

ESTUDIO DE DETALLE

PARA LA DIVISIÓN DE LA PARCELA “B.02” Y ELIMINACIÓN DE
ALINEACIONES OBLIGATORIAS DE LAS PARCELAS “B.01” Y “B.02” DEL AIU
DEL AIU.48. – ILLARRAMENDI DEL PGOU DE ANDOÁIN

PROMOTOR

BALFER NORTE, S.L.

ANDOÁIN, ABRIL 2021

ÍNDICE

MEMORIA

1. ANTECEDENTES.....	3
2. ÁMBITO, ALCANCE Y OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	4
3. SITUACIÓN URBANÍSTICA	5
4. ORDENACIÓN PROPUESTA	13
5. URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS	23
6. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA.....	23
7. ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO	24

PLANOS

1. SITUACIÓN	
2. ORDENACIÓN UNIDAD A.I.U.48	
3. ESTADO ACTUAL. PARCELAS B.02 Y B.01	
4. DIVISIÓN PARCELA B.02: B.02.A Y B.02.B	
5. PARCELA B.02. IMPLANTACIÓN USO HOSTELERO Y COMERCIAL	
6. PARCELA B.01. IMPLANTACIÓN USO INDUSTRIAL	
7. ESTADO ACTUAL. PARCELAS B.02 Y B.01. ALINEACIONES	
8. ESTADO REFORMADO. PARCELAS B.02 Y B.01. ALINEACIONES	

1. 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.

El ámbito está clasificado como suelo urbanizable sectorizado y su calificación global es “B. zonas de uso de actividades económicas”. Tiene una edificabilidad sobre rasante de 46.000 m²/t.

En desarrollo de las determinaciones del PGOU para la AIU 48 ILLARRAMENDI se tramitó y aprobó un Plan Parcial. El texto refundido del Plan Parcial del AIU.48.- Illarramendi del Plan General de Ordenación Urbana de Andoain fue aprobado con carácter definitivo por el Pleno de la Corporación en sesión celebrada con fecha 29 de septiembre de 2016 (Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 202 de fecha 25 de octubre de 2016).

Poco después y ante la necesidad de redimensionar las instalaciones actuales que Iberdrola tiene en el ámbito de Illarramendi, se vio la necesidad de tramitar una modificación del Plan Parcial del ámbito a fin de reubicar unas nuevas instalaciones de servicios para la empresa eléctrica.

El Pleno de la Corporación, en sesión celebrada con fecha 20 de julio de 2017, aprobó con carácter definitivo el texto refundido de la 1ª Modificación del Plan Parcial del AIU.48.- Illarramendi publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 162 de fecha 25 de agosto de 2017.

El Proyecto de Reparcelación del AIU.48 ILLARRAMENDI se aprobó definitivamente por la Junta de Gobierno Local de fecha 24 de mayo de 2019 y se publicó en el Boletín Oficial de Gipuzkoa de fecha 5 de junio de 2019 y el Proyecto de Urbanización se aprobó el 31 de enero de 2019 (B.O.G. de 13 de febrero de 2020). Actualmente en el ámbito se están ejecutando las obras de urbanización.

2. ÁMBITO, ALCANCE Y OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE.

El ámbito del presente Estudio de Detalle está constituido por la parcela b.01 y b.02 de la Modificación del Plan Parcial del A.I.U 48 Illarramendi.

La parcela b.02 tiene una superficie de 3.678 m² y está clasificada como suelo industrial. Será suelo urbano cuando se terminen las obras de urbanización. Presenta una forma trapezoidal y queda en el extremo suroeste del ámbito. Sus linderos son la Autovía A-15, parcela c.02, vial 1 y parcela b.03.

En la parcela b.02, se van a desarrollar dos usos compatibles diferentes. En la zona norte de la parcela se quiere desarrollar un uso comercial, mientras que en la zona sur, se quiere desarrollar un uso hostelero. Ya que dicho uso hostelero debe tener carácter autónomo en la totalidad de la parcela, se requiere la subdivisión de ésta en dos parcelas resultantes.

Los objetivos del presente Estudio de Detalle se corresponden con la necesidad de dar cumplimiento a lo dispuesto en la ficha urbanística de la parcela b.02 del documento de Modificación del Plan Parcial del AIU 48.

La citada ficha urbanística prevé la posibilidad de división de la parcela como máximo en 3 subparcelas de superficie no inferior a 1.000 m², estableciendo que la subdivisión deberá realizarse a través de un Estudio de Detalle.

Además, en base a las necesidades funcionales detectadas en las parcelas b.01 y b.02, se suprime el carácter obligatorio de las alineaciones reflejadas en el plano "010 Alineaciones y rasantes" de la Modificación del Plan Parcial del AIU 48, para así garantizar el correcto funcionamiento interno de cada parcela.

Se trata de recoger en el Estudio de Detalle que aquí se formula las dos nuevas subparcelas que surgen con la división de la parcela b.02, estableciendo las superficies y edificabilidades de las mismas, la ocupación máxima en parcela de las nuevas subparcelas, sus accesos y aparcamientos, así como el reajuste del resto de previsiones de ordenación pormenorizada recogidas por el documento de modificación del Plan Parcial del A.I.U 48 Illarramendi para esta parcela y adaptándolas a las dos nuevas subparcelas que se crean. Asimismo, trata de recoger la eliminación de la alineación obligatoria en las parcelas b.01 y b.02.

3. SITUACIÓN URBANÍSTICA

El documento de planeamiento vigente en el AIU.48 ILLARRAMENDI es el Plan Parcial aprobado el 29 de septiembre de 2016 (B.O.G 25-10-2016) y su primera modificación aprobada el 20 de julio de 2017 (B.O.G 25-08-2017).

