



LKS INGENIERÍA, S.COOP.

# PROMOCIONES

## A.I.U. 51 -

## ANTZIZU



## Plan Parcial

A.I.U. 51.- ANTZIZU, Andoain

## Plan Partziale

Promotor • Sustatzailea

Promociones A.I.U. 51 - Antzizu

## Fase • Fasea

**borrador • zirriborroa**

Fecha • Data

octubre 2017 urria

Equipo redactor • Talde eqilea

**Luis Anduaga, arquitecto  
Marco Segurola, geógrafo**

# Índice • aurkibidea

<b>1.</b>	<b>ANTECEDENTES .....</b>	<b>1</b>
<b>2.</b>	<b>JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL .....</b>	<b>1</b>
<b>3.</b>	<b>DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO .....</b>	<b>2</b>
3.1.	Delimitación y características físicas .....	2
3.2.	Infraestructuras existentes .....	3
3.3.	Ánálisis del medio físico .....	3
3.4.	Estructura de la propiedad .....	4
3.5.	Reportaje fotográfico .....	5
<b>4.</b>	<b>SITUACIÓN URBANÍSTICA .....</b>	<b>7</b>
<b>5.</b>	<b>PRINCIPALES CONDICIONANTES AMBIENTALES Y SECTORIALES .....</b>	<b>11</b>
5.1.	Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Donostia-San Sebastián .....	11
5.2.	Plan Territorial Sectorial de cauces de ríos y arroyos de la CAPV .....	12
5.3.	Riesgo de inundabilidad .....	12
5.4.	Condicionantes derivados de la situación en la zona de policía de cauces .....	13
<b>6.</b>	<b>ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN ANALIZADAS .....</b>	<b>15</b>
<b>7.</b>	<b>ORDENACIÓN PROPUESTA .....</b>	<b>20</b>
7.1.	Objetivos de la ordenación .....	20
7.2.	Descripción de la ordenación propuesta .....	20
7.3.	Cuadro de características: zonificación pormenorizada .....	21
<b>8.</b>	<b>PLANOS .....</b>	<b>23</b>

## 1. ANTECEDENTES

La empresa Sapa Placencia S.L. tiene su origen en el municipio de Soraluce, antigua Placencia de las Armas, y viene desarrollando su actividad en Andoain desde el año 1940 aproximadamente. La planta productiva de Sapa en Andoain está ubicada en el barrio de Bazkardo y está situada dentro del ámbito urbanístico A.I.U. 23.- Bazkardo del Plan General de Ordenación Urbana de Andoain.

Vinculada al sector de defensa desde sus orígenes, Sapa Placencia S.L. ha apostado por la innovación para ofrecer una tecnología que aporta soluciones de máximo rendimiento en los campos de la defensa antiaérea así como en los campos de la movilidad y la gestión-generación de energía, situándose a la vanguardia tecnológica mundial.

Esta apuesta por la innovación tenía como objetivo generar conocimiento que permitiera controlar los productos desde su concepción y no depender de terceros. La inversión en I+D ha sido creciente desde el año 2000. Actualmente un 25% de la plantilla (conformada en total por 200 personas) son ingenieros muy jóvenes que trabajan en la definición de las transmisiones y los grupos eléctricos embarcables para vehículos pesados del futuro. Algunos de ellos desarrollan en la empresa sus proyectos de fin de carrera.

Esta apuesta por la innovación se concreta en el denominado PID (Placencia Innovación y Desarrollo), centro de excelencia que forma parte de la Red Vasca de Ciencia y Tecnología como unidad empresarial.

En el año 2006, la empresa Sapa Placencia S.L. firmó un Convenio Urbanístico con el Ayuntamiento de Andoain que se inscribía en el marco de la redacción del actual PGOU. En este Convenio Urbanístico queda manifiesta la voluntad del Ayuntamiento de Andoain de evitar la deslocalización de la empresa Sapa Placencia S.L., posibilitando su reubicación en Andoain y colaborando así al mantenimiento de los numerosos puestos de trabajo directos e indirectos que genera.

En base a dicho Convenio el PGOU de Andoain define el ámbito urbanístico A.I.U. 51.- Antzizu que tiene entre sus objetivos el traslado de la empresa Sapa Placencia S.L. desde su ubicación actual.

## 2. JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL

El objeto del Plan Parcial del A.I.U. 51.- Antzizu del Plan General de Ordenación Urbana de Andoain, es definir la ordenación pormenorizada del ámbito de acuerdo con lo establecido en la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo de la CAPV.

La redacción y tramitación del Plan Parcial es una exigencia del PGOU de Andoain, en cumplimiento de las determinaciones de la Ley 2/2006. La ordenación pormenorizada del ámbito deberá ser conforme con la Ley del Suelo, con el planeamiento urbanístico municipal y con las determinaciones de las diferentes administraciones sectoriales implicadas.

El presente Plan Parcial es promovido por la empresa Promociones A.I.U. 51.- Antzizu, que detenta la propiedad de la totalidad del ámbito.

### 3. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO

#### 3.1. Delimitación y características físicas

El ámbito objeto del presente Plan Parcial está situado al noreste del núcleo urbano de Andoain, lindando en uno de sus extremos con el término municipal de Urnieta. El plano de información PI.01 refleja la situación en relación al núcleo urbano de Andoain y al territorio colindante.

Constituye un suelo delimitado físicamente:

- Al Norte por el polígono industrial de Leizotz (ámbito urbanístico A.I.U. 39) y por las conexiones viarias a la rotonda de acceso a la autovía A-15.
- Al Sur por el suelo no urbanizable de forma genérica y por el caserío Agerre-Borda y sus pertenecidos, de forma más específica.
- Al Este por las instalaciones de la empresa Viveros Urkiondo S.L. y por el suelo no urbanizable.
- Al Oeste por el polígono industrial Leizotz (ámbito urbanístico A.I.U. 39).

El ámbito tiene una forma sensiblemente triangular con aspecto de flecha en sentido suroeste. Constituye un ámbito muy alargado, con unos 867,5 m. de largo en sentido noreste-suroeste y una anchura máxima de unos 227,5 m. en sentido transversal.

Según la cartografía del presente Plan Parcial, tiene una superficie de 72.756 m<sup>2</sup>, lo que supone una ligerísima variación sobre la superficie recogida en el PGOU que es de 72.731 m<sup>2</sup>. Esta variación de superficie es prácticamente inapreciable y supone un 0,034%. Esta diferencia está motivada por la utilización en el presente Plan Parcial de una cartografía más detallada y por la realización de un ligero reajuste puntual del ámbito en relación con el A.I.U. 39 Leizotz.

El presente Plan Parcial está realizado tomando como base un levantamiento taquimétrico y parcelario realizado por la empresa de topografía Zabalza en febrero de 2008, por encargo de la propiedad del ámbito.

El ámbito está situado a una cota más elevada sobre el polígono industrial Leizotz, lo que constituye uno de los principales condicionantes para su ordenación urbanística, tanto para el aprovechamiento industrial como para su conexión viaria.

El punto más alto del ámbito está situado a la cota 114, lo que supone una diferencia de en torno a 40 m. respecto a los viales del polígono Leizotz que están situados en torno a las cotas 70-75. La pendiente transversal es muy importante, con pendientes de entre el 10 y el 15%, sin contar los tramos de taludes que caen hacia el polígono Leizotz.

El plano de información PI.02 refleja la delimitación del ámbito y el estado actual del mismo y el plano PI.03 refleja las secciones transversales del terreno en su estado actual.

El ámbito no contiene edificios ni instalaciones actualmente en uso, ni acoge actividades agrarias, más allá de la siega periódica de la hierba que cubre el ámbito.

### 3.2. Infraestructuras existentes

El plano PI.04 refleja las infraestructuras existentes. Actualmente, a lo largo del polígono industrial Leizotz discurren todas las redes de infraestructuras necesarias para abastecer al ámbito A.I.U. 51.- Antzizu, a falta de conocer en detalle su capacidad de servicio y las condiciones impuestas por las respectivas compañías suministradoras.

Por el interior del A.I.U. 51 Antzizu, en el límite entre la plataforma superior y el inicio del talud que llega hasta las traseras de los pabellones del polígono Leizotz (A.I.U. 39), discurre una línea de transporte eléctrico de 30 kv.

Por otra parte, el PGOU menciona que el actual depósito de agua de Baltzusketa cuenta con una capacidad de 11.000 m<sup>3</sup>, que sería suficiente para el abastecimiento de los desarrollos actuales, pero que no tendría capacidad suficiente para la totalidad de las actuaciones urbanísticas previstas en el PGOU. En este sentido, se menciona que el mismo pase a funcional como depósito de regulación, siendo suministrada el agua necesaria desde el embalse de Ibiur, localizado en el municipios de Baliarrain, con lo que quedarían garantizadas las necesidades de agua actuales y futuras.

### 3.3. Análisis del medio físico

El Documento Ambiental Estratégico que acompaña el presente Borrador de Plan Parcial, realiza un análisis del medio físico en el presente ámbito urbanístico.

Vamos a limitarnos aquí a destacar aquellos aspectos que hemos considerado más relevantes:

- Cauce de la regata Ziako: la regata Ziako discurre próxima al límite del ámbito por su lado sureste y se adentra puntualmente en el mismo en el extremo suroeste del mismo, en el que se prevé la conexión con la vialidad del polígono Leizotz y con los nuevos desarrollos urbanísticos previstos en esta zona por el PGOU.

El tramo de regata que discurre fuera del ámbito mantiene su carácter natural y forma parte de una vaguada bastante húmeda y sombría que acoge una gran cantidad de vegetación de ribera bien conservada.

El tramo que discurre dentro de nuestro ámbito está alterado, ya que ha sido objeto de una rectificación para adecuarlo al desarrollo urbanístico contiguo.

- Visibilidad: la ubicación física del ámbito, en una plataforma superior sobre los desarrollos industriales preexistentes, hace que el ámbito sea muy visible, tanto desde el fondo del valle como desde las laderas situadas enfrente, por las que discurre la autovía A-15.
- Vegetación: no se ha detectado flora y fauna protegida en el ámbito y solo es reseñable el hábitat 6510 prados y cultivos atlánticos. Se corresponde principalmente con prados pobres de siega, que tradicionalmente han sido aprovechados mediante siega y henificación para la alimentación de invierno. Son prados se desarrollan y producen gran cantidad de biomasa que puede ser segada una o dos veces al año, y también, aprovechada directamente por el diente del ganado. Existe una franja de zarzas y matorrales en la zona de transición entre los prados y el talud que baja hacia el polígono industrial de Leizotz.

