

ESTUDIO DE DETALLE

**PARA LA DIVISIÓN DE LA PARCELA “B.03” DEL AIU DEL AIU.48.-
ILLARRAMENDI DEL PGOU DE ANDOAIN**

PROMOTOR:

PLASTIGAU S.A

ANDOAIN, NOVIEMBRE 2018

INDICE:

DOCUMENTO A. MEMORIA

1.- ANTECEDENTES.....	1
2.- ÁMBITO, ALCANCE Y OBJETIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	2
3.- SITUACIÓN URBANÍSTICA	3
4.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.....	8
5.- URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS	15
6.- JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA.....	15
7.- CONDICIONES DE EJECUCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE	16
8.- ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO	16

DOCUMENTO B. PLANOS

- 001.- SITUACIÓN
- 002.-ORDENACIÓN PLAN PARCIAL
- 003.- ZONIFICACIÓN ACTUAL
- 004.-ZONIFICACIÓN PROPUESTA

DOCUMENTO A

MEMORIA

0.- PREVIO

Con fecha 13 de septiembre de 2018 el Ayuntamiento de Andoain ha aprobado con carácter inicial el Estudio de Detalle para la división de la parcela “b.03” del A.I.U 48 Illarramendi.

El informe favorable del arquitecto municipal indica la necesidad de subsanar y completar algunas cuestiones del documento presentado para la aprobación. El presente documento se presenta tras realizar dichas correcciones para su aprobación definitiva por parte del Ayuntamiento de Andoain.

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.

La modificación del Plan Parcial aprobada establece para la parcela industrial b.03 donde se asientan las actuales instalaciones de la empresa PLASTIGAUR S.A con una edificabilidad sobre rasante de 12.601 m²(t) de los cuales 5.988 m²(t) se encuentra ya previamente materializados por la citada empresa.

El AIU.48 tiene Programa de Actuación Urbanizadora aprobado por la Junta de Gobierno Local de fecha 22 de septiembre de 2017 y publicado en el Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 190 de fecha 4 de octubre de 2017, que fija como sistema de actuación el de concertación.

Actualmente se encuentra en tramitación el Convenio de Concertación, sin embargo antes de proceder a la reparcelación del ámbito es interés de Plastigaur S.A poder dividir la parcela en dos subparcelas, de tal forma que en una pueda continuar su actividad con sus actuales instalaciones y la otra subparcela pueda ser adjudicada de forma independiente en el futuro Proyecto de Reparcelación, aunque con una previsión de destinarlo en un futuro a la ampliación de Plastigaur S.A

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

El ámbito del presente Estudio de Detalle está constituido por la parcela b.03 de la Modificación del Plan Parcial del A.I.U 48 Illarramendi.

La parcela tiene una superficie de 16.292 m² y está clasificada como suelo urbanizable con calificación de industrial. En dicha parcela se encuentra enclavada una porción del ámbito de suelo urbano AIU-32 “Ikutza”. La parcela se encuentra ya parcialmente edificada y en ella se encuentra emplazada la actividad industrial de Plastigaur S.A

dedicada a la fabricación e impresión de film de polietileno. La parte de edificación existente y las futuras ampliaciones, situadas sobre la futura parcela b.03 serán gravadas con servidumbre de paso hacia la porción del ámbito de suelo urbano AIU-32 “Ikutza” y el edificio existente en ella.

Los objetivos del Estudio de Detalle se corresponden con la necesidad de dar cumplimiento a lo dispuesto en la ficha urbanística de la parcela b.03 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 4 subparcelas de superficie no inferior a 4.000 m², estableciendo que la subdivisión deberá realizarse a través de un Estudio de Detalle.

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.03, 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. La separación entre las dos nuevas subparcelas viene determinado por el muro actualmente existente en la parcela de Plastigaur S.A.

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.03:

FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA b.03

* **Descripción General y Criterios de Ordenación**

La parcela b.03 presenta una forma sensiblemente trapezoidal, queda situada en la zona central del ámbito y tiene una superficie de 16.292 m².