El documento de Primera Modificación del Plan Parcial del A.I.U 48 ILLARRAMENDI, establece para la parcela b.01 la siguiente finca urbanística.

FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA b.01

* **Descripción General y Criterios de Ordenación**

La parcela b.01 presenta una forma trapezoidal, queda situada en el extremo suroeste del ámbito y tiene una superficie de 3.592 m².

Sus linderos son:

- Norte: Vial 1
- Oeste: Vial acceso a parcelas c.01 y b.01
- Sur: Espacio Libre f.02
- Este: A.I.U. 32 Industrial

Se trata de una parcela de uso industrial

* **Condiciones de Uso, Ocupación y Subdivisión Parcelaria**

PARCELA b.01:	
Superficie:	3.592 m ² (s). Parcela con posibilidad de dividirse como máximo en 3 sub parcelas de superficie no inferior a 1.000 m ² . La subdivisión se realizará a través de un Estudio de Detalle
Calificación pormenorizada:	b, uso industrial

Régimen general de edificación:	
- Edificabilidad urbanística:	
- Sobre rasante:	2.718,00 m ² (t)
- Bajo rasante:	1.631,07 m ² (t) (inferior al 60% de techo de la edificabilidad sobre rasante en esta parcela)
- Ocupación máxima de parcela:	1.963,00 m ² .
- Perfil edificatorio:	III/II El perfil sobre rasante podrá ser incrementado hasta un máximo de cuatro (IV) plantas en una superficie máxima equivalente al 20% de la ocupada sobre rasante. En uso industrial, los altillos destinados a las actividades señaladas en el punto 13 del art. 79 del PGOU, no computarán

	<p>edificabilidad siempre que no superen el 40% de la superficie de ocupación en planta de cada local y en todo caso no superar los 1200 m² de planta.</p>
- Subdivisión edificatoria:	<p>Permitida debiéndose siempre respetar las Condiciones generales de regulación de la edificabilidad y de la forma de la edificación indicadas en el Artículo 79 del PGOU.</p> <p>La superficie mínima de cada módulo o local deberá respetar la condición urbanística según el Art. 82 del P.G.O.U.</p> <p>La anchura mínima, medida en cualquier punto, de todo local o pabellón no podrá ser inferior a 6 m, ni inferior a una tercera parte de su fondo edificable</p> <p>La división mínima de cada local de uso industrial será de 300 m²(t).</p> <p>En el caso de edificaciones o partes de edificación de uso predominantemente terciario, la superficie mínima de cada local será de 50 m²(t) sin contar en estos parámetros de superficie la parte proporcional de elementos comunes.</p> <p>La subdivisión se realizará a través de un Estudio de Detalle</p>
- Alineaciones y retiros:	<p>Se ajustarán a lo establecido en el plano 011</p> <p>La alineación de las fachadas hacia el vial 1 estará situada obligatoriamente a 2 m del límite de parcela paralelo a dicho vial. Se permite, no obstante, el retranqueo de dicha alineación hasta 6 m del límite de parcela paralelo al vial 1 en un máximo del 50% de la longitud total de dichas fachadas.</p>
- Altura de edificación:	<p>Máximo 12 m</p> <p>La altura de la edificación podrá ser incrementada hasta un máximo de 16 metros en una superficie máxima equivalente al 20% de la ocupada sobre rasante</p> <p>Con carácter excepcional y previa autorización expresa del Ayto, se podrá superar la citada altura máxima siempre que la instalación de nueva maquinaria productiva así lo requiriera.</p> <p>Las autorizaciones excepcionales se regularan conforme al Art. 32 del presente Plan Parcial.</p>
- Vuelos, elementos salientes y aleros:	<p>Se estará a lo dispuesto en el Art. 36 de este Plan Parcial.</p>
- Plazas de aparcamiento:	<p>Art. 80.6 del PGOU:</p> <p>* Dotación mínima 1,0 plz/100 m²(t)</p> <p>Esta dotación se incrementará en los siguientes casos:</p> <p>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</p> <p>estará a ese respecto a lo establecido en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo del Plan General.</p> <p>b.- Usos comerciales:</p> <p>* Venta al detalle de productos de consumo: 3ª y 4ª categorías: 4,0 plz/100 m²(t).</p> <p>* Venta al detalle de otros productos (2ª, 3ª y 4ª categorías): el Ayuntamiento establecerá en cada caso la dotación necesaria, tomando la dotación exigida para la venta de productos de consumo como referencia máxima.</p>

* 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)

Régimen general de uso:

- Usos característicos:

- Usos industriales.

- Usos compatibles:

- Vivienda: exclusivamente como uso auxiliar de la industria que ocupe la parcela, a la que estará registralmente vinculada, con un máximo de una (1) vivienda por parcela. En todo caso, su autorización se condiciona a la previa justificación de la vivienda en relación con la naturaleza de la actividad a la que se vincule.

- Terciario:

. Usos comerciales, hasta 4ª categoría, incluida.

. Usos hoteleros y hosteleros, con carácter autónomo, siempre que no generen una afluencia de público externo significativa.

. Usos de oficina, exceptuándose los que no estando relacionados con actividades industriales puedan dar lugar a una afluencia de público externo significativa.

. Usos recreativos, siempre que no generen una afluencia de público externo significativa.

. Otras modalidades de usos terciarios, exceptuándose las que, no estando relacionadas con actividades industriales, puedan dar lugar a una afluencia de público externo significativa.

- Usos de garaje y aparcamiento.

- Equipamiento comunitario: en todas las modalidades que no den lugar a una afluencia importante de público no relacionado con las actividades industriales.

- En el caso de edificaciones mixtas que vayan a albergar simultáneamente actividades de usos industriales y terciarios, se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Art. 40 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial.

