

ESTUDIO DE DETALLE

PARA LA MODIFICACIÓN DE LAS PARCELAS B.04.A Y B.04.B DEL AIU.48. –
ILLARRAMENDI DEL PGOU DE ANDOAIN

PROMOTOR

MANESBAL NAVARRA, S.L.

SERVICIOS DE AUTOMOCIÓN SARRIGUREN, S.L.

ANDOAIN, OCTUBRE 2021

ÍNDICE

MEMORIA

1. ANTECEDENTES.....	3
2. ÁMBITO, ALCANCE Y OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	4
3. SITUACIÓN URBANÍSTICA.....	5
4. ORDENACIÓN PROPUESTA.....	12
5. URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS.....	19
6. JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA.....	19
7. ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO.....	20

PLANOS

1. SITUACIÓN.....	21
2. ORDENACIÓN UNIDAD A.I.U.48.....	21
3. ESTADO ACTUAL. PARCELAS B.04.a - B.04.B.....	21
4. ESTADO MODIFICADO. PARCELAS B.04.A - B.04.B.....	21
5. ESTADO ACTUAL. ALINEACIONES.....	21
6. ESTADO MODIFICADO. ALINEACIONES.....	21
7. IMPLANTACIÓN USOS INDUSTRIAL Y HOSTELERO.....	21

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 las parcelas b.04.a y b.04.b de la Modificación del Plan Parcial del A.I.U 48 ILLARRAMENDI.

La parcela b.04.a tiene una superficie de 2.940 m², mientras que la parcela b.04.b tiene una superficie de 3.874 m². Dichas parcelas están clasificadas como suelo industrial. Será suelo urbano cuando se terminen las obras de urbanización. La parcela b.04.a presenta una forma rectangular y sus linderos son; al norte la parcela b.04.b, al oeste la parcela b.03.2, al sur la parcela h.01 y al este el vial 2. La parcela b.04.b presenta una forma trapezoidal y sus linderos son; al norte espacio libre f.01, al oeste la parcela b.03.2, al sur la parcela b.04.a y al este el vial 2.

En la parcela b.04.a se quiere desarrollar un uso industrial, concretamente una nave logística con una superficie de ocupación en planta de 3.600 m² y una superficie total de parcela de 5.037 m². Los objetivos del presente Estudio de Detalle se corresponden con la necesidad de traspasar la superficie necesaria de la parcela b.04.b a la parcela b.04.a, para la obtención de dicha superficie, resultando unas superficies de parcela de 5.037 m² para la parcela b.04.a y 1.777 m² para la parcela b.04.b.

Tal y como se redacta en el artículo 22.3 del Documento B- Normativa Urbanística General del Plan General de Ordenación Urbana de Andoáin, el parcelario establecido para las parcelas de usos lucrativos puede modificarse mediante un Estudio de Detalle siempre que mantenga la misma zonificación. En el presente Estudio de Detalle se modifican las superficies de las parcelas, traspasando superficie de una a otra, pero se mantiene la superficie total de uso industrial, así como la edificabilidad total.

Asimismo, para la correcta implantación de dicho uso logístico en la parcela b.04.a, y de un uso hostelero en la parcela b.04.b, es necesaria la modificación de las alineaciones máximas de ambas parcelas, así como la eliminación de sus alineaciones obligatorias, para garantizar el correcto funcionamiento interno de cada parcela.

Se trata de recoger en el Estudio de Detalle que aquí se formula las nuevas superficies y edificabilidades para las parcelas b.04.a y b.04.b, así como la ocupación máxima, sus accesos y aparcamientos. Asimismo, trata de recoger la modificación de las alineaciones máximas y la eliminación de las alineaciones obligatorias en ambas parcelas.

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 las siguientes fichas urbanísticas para las parcelas b.04.a y b.04.b.

FICHA URBANÍSTICA FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA b.04.a

* Descripción General y Criterios de Ordenación

La parcela b.04.a presenta una forma sensiblemente rectangular, queda situada en la zona central del ámbito y tiene una superficie de 2.940 m².