### 3.4. Estructura de la propiedad

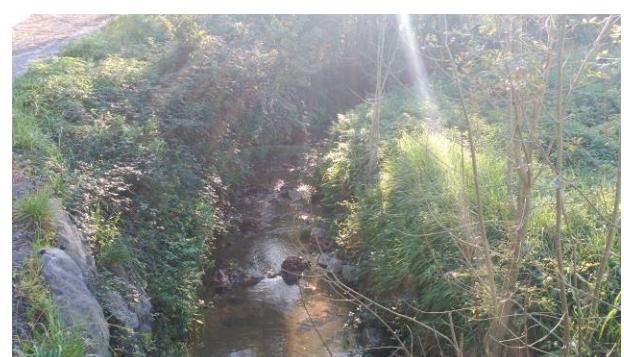
La empresa Promociones A.I.U. 51.- Antzizu, promotora del presente documento, es la propietaria mayoritaria del ámbito, con el 100% de la propiedad privada incluida en mismo y con el 98,53% de la superficie total del ámbito.

El plano PI.05 refleja la estructura de la propiedad del ámbito, que se resume en el cuadro siguiente.

*Lista de propietarios y superficies afectadas*

Nº Parcela	Propietario	Superficie (m <sup>2</sup> )	% s/ámbito
<b>PARCELAS PRIVADAS</b>			
1	Promociones A.I.U. 51.- Antzizu	494	0,68
2	Promociones A.I.U. 51.- Antzizu	1.806	2,48
3	Promociones A.I.U. 51.- Antzizu	7.810	10,73
4	Promociones A.I.U. 51.- Antzizu	920	1,26
5a	Promociones A.I.U. 51.- Antzizu	455	0,63
5b	Promociones A.I.U. 51.- Antzizu	100	0,14
6	Promociones A.I.U. 51.- Antzizu	1.444	1,98
7	Promociones A.I.U. 51.- Antzizu	15.901	21,86
8	Promociones A.I.U. 51.- Antzizu	2.282	3,14
9	Promociones A.I.U. 51.- Antzizu	19.294	26,52
10	Promociones A.I.U. 51.- Antzizu	1.237	1,70
11	Promociones A.I.U. 51.- Antzizu	12.018	16,52
12	Promociones A.I.U. 51.- Antzizu	7.927	10,90
<b>Total Propiedad Privada</b>		<b>71.688</b>	<b>98,53</b>
<b>DOMINIO PÚBLICO</b>			
A	Cauce (Dominio público hidráulico)	231	0,32
B	Camino público (Ayto. Andoain)	661	0,91
C	Espacios libres públicos (Ayto. Andoain)	176	0,24
<b>Total Dominio Público</b>		<b>1.068</b>	<b>1,47</b>
<b>TOTAL AMBITO A.I.U. 51.- ANTZIZU</b>		<b>72.756</b>	<b>100,00</b>

### 3.5. Reportaje fotográfico





## 4. SITUACIÓN URBANÍSTICA

El documento de referencia desde el punto de vista urbanístico es el Plan General de Ordenación Urbana de Andoain, cuyo Texto Refundido obtuvo la aprobación definitiva en el pleno celebrado en sesión de 19 de mayo de 2011, entrando en vigor el documento tras su publicación en el Boletín Oficial de Gipuzkoa de 10 de junio de 2011.

El ámbito que nos ocupa tiene la denominación de A.I.U. 51 Antzizu. La Norma Urbanística Particular del A.I.U. 51 Antzizu que reproducimos a continuación constituye la referencia normativa que tendrá que ser desarrollada por el Plan Parcial.

### A.I.U. 51.- ANTZIZU

I.- SUPERFICIE 72.731 m<sup>2</sup>

### II.- CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES DE ORDENACIÓN

Nuevo ámbito destinado a conformar una zona con un uso de actividades económicas a desarrollar mediante la redacción de un Plan Parcial que lo ordene en su totalidad. Este ámbito albergará el traslado de la empresa SAPA, localizada actualmente en el A.I.U. 23 Baskardo.

En este ámbito, localizado en la colindancia con la zona industrial de Leizotz-Aranaztegi, se prevé la ordenación de nuevos desarrollos de actividades económicas en gran escala, adaptándose a la topografía del terreno; teniendo en cuenta las siguientes premisas:

\* Ordenación de edificaciones industriales y/o terciarias en la totalidad del ámbito.

\* Resolución del viario con pendientes adecuadas, que resuelva tanto los accesos a las nuevas edificaciones de actividades económicas, como su conexión con la totalidad de la zona a través de la reposición de los caminos de acceso a los caseríos situados en cotas superiores.

El acceso general al ámbito se resuelve desde la rotonda dispuesta en la Variante de la carretera GI-131 en el límite municipal con Urnieta. Deberá consensuarse y compaginarse el planeamiento previsto de los dos municipios en esta zona.

Prever la continuidad del viario entre este ámbito y el colindante, igualmente de actividades económicas A.I.U. 50 Aritzaga.

\* Las edificaciones destinadas a usos terciarios, deberán resolver la necesidad de aparcamiento en el interior de la parcela, pudiéndose ocupar con este uso las plantas bajo rasante.

\* Por su parte las parcelas destinadas a usos industriales deberán resolver los aparcamientos necesarios de servicio a la actividad en el interior de las parcelas privativas, estableciéndose en las plantas bajo rasante o en parcela libre de edificación, donde deberán preverse además, los espacios destinados para carga y descarga.

\* De acuerdo a las determinaciones del PTS de creación pública de suelo para actividades económicas y de equipamientos comerciales, Andoain se califica como de Categoría A: municipios de máxima centralidad; por tanto, deberán aplicarse los criterios contenidos en ese documento para la posible ordenación de equipamientos comerciales.

\* El planeamiento deberá resolver de forma adecuada la disposición de las edificaciones y las condiciones que contendrán, en aquellos casos de que el uso sea mixto -industrial y/o terciario-.

\* Las reservas de equipamientos y espacios libres de la red de sistemas locales, se dispondrán de tal forma que sirvan de pantalla protectora entre los desarrollos de uso de actividades económicas y los de uso residencial, tanto preexistentes como previstos.

\* El tratamiento de la regata deberá seguir las directrices que se deriven de los informes que al respecto emita la

Agencia Vasca del Agua.

### III.- RÉGIMEN URBANÍSTICO ESTRUCTURAL

#### 1.- Ordenación/Calificación global

##### 1.1.- Zona "B zonas de uso de actividades económicas"

A.- Superficie de la zona global: ..... 72.731 m<sup>2</sup>

B.- Condiciones de edificación:

a) Edificabilidad urbanística

\* Edificaciones en proyecto:

\* Edificabilidad actividades económicas total ordenada:

Sobre rasante: ..... 43.200 m<sup>2</sup>(t)

Bajo rasante: la edificabilidad urbanística autorizada bajo rasante es equivalente a, como máximo, el 60% de la edificabilidad urbanística autorizada sobre rasante; susceptible de construcción en dos plantas bajo rasante en las condiciones establecidas con carácter general en las Normas Urbanísticas Generales.

b) Parámetros reguladores de la forma de la edificación

\* Perfil de edificación:

\* Edificaciones en proyecto -referencia vial cota inferior-: ..... II/II-III/II

Se podrá adoptar el perfil máximo determinado, en aquellas edificaciones que acojan usos terciarios.

El perfil sobre rasante podrá ser incrementado en una planta más en una superficie máxima equivalente al 20% de la ocupada sobre rasante.

La rasante de referencia para la determinación del perfil será el terreno urbanizado correspondiente a cada una de las fachadas principales.

\* Altura de edificación:

\* Edificaciones en proyecto -máximo-: ..... 10 metros

La altura de la edificación podrá ser incrementada hasta un máximo de 12 metros en una superficie máxima equivalente al 20% de la ocupada sobre rasante.

La instalación de una única actividad -traslado de SAPA- en la totalidad del ámbito, posibilitará el incrementar la altura determinada dando respuesta a una necesidad concreta.

La rasante de referencia para la determinación de la altura, será el terreno urbanizado correspondiente a cada una de las fachadas principales.

C.- Condiciones de uso:

\* Edificaciones en proyecto: aplicación de la Norma general, admitiéndose el uso terciario y/o industrial alternativamente. Deberá preverse las condiciones adecuadas de las edificaciones en el caso de que el uso definitivo sea mixto -industrial/terciario-.

En edificaciones en ladera, cuando las fachadas principales cuenten con viales a diferentes cotas, se podrán implantar los usos admitidos contando con accesos rodados independientes.

\* La ordenación de grandes equipamientos comerciales en el ámbito, deberá regularse de acuerdo a las determinaciones del PTS de creación pública de suelo para actividades económicas y de equipamientos comerciales.

#### 2.- Clasificación urbanística

#### SUELO URBANIZABLE SECTORIZADO

#### 3.- Régimen de desarrollo de la ordenación general

El Plan Parcial a redactar está condicionado a la resolución de los accesos generales al ámbito desde la rotonda que se ejecutará con la Variante de la carretera GI-131, compaginando las actuaciones previstas en los dos municipios limítrofes.

#### 4.- Régimen general de programación y ejecución

##### A.- Régimen de programación general

Plan Parcial de la totalidad del ámbito.

Desarrollo de ámbito, resolviendo la conexión con los viarios existentes desde donde se resolverán los propios internos; deberá resolverse igualmente la reposición de los caminos rurales que quedan afectados y el acceso general desde el municipio de Urnieta en esta zona limítrofe.

Las reservas para dotaciones de carácter general y local serán las que se contemplan en la normativa urbanística vigente y reglamentación que la desarrolle.

##### B.- Plazos para la elaboración y aprobación del planeamiento de desarrollo

Se prevén dos (2) años para la redacción del planeamiento de desarrollo previsto.

##### C.- Régimen de obtención, ejecución y abono de los sistemas generales

No se prevén nuevos sistemas generales.

### IV.- RÉGIMEN URBANÍSTICO PORMENORIZADO

#### 1.- Ordenación / Calificación pormenorizada

##### A.- Condiciones de delimitación de la zonificación pormenorizada

La zonificación pormenorizada será la definida en el Plan Parcial a redactar, que se ajustará a lo determinado en el régimen urbanístico estructural.

##### B.- Condiciones de edificabilidad y uso de las parcelas ordenadas

Las condiciones de la edificación será la ordenada en el Plan Parcial a redactar; el uso de las nuevas edificaciones se estipulará de acuerdo a las determinaciones de la Norma general.

##### C.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación de las parcelas

A determinar en planeamiento de desarrollo.

##### D.- Condiciones particulares de dominio

Las condiciones de dominio serán las que se determinen desde el Plan Parcial a redactar.

##### E.- Condiciones de catalogación de edificaciones y/o elementos singulares

No existen.

#### 2.- Categorización del suelo

Suelo urbanizable sectorizado. Plan Parcial.