- Usos prohibidos:

Los no incluidos en las modalidades anteriores.

Accesos rodados y vialidad interna:

Los accesos a las parcelas se ajustarán sensiblemente a lo dispuesto en el plano nº 10.

La vialidad interior, accesibilidad interna de cada parcela y distribución detallada de las plazas de aparcamiento se definirán en los proyectos de edificación y sus proyectos complementarios de obra de urbanización o, en su caso, en los Estudio de Detalle.

Régimen general de dominio:

Parcela de titularidad privada.

- Servidumbres de uso público: Las que se impongan, en su caso, desde el Proyecto de Urbanización, para el paso de infraestructuras generales de servicio.

Obras de urbanización interior:

En el P.A.U. y en el proyecto de Urbanización se describirán en detalle los siguientes trabajos que se deberán realizar:

- Regulación de los accesos, las calles interiores, los aparcamientos y, en su caso, los cierres exteriores.
- Fijación de las rasantes de explanación, resolviendo el sistema de encuentro con las rasantes exteriores.
- Diseño de las redes interiores de infraestructuras y resolución de las acometidas a las redes generales exteriores.

Las actividades que se implanten en la parcela no pueden conllevar la creación de focos acústicos emisores que provoquen la superación de los objetivos de calidad acústica establecidos en la legislación vigente, en materia de contaminación acústica para el ámbito residencial colindante A.I.U. 24 “Eguzkialde”

El documento de Primera Modificación del Plan Parcial del A.I.U 48 ILLARRAMENDI, establece para la parcela b.02 la siguiente finca urbanística.

FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA b.02

* **Descripción General y Criterios de Ordenación**

La parcela b.02 presenta una forma trapezoidal, queda situada en el extremo suroeste del ámbito y tiene una superficie de 3.678 m².

Sus linderos son:

- Norte: Autovía A-15
- Oeste: Parcela c.02
- Sur: Vial 1
- Este: Parcela b.03

Se trata de una parcela de uso industrial

* **Condiciones de Uso, Ocupación y Subdivisión Parcelaria**

PARCELA b.02:	
Superficie:	3.678 m ² (s). Parcela con posibilidad de dividirse como máximo en 3 subparcelas de superficie no inferior a 1.000 m ² . La subdivisión se realizará a través de un Estudio de Detalle
Calificación pormenorizada:	b, uso industrial

Régimen general de edificación:	
- Edificabilidad urbanística:	
- Sobre rasante:	2.796 m ² (t)
- Bajo rasante:	3.186,88 m ² (t) (por motivos de funcionalidad de la actividad a desarrollar, se permite superar el 60% de techo de la edificabilidad sobre rasante en esta parcela, no pudiéndose superar en ningún caso los 27.600m ² (t) bajo rasante (60% de 46.000m ² (t)) en el conjunto del polígono)
- Ocupación máxima de parcela:	2.050,00 m ² .
- Perfil edificatorio:	III/II El perfil sobre rasante podrá ser incrementado hasta un máximo de cuatro (IV) plantas en una superficie máxima equivalente al 20% de la ocupada sobre rasante. En uso industrial, los altillos destinados a las actividades señaladas en el punto 13 del art. 79 del PGOU, no computarán edificabilidad siempre que no superen el 40% de la superficie de ocupación en planta de cada local y en todo caso no superar los 1200 m ² de planta.

- Subdivisión edificatoria:	<p>Permitida debiéndose siempre respetar las Condiciones generales de regulación de la edificabilidad y de la forma de la edificación indicadas en el Artículo 79 del PGOU.</p> <p>La superficie mínima de cada módulo o local deberá respetar la condición urbanística según el Art. 82 del P.G.O.U.</p> <p>Asimismo, el frente mínimo de edificación será de 6,00 m, y el fondo tendrá una longitud máxima tres veces la anchura del frente.</p> <p>La división mínima de cada local de uso industrial será de 300 m²(t).</p> <p>En el caso de edificaciones o partes de edificación de uso predominantemente terciario, la superficie mínima de cada local será de 50 m²(t) sin contar en estos parámetros de superficie la parte proporcional de elementos comunes.</p>
- Alineaciones y retiros:	<p>La subdivisión se realizará a través de un Estudio de Detalle</p> <p>Se ajustarán a lo establecido en el plano 011</p> <p>La alineación de las fachadas hacia el vial 1 estará situada obligatoriamente a 2 m del límite de parcela paralelo a dicho vial. Se permite, no obstante, el retranqueo de dicha alineación hasta 6 m del límite de parcela paralelo al vial 1 en un máximo del 50% de la longitud total de dichas fachadas.</p>
- Altura de edificación:	<p>Máximo 12 m</p> <p>La altura de la edificación podrá ser incrementada hasta un máximo de 16 metros en una superficie máxima equivalente al 20% de la ocupada sobre rasante.</p> <p>Con carácter excepcional y previa autorización expresa del Ayto, se podrá superar la citada altura máxima siempre que la instalación de nueva maquinaria productiva así lo requiriera</p> <p>Las autorizaciones excepcionales se regularan conforme al Art. 32 del presente Plan Parcial.</p>
- Vuelos, elementos salientes y aleros:	<p>Se estará a lo dispuesto en el Art. 36 de este Plan Parcial.</p>
- Plazas de aparcamiento:	<p>Art. 80.6 del PGOU:</p> <p>* Dotación mínima 1,0 plz/100 m²(t)</p> <p>Esta dotación se incrementará en los siguientes casos:</p> <p>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</p> <p>estará a ese respecto a lo establecido en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo del Plan General.</p> <p>b.- Usos comerciales:</p> <p>* Venta al detalle de productos de consumo: 3ª y 4ª categorías: 4,0 plz/100 m²(t);</p> <p>* Venta al detalle de otros productos (2ª, 3ª y 4ª categorías): el Ayuntamiento establecerá en cada caso la dotación necesaria, tomando la dotación exigida para la venta de productos de consumo como referencia máxima.</p> <p>* Venta de automóviles: 1,5 plz/100 m²(t)</p> <p>c.- Usos de hostelería y recreativos de 3ª y 4ª categorías: 3,0 plz/100 m²(t)</p>