Sus linderos son:

- Norte: parcela b.04.b
- Oeste: Parcela b.03.2
- Sur: parcela h.01
- Este: Vial 2

Se trata de una parcela de uso industrial.

* Condiciones de Uso, Ocupación y Subdivisión Parcelaria

PARCELA b.04.a:	
Superficie:	2.940,00 m ² (s).
Calificación pormenorizada:	b, uso industrial

Régimen general de edificación:

- Edificabilidad urbanística:

- Sobre rasante: 2.040 m²(t)

- Bajo rasante: No autorizado

- Ocupación máxima de parcela: 2040,00 m².

- Perfil edificatorio: III

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 m² 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 subdivisión edificatoria será, a priori, la definida en los planos de ordenación del Plan Parcial, debiendo remitirse a un Estudio de Detalle en el caso de plantearse una división alternativa diferente.

La superficie mínima de cada módulo o local deberá respetar la condición urbanística según el Art. 82 del P.G.O.U.

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>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 011 del Plan Parcial.
- 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 Plan Parcial.</p>
- Vuelos, elementos salientes y aleros:	Se estará a lo dispuesto en el Art. 36 del 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> <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>

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 del Plan Parcial.

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.

FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA b.04.b

* Descripción General y Criterios de Ordenación

La parcela b.04.b presenta una forma sensiblemente rectangular, queda situada en la zona central del ámbito y tiene una superficie de 3.874,00 m².

Sus linderos son:

- Norte: Espacio Libre f.01
- Oeste: Parcela b.03.2
- Sur: Parcela b.04.a
- Este: Vial 2
-

Se trata de una parcela de uso industrial

* Condiciones de Uso, Ocupación y Subdivisión Parcelaria

PARCELA b.04.b:	
Superficie:	3.874,00 m ² (s).
Calificación pormenorizada:	b, uso industrial

Régimen general de edificación:	
- Edificabilidad urbanística:	
- Sobre rasante:	2.040,00 m ² (t)
- Bajo rasante:	2.536,00 m ² (t) (inferior al 60% de techo de la edificabilidad sobre rasante en esta parcela)
- Ocupación máxima de parcela:	3.200,00 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:	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 subdivisión edificatoria será, a priori, la definida en los planos de ordenación del Plan Parcial, debiendo remitirse a un Estudio de Detalle en el caso de plantearse una división alternativa diferente. La superficie mínima de cada módulo o local deberá respetar la condición urbanística según el Art. 82 del P.G.O.U. 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>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 011 del Plan Parcial.
- 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 Plan Parcial.</p>
- Vuelos, elementos salientes y aleros:	Se estará a lo dispuesto en el Art. 36 del 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> <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> <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>

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 del Plan Parcial.

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.

4. ORDENACIÓN PROPUESTA

Las nuevas fichas urbanísticas para las parcelas b.04.a y b.04.b resultan de la siguiente manera:

FICHA URBANÍSTICA FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA b.04.a

* Descripción General y Criterios de Ordenación

La parcela b.04.a presenta una forma rectangular, queda situada en la zona central del ámbito y tiene una superficie de 5.037 m².

Sus linderos son:

- Norte: parcela b.04.b
- Oeste: Parcela b.03.2
- Sur: parcela h.01
- Este: Vial 2

Se trata de una parcela de uso industrial

* Condiciones de Uso, Ocupación y Subdivisión Parcelaria

PARCELA b.04.a:	
Superficie:	5.037,00 m ² (s).
Calificación pormenorizada:	b, uso industrial

Régimen general de edificación:	
- Edificabilidad urbanística:	
- Sobre rasante:	4.487,00 m ² (t)
- Bajo rasante:	1.940,00 m ² (t) (inferior al 60% de techo de la edificabilidad sobre rasante en esta parcela)
- Ocupación máxima de parcela:	3.600,00 m ² .
- Perfil edificatorio:	III 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 subdivisión edificatoria será, a priori, la definida en los planos de ordenación del Plan Parcial, debiendo remitirse a un Estudio de Detalle en el caso de plantearse una división alternativa diferente. La superficie mínima de cada módulo o local deberá respetar la condición urbanística según el Art. 82 del PGOU. 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. La división mínima de cada local de uso industrial será de 300 m ² (t).