Sus linderos son:

- Norte: Parcela f.01
- Oeste: Parcela b.02
- Sur: Vial 1
- Este: Parcela b.04 y parcela h.01

Se trata de una parcela de uso industrial

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

<u>PARCELA b.03:</u>	
Superficie:	16.292.00 m ² (s). Parcela con posibilidad de dividirse como máximo en 4 subparcelas de superficie no inferior a 4.000 m ² . La subdivisión se realizará a través de un Estudio de Detalle
Calificación pormenorizada:	b, uso industrial

Descripción general y criterios de ordenación:	
-Características de la actual parcela:	La unidad edificatoria que existe en la parcela b.03, ocupa, además de la parcela perteneciente al ámbito AIU48 Illarramendi, una porción del ámbito de suelo urbano AIU-32 "Ikutza", teniendo, tanto el edificio como ambas parcelas, un propietario único.
-Actividad implantada:	Fabricación e impresión de film de polietileno.
-Interdependencias y servidumbres existentes:	La parte de edificación existente y las futuras ampliaciones, situadas sobre la futura parcela b.03 serán servidumbre de paso hacia la porción del ámbito de suelo urbano AIU-32 "Ikutza" y el edificio existente en ella.

Régimen general de edificación:	
- Edificabilidad urbanística:	
- Sobre rasante:	12.601.00 m ² (t) La edificación existente queda consolidada habiendo consumido 5.988 m ² (t)
- Bajo rasante:	4.124,12 m ² (t) (inferior al 60% de techo de la edificabilidad)

- sobre rasante en esta parcela)
- *Ocupación máxima de parcela:* 9.571,00 m².
 - *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 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.*
Como resultado de dicha subdivisión los usos industriales existentes o a implantar serán como máximo de 3^a categoría.
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
La división mínima de cada local de uso industrial será de 300 m²(t).
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.
La subdivisión se realizará a través de un Estudio de Detalle
 - *Alineaciones y retiros:* *Se ajustarán a lo establecido en el plano 011*
 - *Altura de edificación:* *La edificación consolidada tiene una altura de 17,76 metros.*
Dicha edificación dispone de un elemento sobre elevado que ocupa una superficie de 92m², siendo su altura de 21,05 metros. (ver ubicación en plano 10)
Las futuras ampliaciones previstas, de acuerdo con los aprovechamientos disponibles, tendrán una altura máxima autorizada de 17,76 metros.
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.
 - *Vuelos, elementos salientes y aleros:* *Se estará a lo dispuesto en el Art. 36 de este Plan Parcial.*
 - *Plazas de aparcamiento:* *Art. 80.6 del PGOU:*
** Dotación mínima 1,0 plz/100 m²(t)*
Esta dotación se incrementará en los siguientes casos:
a.- En los talleres de reparación de automóviles, excluidos los

talleres de reparación rápida, se exigirá una dotación equivalente a la capacidad máxima del taller en número de vehículos en reparación simultánea. Se estará a ese respecto a lo establecido en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo del Plan General.

En el caso de división parcelaria, en las parcelas resultantes será exigible la dotación de plazas de aparcamientos que corresponda en función de los usos finalmente autorizados.

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: No permitido
 - En el caso de que se proceda a la división parcelaria mediante un Estudio de Detalle, en las parcelas resultantes de dicha división podrán autorizarse, dado el caso, los mismos usos compatibles autorizados en otras parcelas industriales del ámbito, siempre y cuando queden salvaguardadas las condiciones de funcionalidad, compatibilidad de uso etc., exigibles a cada parcela.
 - El citado estudio de detalle deberá concretar la delimitación de las parcelas resultantes. Alineaciones y características geométricas de las edificaciones, la organización de los accesos, zonas de maniobra para carga y descarga, aparcamientos, condiciones de subdivisión edificatoria, edificabilidad atribuida a cada parcela, usos admitidos en las mismas etc.
- 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 la 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.
- Servidumbres de uso privado: La parte de edificación existente y las futuras ampliaciones, situadas sobre la futura parcela b.03 serán servidumbre de paso hacia la porción del ámbito de suelo urbano AIU-32 "Ikutza" y el edificio existente en ella.

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.*

El foco de ruido que figura en el Mapa de Ruido de Andoain dentro de la propiedad de Plastigaur S.A. (aprobado definitivamente el 24 -09-2015, BOG-192), es consecuencia de la descarga de materia prima desde los camiones cisternas hasta los silos, cuyos compresores no disponen de silenciador.