	d.- Usos hoteleros -superficie de techo destinada a esos usos > 2.000 m ² (t)-: 1,0 plz/2 habitaciones
	e.- Otros usos terciarios y de equipamiento comunitario -superficie de techo destinadas a esos usos > 2.000 m ² (t)]: 2,0 plz/100 m ² (t)
- Plazas para bicicletas:	3 plazas por cada 100 m ² (t)

Régimen general de uso:	
- Usos característicos:	- Usos industriales.
- Usos compatibles:	- Vivienda: exclusivamente como uso auxiliar de la industria que ocupe la parcela, a la que estará registralmente vinculada, con un máximo de una (1) vivienda por parcela. En todo caso, su autorización se condiciona a la previa justificación de la vivienda en relación con la naturaleza de la actividad a la que se vincule.
	- Terciario:
	. Usos comerciales, hasta 4ª categoría, incluida.
	. Usos hoteleros y hosteleros, con carácter autónomo, siempre que no generen una afluencia de público externo significativa.
	. Usos de oficina, exceptuándose los que no estando relacionados con actividades industriales puedan dar lugar a una afluencia de público externo significativa.
	. Usos recreativos, siempre que no generen una afluencia de público externo significativa.
	. Otras modalidades de usos terciarios, exceptuándose las que, no estando relacionadas con actividades industriales, puedan dar lugar a una afluencia de público externo significativa.
	- Usos de garaje y aparcamiento.
	- Equipamiento comunitario: en todas las modalidades que no den lugar a una afluencia importante de público no relacionado con las actividades industriales.
	- En el caso de edificaciones mixtas que vayan a albergar simultáneamente actividades de usos industriales y terciarios, se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Art. 40 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial.
- Usos prohibidos:	Los no incluidos en las modalidades anteriores.

Accesos rodados y vialidad interna:
Los accesos a las parcelas se ajustarán sensiblemente a lo dispuesto en el plano nº 10.
La vialidad interior, accesibilidad interna de cada parcela y distribución detallada de las plazas de aparcamiento se definirán en los proyectos de edificación y sus proyectos complementarios de obra de urbanización o, en su caso, en los Estudio de Detalle.

Régimen general de dominio:	Parcela de titularidad privada.
------------------------------------	---------------------------------

- Servidumbres de uso público: Las que se impongan, en su caso, desde el Proyecto de Urbanización, para el paso de infraestructuras generales de servicio.
- Franja de servidumbre generada por el tendido eléctrico conforme al plano n° 017 con las limitaciones impuestas por la legislación en materia del sector eléctrico (RD 1955/2000 de 1 de diciembre)
- Se estará a lo indicado en el art. 16 de la normativa del Plan Parcial en relación a las limitaciones establecidas en la legislación vigente para dichas franjas de servidumbre.
- En el extremo oeste de la parcela existirá una servidumbre de paso de 3,90 m de anchura y 54,50 m de largo que facilitará la entrada y salida de vehículos a la parcela c.02 (ver plano 14)

Obras de urbanización interior:

En el P.A.U. y en el proyecto de Urbanización se describirán en detalle los siguientes trabajos que se deberán realizar:

- Regulación de los accesos, las calles interiores, los aparcamientos y, en su caso, los cierres exteriores.
- Fijación de las rasantes de explanación, resolviendo el sistema de encuentro con las rasantes exteriores.
- Diseño de las redes interiores de infraestructuras y resolución de las acometidas a las redes generales exteriores.

Condiciones de gestión:

La urbanización interior de la parcela comprenderá la propia de la parcela y en el caso de que las parcelas c.02 y b.02 no se desarrollen simultáneamente, la de la parte de vial de acceso compartido ubicado en la parcela colindante necesario para el adecuado acceso y funcionamiento de la parcela que se desarrolle en primer lugar, sin perjuicio de la posibilidad de repercutir el gasto de dichas obras en la manera que se estime conveniente.

4. ORDENACIÓN PROPUESTA

Se establece una nueva ordenación para a la parcela b.01, debido a la supresión de su alineación obligatoria. Asimismo, se establece una nueva ordenación diferenciada para cada una de las nuevas parcelas resultantes de la división de la parcela b.02, además de suprimir su alineación obligatoria.

FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA b.01

* Descripción General y Criterios de Ordenación

La parcela b.01 presenta una forma trapezoidal, queda situada en el extremo suroeste del ámbito y tiene una superficie de 3.592 m².

