
b.02	3.678,00	2,050.00	III/II	2.796,00	3.186,88	113,98%
b.03	17.402,00	9,571.00	III/II	13.051,00	4.124,12	31,60%
b.04	8.285,00	4,500.00	III/II	6.,340,00	2.536,00	40,00%
b.05	3.015,00	1,809.00	III/II	2.412,00	1.809,00	75,00%
b.06	271,00	-		0	-	
TOTAL	57.700,00	29.825.00		46.000,00	27.600,00	60,00%

De **uso residencial** se configuran cuatro parcelas dos de ellas ya consolidadas y otras dos de reposición de los edificios residenciales que se derriban (C° Illarramendi y C° Perikotegi).

Parcela	Superficie m ²	Perfil Edificatoria	Edificabilidad m ² /t
a.4.01 residencial reposición	752	II/I	170 x 2= 340
a.4.02 residencial consolidado	750		Consolidado
a.4.03 residencial consolidado	354		Consolidado
a.4.04 residencial reposición	560	II/I	100 x 2= 200
	2.416		

Los parámetros generales de la ordenación planteada en este ámbito A.I.U 48.

ILLARRAMENDI son:

- 9,1280 Ha. de suelo bruto objeto de ordenación.
- 57.700 m² de superficie neta de parcela industrial y terciaria.
- 2.416 m² de superficie neta de parcela residencial (consolidado y reposición)
- 29.825 m² de superficie edificable en planta de parcela industrial / terciario
- 46.000 m²/t de techo edificable sobre rasante.
- 27.600 m²/t de techo edificable bajo rasante (60% de la edificabilidad sobre rasante)

Se dispone además una parcela de equipamiento comunitario g.01 con una superficie total de 3.411 m² y cuatro parcelas de espacios libres que totalizan 8.541 m².

- f.01: 5.907 m²
- f.02: 2.082 m²
- f.03: 308 m²
- f.04: 244 m²

Además contempla una Parcela h.1 de Infraestructuras de servicios con una superficie de 283 m².

3.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

La modificación que se plantea en este documento tiene un alcance muy limitado. Como ya se ha dicho su principal objetivo es reubicar y redimensionar la parcela de infraestructura “h.01” contemplada en el Plan Parcial aprobado y ya existente, a instancias de IBERDROLA.

Para dicha reubicación se hace preciso cambiar la calificación de 1.470 m² de la parcela de uso industrial b.04 (ubicados al Sur de la misma) que pasarán a tener la calificación de “h”. infraestructuras (frente a los 283 m² actuales de la actual parcela h.01), y reubicar la edificabilidad de uso industrial y terciario que no se puede materializar en la parcela b.04 al ver afectada su superficie.

Parte de esa edificabilidad se recuperará en la propia parcela b.04 (que se divide en dos nuevas parcelas –b.04.a y b.04.b-) que cambia levemente sus alineaciones, el resto de la edificabilidad se emplazará en una nueva parcela de uso terciario (parcela c-06) ubicada en parte, en donde está actualmente la parcela “h.1” de infraestructuras, con una superficie de 1.632 m² que albergará un total de 1.550 m²(t), la planta baja, y la planta primera tendrá su propio acceso al encontrarse en diferentes rasantes, sin planta de sótano.

Para encajar la nueva parcela c-06 se reordena la parcela de equipamiento g.01, una parte del suelo que actualmente ocupa pasará a albergar la nueva parcela c-06, ampliándose la parcela de equipamiento g.01 que pasa de los 3.411 m² actuales a una nueva superficie de 4.280 m², esa ampliación se hace posible eliminando la actual parcela residencial a.4.01. Parte de esa edificabilidad residencial (200 m²/t) se recuperan trasvasándolos a la actual parcela residencial a.4.04 que como consecuencia de dicho trasvase modifica su calificación pasando a ser una parcela a.3 (a.3.01). Se pierden por tanto 140 m² de techo residencial que no se consumen.

