Zigilu elektronikoarekin sinatutako dokumentua (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar) / Documento firmado con el sello electrónico (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar)

EIBAR
Udala | Ayuntamiento

TXOSTEN TEKNIKOA: Obra txikiak egiteko lizentzia
INFORME TÉCNICO URBANISTICO

Espediente zk / Nº expediente: **HI9000-000112/2025**.

Eskatzailea / Solicitante: **MIM TECH ALFA S.L. (B20854162)**

Representante / Ordezkaria: ().

INFORME TÉCNICO URBANISTICO

IDENTIFICACIÓN

SOLICITUD:	ALFA MIM-TECT
ASUNTO :	Compatibilidad urbanística
SITUACIÓN:	Torrekua 3

Solicitud

Con el objeto de tramitar la correspondiente Autorización Ambiental Unica ante el departamento correspondiente del Gobierno Vasco, ALFA MIM-TECT solicita informe relativo a la compatibilidad urbanística de la actuación prevista en Torrekua 3.

Antecedentes

Mediante Resolución de la Junta de Gobierno Local de fecha 23 de mayo de 2003, fue concedida Licencia de construcción de Edificio de naves y oficinas situado en Torrekua Kalea número 3.

Mediante Resolución de la Junta de Gobierno Local de fecha 20 de Julio de 2012, fue concedida a ALFA-LAN, la licencia de primera ocupación del edificio.

EIBARKO UDALA	AYUNTAMIENTO DE EIBAR

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de Verificación: 19ccc8cf1c2438acc9441b11481f7727a33dd83e
Erreferentzia-zenbakia /Nº Referencia: HI9000-000112/2025
Baliozkotze-URLa / URL de validación: https://pegora.eibar.eus/impulsa/csvValidation.do

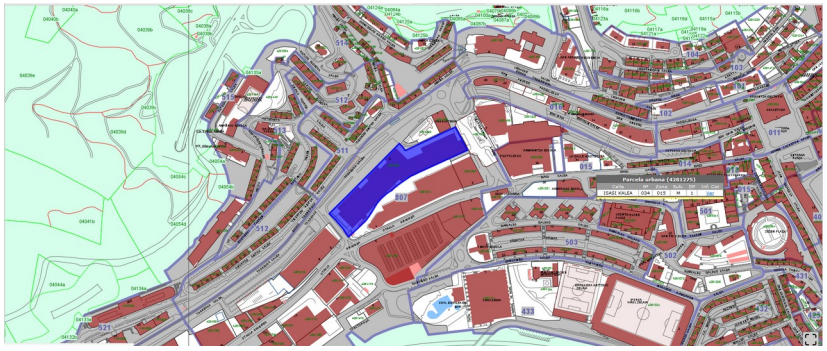
Sinadura / Firmado por	Data / En fecha
JON MIKEL AYASTUY AROCENA	04/04/2025 12:39:07

Zigilu elektronikoarekin sinatutako dokumentua (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar) / Documento firmado con el sello electrónico (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar)

Análisis

1. La parcela objeto, con referencia catastral nº 4281098 , está situada en la zona 807 y cuenta con una superficie de 9.854 m2.

Municipio: **EIBAR**
Zona: **807**
Calle/Vía: **TORREKUA KALEA**
Ref. Catastral: **4281098**
Finca: **6053671 R**
Portal: **003**
Superficie Parcela: **9.854,00 m²**
Año construcción: **2004**



En lo que respecta a las afecciones sectoriales que presenta:

AGUAS

Se encuentra afectado por la zona de servidumbre del rio Ego y por la zona de servidumbre de protección, en la que el uso del suelo y las actividades que en ella se desarrollen están sometidas a condiciones reglamentariamente establecidas.
Las competencias de autorización en estas zonas corresponden la Dirección de Aguas del Departamento de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente del Gobierno Vasco.

SUELOS

Se encuentra incluido (código 20030-00017) en el inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo. (Decreto 165/2008, de 30 de Setiembre, BPOV de 24 de Octubre de 2008).