Sus linderos son:

- Norte: Vial 1
- Oeste: Vial acceso a parcelas c.01 y b.01
- Sur: Espacio Libre f.02
- Este: A.I.U. 32 Industrial

Se trata de una parcela de uso industrial

* Condiciones de Uso, Ocupación y Subdivisión Parcelaria

PARCELA b.01:	
Superficie:	3.592 m ² (s). Parcela con posibilidad de dividirse como máximo en 3 sub parcelas de superficie no inferior a 1.000 m ² . La subdivisión se realizará a través de un Estudio de Detalle
Calificación pormenorizada:	b, uso industrial

Régimen general de edificación:	
- Edificabilidad urbanística:	
- Sobre rasante:	2.718,00 m ² (t)
- Bajo rasante:	1.631,07 m ² (t) (inferior al 60% de techo de la edificabilidad sobre rasante en esta parcela)
- Ocupación máxima de parcela:	1.963,00 m ² .
- Perfil edificatorio:	III/II El perfil sobre rasante podrá ser incrementado hasta un máximo de cuatro (IV) plantas en una superficie máxima equivalente al 20% de la ocupada sobre rasante. En uso industrial, los altillos destinados a las actividades señaladas en el punto 13 del art. 79 del PGOU, no computarán edificabilidad siempre que no superen el 40% de la superficie de

	<p>ocupación en planta de cada local y en todo caso no superar los 1200 m2 de planta.</p>
- Subdivisión edificatoria:	<p>Permitida debiéndose siempre respetar las Condiciones generales de regulación de la edificabilidad y de la forma de la edificación indicadas en el Artículo 79 del PGOU.</p> <p>La superficie mínima de cada módulo o local deberá respetar la condición urbanística según el Art. 82 del P.G.O.U.</p> <p>La anchura mínima, medida en cualquier punto, de todo local o pabellón no podrá ser inferior a 6 m, ni inferior a una tercera parte de su fondo edificable</p> <p>La división mínima de cada local de uso industrial será de 300 m2(t).</p> <p>En el caso de edificaciones o partes de edificación de uso predominantemente terciario, la superficie mínima de cada local será de 50 m2(t) sin contar en estos parámetros de superficie la parte proporcional de elementos comunes.</p> <p>La subdivisión se realizará a través de un Estudio de Detalle</p>
- Alineaciones y retiros:	<p>Se ajustarán a lo establecido en el plano 008 del presente Estudio de Detalle.</p>
- Altura de edificación:	<p>Máximo 12 m</p> <p>La altura de la edificación podrá ser incrementada hasta un máximo de 16 metros en una superficie máxima equivalente al 20% de la ocupada sobre rasante</p> <p>Con carácter excepcional y previa autorización expresa del Ayto, se podrá superar la citada altura máxima siempre que la instalación de nueva maquinaria productiva así lo requiriera.</p> <p>Las autorizaciones excepcionales se regularán conforme al Art. 32 del presente Plan Parcial.</p>
- Vuelos, elementos salientes y aleros:	<p>Se estará a lo dispuesto en el Art. 36 de este Plan Parcial.</p>
- Plazas de aparcamiento:	<p>Art. 80.6 del PGOU:</p> <p>* Dotación mínima 1,0 plz/100 m2(t)</p> <p>Esta dotación se incrementará en los siguientes casos:</p> <p>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</p> <p>estará a ese respecto a lo establecido en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo del Plan General.</p> <p>b.- Usos comerciales:</p> <p>* Venta al detalle de productos de consumo: 3ª y 4ª categorías: 4,0 plz/100 m2(t).</p> <p>* Venta al detalle de otros productos (2ª, 3ª y 4ª categorías): el Ayuntamiento establecerá en cada caso la dotación necesaria, tomando la dotación exigida para la venta de productos de consumo como referencia máxima.</p> <p>* Venta de automóviles: 1,5 plz/100 m2(t)</p> <p>c.- Usos de hostelería y recreativos de 3ª y 4ª categorías: 3,0 plz/100 m2(t)</p>

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)

Régimen general de uso:

- Usos característicos:

- Usos industriales.

- Usos compatibles:

- Vivienda: exclusivamente como uso auxiliar de la industria que ocupe la parcela, a la que estará registralmente vinculada, con un máximo de una (1) vivienda por parcela. En todo caso, su autorización se condiciona a la previa justificación de la vivienda en relación con la naturaleza de la actividad a la que se vincule.

- Terciario:

. Usos comerciales, hasta 4ª categoría, incluida.

. Usos hoteleros y hosteleros, con carácter autónomo, siempre que no generen una afluencia de público externo significativa.

. Usos de oficina, exceptuándose los que no estando relacionados con actividades industriales puedan dar lugar a una afluencia de público externo significativa.

. Usos recreativos, siempre que no generen una afluencia de público externo significativa.

. Otras modalidades de usos terciarios, exceptuándose las que, no estando relacionadas con actividades industriales, puedan dar lugar a una afluencia de público externo significativa.

- Usos de garaje y aparcamiento.

- Equipamiento comunitario: en todas las modalidades que no den lugar a una afluencia importante de público no relacionado con las actividades industriales.

- En el caso de edificaciones mixtas que vayan a albergar simultáneamente actividades de usos industriales y terciarios, se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Art. 40 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial.

- Usos prohibidos:

Los no incluidos en las modalidades anteriores.

Accesos rodados y vialidad interna:

Los accesos a las parcelas se ajustarán sensiblemente a lo dispuesto en el plano nº 10.

La vialidad interior, accesibilidad interna de cada parcela y distribución detallada de las plazas de aparcamiento se definirán en los proyectos de edificación y sus proyectos complementarios de obra de urbanización o, en su caso, en los Estudio de Detalle.

Régimen general de dominio:

Parcela de titularidad privada.

- Servidumbres de uso público:

Las que se impongan, en su caso, desde el Proyecto de Urbanización, para el paso de infraestructuras generales de servicio.

Obras de urbanización interior:
<p>En el P.A.U. y en el proyecto de Urbanización se describirán en detalle los siguientes trabajos que se deberán realizar:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Regulación de los accesos, las calles interiores, los aparcamientos y, en su caso, los cierres exteriores. - Fijación de las rasantes de explanación, resolviendo el sistema de encuentro con las rasantes exteriores. - Diseño de las redes interiores de infraestructuras y resolución de las acometidas a las redes generales exteriores.

