



G R A N D E
I N G E N I E R O S

ESTUDIO DE DETALLE REFUNDIDO PARC A-2. A.I.U. 39 “LEIZOTZ”

TALLERES MENDI, S.L.U.
ARANAZTEGI ETORBIDEA 15. ANDOAIN

Octubre de 2018
Ingeniero Industrial : Matías Grande Pisón

MEMORIA

1.1 OBJETO

Se trata, mediante el presente documento, de redefinir las alineaciones máximas de la parcela industrial situada en Aranaztegi Etorbidea 15, denominada anteriormente parcela A-2, resultante de la segregación de la parcela A del A.I.U. 39 "Leizotz" de Andoain.

En la actualidad la parcela está ocupada por un pabellón industrial de dos módulos rectangulares propiedad de TALLERES MENDI, S.L.U., que se encuentra en plena fase de expansión y de incorporación de nueva maquinaria, y es precisamente la adquisición de una máquina, que se prevé incorporar durante el año 2018, lo que ha generado la necesidad de ampliar uno de estos módulos.

La necesidad de redactar el presente documento surge ante la citada ampliación, puesto que es necesario modificar las distancias a linderos de los límites de edificación actuales.

A tal efecto, TALLERES MENDI, S.L.U., con domicilio en Aranaztegi Etorbidea nº 15 de Andoain y CIF B-20053542, como propietario de la parcela, encarga el correspondiente Estudio de Detalle a la empresa GRANDE INGENIEROS, S.L., que lo redacta por medio del Ingeniero Industrial Matías Grande Pisón, colegiado nº 2379 del Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Gipuzkoa.

1.2 ANTECEDENTES

La parcela objeto del presente estudio, situada en el nº 15 de Aranaztegi Etorbidea de Andoain, se encuentra recogida dentro del A.I.U. 39 "Leizotz" definida como tal por el Plan General de Ordenación Urbana de Andoain.

En junio de 1998 se tramitó un estudio de detalle en el que se fijaban las condiciones edificatorias en base a las NNSS y se definían las alineaciones y rasantes de los edificios y de las parcelas A-1 y A-2, generadas a raíz de la división efectuada por el Ayuntamiento de Andoain para proceder a su enajenación.

La parcela objeto del presente Estudio de Detalle es la denominada parcela A-2.

En las citadas NNSS y por tanto en el Estudio de Detalle del año 1998 se decía lo siguiente :

- Parcela A-2 : Superficie : 3.250 m²
Máx. ocupación en planta baja : 1.950 m²
Superficie máxima de techo edificable : 2.435 m²(t)
- Distancias a linderos : 12 m de retiro en fachada delantera
5 m en el resto de fachadas (inc. con Parc A-1)
- Perfil y altura máx de edificación : En un primer frente de 10 m de profundidad se permite un perfil edificatorio de PB+II con 11 m de altura y en el resto PB+I con 10 m de altura máxima.
- Rasantes : La explanación definitiva de la parcela queda a cota +80.00.
- Plazas de aparcamiento : La previsión mínima de aparcamiento de toda la parcela A es de 42 plazas.

En base a las condiciones del citado Estudio de Detalle se construyó un edificio industrial y de oficinas que a día de hoy es el que se pretende ampliar.

En la actualidad y desde el año 2011 está en vigor el Plan General de Ordenación Urbana de Andoain. En cuyo Documento B, Normas Urbanísticas Particulares del A.I.U. 30 "Leizotz" se consolidan las edificaciones existentes y se plantean para posibles ampliaciones las siguientes condiciones edificatorias :

- Ocupación en planta : $0,60 \text{ m}^2(\text{oc})/\text{m}^2(\text{p})$
- Edificabilidad máxima : $0,80 \text{ m}^2(\text{t})/\text{m}^2(\text{p})$

Teniendo en cuenta que la parcela objeto del proyecto tiene 3.250 m^2 , las condiciones anteriores quedan de la siguiente manera :

- Ocupación en planta : $3.250 \times 0,60 = 1.950 \text{ m}^2$
- Edificabilidad máxima : $3.250 \times 0,80 = 2.600 \text{ m}^2$

En la actualidad, la ocupación en planta es de 1.722 m^2 , con lo que la posibilidad de ampliación de ocupación es de 228 m^2 , mientras que la edificabilidad actual es de 1.972 m^2 , con lo que la posibilidad de ampliación es de $628 \text{ m}^2(\text{t})$.