2. El establecimiento industrial se ubica en el extremo Oeste del edificio, sus instalaciones se encuentran divididas en tres plantas: Planta baja (cota +0), Planta entreplanta (cota 3,5) y Planta primera (cota +7)

EIBARKO UDALA	AYUNTAMIENTO DE EIBAR

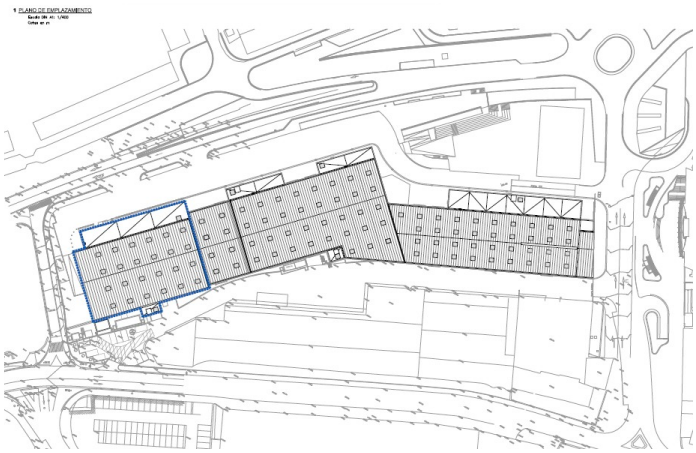
Egiaztapen kodea (CSV) / Código de Verificación: 19ccc8cf1c2438acc9441b11481f7727a33dd83e
Erreferentzia-zenbakia /Nº Referencia: HI9000-000112/2025
Baliozkotze-URLa / URL de validación: https://pegora.eibar.eus/impulsa/csvValidation.do

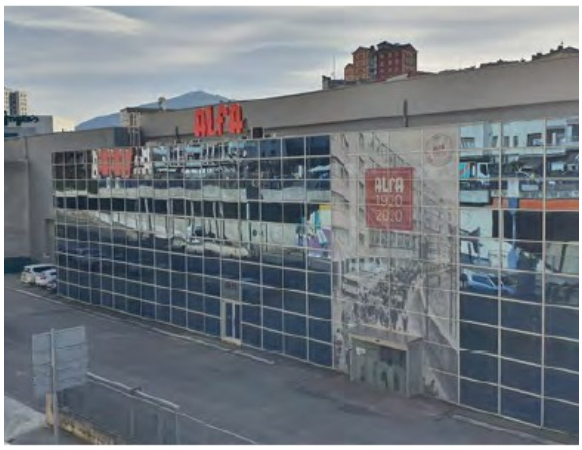
Sinadura / Firmado por	Data / En fecha
JON MIKEL AYASTUY AROCENA	04/04/2025 12:39:07

Zigilu elektronikoarekin sinatutako dokumentua (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar) / Documento firmado con el sello electrónico (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar)

Datos de locales

Esc.	Planta	Mano	Destino	Sup (m^2)	Tipo
-	00	-	INDUSTRIAL	7.473,00	Construida
-	01	-	OFICINA	2.351,20	Construida
-	02	-	INDUSTRIAL	6.973,00	Construida
-	-1	-	PLAZA PARKING	2.013,96	Construida
-	SM	-	ALMACEN	157,29	Construida
-	00	-	ALMACEN	113,91	Construida
-	00	-	OBRAS DE URBANIZACION	2.223,71	Construida





3. ALFA MIM-TECT se dedica a la fabricación mediante microfusión de piezas metálicas de diferentes aleaciones con destino a todos los sectores industriales, actividad comprendida dentro del uso productivo industrial.

   La actividad se encuentra afectada por la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, concretamente se encuentra incluida en el ANEXO IB en su apartado 3 Actividades o instalaciones sujetas a autorización como potencialmente contaminadora de la atmósfera por lo tanto le es de aplicación tramitar la AUTORIZACIÓN AMBIENTAL UNICA.