### V.- CONDICIONES SUPERPUESTAS A LA ORDENACIÓN URBANÍSTICA

Se han de tener en cuenta los criterios de intervención asociados a los condicionantes que se exponen a continuación:

#### C.6.- Cauces fluviales y márgenes de protección

## VI.- RÉGIMEN ESPECÍFICO DE EJECUCIÓN

### 1. Régimen de urbanización

Urbanización general del ámbito en su totalidad, resolviendo los accesos desde los sistemas generales viarios, incluyendo en la urbanización de la zona aquellas porciones fuera del ámbito y que son necesarias para una adecuada resolución de la ordenación.

### 2. Edificaciones disconformes con el planeamiento

Edificaciones auxiliares y anejas –chabolas existentes con un uso agropecuario-.

### 3.- Régimen jurídico-urbanístico de ejecución

#### 3.1.- Condiciones de actuación

Actuación integrada, con una superficie de 72.731 m<sup>2</sup>, a la que habrá que añadir aquellas porciones externas al ámbito y que quedan afectadas por la ordenación.

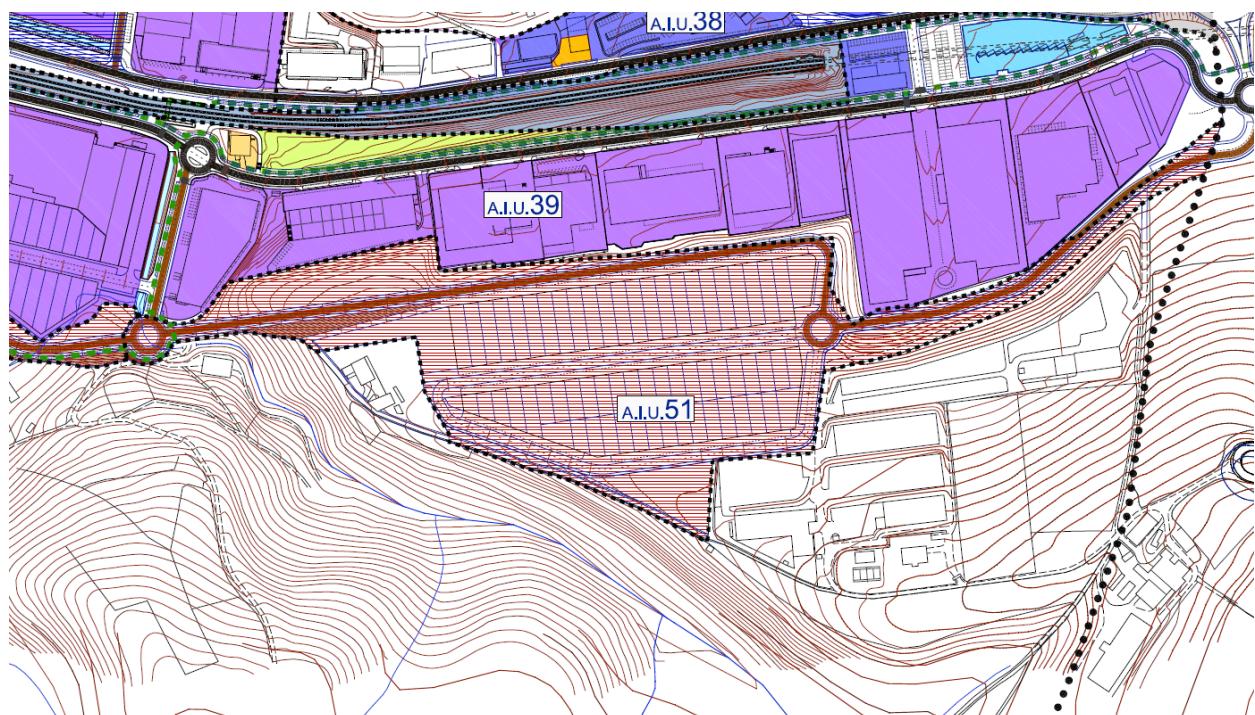
#### 3.2.- Coeficientes de ponderación de usos

Se estará a lo establecido en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Plan General.

#### 3.3.- Condiciones de identificación, ejecución y abono de las cargas de urbanización

Serán a cargo de los titulares de derechos, los costes de urbanización de la totalidad de los espacios públicos de cesión obligatoria, además de los correspondientes a aquellas obras fuera del ámbito y son necesarias para la resolución de la ordenación, incluidas las infraestructuras y viario general.

El plano de información PI.06 refleja la ordenación pormenorizada orientativa indicada por el PGOU de Andoain para el A.I.U. 51.- Antzizu que se reproduce a continuación como ilustración:



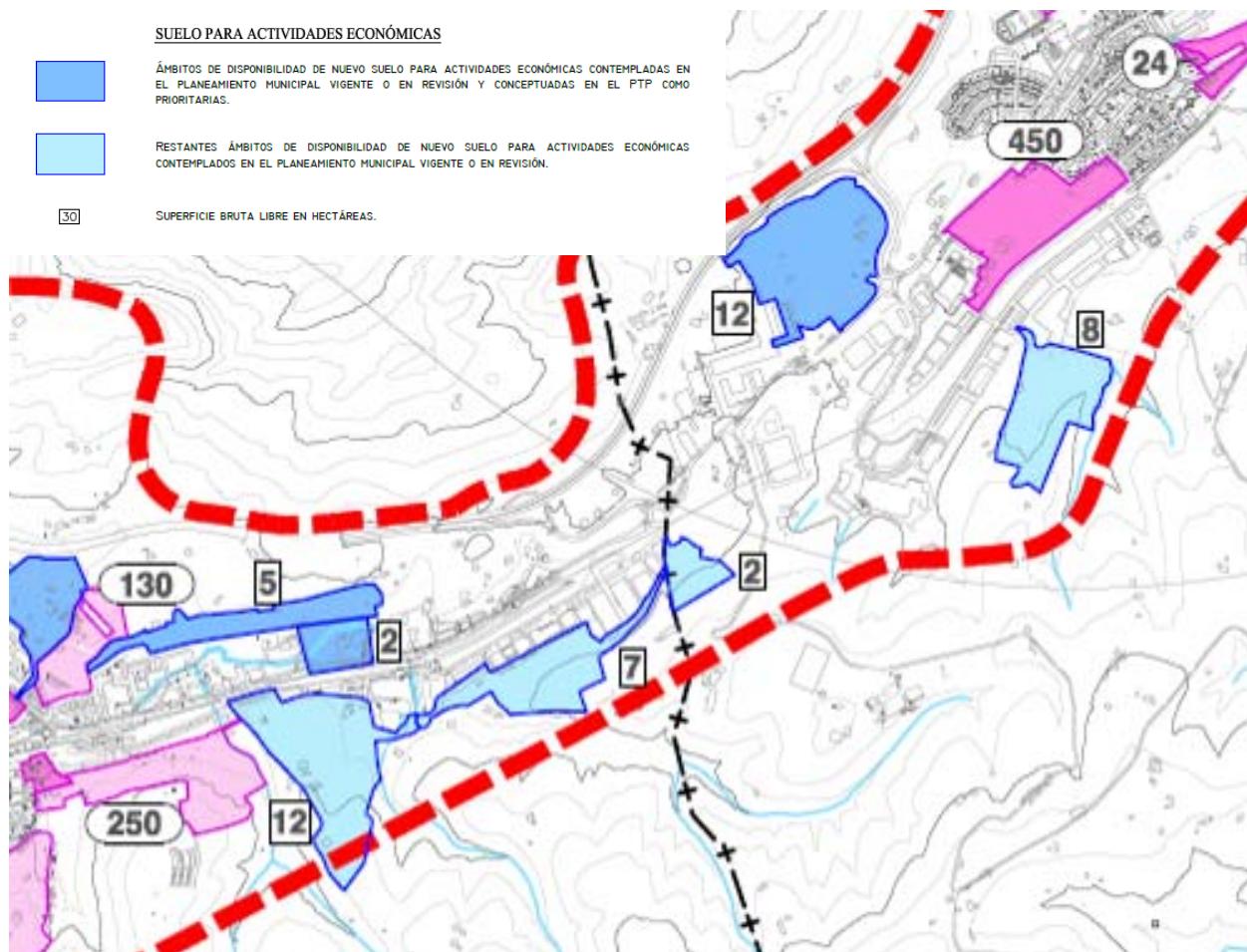
## 5. PRINCIPALES CONDICIONANTES AMBIENTALES Y SECTORIALES

## 5.1. Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Donostia-San Sebastián

El Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Donostia-San Sebastián (en adelante PTP) ha sido aprobado definitivamente, tras una larga tramitación, el 27 de julio de 2016 (Boletín Oficial del País Vasco del 12 de agosto de 2016).

El PTP es el máximo instrumento de ordenación territorial en este Área Funcional y constituye la referencia para el planeamiento urbanístico general de los municipios incluidos en la misma.

El PTP incluye el ámbito urbanístico A.I.U. 51.- Antzizu dentro de la propuesta de ordenación del suelo para actividades económicas, así como el resto de los suelos industriales previstos en los planeamientos urbanísticos de Andoain y Urnieta.



PTP A.F. Donostialdea: Plano 6: ordenación del parque de residencial de viviendas y suelo para actividades económicas

## 5.2. Plan Territorial Sectorial de cauces de ríos y arroyos de la CAPV

A lo largo del borde sur y oeste del ámbito discurre una regata denominada Ziako en el PTS de cauces de ríos y arroyos y Errekabeltz en la cartografía oficial de la CAPV. Se trata de una regata que vierte al río Oria en el que desemboca en su margen derecha.

El trazado de esta regata recogido en la cartografía del PTS no corresponde con el trazado actual de la misma en el borde oeste del A.I.U. 51.- Antzizu en su encuentro con suelo urbano industrial. Esto parece deberse a que dicho cauce ha sido parcialmente rectificado a su paso por el actual A.I.U. 39, para salvar el edificio de pabellones construido en este punto.



*Trazado de la regata Ziako según el PTS de río y arroyos de la CAPV. Visor de mapas del PTS*



*Trazado actual de la regata Ziako según la cartografía del visor Geoeuskadi*

El PTS categoriza este tramo de la regata desde el punto de vista hidráulico como de nivel I ( $10 < C \leq 50 \text{ km}^2$ ). En la zona de confluencia con el A.I.U. 51.- Antzizu, la componente urbanística de las márgenes es de márgenes en suelo con potencial de nuevos desarrollos<sup>1</sup>. Desde el punto de vista medioambiental, las márgenes colindantes con el A.I.U. 51.- Antzizu están categorizadas como márgenes con vegetación bien conservada.

La interrelación de estos componentes tiene como resultado un retiro mínimo de la edificación de 12 m. y un retiro de la urbanización de 4 m.

## 5.3. Riesgo de inundabilidad

### Problemática existente

<sup>1</sup> En la cartografía del PTS se recoge como márgenes en ámbito rural, pero en aplicación de la normativa del PTS, tiene consideración de márgenes en suelos con potencial de nuevos desarrollos al haberse recogido como suelo urbanizable en el planeamiento urbanístico general (PGOU de Andoain).