En una reciente consulta urbanística se ha planteado al Ayuntamiento de Andoain la posibilidad de acometer una ampliación de 375 m^2 de ocupación en planta y con las alineaciones coincidentes con los linderos de la parcela en la zona este de la misma, es decir, sin respetar el retiro establecido de 5 m .

La respuesta del ayuntamiento posibilita la eliminación del retiro citado, pero limita la ampliación de la ocupación en planta a los 228 m^2 permitidos tanto por el Estudio de Detalle citado en los apartados anteriores como por el actual PGOU de Andoain, y establece la necesidad de redactar el presente Estudio de Detalle para definir las nuevas alineaciones y rasantes de la ampliación que se vaya a acometer.

La conveniencia de redactar el estudio de detalle, y con ello de modificar las alineaciones, viene dada por la necesidad imperiosa de TALLERES MENDI, S.L.U. de ampliar sus instalaciones de Andoain, ya que de otra manera se vería obligado a un traslado, puesto que la evolución de su mercado viene dada por la

especialización en piezas grandes, y para ello es necesario instalar máquinas mayores de las actuales.

Estas circunstancias y la respuesta del ayuntamiento de Andoain generan la necesidad de ampliar el módulo (plano nº 2 de este documento) situado más al sur, en una superficie establecida de 228 m², lo que colmata la máxima ocupación en planta establecida por el PGOU de Andoain, que cifra en 1.950 m² esta superficie.

1.3 DESCRIPCIÓN

En base a todo lo expuesto, el objeto único de este Estudio de Detalle es definir las nuevas alineaciones en el lindero este de la parcela, puesto que tanto las alturas como las rasantes son las existentes, ya que la ampliación planteada es la prolongación del edificio existente.

La ampliación prevista va a agotar la máxima ocupación de planta baja con una superficie de 228 m². Se va a prolongar el módulo sur del edificio con forma trapezoidal en 9,25 m en la parte superior y 15,92 m en la parte inferior, con el mismo tipo de edificio, estructura, altura y acabados, por lo que no se modifican ni rasantes ni alturas, como ya se ha dicho anteriormente.

PARCELA A-2. CUADRO DE SUPERFICIES		
	ESTUDIO DE DETALLE	PGOU ANDOAIN
OCUP PB (m²)	1.950,00	1.950,00
EDIFICAB FINAL (m²(t))	2.200,00	2.600,00

Respecto al aspecto del espacio de carga y descarga hay que señalar que ya en la actualidad existe una puerta corredera situada en el fondo, al este de la parcela, en el linde entre la nave y la zona de servidumbre entre las parcelas A-1 y A-2.

Esta puerta corredera actualmente permite el acceso de vehículos pesados a la zona este de la parcela, a una zona actualmente no edificada y en parte de la cual se pretende ubicar la ampliación.

Con la ampliación prevista se reduce el espacio de carga y descarga pero la ubicación de una puerta en la fachada norte de la zona ampliada permite el acceso de vehículos pesados y su carga y descarga utilizando el puente grúa de la zona ampliada, tal y como se aprecia en el plano nº 4 de este documento.

En cualquier caso, la zona de servidumbre existente entre las parcelas A-1 y A-2, se destina también para el trasiego de vehículos, con lo que entre esta calle y la nueva zona de carga y descarga ya hay sitio de sobra para el movimiento de vehículos de gran tamaño.