4. El instrumento de ordenación urbanística estructural aplicable al conjunto del término municipal de Eibar lo constituye el vigente Plan General de Ordenación Urbana. El Plan General de Ordenación Urbana de Eibar fue aprobado definitivamente por el Consejo de Diputados de la Excma. Diputación Foral de Gipuzkoa en sesión de 12 de diciembre de 2.006. Presentado el Texto Refundido, este obtuvo el refrendo mediante resolución del reseñado órgano colegiado foral de 18-12-2.007 y las normas urbanísticas fueron publicadas en el Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 15 de 22 de enero de 2.008.

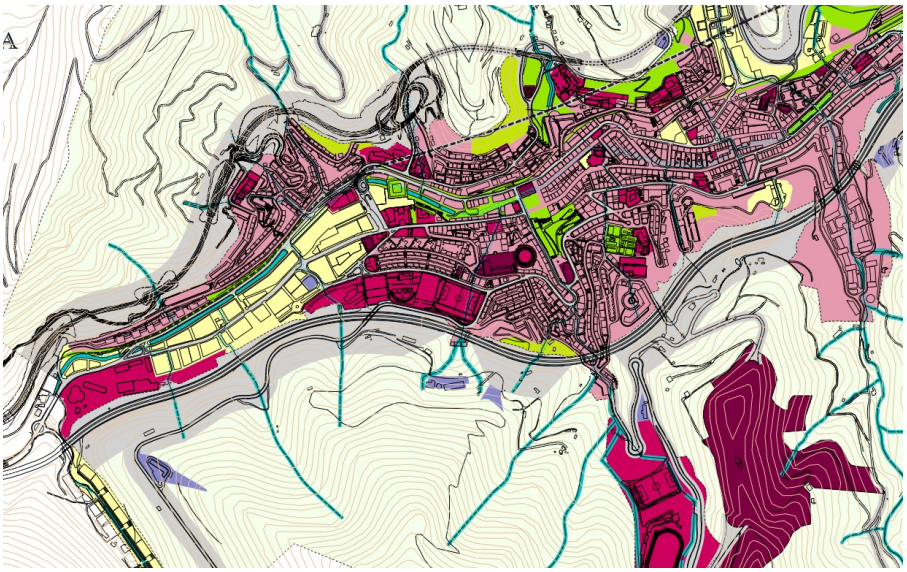
5. En lo relativo a las condiciones urbanísticas aplicables a la parcela , cabe señalar que, está clasificada como suelo urbano incluido en el API 10 dentro del Ámbito A.8.2 OTAOLA, procedente del área de planeamiento incorporado de las U.A.I. 25-26-27, y cuyo

Zigilu elektronikoarekin sinatutako dokumentua (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar) / Documento firmado con el sello electrónico (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar)

planeamiento básico incorporado es :

-Estudio de detalle de la UAI 25-27 BARRENENGUA B - TORREKUA, aprobado definitivamente en sesión plenaria de fecha 23 de diciembre de 2002 y publicado en el BOG nº 6 de fecha 10 de enero de 2003.

El uso característico del ámbito es el Uso productivo: Artículo 8.3.09.- Uso productivo (Uso 8) del documento de Normas Urbanísticas.



La ordenación pormenorizada se deberá ajustar al correspondiente planeamiento de desarrollo. Si ésta no existe, la que corresponde a la tipología señalada. La parcela se hallaría calificada con el uso de actividades económicas comunes.

Condiciones de uso, cuadro de parámetros resultantes :

Clase de suelo:	Urbano
Ámbito:	A.8.2 OTAOLA
Calificación global:	AE –Actividades económicas
Calificación pormenorizada	AE- CO –Actividades económicas comunes
Usos permitidos :	• Uso de comunicaciones (Uso 1), Tipo 4. Estaciones de servicio de suministro de carburantes". • "Uso de equipamiento (Uso 3)", cuando no resulte incompatible su emplazamiento en zonas de uso Industrial.