En aras de alcanzar los objetivos de calidad acústica establecidos en la normativa sectorial (Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV, Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y Reglamento que la desarrolla), Plastigaur S.A. se compromete eliminar dicho foco de ruido, recepcionando únicamente aquella materia prima de proveedores cuyos transportistas utilicen camiones cisternas que dispongan de compresores con silenciador.

4.- DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

Se establece una ordenación diferenciada para cada una de las nuevas subparcelas resultantes de la división de la parcela b.03.

FICHA URBANÍSTICA DE LA SUBPARCELA b.03(1)

* Descripción General y Criterios de Ordenación

La subparcela b.03(1) presenta una forma sensiblemente trapezoidal, queda situada en la zona central del ámbito y tiene una superficie de 10.543 m².

Sus linderos son:

- Norte: Parcela f.01
- Oeste: Parcela b.02
- Sur: Vial 1
- Este: Parcela b.03(2)

Se trata de una parcela de uso industrial

* Condiciones de Uso, Ocupación y Subdivisión Parcelaria

PARCELA b.03(1):

Superficie:

10.543,00 m²(s).

Parcela con posibilidad de dividirse como máximo en 2 subparcelas de superficie no inferior a 4.000 m².

La subdivisión se realizará a través de un Estudio de Detalle.

En caso de reagrupación de la subparcela b.03(1) y la b.03(2) deberá tramitarse nuevamente un Estudio de Detalle y demás instrumentos urbanísticos que, en su caso, resulten precisos.

Calificación pormenorizada:

b, uso industrial

Descripción general y criterios de ordenación:

-Características de la actual parcela: La unidad edificatoria que existe en la parcela b.03(1), ocupa, además de la parcela perteneciente al ámbito AIU48 Illarramendi, una porción del ámbito de suelo urbano AIU-32 "Ikutza", teniendo, tanto el edificio como ambas parcelas, un propietario único.

-Actividad implantada: Fabricación e impresión de film de polietileno.

-Interdependencias y servidumbres existentes: La parte de edificación existente y las futuras ampliaciones, situadas sobre la futura parcela b.03(1) serán gravadas con servidumbre de paso hacia la porción del ámbito de suelo urbano AIU-32 "Ikutza" y el edificio existente en ella.

Régimen general de edificación:

- Edificabilidad urbanística:

- Sobre rasante:

8.956,00 m²(t)

La edificación existente queda consolidada habiendo consumido 5.988 m² (t)

- Bajo rasante:

2.931,01 m²(t) (inferior al 60% de techo de la edificabilidad sobre rasante en esta parcela)

- Ocupación máxima de parcela: 6.571 m².
- 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 m² de planta. En este sentido debe indicarse que actualmente ya se encuentran edificados 961,80 m²/t de entreplantas a contabilizar dentro del 40% de superficie de ocupación en planta y los 1.200 m² de planta mencionados.
- 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.
 Como resultado de dicha subdivisión los usos industriales existentes o a implantar serán como máximo de 3ª categoría. Para la determinación de la categoría de dichos usos industriales se tomará en consideración la totalidad de la edificación de la empresa Plastigaur S., ubicada tanto en la parcela “b.03(1)”, como en la porción del ámbito de suelo urbano AIU-32 “Ikutza” localizado dentro de la subparcela.
 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
 La división mínima de cada local de uso industrial será de 300 m²(t).
 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. Este supuesto será únicamente aplicable en caso de darse una nueva subdivisión parcelaria y de que las edificaciones resultantes de dicha nueva subdivisión tengan prevista la posibilidad de acoger usos terciarios, de conformidad con lo establecido en el “Régimen de uso” de la Ficha Urbanística de la subparcela, en cualquier caso siempre con arreglo a las condiciones establecidas en el vigente Plan Parcial y la 1ª Modificación del mismo.
 La subdivisión se realizará a través de un Estudio de Detalle
- Alineaciones y retiros: Se ajustarán a lo establecido en el plano 004 del Estudio de Detalle
- Altura de edificación: La edificación consolidada tiene una altura de 17,76 metros.
 Dicha edificación dispone de un elemento sobre elevado que ocupa una superficie de 92m², siendo su altura de 21,05 metros. (ver ubicación en plano 10 de la Modificación del Plan Parcial)
 Las futuras ampliaciones previstas, de acuerdo con los aprovechamientos disponibles, tendrán una altura máxima autorizada de 17,76 metros.