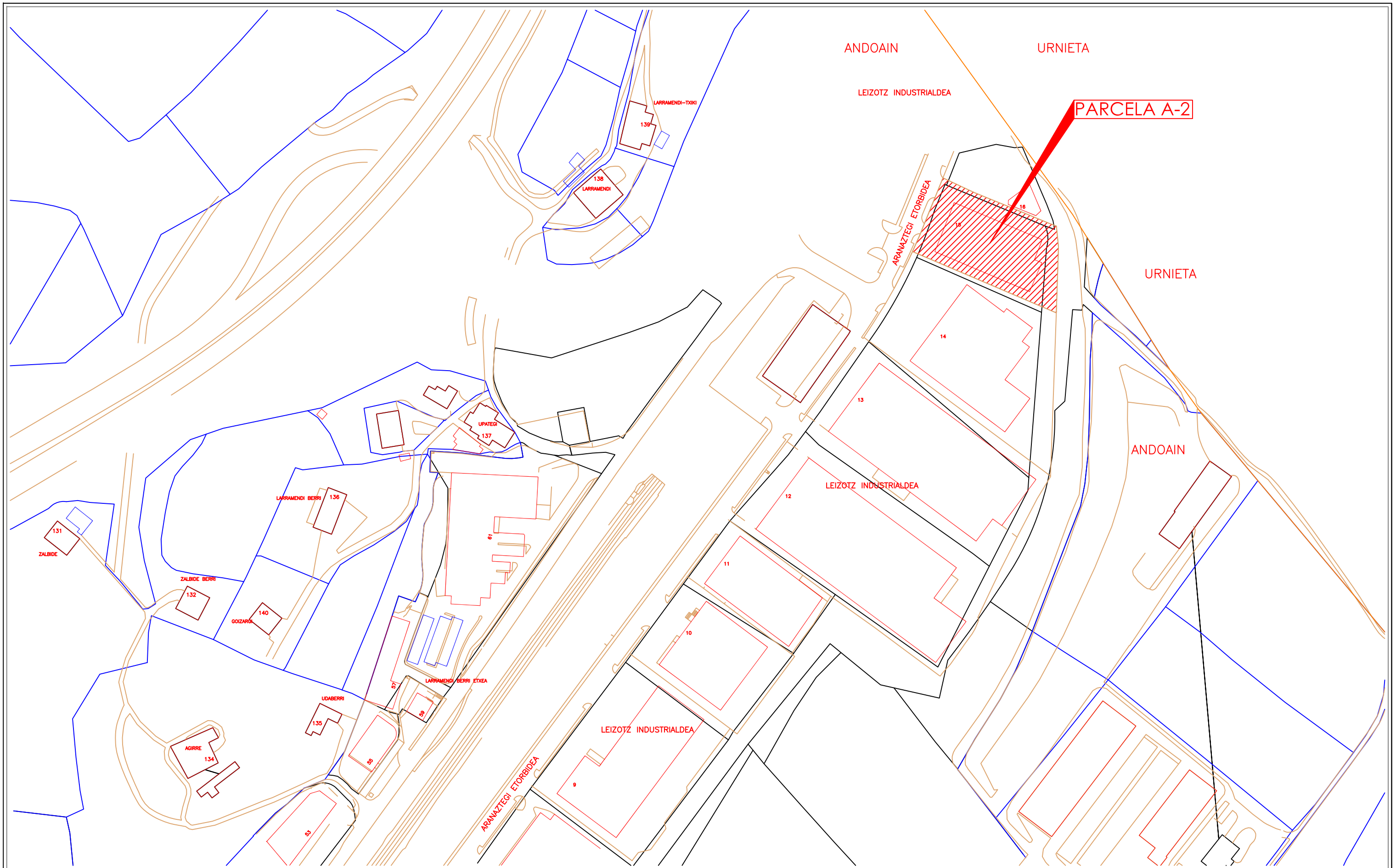
En los planos adjuntos se aprecian tanto las alineaciones y rasantes actuales como las futuras, que para la ampliación propuesta no contradicen lo establecido ni por el PGOU de Andoain, ni la respuesta del Ayuntamiento a la consulta urbanística realizada a tal efecto..

Hernani, octubre de 2018.