Las actividades que se implanten en la parcela no pueden conllevar la creación de focos acústicos emisores que provoquen la superación de los objetivos de calidad acústica establecidos en la legislación vigente, en materia de contaminación acústica para el ámbito residencial colindante A.I.U. 24 “Eguzkialde”

FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA b.02.a

* **Descripción General y Criterios de Ordenación**

La parcela b.02.a presenta una forma trapezoidal, queda situada en el extremo suroeste del ámbito y tiene una superficie de 1.823 m².

Sus linderos son:

- Norte: Parcela b.02.b
- Oeste: Parcela c.02
- Sur: Vial 1
- Este: Parcela b.03

Se trata de una parcela de uso industrial

* **Condiciones de Uso, Ocupación y Subdivisión Parcelaria**

PARCELA b.02.a	
Superficie:	1.823 m ² (s). Parcela indivisible
Calificación pormenorizada:	b, uso industrial

Régimen general de edificación:
- Edificabilidad urbanística:

- Sobre rasante:	1.386 m ² (t)
- Bajo rasante:	1.579,58 m ² (t) (por motivos de funcionalidad de la actividad a desarrollar, se permite superar el 60% de techo de la edificabilidad sobre rasante en esta parcela, no pudiéndose superar en ningún caso los 27.600m ² (t) bajo rasante (60% de 46.000m ² (t)) en el conjunto del polígono)
- Ocupación máxima de parcela:	de 1016 m ² .
- Perfil edificatorio:	<p>III/II</p> <p>El perfil sobre rasante podrá ser incrementado hasta un máximo de cuatro (IV) plantas en una superficie máxima equivalente al 20% de la ocupada sobre rasante.</p> <p>En uso industrial, los altillos destinados a las actividades señaladas en el punto 13 del art. 79 del PGOU, no computarán edificabilidad siempre que no superen el 40% de la superficie de ocupación en planta de cada local y en todo caso no superar los 1200 m² de planta.</p>
- Subdivisión edificatoria:	<p>Permitida debiéndose siempre respetar las Condiciones generales de regulación de la edificabilidad y de la forma de la edificación indicadas en el Artículo 79 del PGOU.</p> <p>La superficie mínima de cada módulo o local deberá respetar la condición urbanística según el Art. 82 del P.G.O.U.</p> <p>Asimismo, el frente mínimo de edificación será de 6,00 m, y el fondo tendrá una longitud máxima tres veces la anchura del frente.</p> <p>La división mínima de cada local de uso industrial será de 300 m²(t).</p> <p>En el caso de edificaciones o partes de edificación de uso predominantemente terciario, la superficie mínima de cada local será de 50 m²(t) sin contar en estos parámetros de superficie la parte proporcional de elementos comunes.</p> <p>La subdivisión se realizará a través de un Estudio de Detalle</p>
- Alineaciones y retiros:	Se ajustarán a lo establecido en el plano 008 del presente Estudio de Detalle.
- Altura de edificación:	<p>Máximo 12 m</p> <p>La altura de la edificación podrá ser incrementada hasta un máximo de 16 metros en una superficie máxima equivalente al 20% de la ocupada sobre rasante.</p> <p>Con carácter excepcional y previa autorización expresa del Ayto, se podrá superar la citada altura máxima siempre que la instalación de nueva maquinaria productiva así lo requiriera</p> <p>Las autorizaciones excepcionales se regularán conforme al Art. 32 del presente Plan Parcial.</p>
- Vuelos, elementos salientes y aleros:	Se estará a lo dispuesto en el Art. 36 de este Plan Parcial.
- Plazas de aparcamiento:	<p>Art. 80.6 del PGOU:</p> <p>* Dotación mínima 1,0 plz/100 m²(t)</p> <p>Esta dotación se incrementará en los siguientes casos:</p> <p>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</p>

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);

* Venta al detalle de otros productos (2ª, 3ª y 4ª 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)

- Plazas para bicicletas: 3 plazas por cada 100 m2(t)

Régimen general de uso:

- Usos característicos:

- Usos industriales.

- Usos compatibles:

- Vivienda: exclusivamente como uso auxiliar de la industria que ocupe la parcela, a la que estará registralmente vinculada, con un máximo de una (1) vivienda por parcela. En todo caso, su autorización se condiciona a la previa justificación de la vivienda en relación con la naturaleza de la actividad a la que se vincule.

- Terciario:

. Usos comerciales, hasta 4ª categoría, incluida.

. Usos hoteleros y hosteleros, con carácter autónomo, siempre que no generen una afluencia de público externo significativa.

. Usos de oficina, exceptuándose los que no estando relacionados con actividades industriales puedan dar lugar a una afluencia de público externo significativa.

. Usos recreativos, siempre que no generen una afluencia de público externo significativa.

. Otras modalidades de usos terciarios, exceptuándose las que, no estando relacionadas con actividades industriales, puedan dar lugar a una afluencia de público externo significativa.

- Usos de garaje y aparcamiento.

- Equipamiento comunitario: en todas las modalidades que no den lugar a una afluencia importante de público no relacionado con las actividades industriales.

- En el caso de edificaciones mixtas que vayan a albergar simultáneamente actividades de usos industriales y terciarios, se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Art. 40 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial.

- Usos prohibidos:

Los no incluidos en las modalidades anteriores.

Accesos rodados y vialidad interna:

Los accesos a las parcelas se ajustarán sensiblemente a lo dispuesto en el plano nº 10.

La vialidad interior, accesibilidad interna de cada parcela y distribución detallada de las plazas de aparcamiento se definirán en los proyectos de edificación y sus proyectos complementarios de obra de urbanización o, en su caso, en los Estudio de Detalle.

Régimen general de dominio:

Parcela de titularidad privada.