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

- Plazas de aparcamiento:

Art. 80.6 del PGOU:

* Dotación mínima 1,0 plz/100 m²(t)

Esta dotación se incrementará en los siguientes casos:

En el caso de división parcelaria o división edificatoria, en las parcelas resultantes será exigible la dotación de plazas de aparcamientos que corresponda en función de los usos finalmente autorizados.

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: No permitido

- En el caso de que se proceda a la división parcelaria mediante un Estudio de Detalle, en las parcelas resultantes de dicha división podrán autorizarse, dado el caso, los mismos usos compatibles autorizados en otras parcelas industriales del ámbito, siempre y cuando queden salvaguardadas las condiciones de funcionalidad, compatibilidad de uso etc., exigibles a cada parcela.

- El citado estudio de detalle deberá concretar la delimitación de las parcelas resultantes. Alineaciones y características geométricas de las edificaciones, la organización de los accesos, zonas de maniobra para carga y descarga, aparcamientos, condiciones de subdivisión edificatoria, edificabilidad atribuida a cada parcela, usos admitidos en las mismas etc.

- 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 004 del presente Estudio de Detalle.

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

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 14 “Usos y dominios” de la Modificación del Plan Parcial, con la 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.

-Servidumbres de uso privado: La parte de edificación existente y las futuras ampliaciones, situadas sobre la futura parcela b.03(1) serán servidumbre de paso hacia la porción del ámbito de suelo urbano AIU-32 “Ikutza” y el edificio existente en ella.

Además esta parcela tiene una servidumbre de paso de 136 m² para el acceso de la subparcela b.3(2) desde el vial público.

-Limitación Urbanística:

Esta parcela está obligada a soportar que la subparcela b.03.2 edifique en colindancia a sus muros y sin necesidad de retranquear la edificación desde el límite de la parcela.

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.

El foco de ruido que figura en el Mapa de Ruido de Andoain dentro de la propiedad de Plastigaur S.A. (aprobado definitivamente el 24 -09-2015, BOG-192), es consecuencia de la descarga de materia prima desde los camiones cisternas hasta los silos, cuyos compresores no disponen de silenciador.

En aras de alcanzar los objetivos de calidad acústica establecidos en la normativa sectorial (Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV, Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y Reglamento que la desarrolla), Plastigaur S.A. se compromete a eliminar dicho foco de ruido, recepcionando únicamente aquella materia prima de proveedores cuyos transportistas utilicen camiones cisternas que dispongan de compresores con silenciador.

FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA b.03(2)

*** Descripción General y Criterios de Ordenación**

La parcela b.03(2) presenta una forma sensiblemente trapezoidal, queda situada en la zona central del ámbito y tiene una superficie de 5.749 m².

Sus linderos son:

- Norte: Parcela f.01
- Oeste: Parcela b.03(1)
- Sur: Vial 1
- Este: Parcela b.04 y parcela h.01

Se trata de una parcela de uso industrial

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

PARCELA b.03(2):

Superficie:

5.749 m²(s).

Parcela sin posibilidad de subdivisión.

En caso de reagrupación de la subparcela b.03(2) y la b.03(1) deberá tramitarse nuevamente un Estudio de Detalle y demás instrumentos urbanísticos que, en su caso, resulten precisos.

Calificación pormenorizada:

b, uso industrial

Régimen general de edificación:

- Edificabilidad urbanística:

- Sobre rasante: 3.645 m²(t)

- Bajo rasante: 1.193,11 m²(t) (inferior al 60% de techo de la edificabilidad sobre rasante en esta parcela)

- Ocupación máxima de parcela: 3.000,00 m².

- 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 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.

Como resultado de dicha subdivisión los usos industriales existentes o a implantar serán como máximo de 3ª categoría.

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

La división mínima de cada local de uso industrial será de 300 m²(t).