EL INGENIERO INDUSTRIAL
COLEGIADO Nº 2379

Matías Grande Pisón

PLANOS



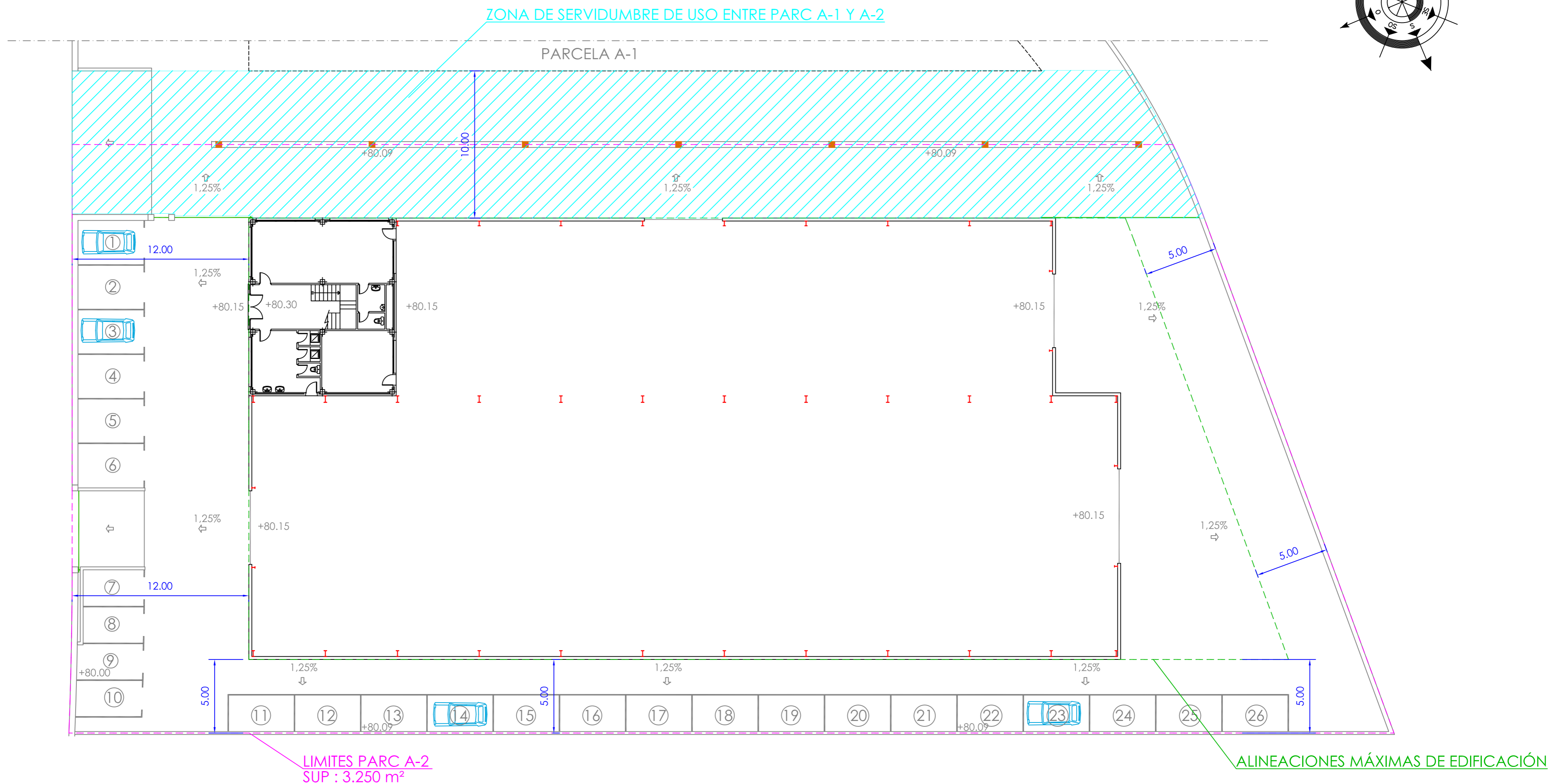
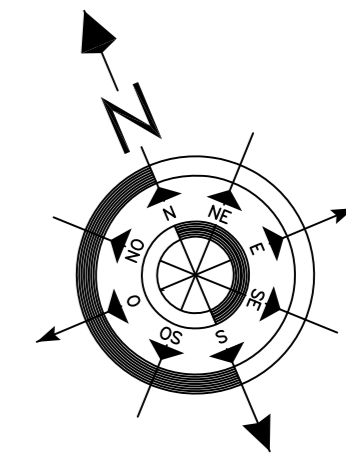
PROYECTO: ESTUDIO DE DETALLE REFUNDIDO. PARCELA A-2
 EGITASMOA:
 SITUACION: A.I.U. 39 "LEIZOTZ"
 KOKAGUNEA: ARANAZTEGI ETORBIDEA 15. ANDOAIN

PROMOTOR: TALLERES MENDI, S.L.U.
 ERAGILEA:
 INGENIERO INDUSTRIAL: MATÍAS GRANDE PISÓN
 INDUSTRI INGENIARIA: *Matias Grande*


 GRANDE INGENIEROS, S.L.
 Polígono Ibaiondo 25, 2º A. 943.335.125
 20120 HERNANI
 grandeingenieros@grandeingenieros.com