El riesgo de inundabilidad existente en el ámbito es prácticamente irrelevante. La cartografía oficial refleja una pequeña mancha inundable afectada por la avenida de periodo de retorno de 500 años que afecta al tramo de la regata que ha sido rectificado.

Esta mancha inundable apenas afecta al ámbito del A.I.U. 51.- Antzizu, limitándose su incidencia a la zona prevista para la conexión viaria del mismo con el suelo urbano industrial y con el nuevo desarrollo previsto en el A.I.U. 50, al oeste de nuestro ámbito.



*Riesgo de inundabilidad existente*

#### **Normativa de aplicación**

El instrumento normativo de referencia que regula las actuaciones a desarrollar en las zonas inundables es el **Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental 2015-2021**, aprobado mediante Real Decreto 1/2016, de 8 de enero.

El artículo 40 “Limitaciones a los usos en la zona de policía inundable”, recoge en su punto 5 las condiciones para los suelos que se encuentren en situación básica de suelo rural, tal como ocurre en el caso presente.

*5. En terrenos en situación básica de suelo rural según lo dispuesto en el artículo 21 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, todos los usos que resulten vulnerables deberán disponerse a una cota no alcanzable por la avenida de periodo de retorno de 500 años. En estos terrenos tampoco se podrán autorizar, hasta la línea de delimitación de la avenida de 100 años de periodo de retorno, las actividades contempladas en el apartado 2, excepto las referidas en los epígrafes e), f) y j), siempre que los cerramientos y vallados sean permeables.*

#### **5.4. Condicionantes derivados de la situación en la zona de policía de cauces**

El A.I.U. 51.- Antzizu está situado en la zona de policía de cauces, con lo que, en cumplimiento de la

legislación vigente, se tendrán que tener en cuenta las condiciones que se enumeran a continuación:

1. La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del Organismo de cuenca. Esta autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones Públicas (art. 9.4 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, modificado por RO 912008, de 11 de enero).
2. Queda prohibido el vertido directo o indirecto de aguas y de productos residuales susceptibles de contaminar las aguas continentales o cualquier otro elemento del dominio público hidráulico, salvo que se cuente con la previa autorización administrativa. Los vertidos de aguas residuales requerirán, por tanto, la previa autorización del Organismo de cuenca, a cuyo efecto al titular de las instalaciones deberá formular la correspondiente solicitud de autorización acompañada de documentación técnica en la que se definan las características de las instalaciones de depuración y los parámetros límite de los efluentes (art. 100 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Aguas, así como 245 y siguientes del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril).
3. Todo vertido deberá reunir las condiciones precisas para que considerado en particular y en conjunto con los restantes vertidos al mismo cauce, se cumplan en todos los puntos las normas y objetivos ambientales fijados para la masa de agua en que la que se realiza el vertido.

## 6. ALTERNATIVAS DE ORDENACIÓN ANALIZADAS

El presente apartado responde a la necesidad de analizar las diferentes alternativas de ordenación barajadas en el marco del procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, tal como recoge la Ley 21/2013 de Evaluación Ambiental.

### Alternativa 0 o de No intervención

Esta alternativa implicaría el mantenimiento indefinido de la situación actual, lo que supondría que no se desarrollara urbanísticamente el ámbito del A.I.U. 51.- Antzizu.

Desde el punto de vista del Ayuntamiento de Andoain, esta alternativa no resulta satisfactoria, ya que no se cumpliría con lo establecido en el PGOU de Andoain y no habría alternativa dentro del municipio para el traslado de la empresa Sapa Placencia S.L.

Para la empresa Sapa Placencia S.L. esta alternativa tampoco resulta satisfactoria ya que impediría la construcción de unas nuevas instalaciones para la empresa más modernas y funcionales, dentro del municipio de Andoain. Por otra parte, el trabajo y la inversión realizados estos últimos años para la adquisición del suelo del ámbito para posibilitar la operación urbanística no habría tenido ningún sentido. La empresa estaría abocada a mantener sus instalaciones actuales o a trasladarse a otra ubicación más adecuada, fuera del término municipal de Andoain.

Además de no responder a las expectativas de ninguna de las partes directamente implicadas, no existen argumentos medioambientales que justifiquen esta alternativa. En primer lugar, el PGOU de Andoain contempla el desarrollo urbanístico del ámbito y esta decisión se ha sometido al procedimiento de evaluación ambiental vigente en su momento. En segundo lugar, los valores ambientales del ámbito son muy limitados y no justifican una decisión tan drástica como ésta.

### Alternativa 1

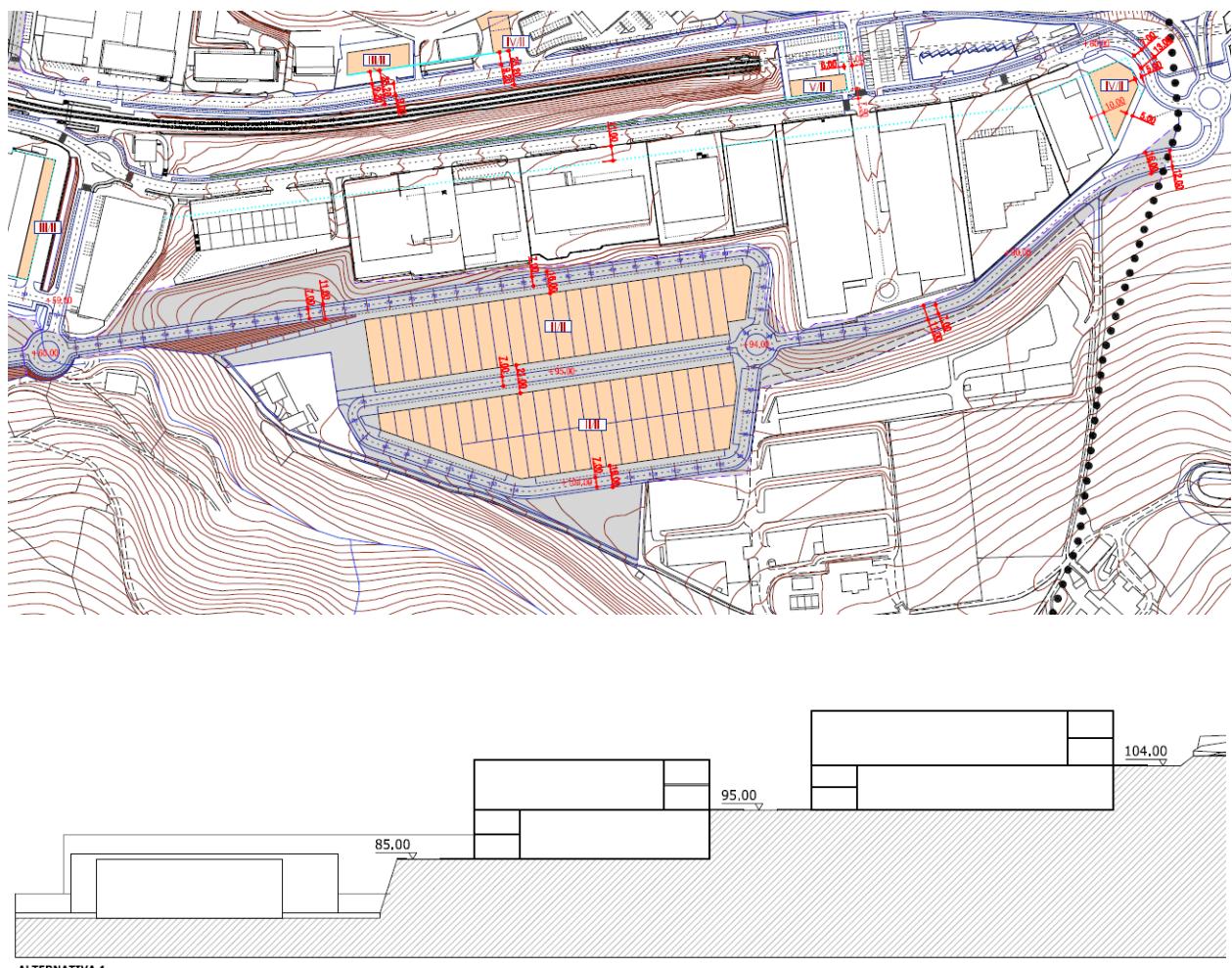
Constituye la alternativa de ordenación recogida en el PGOU de Andoain. La ordenación recogida en el PGOU tiene carácter meramente orientativo pero cumple la función de servir de comprobación a que el desarrollo urbanístico previsto, con las determinaciones establecidas en la normativa urbanística particular, es técnicamente factible y económicamente viable.

Desde el punto de vista de la red viaria, plantea dos conexiones a la red viaria preexistente. Una de ellas, situada al norte del ámbito, en término municipal de Urnieta, permite conectarse con la rotonda de acceso a la Autovía A-15. La segunda, al suroeste, permite la conexión con la red viaria actual del polígono Leizotz.

La vialidad interior da lugar a tres viales paralelos que rodean dos pastillas edificatorias. El vial inferior tiene una cota variable, entre la +73 y la +90. El vial intermedio se dispone a la cota +95 y el vial superior a la cota +104.

Las dos pastillas edificatorias están concebidas para ser edificadas a doble altura, con dos plantas sobre rasante, en base a pabellones modulados que contarán con acceso rodado en todo su perímetro de manera que las actividades situadas en la cota superior puedan ser independientes de las ubicadas en la zona inferior.

Cabe suponer también que la ordenación propuesta permite compaginar la ordenación de la totalidad de la edificabilidad establecida por el PGOU con la dotación de la red local de espacios libres y zonas verdes establecida legalmente.



Alternativa 1. Ordenación en planta y sección-tipo

## Alternativa 2

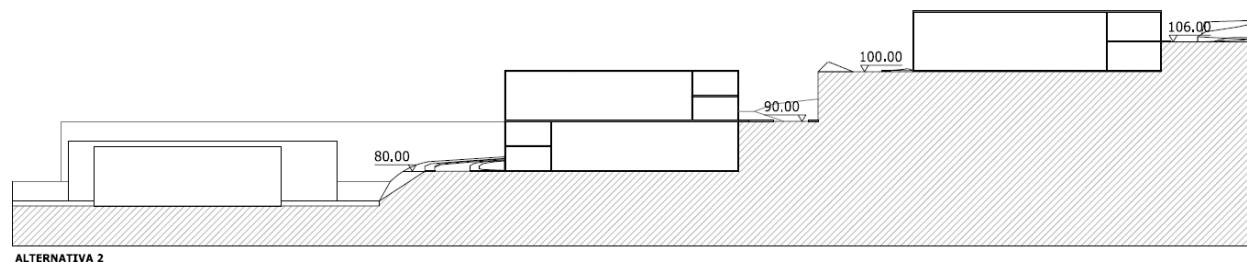
Constituye la alternativa de ordenación que se ha desarrollado tras un análisis exhaustivo de las necesidades de la empresa Sapa Placencia S.L., cuya implantación en el ámbito es uno de los objetivos del presente Plan Parcial.