Estos cambios dan origen a la modificación de la nomenclatura de las parcelas residenciales que pasa a ser el siguiente:

NOMENCLATURA ACTUAL	NUEVA NOMENCLATURA PROPUESTA
a.4.02	a.4.01
a.4.03	a.4.02
a.4.04	a.3.01

Con la nueva propuesta se ordenan un total de 16 parcelas privadas frente a las 15 actuales, de las cuales 13 son parcelas de uso industrial/terciario frente a las 11 actuales.

Las parcelas de uso **industrial o terciario** que sufren alguna modificación en su superficie o edificabilidad o surgen como parcelas nuevas son las siguientes:

Parcela	Superficie m ²	Ocupación m ²	Perfil Edificatorio	Edificabilidad m ² /t	Superficie bajo rante	
					m ² /t	%
c.03	4.227	1.931	III/II	4.749	2.064,87	43,48%
c.06	1.632;00	625	III	1.550		
b.03	16.292	9.571	III/II	12.601	4.124,12	32,73%
b.04.a	2.940	2.040	III	2.040		
b.04.b	3.874	2.040	III/II	3.200	2.536,00	79,00%

Con esta modificación de planeamiento que se propone se afecta a los parámetros generales para las parcelas de uso **terciario/industrial** de la siguiente forma:

	Superficie	Ocupación	Edificabilidad	Edificabilidad
--	------------	-----------	----------------	----------------

	total M ²	total M ²	Total s/r M ²	Total b/r M ²
ACTUAL	57.700	29.825	46.000	27.600
PROPUESTA	56.540	30.030	46.000	27.600

Por lo tanto el nuevo cuadro de parcela de uso industrial y/o terciario que surge con la presente modificación es el siguiente:

Parcela	Superficie m ²	Ocupación m ²	Perfil Edificatorio	Edificabilidad m ² /t	Superficie bajo rasante	
					m ² /t	%
c.01	6,669.00	4,080.00	III/II	5,440.00	6,669.00	122.59%
c.02	3,573.00	1,576.00	III/II	3,152.00	3,592.02	113.96%
c.03	4,227.00	1,931.00	III/II	4,749.00	2,064.87	43.48%
c.04	3,989.00	1,735.00	III/II	4,268.00	1,987.04	46.56%
c.05	2,788.00	610.00	III	1,074.00		
c.06	1,632.00	625.00	III	1,550.00		
b.01	3,592.00	1,963.00	III/II	2,718.00	1,631.07	60.01%
b.02	3,678.00	2,050.00	III/II	2,796.00	3,186.88	113.98%
b.03	16,292.00	9,571.00	III/II	12,601.00	4,124.12	32,73%
b.04.a	2,940.00	2,040.00	III	2,040.00		
b.04.b	3,874.00	2,040.00	III/II	3,200.00	2,536.00	79.00%
b.05	3,015.00	1,809.00	III/II	2,412.00	1,809.00	75.00%
b.06	271.00	-		0	-	
TOTAL	56,540,00	30,030.00		46,000.00	27,600.00	60.00%

De **uso residencial** se configuran tres parcelas frente a las cuatro actuales, dos de ellas ya consolidadas y otra de reposición de los edificios residenciales que se derriban (C° Illarramendi y C° Perikotegi), que se configura como parcela unifamiliar adosada.

Parcela	Superficie m ²	Perfil Edificatoria	Edificabilidad m ² /t
a.3.01 residencial reposición	802	II/I	200 x 2= 400
a.4.01 residencial consolidado	750		Consolidado
a.4.02 residencial consolidado	354		Consolidado

Con esta modificación de planeamiento que se propone se afecta a los parámetros generales para las parcelas de uso **residencial** de la siguiente forma:

	Superficie total M²	Edificabilidad de reposición Total s/r M²
ACTUAL	2.416	540
PROPUESTA	1.906	400

Los parámetros generales de la ordenación planteada en este ámbito A.I.U 48. ILLARRAMENDI son:

La parcela de **equipamiento comunitario g.01** se incrementa y pasa de tener una superficie de 3.411 m² a una superficie de 4.280 m² al verse incrementado el espacio f.01 en 867 m² al incorporarse en este espacio una franja de terreno que antes se incluía en la parcela b.03 colindante al límite del ámbito junto a autovía A-15 y que se refleja en el nuevo plano de ordenación pormenorizada. Aumenta en 4 metros el espacio en la parcela f01 en la zona del caserío Toki Eder, el espacio f.01 pasa a tener por tanto una superficie de 6.778 m².