<p>- Alineaciones y retiros:</p> <p>- Altura de edificación:</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> <p>Se ajustarán a lo establecido en el plano 0.06 del presente Estudio de Detalle “para la modificación de las parcelas b.04.a y b.04.b del AIU.48. – Illarramendi”.</p> <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 Plan Parcial.</p>
<p>- Vuelos, elementos salientes y aleros:</p>	<p>Se estará a lo dispuesto en el Art. 36 del Plan Parcial.</p>
<p>- Plazas de aparcamiento:</p>	<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 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> <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>

<p>Régimen general de uso:</p>	
<p>- Usos característicos:</p>	<p>- Usos industriales.</p>
<p>- Usos compatibles:</p>	<p>-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</p>

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 0.07 del presente Estudio de Detalle “para la modificación de las parcelas b.04.a y b.04.b del AIU.48. – Illarramendi”.

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.

FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA b.04.b

* Descripción General y Criterios de Ordenación

La parcela b.04.b presenta una forma sensiblemente trapezoidal, queda situada en la zona central del ámbito y tiene una superficie de 1.777,00 m².

Sus linderos son:

- Norte: Espacio Libre f.01
- Oeste: Parcela b.03.2
- Sur: Parcela b.04.a
- Este: Vial 2

Se trata de una parcela de uso industrial

* Condiciones de Uso, Ocupación y Subdivisión Parcelaria

PARCELA b.04.b:	
Superficie:	1.777,00 m ² (s).
Calificación pormenorizada:	b, uso industrial

Régimen general de edificación:	
- Edificabilidad urbanística:	
- Sobre rasante:	753,00 m ² (t)
- Bajo rasante:	596,00 m ² (t) (se permite superar el 60% de techo de la edificabilidad sobre rasante en esta parcela, no pudiéndose superar en ningún caso los 27.600 m ² (t) bajo rasante (60% de 46.000 m ² (t)) en el conjunto del polígono).
- Ocupación máxima de parcela:	480,00 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:	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 subdivisión edificatoria será, a priori, la definida en los planos de ordenación del Plan Parcial, debiendo remitirse a un Estudio de Detalle en el caso de plantearse una división alternativa diferente. La superficie mínima de cada módulo o local deberá respetar la condición urbanística según el Art. 82 del P.G.O.U. 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>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 0.06 del presente Estudio de Detalle “para la modificación de las parcelas b.04.a y b.04.b del AIU.48. – Illarramendi”.</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 Plan Parcial.</p>
- Vuelos, elementos salientes y aleros:	<p>Se estará a lo dispuesto en el Art. 36 del 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 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> <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>

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 0.07 del presente Estudio de Detalle “para la modificación de las parcelas b.04.a y b.04.b del AIU.48. – Illarramendi”.

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.

5. URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS

Las parcelas b.04a y b.04.b se encuentran dentro de la 2ª Fase de las Obras de Urbanización del del A.I.U 48 - ILLARRAMENDI, las cuales se están ejecutando actualmente.

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

Conforme señala el Art. 73 de la Ley 2/2006 de 30 de junio de Suelo y Urbanismo del País Vasco, los Estudios de Detalle tienen por objeto completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada en cualquier clase de suelo.

Según dicho artículo 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.

Además, tal y como se ha indicado anteriormente, el artículo 22.3 del Documento B-Normativa Urbanística General del Plan General de Ordenación Urbana de Andoáin, posibilita la modificación del parcelario establecido para las parcelas de usos lucrativos mediante un Estudio de Detalle siempre que mantenga la misma zonificación.

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, 14 de octubre de 2021



MANESBAL NAVARRA, S.L.
Promotor



Blanca Balda Sevilla
Arquitecto



SERVICIOS DE AUTOMOCIÓN
SARRIGUREN, S.L.
Promotor