- Servidumbres de uso público: Las que se impongan, en su caso, desde el Proyecto de Urbanización, para el paso de infraestructuras generales de servicio.
Franja de servidumbre generada por el tendido eléctrico conforme al plano nº 017 con las limitaciones impuestas por la legislación en materia del sector eléctrico (RD 1955/2000 de 1 de diciembre)
Se estará a lo indicado en el art. 16 de la normativa del Plan Parcial en relación a las limitaciones establecidas en la legislación vigente para dichas franjas de servidumbre.
En el extremo oeste de la parcela existirá una servidumbre de paso de 3,90 m de anchura y 54,50 m de largo que facilitará la entrada y salida de vehículos a la parcela c.02 (ver plano 14)

Obras de urbanización interior:

En el P.A.U. y en el proyecto de Urbanización se describirán en detalle los siguientes trabajos que se deberán realizar:

- Regulación de los accesos, las calles interiores, los aparcamientos y, en su caso, los cierres exteriores.
- Fijación de las rasantes de explanación, resolviendo el sistema de encuentro con las rasantes exteriores.
- Diseño de las redes interiores de infraestructuras y resolución de las acometidas a las redes generales exteriores.

Condiciones de gestión:

La urbanización interior de la parcela comprenderá la propia de la parcela y en el caso de que las parcelas c.02 y b.02 no se desarrollen simultáneamente, la de la parte de vial de acceso compartido ubicado en la parcela colindante necesario para el adecuado acceso y funcionamiento de la parcela que se desarrolle en primer lugar, sin perjuicio de la posibilidad de repercutir el gasto de dichas obras en la manera que se estime conveniente.

FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA b.02.b

* Descripción General y Criterios de Ordenación

La parcela b.02.b presenta una forma trapezoidal, queda situada en el extremo suroeste del ámbito y tiene una superficie de 1.855 m².

Sus linderos son:

- Norte: Autovía A-15
- Oeste: Parcela c.02
- Sur: Parcela b.02.a
- Este: Parcela b.03

Se trata de una parcela de uso industrial

* Condiciones de Uso, Ocupación y Subdivisión Parcelaria

PARCELA b.02.b	
Superficie:	1.855 m ² (s). Parcela indivisible
Calificación pormenorizada:	b, uso industrial

Régimen general de edificación:	
- Edificabilidad urbanística:	
- Sobre rasante:	1.410 m ² (t)
- Bajo rasante:	1.607,30 m ² (t) (por motivos de funcionalidad de la actividad a desarrollar, se permite superar el 60% de techo de la edificabilidad sobre rasante en esta parcela, no pudiéndose superar en ningún caso los 27.600m ² (t) bajo rasante (60% de 46.000m ² (t)) en el conjunto del polígono)
- Ocupación máxima de parcela:	de 1.034 m ² .
- Perfil edificatorio:	III/II El perfil sobre rasante podrá ser incrementado hasta un máximo de cuatro (IV) plantas en una superficie máxima equivalente al 20% de la ocupada sobre rasante. En uso industrial, los altillos destinados a las actividades señaladas en el punto 13 del art. 79 del PGOU, no computarán edificabilidad siempre que no superen el 40% de la superficie de ocupación en planta de cada local y en todo caso no superar los 1200 m ² de planta.
- Subdivisión edificatoria:	Permitida debiéndose siempre respetar las Condiciones generales de regulación de la edificabilidad y de la forma de la edificación indicadas en el Artículo 79 del PGOU. La superficie mínima de cada módulo o local deberá respetar la condición urbanística según el Art. 82 del P.G.O.U. Asimismo, el frente mínimo de edificación será de 6,00 m, y el fondo tendrá una longitud máxima tres veces la anchura del frente. La división mínima de cada local de uso industrial será de 300 m ² (t).

	<p>En el caso de edificaciones o partes de edificación de uso predominantemente terciario, la superficie mínima de cada local será de 50 m²(t) sin contar en estos parámetros de superficie la parte proporcional de elementos comunes.</p>
	<p>La subdivisión se realizará a través de un Estudio de Detalle</p>
- Alineaciones y retiros:	<p>Se ajustarán a lo establecido en el plano 008 del presente Estudio de Detalle.</p>
- Altura de edificación:	<p>Máximo 12 m</p> <p>La altura de la edificación podrá ser incrementada hasta un máximo de 16 metros en una superficie máxima equivalente al 20% de la ocupada sobre rasante.</p> <p>Con carácter excepcional y previa autorización expresa del Ayto, se podrá superar la citada altura máxima siempre que la instalación de nueva maquinaria productiva así lo requiriera</p> <p>Las autorizaciones excepcionales se regularán conforme al Art. 32 del presente Plan Parcial.</p>
- Vuelos, elementos salientes y aleros:	<p>Se estará a lo dispuesto en el Art. 36 de este Plan Parcial.</p>
- Plazas de aparcamiento:	<p>Art. 80.6 del PGOU:</p> <p>* Dotación mínima 1,0 plz/100 m²(t)</p> <p>Esta dotación se incrementará en los siguientes casos:</p> <p>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</p> <p>estará a ese respecto a lo establecido en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo del Plan General.</p> <p>b.- Usos comerciales:</p> <p>* Venta al detalle de productos de consumo: 3^a y 4^a categorías: 4,0 plz/100 m²(t);</p> <p>* Venta al detalle de otros productos (2^a, 3^a y 4^a categorías): el Ayuntamiento establecerá en cada caso la dotación necesaria, tomando la dotación exigida para la venta de productos de consumo como referencia máxima.</p> <p>* Venta de automóviles: 1,5 plz/100 m²(t)</p> <p>c.- Usos de hostelería y recreativos de 3^a y 4^a categorías: 3,0 plz/100 m²(t)</p> <p>d.- Usos hoteleros -superficie de techo destinada a esos usos > 2.000 m²(t)-: 1,0 plz/2 habitaciones</p> <p>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)</p>
- Plazas para bicicletas:	<p>3 plazas por cada 100 m²(t)</p>

Régimen general de uso:

- | | |
|-------------------------|---|
| - Usos característicos: | - Usos industriales. |
| - Usos compatibles: | - Vivienda: exclusivamente como uso auxiliar de la industria que ocupe la parcela, a la que estará registralmente vinculada, con un |

máximo de una (1) vivienda por parcela. En todo caso, su autorización se condiciona a la previa justificación de la vivienda en relación con la naturaleza de la actividad a la que se vincule.