- **La Red de Comunicación Viaria (e.)** disminuye en cuanto su superficie al eliminarse las plazas de aparcamiento ubicadas en el extremo sureste, junto a la actual subestación transformadora, que pasa a ser ahora suelo para actividades económicas. Esta eliminación de aparcamientos es posible porque el Plan Parcial aprobado contempla un exceso de plazas de aparcamiento respecto a las determinaciones del Plan Territorial Sectorial de actividades comerciales.

Con la presente modificación de planeamiento, la red de comunicación viaria pasa de tener una superficie de 18.929 m² a una superficie de 17.672 m², al

eliminarse la zona de aparcamiento junto a la actual subestación. Frente a las 189 plazas de aparcamiento en vial público actuales se pasa a 141 aparcamientos que aún y todo exceden al n° mínimo de plazas en viales públicos que establece el PTS Suelo Actividades Económicas: $0,2 \times 460 = 92 < 141$

4.- COMPROBACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS ESTÁNDARES CON LA MODIFICACIÓN PROPUESTA

Los estándares satisfacen las exigencias de los artículos 77 y 79 de la Ley 2/2006 de 30 de junio y artículo 11 de Sistematización Normativa del PTS de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales.

- Ley 2/2006 de 30 de junio
 - Ocupación edificatoria (art. 77):
 $30\% \text{ de } 91.280 \text{ m}^2 = 27.384,00 \text{ m}^2 < 30.030 \text{ m}^2$ (sólo parcelas edificables con desarrollo de actividad económica: (b-c))
 - Dotaciones públicas locales (art. 79):
 $12\% \text{ de } 91.280 \text{ m}^2 = 10.953,60 \text{ m}^2 < 27.084 \text{ m}^2$ (17.672 m² de aceras y viales y 9.412 m² de zonas verdes de propiedad pública)
 - Reserva de zonas verdes (art. 79):
 $6\% \text{ de } 91.280 \text{ m}^2 = 5.475,00 \text{ m}^2 < 9.412 \text{ m}^2$
 - Plantación de nuevos árboles
 $1\% \text{ de } 46.000 \text{ m}^2/\text{t} = 460 \text{ árboles} \leq 460 \text{ árboles}$
- PTS Suelo Actividades Económicas
 - Superficie total de Ocupación en Planta
65% de las plataformas útiles sensiblemente horizontales (parcelas de actividades económicas resultantes): $65\% \text{ de } 56.540 \text{ m}^2 = 36.751 \text{ m}^2 > 30.030 \text{ m}^2$ (52,68%).

– Superficie total de Techo Edificable

95% de las plataformas útiles sensiblemente horizontales (parcelas de actividades económicas resultantes): 95% de 56.540 m² = 53.713 m²/t > 46.000 m²/t (81,35%)

– Reserva de superficie para dotaciones públicas locales de espacios libres y equipamientos:

15% de 91.280 m² = 13.692 m² = 13.692m² (15.00%) (Parcelas f y g)

– Superficie total techo edificable equipamiento comunitario

3% de 46.000 m²/t = 1.380 m²/t

– Aparcamiento:

Uso industrial

46.000 m²/t x 1% = 460 plazas

Existen en dominio público 141 plazas, valor superior al n° mínimo de plazas que establece el PTS Suelo Actividades Económicas: 0,2 x 460 = 92 < 141

Para cumplir con los estándares definidos en el PTS Suelo Actividades Económicas se deberán añadir las plazas que faltan en el interior de las parcelas privadas, en función del uso que se les vaya a dar.