La subdivisión se realizará a través de un Estudio de Detalle

- Alineaciones y retiros: Se ajustarán a lo establecido en el plano 004 del Estudio de Detalle
- Altura de edificación: Máximo 12 m
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.
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.
Las autorizaciones excepcionales se regularan conforme al Art. 32 del presente Plan Parcial.
- Vuelos, elementos salientes y aleros: Se estará a lo dispuesto en el Art. 36 del Plan Parcial.
- Plazas de aparcamiento: Art. 80.6 del PGOU:
* Dotación mínima 1,0 plz/100 m²(t)
Esta dotación se incrementará en los siguientes casos:
a.- En los talleres de reparación de automóviles, excluidos los talleres de reparación rápida, se exigirá una dotación equivalente a la capacidad máxima del taller en número de vehículos en reparación simultánea. Se estará a ese respecto a lo establecido en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo del Plan General.
En el caso de división edificatoria, en los edificios resultantes será exigible la dotación de plazas de aparcamientos que corresponda en función de los usos finalmente autorizados.

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: No permitido
-
- 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 004 del Estudio de Detalle.

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.

- 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 14 “ Usos y dominios” de la 1ª Modificación del Plan Parcial, con la 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.
 - Servidumbre de uso privado: esta parcela tiene a su favor una servidumbre de paso de 136 m² a través de la subparcela b.03(1) desde el vial público.
 - Limitación Urbanística: Esta parcela está obligada a soportar que la subparcela b.03.1 edifique en colindancia a sus muros y sin necesidad de retranquear la edificación desde el límite de la parcela.

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.

CUADRO RESUMEN DE CARACTERÍSTICAS DE LAS NUEVAS SUBPARCELAS

SUBPARCELA	SUPERFICIE M ²	OCUPACIÓN M ²	PERFIL	USO	EDIFICABILIDAD Sobre rasante M ² /t	EDIFICABILIDAD Bajo rasante M ² /t	APARCAMIENTO Dotación mínima
b.03(1)	10.543	6.571	III/II	Industrial	8.956	2931,01	1,0 plz/100 m ² (t)
b.03(2)	5.749	3.000	III/II	Industrial	3.645	1.193,11	1,0 plz/100 m ² (t)

5.- URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS

Actualmente se encuentra en tramitación el Proyecto de Urbanización del A.I.U 48 ILLARRAMENDI. Una vez aprobado el Proyecto de Urbanización y ejecutadas las obras de urbanización las subparcelas b.03(1) y b.03(2) contarán con todos los servicios e infraestructuras necesarias para el desarrollo del proyecto edificatorio de las mismas.

6.- JUSTIFICACIÓN URBANÍSTICA

Como ya hemos indicado la parcela objeto del presente Estudio de Detalle tiene la categorización de suelo urbanizable con calificación de uso industrial.

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. Se prevé la dotación de aparcamiento exigido para cumplimentar la dotación mínima 1,0 plazas/100 m²(t), lo que exige un mínimo de 90 plazas de aparcamiento en la subparcela b.03.(1) y 37 plazas de aparcamiento en la subparcela b.03.(2). La dotación de aparcamiento podrá ser sobre rasante y completarse bajo rasante.

Se establecen las alineaciones máximas que deberán respetar los edificios industriales a desarrollar, así como el perfil y la altura.

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. En el caso concreto además el 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.03.

7.- CONDICIONES DE EJECUCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

Para el desarrollo del programa recogido en el presente E.D. deberá haber alcanzado la aprobación definitiva el presente documento. Además al tratarse de una actuación integrada se precisa la aprobación y firma del Convenio de Concertación, constitución de Junta de Concertación, aprobación de Proyecto de Reparcelación y aprobación del Proyecto de Urbanización.

8.- 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 división de una determinada parcela incluida en el A.I.U.48

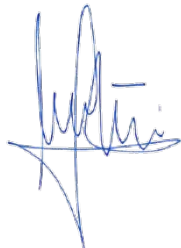
Donostia-San Sebastián, noviembre 2018.

Por el Equipo Redactor



Fdo.: José Mª Abad Urruzola

Letrado



Fdo.: Ana Goñi Agudo

Letrada



Fdo.: Victorio Lacunza

Ingeniero