Se mantiene respecto a la ordenación prevista en el PGOU la conexión con la red viaria existente en los dos extremos del ámbito: con la rotonda de acceso a la A-15 en el término municipal de Urnieta y con la vialidad del polígono Leizotz.

A diferencia de la alternativa anterior, en la zona alta del ámbito se genera una plataforma horizontal

para albergar la nueva planta de la empresa Sapa Placencia S.L. Esta edificación se dispondrá en un único cuerpo edificatorio, con independencia de que pueda contar con un núcleo de oficinas que pueda contar con acceso directo desde la parcela libre de edificación en su punto más alto. La vialidad que rodea la edificación prevista para Sapa tiene carácter de parcela privada y, por lo tanto, no forma parte del anillo de vialidad pública. Esta parcela se dispone a la cota +100.

La parcela inferior queda rodeada de un anillo de vialidad pública. Esta vialidad está formada por dos viales paralelos que se disponen a las cotas +80 y +90. Estos viales dan acceso a una pastilla de pabellones a dos alturas que cuentan con acceso rodado directo desde la vialidad pública.

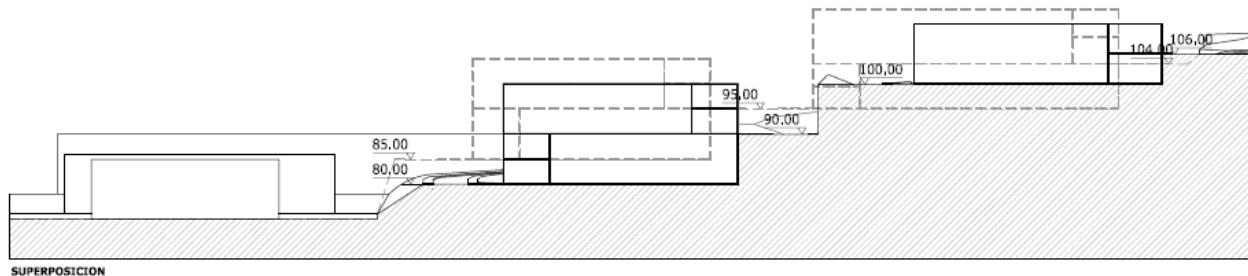


Alternativa 2. Ordenación en planta y sección-tipo

## Comparación entre las alternativas 1 y 2

Desde un punto de vista de su incidencia medioambiental, el comportamiento de ambas alternativas es relativamente parecido:

- La afección a la regata Ziako es similar en ambas alternativas, ya que la solución viaria prevista en la zona de afección de dicha regata es la misma.
- Ambas parcelas son excedentarias en el movimiento de tierras, ya que la topografía del terreno exige la creación de plataformas horizontales y no es posible compensar las zonas de excavación con las de relleno.
- La alternativa 2 presenta un impacto paisajístico relativamente más bajo que la alternativa 1. Las plataformas se sitúan a una cota más baja que en la alternativa 1, con lo que la edificación resultante también queda más baja. La diferencia está en torno a los 4 m. de altura, partiendo de la misma hipótesis para la altura de la edificación. La superposición entre las secciones-tipo de las dos alternativas permite apreciar la diferencia entre ambas.



Comparación de las alternativas 1 y 2 a través de sus secciones-tipo: alternativa 2 en línea continua y alternativa 1 a trazos

Desde el punto de vista de la funcionalidad de la ordenación, la alternativa 1 no responde a las necesidades de la empresa Sapa Placencia S.L., cuya implantación en este ámbito es uno de los objetivos del PGOU y del promotor del presente documento:

- El diseño realizado por el PGOU de Andoain (alternativa 1) está pensado para acoger pabellones modulados con vialidad pública perimetral en todo su entorno. A pesar de que en este tipo de tejidos existe siempre la posibilidad de conseguir superficies mayores mediante la agrupación de diversos módulos, esta solución no responde a las necesidades de la empresa Sapa Placencia S.L.
- Sapa requiere una parcela industrial que constituya un recinto controlado para garantizar la seguridad imprescindible para el tipo de actividad que desarrolla. Esto no es compatible con el diseño previsto en el PGOU donde las dos pastillas edificatorias están rodeadas de vialidad pública.
- Por otro lado, Sapa requiere una edificación singular que personalice su imagen de marca. Esta es una de las razones que hacen que la parcela inferior se haya bajado de cota todo lo posible, al objeto de que la edificación de Sapa resulte más visible.
- En lo que se refiere a los pabellones modulares, los fondos edificatorios previstos en la

Alternativa 1 son excesivos en comparación con los estándares habituales para este tipo de producto inmobiliario: supone un fondo excesivo en relación al frente del pabellón, o una superficie excesiva para cada pabellón en caso de que la relación entre fondo y frente sea más equilibrada; dificulta los recorridos de evacuación para la prevención de incendios y genera problemas de iluminación natural para los módulos situados en la planta inferior.

Todas estas razones de carácter tipológico y funcional, junto con el mejor comportamiento desde el punto de vista ambiental, han llevado a optar por la Alternativa 2.

## 7. ORDENACIÓN PROPUESTA

El presente apartado describe la ordenación propuesta, al objeto de contar con una base para realizar la Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, razón por la que se redacta el presente documento.

La ordenación propuesta constituye un planteamiento preliminar que deberá ser desarrollado con mayor profundidad a lo largo del proceso de redacción del Plan Parcial definitivo. Los planteamientos recogidos en el presente documento resultan suficientes como para entender el presente plan y poder realizar la evaluación ambiental estratégica del mismo.

### 7.1. Objetivos de la ordenación

La ordenación propuesta responde a dos objetivos fundamentales:

1. Generar una parcela privada que funcione como un recinto de acceso controlado para acoger la nueva planta productiva de la empresa Sapa Placencia S.L.
2. Generar una parcela en base a pabellones modulares a doble altura con acceso rodado que permita acoger el resto de la edificabilidad no consumida en la parcela de Sapa hasta agotar la edificabilidad máxima establecida en el PGOU.

### 7.2. Descripción de la ordenación propuesta

La ordenación prevista responde a los criterios establecidos en el PGOU de Andoain de generar una red viaria que conecte con la red existente. Se plantean dos conexiones viarias: una de ellas, situada al norte del ámbito, en término municipal de Urnieta, permite conectarse con la rotonda de acceso a la Autovía A-15. La segunda, al suroeste, permite la conexión con la red viaria actual del polígono Leizotz. Ambos viales permiten garantizar una accesibilidad con una pendiente media inferior al 6%.

El vial de conexión con el término municipal de Urnieta se constituye como acceso principal y el otro como acceso secundario, lo que tendrá su reflejo en la ejecución por fases de cada uno de ellos. El Plan Parcial y, posteriormente, el Programa de Actuación Urbanizadora definirán el proceso de ejecución por fases de la red viaria prevista.

La ordenación da lugar a dos parcelas industriales: una de ellas, situada en la parte alta del ámbito, está prevista para acoger la nueva planta productiva de la empresa Sapa Placencia S.L. Se trata de una plataforma horizontal situada a la cota +100, concebida para tener un acceso controlado que garantice las condiciones de seguridad que requiere la empresa.

Esta parcela acogerá una edificación que tendrá una única altura en su mayor parte, con independencia de que puedan contar con un cuerpo de oficinas en parte de la misma. La edificación resultante tendrá un carácter singular que permita reflejar una imagen personalizada para la empresa y los valores de innovación tecnológica que la caracterizan.

La otra parcela, situada a una cota inferior, está pensada para acoger pabellones modulares a doble altura con acceso rodado directo desde cada uno de los viales que la rodean: el inferior a la cota +80 y el superior a la cota +90.

El plano PII.01 recoge una imagen final orientativa del conjunto y el plano PII.02 recoge una propuesta de zonificación pormenorizada. La zonificación pormenorizada propuesta permite garantizar el cumplimiento de los estándares previstos por la legislación vigente para el sistema local de espacios libres.

La presente propuesta de ordenación incluye también una propuesta de zonificación acústica, que se recoge en el plano PII.03. Esta propuesta de zonificación acústica surge de la necesidad de dar respuesta a este aspecto de cara al análisis del impacto acústico en el ámbito, ya que el vigente PGOU de Andoain no procede a la zonificación acústica del término municipal.

### 7.3. Cuadro de características: zonificación pormenorizada

Zonas de uso pormenorizado	Superficie (m <sup>2</sup> )	%
<b>Uso y Dominio Público</b>	<b>31.779</b>	<b>43,68%</b>
Sistema local de Red Viaria	16.013	22,01%
Sistema local de Espacios Libres y Zonas Verdes	14.873	20,44%
Camino público	893	1,23%
<b>Propiedad Privada</b>	<b>40.997</b>	<b>56,32%</b>
Parcela industrial común	40.997	56,32%
<b>TOTAL SUPERFICIE SECTOR</b>	<b>72.756</b>	<b>100%</b>