- PGOU en cuanto al cumplimiento de la dotación de aparcamiento para uso terciario en parcela no residencial en suelo urbano y urbanizable:

Art. 80.6 del PGOU:

* Dotación mínima 1,0 plz/100 m²(t): 460 plazas

Esta dotación se incrementará en los siguientes casos:

a.- En los talleres de reparación de automóviles, excluidos los talleres de reparación rápida, se exigirá una dotación equivalente a la capacidad máxima del taller en número de vehículos en reparación simultánea. Se

estará a ese respecto a lo establecido en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo del Plan General.

b.- Usos comerciales:

* Venta al detalle de productos de consumo: 3ª y 4ª categorías: 4,0 plz/100 m²(t); 5ª categoría: 6,0 plz/100 m²(t)

* Venta al detalle de otros productos (2ª, 3ª, 4ª y 5ª categorías): el Ayuntamiento establecerá en cada caso la dotación necesaria, tomando la dotación exigida para la venta de productos de consumo como referencia máxima.

* Venta de automóviles: 1,5 plz/100 m²(t)

c.- Usos de hostelería y recreativos de 3ª y 4ª categorías: 3,0 plz/100 m²(t)

d.- Usos hoteleros -superficie de techo destinada a esos usos > 2.000 m²(t)-: 1,0 plz/2 habitaciones

e.- Otros usos terciarios y de equipamiento comunitario -superficie de techo destinadas a esos usos > 2.000 m²(t)]: 2,0 plz/100 m²(t)

Por tanto en cuanto el número de aparcamientos que deberá ejecutarse en cada parcela estará en función de la licencia de actividad que solicite para cada una las parcelas resultantes.

5.- ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

Plano 9

La ordenación contiene la definición de las parcelas edificables y las parcelas destinadas a dotaciones y equipamiento. Se producen las siguientes modificaciones en las superficies de la zonificación pormenorizada, reflejadas en el cuadro que se adjunta:

ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA	SUPERFICIE ACTUAL M²	SUPERFICIE PROPUESTA M²
Uso industrial/terciario (b. y c.)	57.700	56.540
Uso residencial (a.)	2.416	1.906
Equipamiento comunitario (g.)	3.411	4.280
Infraestructuras de servicios (h.)	283	1.470
Espacios libres urbanos (f.10)	8.541	9.412
Red de comunicaciones viarias (e.10)	18.929	17.672
SUPERFICIE TOTAL	91.280	91.280

:

5.1 Cuadro de Características de las nuevas parcelas o parcelas que se modifican.

Los cuadros de Características de las parcelas que se modifican son los siguientes

PARCELA c.03

SUPERFICIE DE PARCELA m ²	SUPERFICIE DE OCUPACIÓN EN PLANTA m ²	PLANTAS		USO		SUPERFICIES m ² /t		APARCAMIENTO N° mínimo de plazas
				PRINCIPAL	AUXILIAR	USO PRINCIPAL	USO AUXILIAR	
4.227	1.931	<i>BAJO RASANTE</i>	II		APARCAMIENTO		2.065*	
		<i>SOBRE RASANTE</i>	III	TERCIARIO		4.749		48**

(*) NOTA: Al tratarse de uso auxiliar de aparcamiento, esta superficie no computa a efectos de edificabilidad urbanística principal.

(**) NOTA: Este número de plazas se incrementará en función del uso de la edificación a realizar en la parcela, aplicando el estándar definido en art. 80.6 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

PARCELA c.06 (nueva parcela)

SUPERFICIE DE PARCELA m ²	SUPERFICIE DE OCUPACIÓN EN PLANTA m ²	PLANTAS		USO		SUPERFICIES m ² /t		APARCAMIENTO Nº mínimo de plazas
				PRINCIPAL	AUXILIAR	USO PRINCIPAL	USO AUXILIAR	
1.632	625	<i>BAJO RASANTE</i>						
		<i>SOBRE RASANTE</i>	III	TERCIARIO		1550		16**

(*) NOTA: Al tratarse de uso auxiliar de aparcamiento, esta superficie no computa a efectos de edificabilidad urbanística principal.