EIBARKO UDALA	AYUNTAMIENTO DE EIBAR

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de Verificación: 19ccc8cf1c2438acc9441b11481f7727a33dd83e
Erreferentzia-zenbakia /Nº Referencia: HI9000-000112/2025
Baliozkotze-URLa / URL de validación: https://pegora.eibar.eus/impulsa/csvValidation.do

Sinadura / Firmado por	Data / En fecha
JON MIKEL AYASTUY AROCENA	04/04/2025 12:39:07

Zigilu elektronikoarekin sinatutako dokumentua (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar) / Documento firmado con el sello electrónico (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar)

	• "Uso de servicios urbanos y administrativos (Uso 4)".	
	• "Uso de actividades económicas comunes (Uso 8), Tipo 3. Almacén compatible con la vivienda, Tipo 4. Almacén no compatible con la vivienda, y Tipo 5. Agencias de transporte de mercancías".	
	• "Uso terciario (Uso 7), Tipo 1. Oficina, Tipo 3. Comercial al por menor, de carácter no concentrado y Tipo 4. Comercial al por menor de carácterconcentrado", en las modalidades "Tipo 4.2.1.- Grandes almacenes, y Tipo 4.2.2.- Centros comerciales".	
Usos complementarios	• Uso residencial (Uso 6), Tipo 3. Vivienda aneja", con un máximo de una (1) vivienda por instalación.	a) En última planta
	• Uso terciario (Uso 7), Tipo 1. Oficina", vinculado a la actividad y con las limitaciones que se establecen en el "Artículo 8.3.09.10.- Condiciones particulares del uso productivo industrial y Tipo 3. Comercial al por menor,de carácter no concentrado" y, en general, todos aquellos relacionados directamente con la actividad productiva a la que sirven.	b) En las plantas baja y altas:
	• "Uso de actividades económicas comunes (Uso 8), Tipo 1. Industria compatible con la vivienda, Tipo 2. Industria no compatible con la vivienda y Tipo 5. Agencias de transporte de mercancías".	
	• Otros usos (Uso 9), Tipo 1. Local de garaje y aparcamiento vinculado a otro uso".	c) En todas las plantas:
Régimen de la edificación:	Dentro de ordenación	
Régimen de protección:	No incluido en el catálogo	
Contaminación del suelo:	Incluido en el inventario	(código 20030-00017)

EIBARKO UDALA	AYUNTAMIENTO DE EIBAR

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de Verificación: 19ccc8cf1c2438acc9441b11481f7727a33dd83e
Erreferentzia-zenbakia /Nº Referencia: HI9000-000112/2025
Baliozkotze-URLa / URL de validación: https://pegora.eibar.eus/impulsa/csvValidation.do

Sinadura / Firmado por	Data / En fecha
JON MIKEL AYASTUY AROCENA	04/04/2025 12:39:07

Conclusión

De conformidad con lo expuesto, se considera que el uso urbanístico pretendido en el emplazamiento propuesto es viable urbanísticamente según el PGOUM

Lo que se informa a los efectos oportunos

EIBAR a 4 de Abril de 2025
Arquitecto Técnico
Mikel Ayastuy Arocena

Zigilu elektronikoarekin sinatutako dokumentua (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar) / Documento firmado con el sello electrónico (Eibarko Udala / Ayuntamiento de Eibar)

EIBARKO UDALA | AYUNTAMIENTO DE EIBAR

Egiaztapen kodea (CSV) / Código de Verificación: 19ccc8cf1c2438acc9441b11481f7727a33dd83e
Erreferentzia-zenbakia /Nº Referencia: HI9000-000112/2025
Baliozkotze-URLa / URL de validación: https://pegora.eibar.eus/impulsa/csvValidation.do

Sinadura / Firmado por	Data / En fecha
JON MIKEL AYASTUY AROCENA	04/04/2025 12:39:07