octubre 2017 urria

Por parte del Equipo Redactor



Luis Anduaga  
Arquitecto



Marco Segurola  
Geógrafo



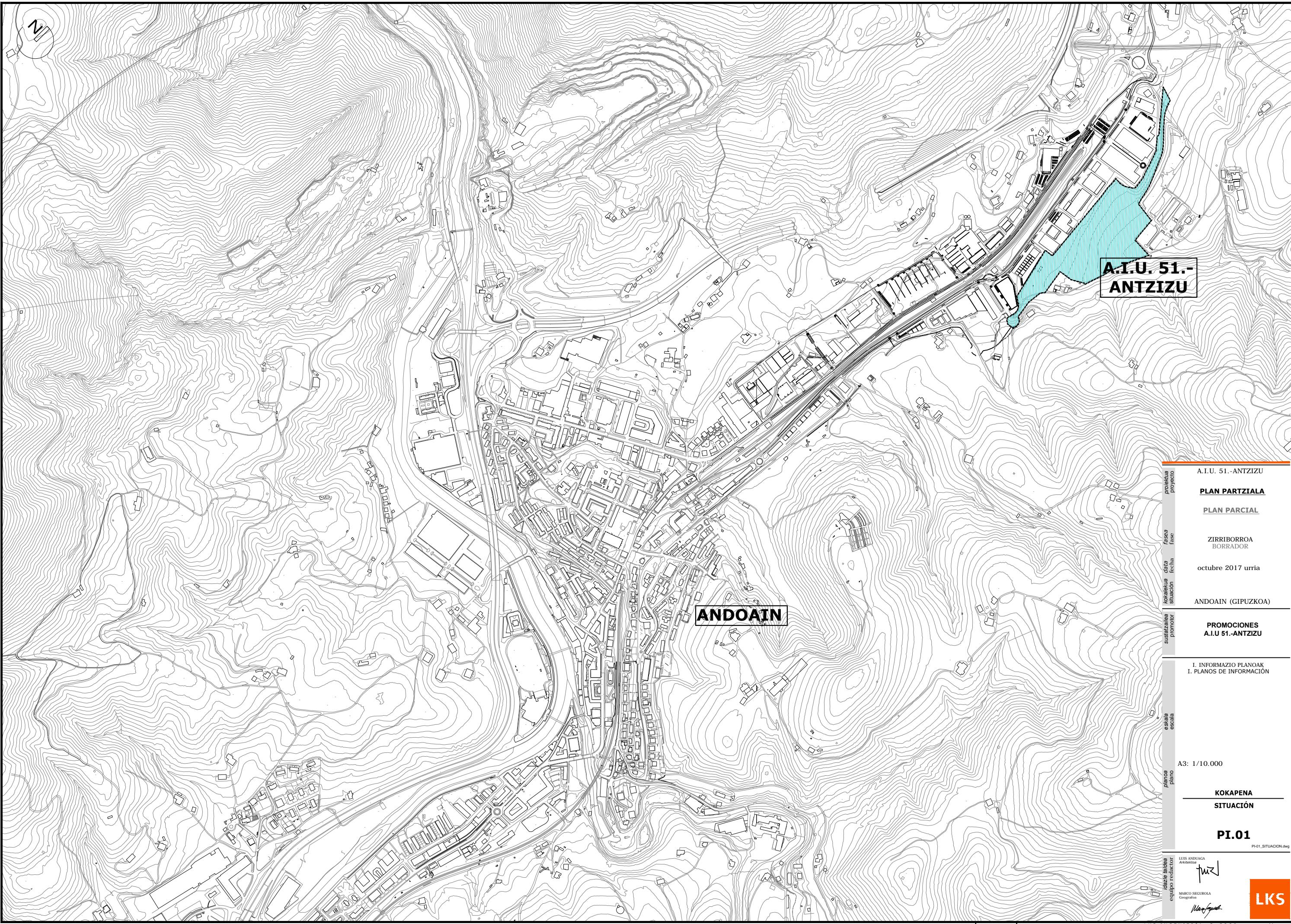
## 8. PLANOS

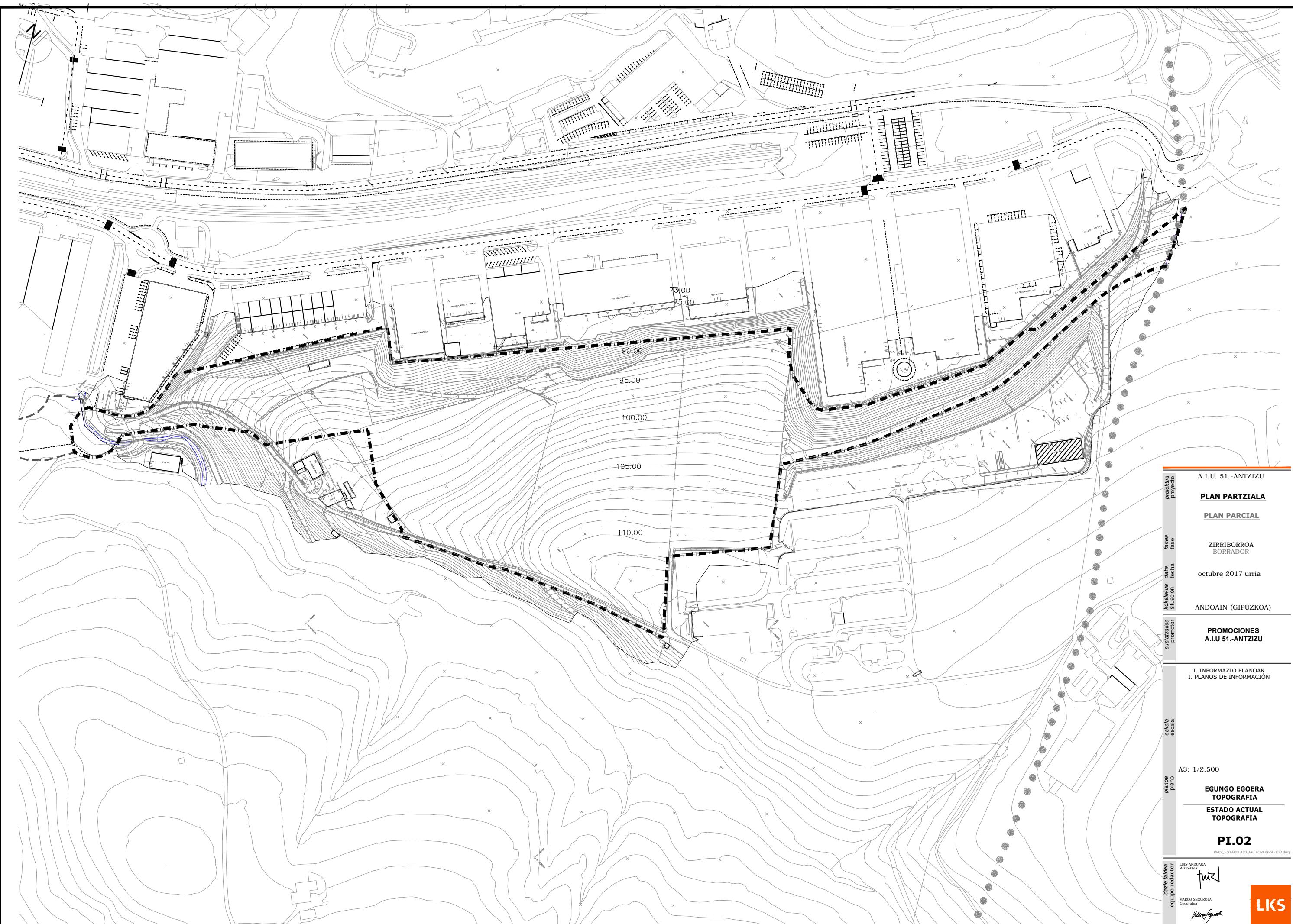
### I. planos de información

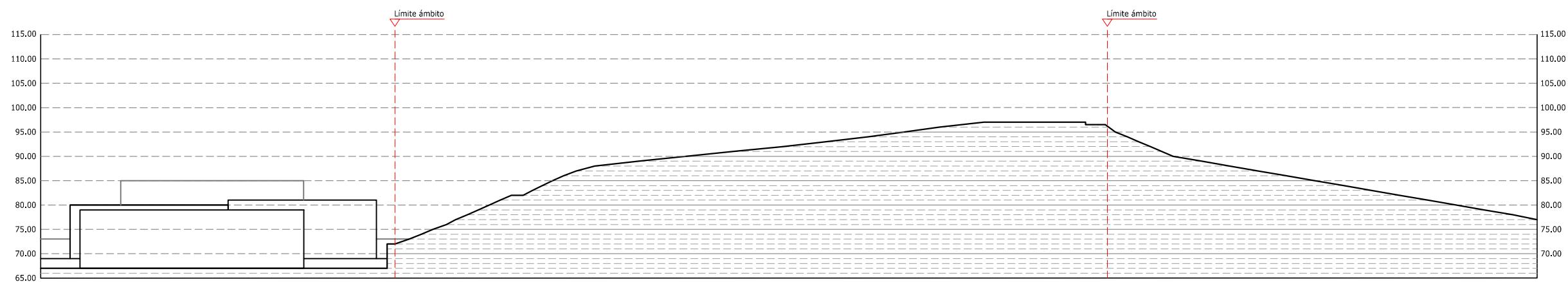
- PI.01 Situación
- PI.02 Estado Actual. Topográfico
- PI.03 Estado Actual. Secciones
- PI.04 Estado Actual. Infraestructuras
- PI.05 Estructura de la propiedad
- PI.06 Planeamiento vigente. PGOU Andoain

### II. planos de ordenación

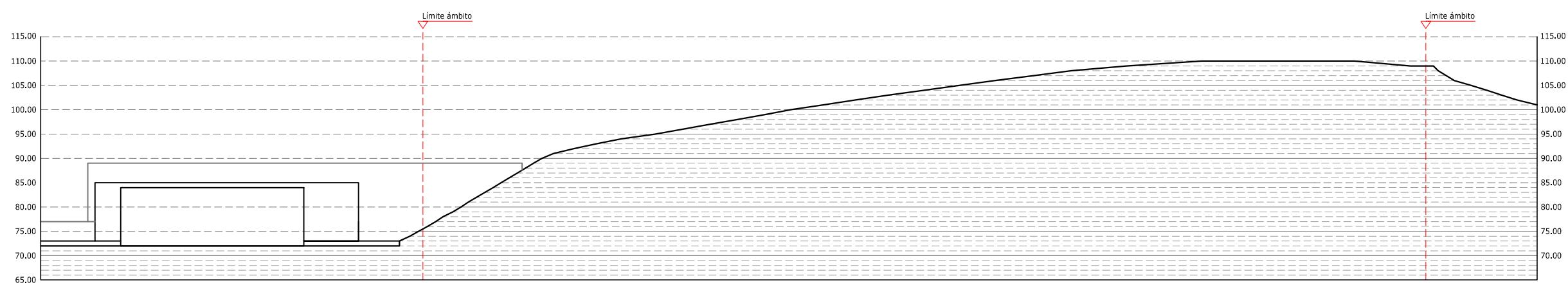
- PII.01 Imagen global de la ordenación propuesta
- PII.02 Zonificación pormenorizada
- PII.03 Zonificación acústica



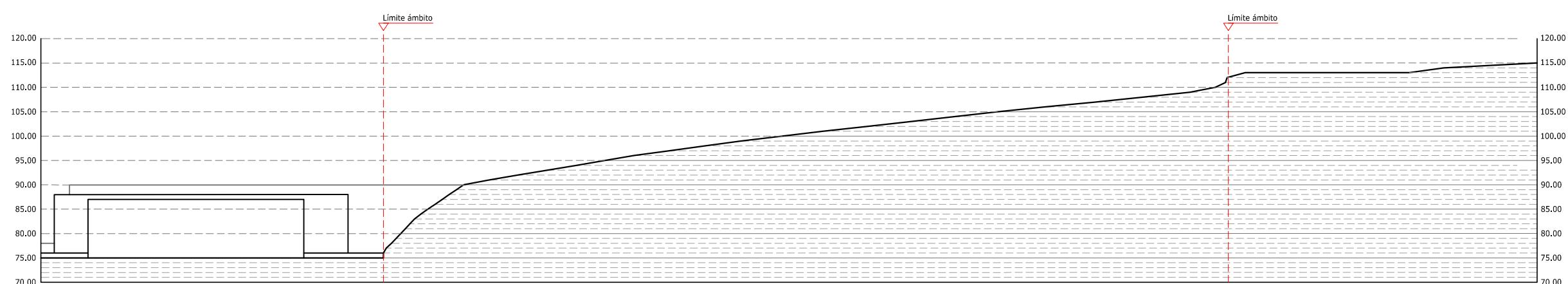




SECCION 1



SECCION 2



SECCION 3

A.I.U. 51.-ANTZIZU

PLAN PARTZIALA

PLAN PARCIAL

ZIRRIBORROA  
BORRADOR

octubre 2017 urria

ANDOAIN (GIPUZKOA)