(**) NOTA: Este número de plazas se incrementará en función del uso de la edificación a realizar en la parcela, aplicando el estándar definido en art. 80.6 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

PARCELA b.04.a

SUPERFICIE DE PARCELA m ²	SUPERFICIE DE OCUPACIÓN EN PLANTA m ²	PLANTAS		USO		SUPERFICIES m ² /t		APARCAMIENTO N° mínimo de plazas
				PRINCIPAL	AUXILIAR	USO PRINCIPAL	USO AUXILIAR	
2.940	2.040	<i>BAJO RASANTE</i>						
		<i>SOBRE RASANTE</i>	III	INDUSTRIAL		2040		20**

(*) NOTA: Al tratarse de uso auxiliar de aparcamiento, esta superficie no computa a efectos de edificabilidad urbanística principal.

(**) NOTA: Este número de plazas se incrementará en función del uso de la edificación a realizar en la parcela, aplicando el estándar definido en art. 80.6 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

PARCELA b.04b

SUPERFICIE DE PARCELA m ²	SUPERFICIE DE OCUPACIÓN EN PLANTA m ²	PLANTAS		USO		SUPERFICIES m ² /t		APARCAMIENTO N° mínimo de plazas
				PRINCIPAL	AUXILIAR	USO PRINCIPAL	USO AUXILIAR	
3.874	2.040	<i>BAJO RASANTE</i>	II		APARCAMIENTO		2.536	
		<i>SOBRE RASANTE</i>	III	INDUSTRIAL		3200		32**

(*) NOTA: Al tratarse de uso auxiliar de aparcamiento, esta superficie no computa a efectos de edificabilidad urbanística principal.

(**) NOTA: Este número de plazas se incrementará en función del uso de la edificación a realizar en la parcela, aplicando el estándar definido en art. 80.6 de las Normas Urbanísticas del PGOU.

PARCELAS DOTACIONALES Y RESERVAS (EDIFICABILIDAD FÍSICA)

PARCELA	USO	SUPERFICIE	EDIFICABILIDAD FÍSICA SOBRE RASANTE m²/t	APARCAMIENTO
g.	EQUIP. COMUNITARIO	4.280	SIN DEFINIR	SIN DEFINIR*
h.	INFR. DE SERVICIOS	1.470	**	-----
f.01	ESPACIOS LIBRES URB.	6778	-----	-----
f.02	ESPACIOS LIBRES URB	2.082	-----	-----
f.03	ESPACIOS LIBRES URB	308	-----	-----
f.04	ESPACIOS LIBRES URB	244	-----	-----
e.	RED DE COM. VIARIAS	17.672	-----	141
TOTALES		32.834	SIN DEFINIR	SIN DEFINIR

(*) 3 plazas por cada 100 m²/t

(**) la necesaria para prestar los servicios previstos (equipamiento infraestructuras eléctricas S.T.R)

5.2.- Programa Edificatorio de Actividades Económicas para las parcelas nuevas o que se modifican en algún aspecto.

El programa edificatorio de actividades económicas industrial y uso terciario para las nuevas parcelas o parcelas que se modifican es el siguiente (plano 9).

Parcela c.03 (solo modifica su superficie no su programa edificatorio)

- Superficie: 4.227 m²
- Superficie máxima edificable en planta: 1.931 m²
- Superficie máxima de techo edificable sobre rasante: 4.749 m²/t
- Posibilidad de subdividir en parcelas: no
- Superficie máxima edificable bajo rasante: 2.065 m²/t

Parcela c.06

- Superficie: 1.632 m²
- Superficie máxima edificable en planta: 625 m²
- Superficie máxima de techo edificable sobre rasante: 1.550 m²/t
- Posibilidad de subdividir en parcelas: no
- Superficie máxima edificable bajo rasante: 0m²/t

Parcela b.03

- Superficie: 16.292 m²
- Superficie máxima edificable en planta: 9.571 m²
- Superficie máxima de techo edificable sobre rasante: 12.601 m²/t
- Posibilidad de subdividir en parcelas: sí
- Superficie máxima edificable bajo rasante: 4.124 m²/t

Parcela b.04.a

- Superficie: 2.940 m²
- Superficie máxima edificable en planta: 2040 m²
- Superficie máxima de techo edificable sobre rasante: 2040 m²/t

- Posibilidad de subdividir en parcelas: sí
- Superficie máxima edificable bajo rasante: 0 m²/t

Parcela b.04.b

- Superficie: 3.875 m²
- Superficie máxima edificable en planta: 2.040 m²
- Superficie máxima de techo edificable sobre rasante: 3.200 m²/t
- Posibilidad de subdividir en parcelas: sí
- Superficie máxima edificable bajo rasante: 2.536 m²/t

5.3.- Equipamientos Comunitarios (g), Infraestructuras de Servicios (h) y Espacios Libres Urbanos (f).