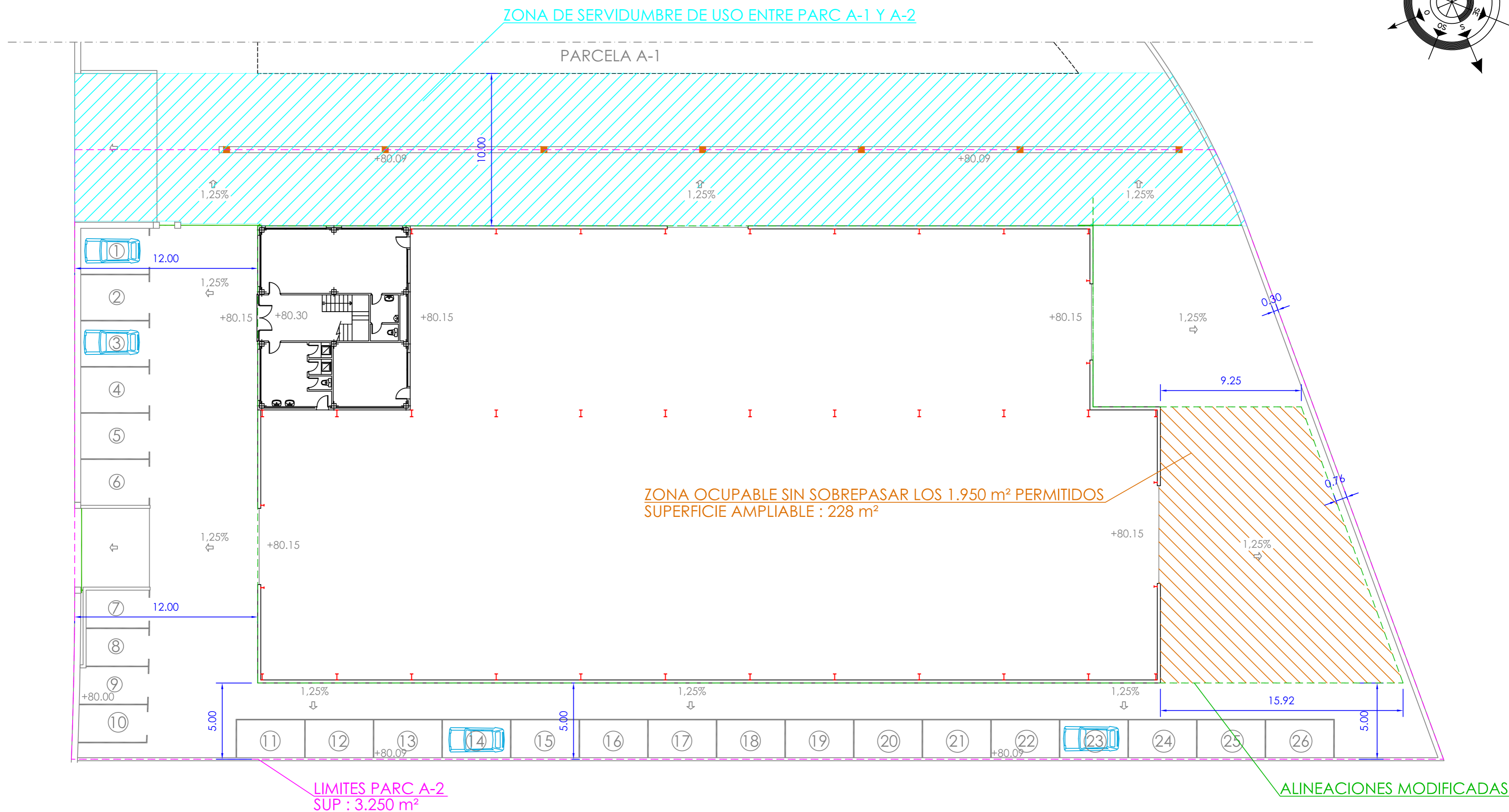
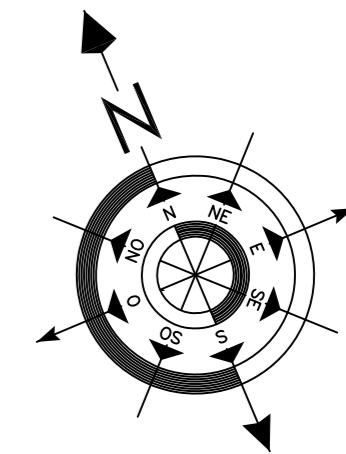
PLANO Nº: 00
 PLANUA ZBK:
 PLANO: SITUACIÓN
 PLANUA:

FECHA: OCT 2018
 DATA:
 ESCALA: S/E
 ESKALA:



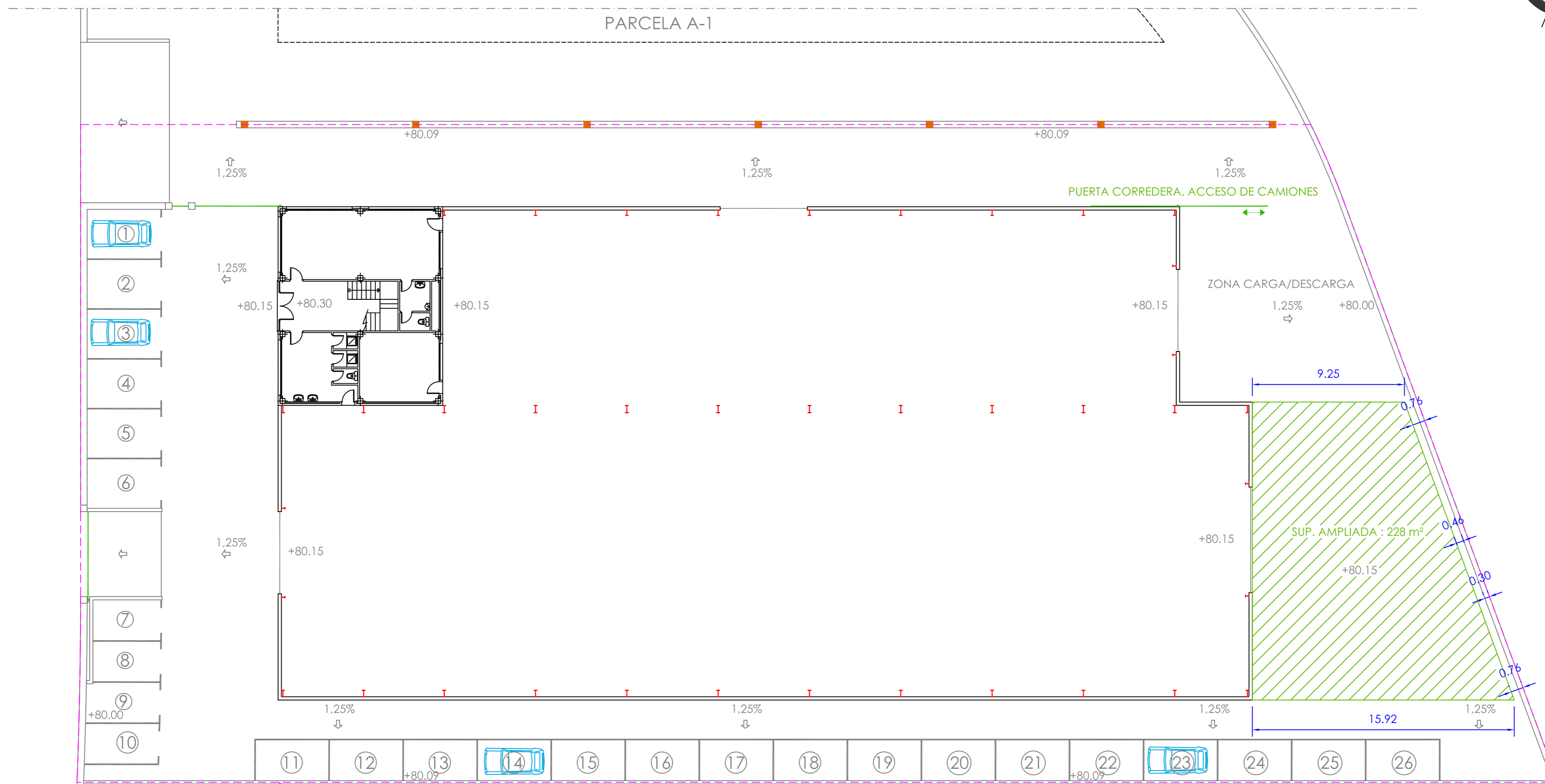
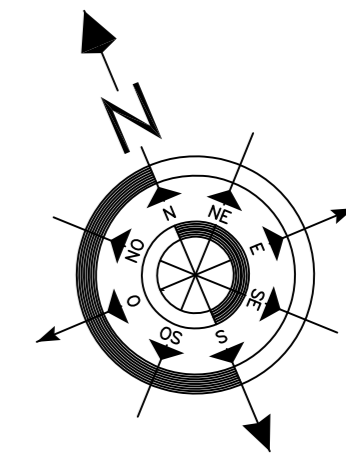
PARCELA A-2
 SUPERFICIE DE PARCELA = 3.250 m²
 SUPERFICIE OCUPABLE PB = 1.950 m²
 SUPERFICIE OCUPADA ACTUALMENTE = 1.722 m²
 MAXIMA EDIFICABILIDAD = 2.600 m²(t)
 SUPERFICIE CONSTRUIDA ACTUALMENTE = 1.972 m²(t)
 POSIBILIDAD DE AMPLIACIÓN = 228 m²(OC. PB); 628 m²(t)