- Terciario:

- . Usos comerciales, hasta 4ª categoría, incluida.
 - . Usos hoteleros y hosteleros, con carácter autónomo, siempre que no generen una afluencia de público externo significativa.
 - . Usos de oficina, exceptuándose los que no estando relacionados con actividades industriales puedan dar lugar a una afluencia de público externo significativa.
 - . Usos recreativos, siempre que no generen una afluencia de público externo significativa.
 - . Otras modalidades de usos terciarios, exceptuándose las que, no estando relacionadas con actividades industriales, puedan dar lugar a una afluencia de público externo significativa.
- Usos de garaje y aparcamiento.
- Equipamiento comunitario: en todas las modalidades que no den lugar a una afluencia importante de público no relacionado con las actividades industriales.
- En el caso de edificaciones mixtas que vayan a albergar simultáneamente actividades de usos industriales y terciarios, se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Art. 40 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial.

- Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores.

Accesos rodados y vialidad interna:

Los accesos a las parcelas se ajustarán sensiblemente a lo dispuesto en el plano nº 10.

La vialidad interior, accesibilidad interna de cada parcela y distribución detallada de las plazas de aparcamiento se definirán en los proyectos de edificación y sus proyectos complementarios de obra de urbanización o, en su caso, en los Estudio de Detalle.

Régimen general de dominio: Parcela de titularidad privada.

- Servidumbres de uso público: Las que se impongan, en su caso, desde el Proyecto de Urbanización, para el paso de infraestructuras generales de servicio.
- Franja de servidumbre generada por el tendido eléctrico conforme al plano nº 017 con las limitaciones impuestas por la legislación en materia del sector eléctrico (RD 1955/2000 de 1 de diciembre)
- Se estará a lo indicado en el art. 16 de la normativa del Plan Parcial en relación a las limitaciones establecidas en la legislación vigente para dichas franjas de servidumbre.
- En el extremo oeste de la parcela existirá una servidumbre de paso de 3,90 m de anchura y 54,50 m de largo que facilitará la entrada y salida de vehículos a la parcela c.02 (ver plano 14)

Obras de urbanización interior:

En el P.A.U. y en el proyecto de Urbanización se describirán en detalle los siguientes trabajos que se deberán realizar:

- Regulación de los accesos, las calles interiores, los aparcamientos y, en su caso, los cierres exteriores.
- Fijación de las rasantes de explanación, resolviendo el sistema de encuentro con las rasantes exteriores.
- Diseño de las redes interiores de infraestructuras y resolución de las acometidas a las redes generales exteriores.

Condiciones de gestión:

La urbanización interior de la parcela comprenderá la propia de la parcela y en el caso de que las parcelas c.02 y b.02 no se desarrollen simultáneamente, la de la parte de vial de acceso compartido ubicado en la parcela colindante necesario para el adecuado acceso y funcionamiento de la parcela que se desarrolle en primer lugar, sin perjuicio de la posibilidad de repercutir el gasto de dichas obras en la manera que se estime conveniente.

5. URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS

Actualmente se están ejecutando las obras de urbanización del del A.I.U 48 ILLARRAMENDI. Una vez ejecutadas las obras de urbanización las parcelas contarán con todos los servicios e infraestructuras necesarias para el desarrollo del proyecto edificatorio de las mismas, pasando a quedar clasificadas como suelo urbano y solar.

6. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

El Estudio de Detalle se redacta de acuerdo a la Ley 2/2006 (30 de junio) de Suelo y Urbanismo del País Vasco. Según su artículo 73 este tipo de documento tiene por finalidad determinar:

- a) El señalamiento, la rectificación o la complementación de las alineaciones y rasantes establecidas por la ordenación pormenorizada.
- b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las previsiones del planeamiento correspondiente. Cuando así sea necesario o conveniente por razón de la remodelación tipológica o morfológica de los volúmenes, esta ordenación puede comprender la calificación de suelo para el establecimiento de nuevos viales o de nuevas dotaciones públicas.

c) La regulación de determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada.

Como ya se ha indicado, la propuesta se limita a posibilitar, a partir de la calificación asignada por el Plan Parcial vigente, la división de la parcela en dos nuevas subparcelas y la modificación de alineaciones.

Conforme señala el Art. 73 de la Ley 2/2006 de 30 de junio la finalidad de los Estudios de Detalle es el de completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada en cualquier clase de suelo. Además, en el caso concreto del propio Plan Parcial del AIU 48 ILLARRAMENDI establece la necesidad de redacción de un Estudio de Detalle para proceder a la división de parcelas y en concreto dicha obligación se establece para la parcela b.02.

7. ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO

El Estudio de impacto acústico se ha realizado para la totalidad del ámbito con la tramitación del Plan Parcial por lo que no es preciso realizar uno específico para la modificación de alineaciones en parcelas incluidas en el A.I.U.48

Andoáin, abril 2021

Balfer Norte, S.L.
Promotor



Blanca Balda Sevilla
Arquitecto