Parcela g. Equipamiento Comunitario

- Superficie: 4.280 m²
- Superficie máxima edificable en planta: sin definir
- Superficie máxima de techo edificable: sin definir
- Posibilidad de subdividir en subparcelas: sí

Parcela h. Infraestructuras de servicios

- Superficie: 1.470 m²

Superficie destinada a Espacios Libres Urbanos: 9.412 m²

- f.01: 6778 m²
- f.02: 2.082 m²
- f.03: 308 m²
- f.04: 244 m²

Superficie destinada a Red de Comunicaciones Viarias (e): 17.672 m²

Por tanto representan las superficies de cesión a dominio público: 31.364 m² frente a los 30.881 m² que se cedían al dominio público en el planeamiento

aprobado. Además el presente documento ordena una parcela de 1.470 m² que se destinan a infraestructuras frente a los 283 m² actuales.

6.- URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS

La presente modificación tiene precisamente causa en la necesidad de reubicar y redimensionar la parcela de infraestructuras “h.01” (subestación de Iberdrola). Para dicha reubicación se hace preciso cambiar la calificación de 1.470 m² de la parcela de uso industrial b.04 (ubicados al Sur de la misma) que pasarán a tener la calificación de “h”. infraestructuras,

Los cambios en la urbanización son de escasa entidad y se circunscriben a la necesidad de adecuar la misma a la nueva ordenación.

7.- GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN

El régimen de actuación previsto para el desarrollo del Sector de suelo urbanizable “A.I.U 48 ILLARRAMENDI” es el de ejecución privada considerándose que dentro del sistema de ejecución privada el más adecuado es el de concertación, de acuerdo con el art. 159 de la Ley 2/2006 de 30 de junio.

En todo caso será el PAU establezca la unidad de ejecución, previsiblemente única y fijará legalmente el sistema.

La puesta en marcha del sistema de concertación exigirá la previa formulación del Convenio de Concertación suscrito por propietarios que representen más del 50% de los terrenos, asumiendo los compromisos señalados en los arts. 160 a 164 de la meritada Ley.

Por otra parte y dado que la presente modificación viene motivada por la necesidad de redimensionar la parcela de infraestructuras es preciso la suscripción del correspondiente convenio con Iberdrola para fijar las obligaciones y condiciones de

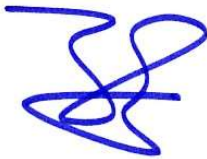
participación del ámbito en la nueva infraestructura (sistema general), que será promovida y ejecutada por IBERDROLA.

En dicho convenio deberá fijarse el importe de los costes del traslado de la infraestructura eléctrica (S.T.R.) que deberá asumir la propiedad del ámbito del A.I.U 48 ILLARRAMENDI.

Dado que la parcela “h.1” se le entregará a IBERDROLA en propiedad le corresponderá a dicha sociedad el desarrollo y construcción de la infraestructura, asumiendo dicha sociedad los gastos necesarios para ello en la forma y proporción que se disponga en el convenio a suscribir entre la propiedad del ámbito e IBERDROLA, que se presentará al Ayuntamiento de forma previa al Proyecto de Reparcelación, una vez constituida la Junta de Concertación.

Donostia-San Sebastián, mayo 2017

Fdo.: Ignacio Garbizu
Ingeniero Industrial



Fdo: Victorio Lacunza
Ingeniero Técnico Industrial



Fdo.: José Mª Abad
Letrado



Fdo.: Ana Goñi
Letrada