PROYECTO: EGIASMOA:	ESTUDIO DE DETALLE REFUNDIDO. PARCELA A-2	PROMOTOR: ERAGLEA:	TALLERES MENDI S.L.U.		PLANO Nº: PLANUA ZBK:	01	FECHA: DATA:	OCT 2018
SITUACION: KOKAGUNEA:	A.I.U. 39 "LEIZOTZ" ARANAZTEGI ETORBIDEA 15. ANDOAIN	INGENIERO INDUSTRIAL: INDUSTRI INGENIARIA:	MATÍAS GRANDE PISÓN		PLANO: PLANUA:	PLANTA GENERAL ALINEACIONES Y RASANTES ACTUALES	ESCALA: ESKALA:	1/200



PARCELA A-2
 SUPERFICIE DE PARCELA = 3.250 m²
 SUPERFICIE OCUPABLE PB = 1.950 m²
 SUPERFICIE OCUPADA ACTUALMENTE = 1.722 m²
 MAXIMA EDIFICABILIDAD = 2.600 m²(t)
 SUPERFICIE CONSTRUIDA ACTUALMENTE = 1.972 m²(t)
 POSIBILIDAD DE AMPLIACIÓN = 228 m²(OC. PB); 628 m²(t)

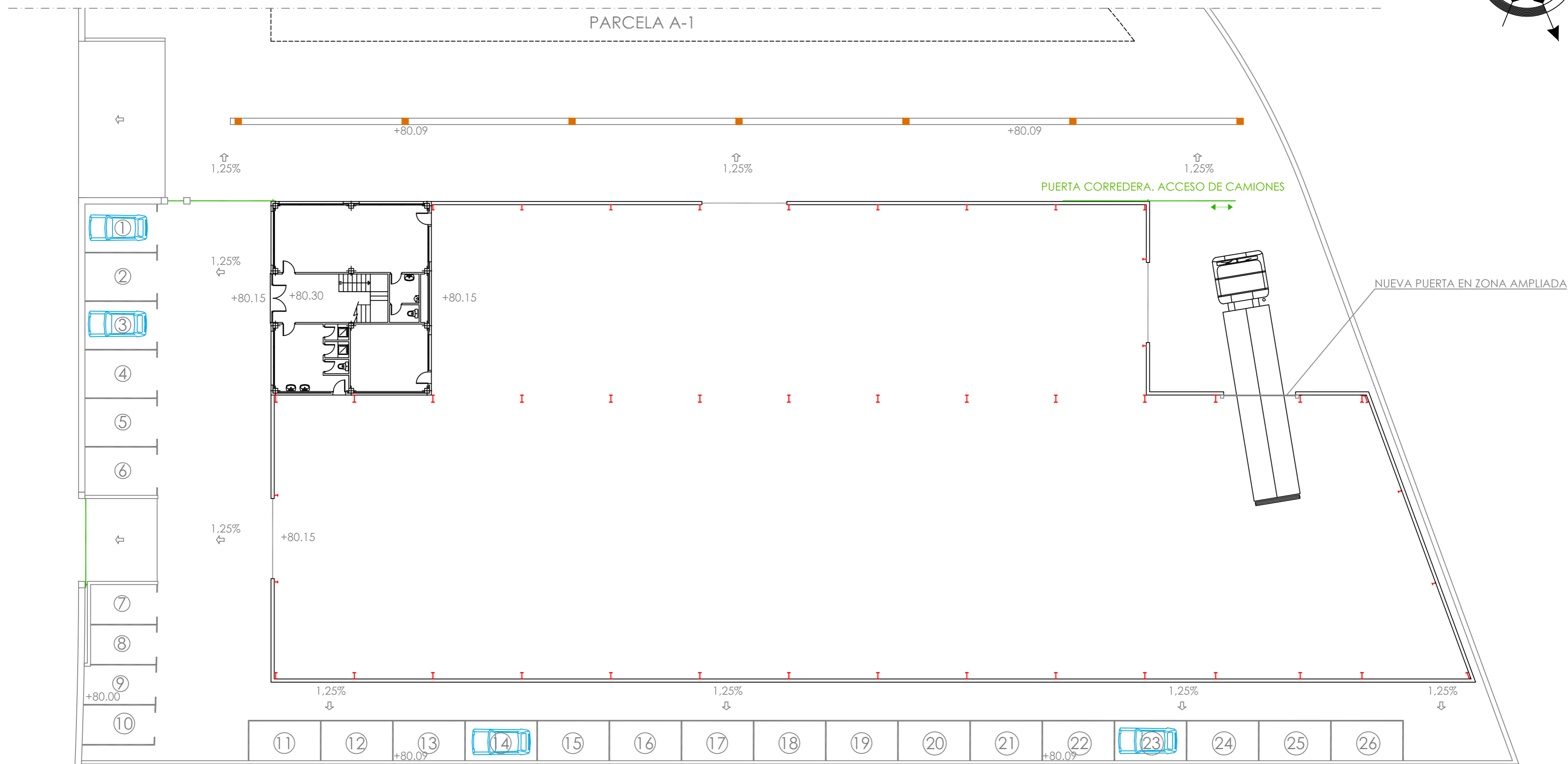
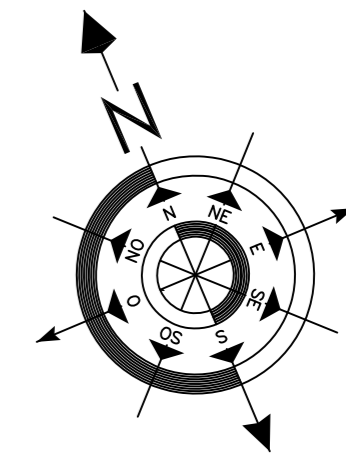
PROYECTO: EGITASMOA:	ESTUDIO DE DETALLE REFUNDIDO. PARCELA A-2	PROMOTOR: ERAGLEA:	TALLERES MENDI S.L.U.	PLANO Nº: PLANUA ZBK:	02	FECHA: DATA:	OCT 2018
SITUACION: KOKAGUNEA:	A.I.U. 39 "LEIZOTZ" ARANAZTEGI ETORBIDEA 15. ANDOAIN	INGENIERO INDUSTRIAL: INDUSTRI INGENIARIA:	MATÍAS GRANDE PISÓN	GRANDE INGENIEROS	PLANO: PLANUA:	ESCALA:	1/200
				PLANTA GENERAL ALINEACIONES MODIFICADAS			



LIMITES PARC A-2
SUP : 3.250 m²

PARCELA A-2. CUADRO DE SUPERFICIES		
	ESTUDIO DE DETALLE	PGOU ANDOAIN
OCUPACIÓN PB (m ²)	1.950,00	1.950,00
EDIFICABILIDAD FINAL (m ² (t))	2.200,00	2.600,00

PROYECTO: EGITASMOA:	ESTUDIO DE DETALLE REFUNDIDO. PARCELA A-2	PROMOTOR: ERAGLEA:	TALLERES MENDI S.L.U.		PLANO Nº: PLANUA ZBK:	03	FECHA: DATA:	OCT 2018
SITUACION: KOKAGUNEA:	A.I.U. 39 "LEIZOTZ" ARANAZTEGI ETORBIDEA 15. ANDOAIN	INGENIERO INDUSTRIAL: INDUSTRI INGENIARIA:	MATÍAS GRANDE PISÓN		PLANO: PLANUA:	PLANTA GENERAL AMPLIADA ALINEACIONES Y RASANTES FINALES	ESCALA: ESKALA:	1/200



PARCELA A-2
 SUPERFICIE DE PARCELA = 3.250 m²
 SUPERFICIE OCUPABLE PB = 1.950 m²
 SUPERFICIE OCUPADA ACTUALMENTE = 1.722 m²
 MAXIMA EDIFICABILIDAD = 2.600 m²(t)
 SUPERFICIE CONSTRUIDA ACTUALMENTE = 1.972 m²(t)
 POSIBILIDAD DE AMPLIACIÓN = 228 m²(OC. PB); 628 m²(t)

PROYECTO: EGITASMOA:	ESTUDIO DE DETALLE REFUNDIDO. PARCELA A-2	PROMOTOR: ERAGLEA:	TALLERES MENDI S.L.U.		PLANO Nº: PLANUA ZBK:	04	FECHA: DATA:	OCT 2018
SITUACION: KOKAGUNEA:	A.I.U. 39 "LEIZOTZ" ARANAZTEGI ETORBIDEA 15. ANDOAIN	INGENIERO INDUSTRIAL: INDUSTRI INGENIARIA:	MATÍAS GRANDE PISÓN		PLANO: PLANUA:	PLANTA GENERAL AMPLIADA ZONA DE CARGA Y DESCARGA	ESCALA: ESKALA:	1/200