PROMOCIONES  
A.I.U 51.-ANTZIZU

I. INFORMAZIO PLANOAK  
I. PLANOS DE INFORMACIÓN

eskala  
escala

A3: 1/1.000

EGUNGO EGOERA  
EBAKETAK

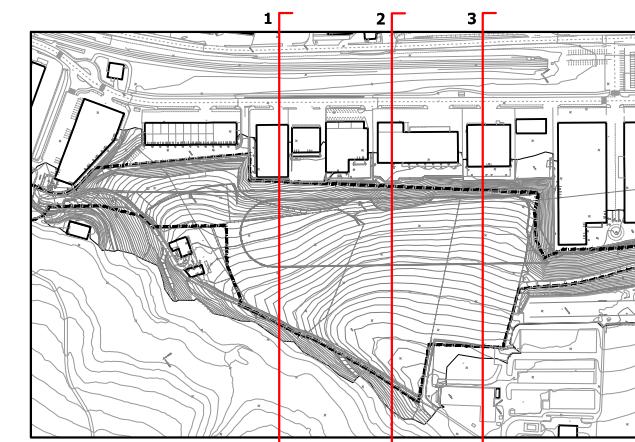
ESTADO ACTUAL  
SECCIONES

PI.03

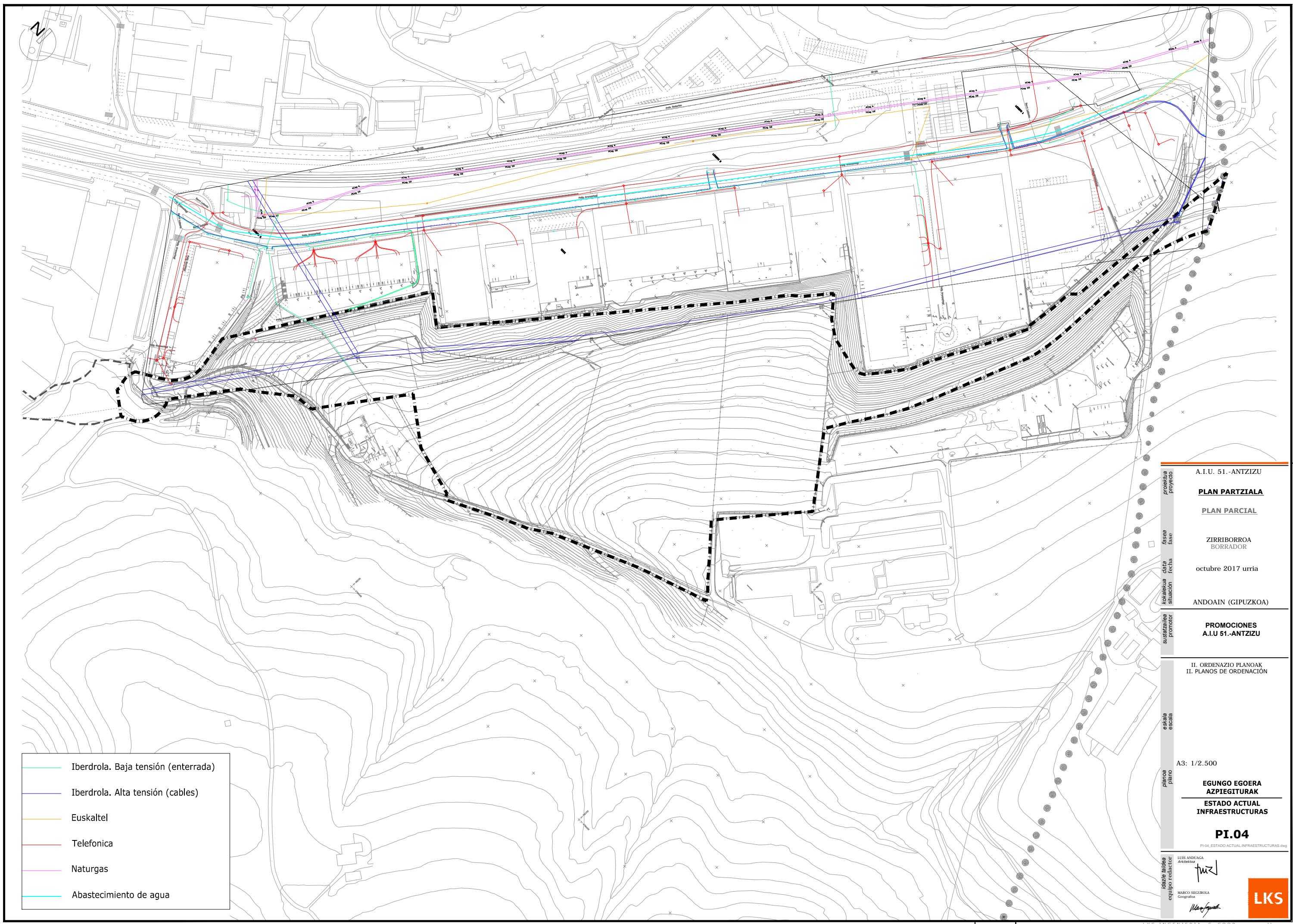
PI-03\_ESTADO ACTUAL\_SECCIONES.dwg

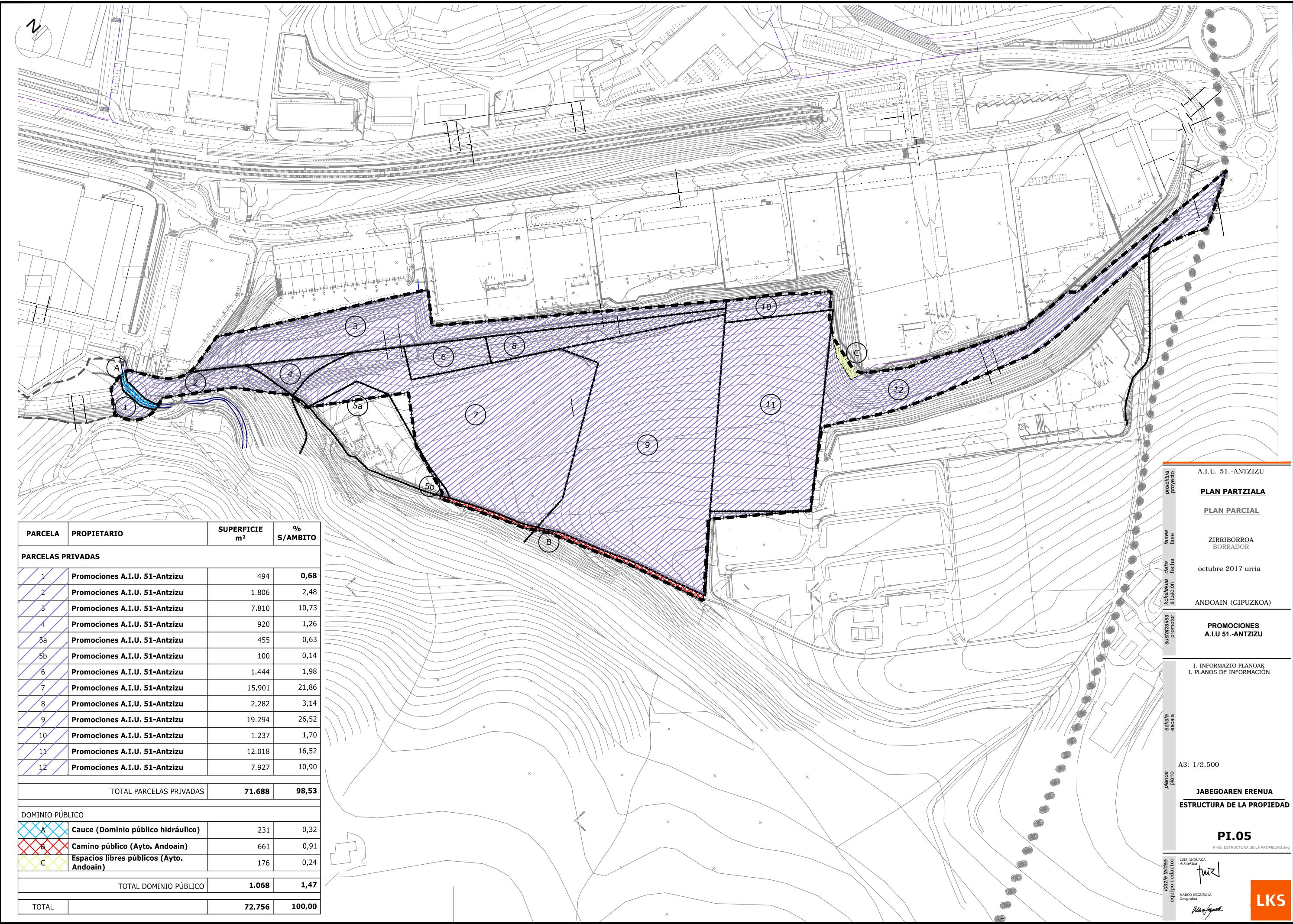
LUIS ANDUJAR  
Arquitecto

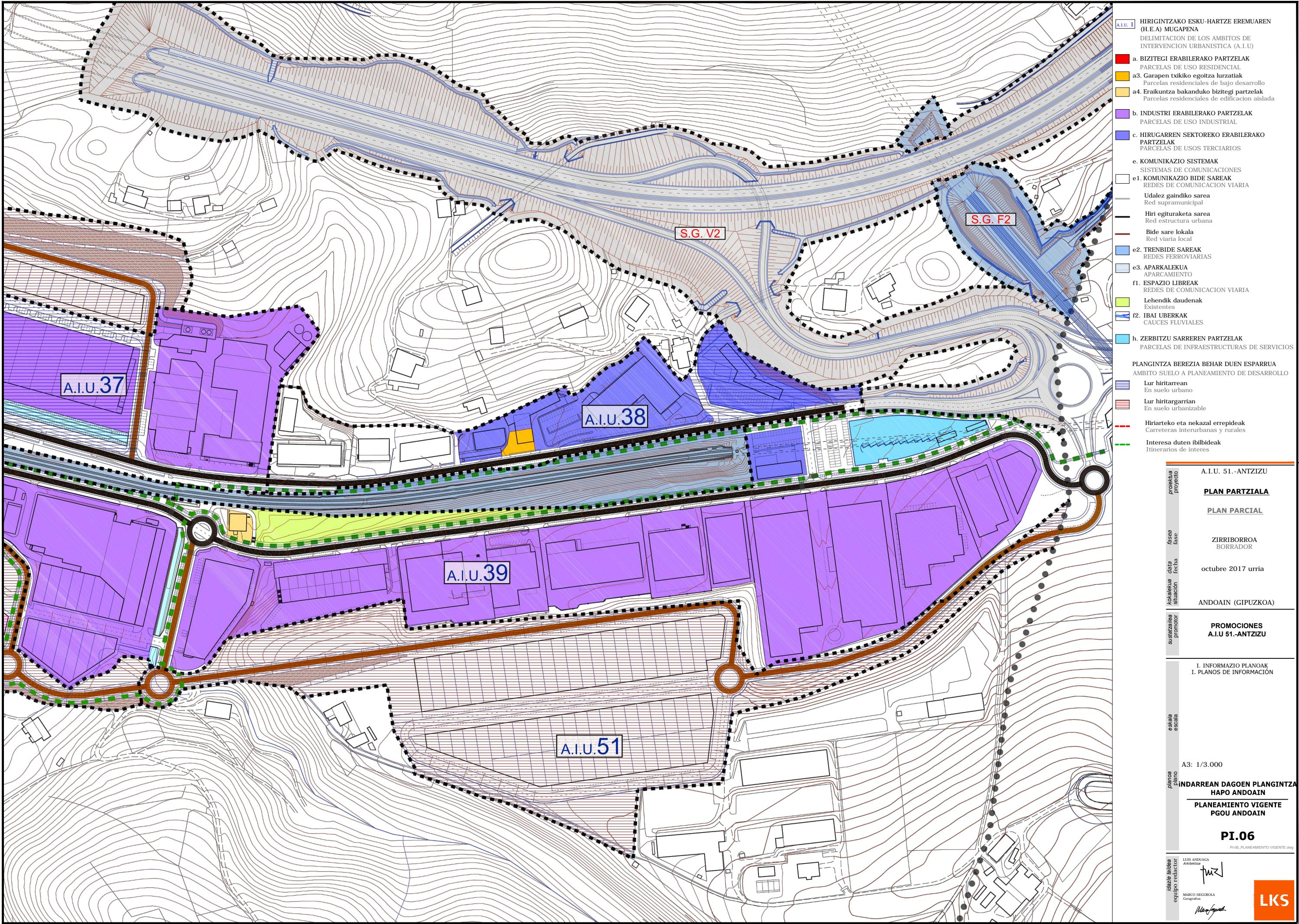
MARCO SEGUROLA  
Geógrafo

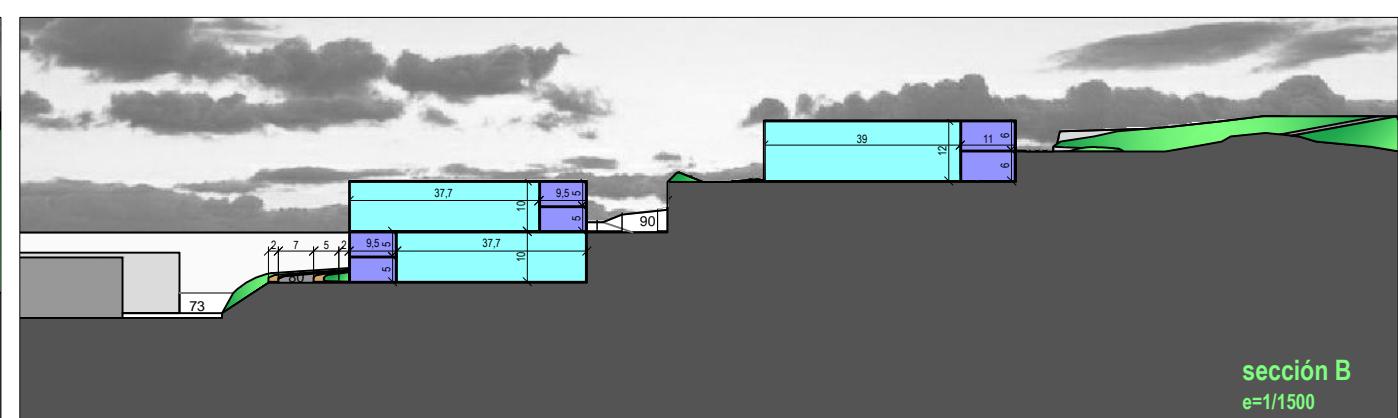
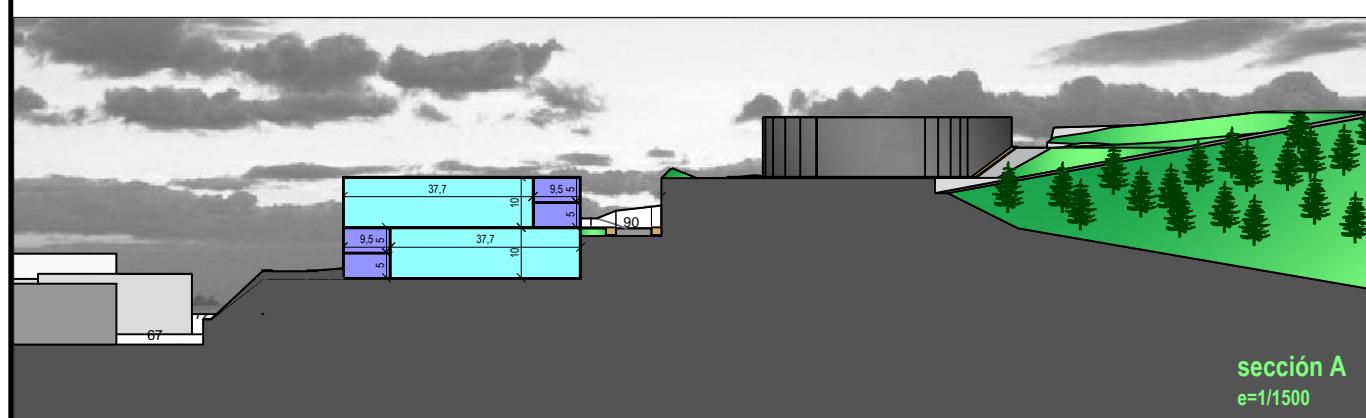
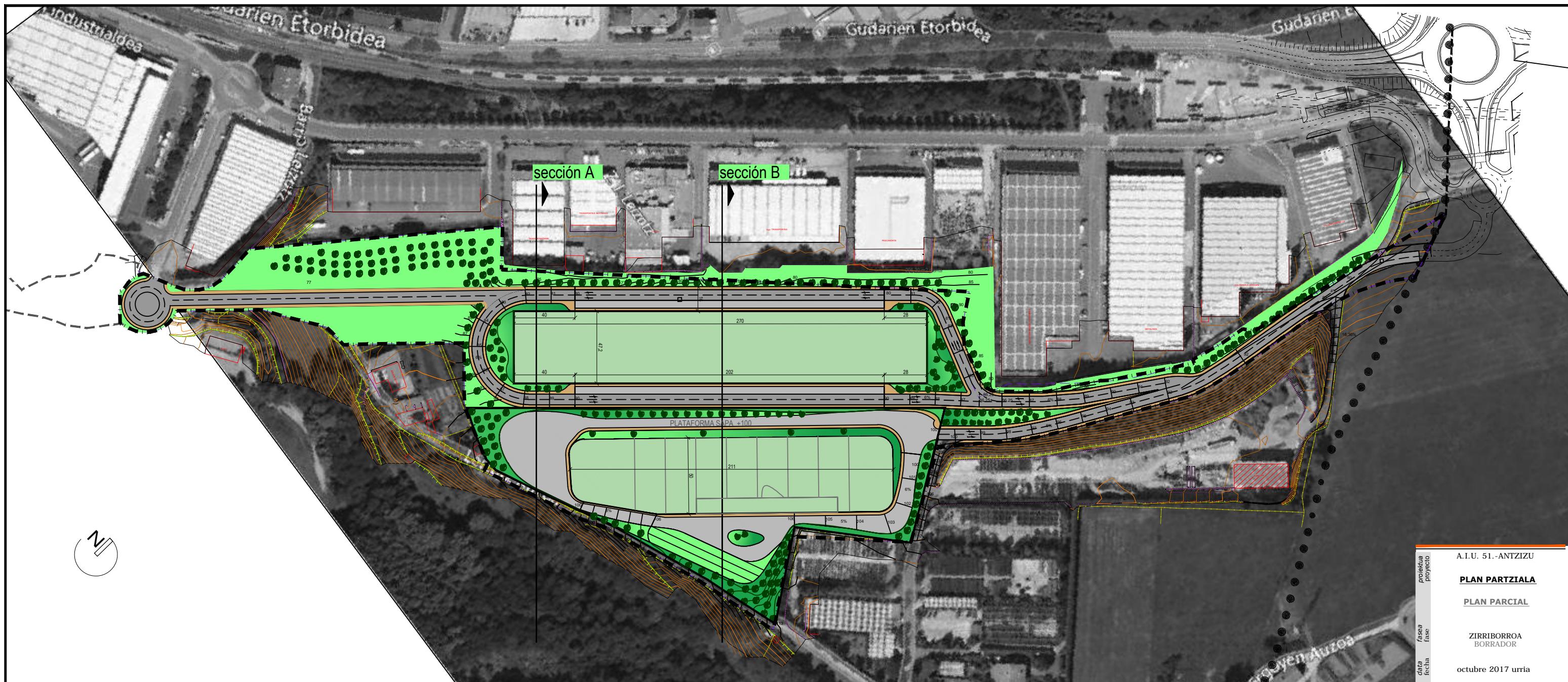


LKS









proiektua proyecto	A.I.U. 51.-ANTZIZU
fasea fase	<b><u>PLAN PARTZIALA</u></b>
kololeku data situación fecha	<b><u>PLAN PARCIAL</u></b>
	ZIRRIBORROA BORRADOR
	octubre 2017 urria
	ANDOAIN (GIPUZKOA)

## II. URBANIZAZIO URREPROIEKTUAREN PLANOAK I. PLANOS DE ANTEPROYECTO DE URBANIZACIÓN

1/2000

---

**OPOSATURIKO ORDENAZIOKO  
IRUDI OROKORRA**

---

**IMAGEN GLOBAL DE LA  
ORDENACIÓN PROPUESTA**

## II.01

ideaz! arquitectos  
equipo redactor  
LUIS ANDUJAR  
Arquitecto  
muz  
MARCO SEGUROLA  
Geografoa  
Miguel Angel  
LKS

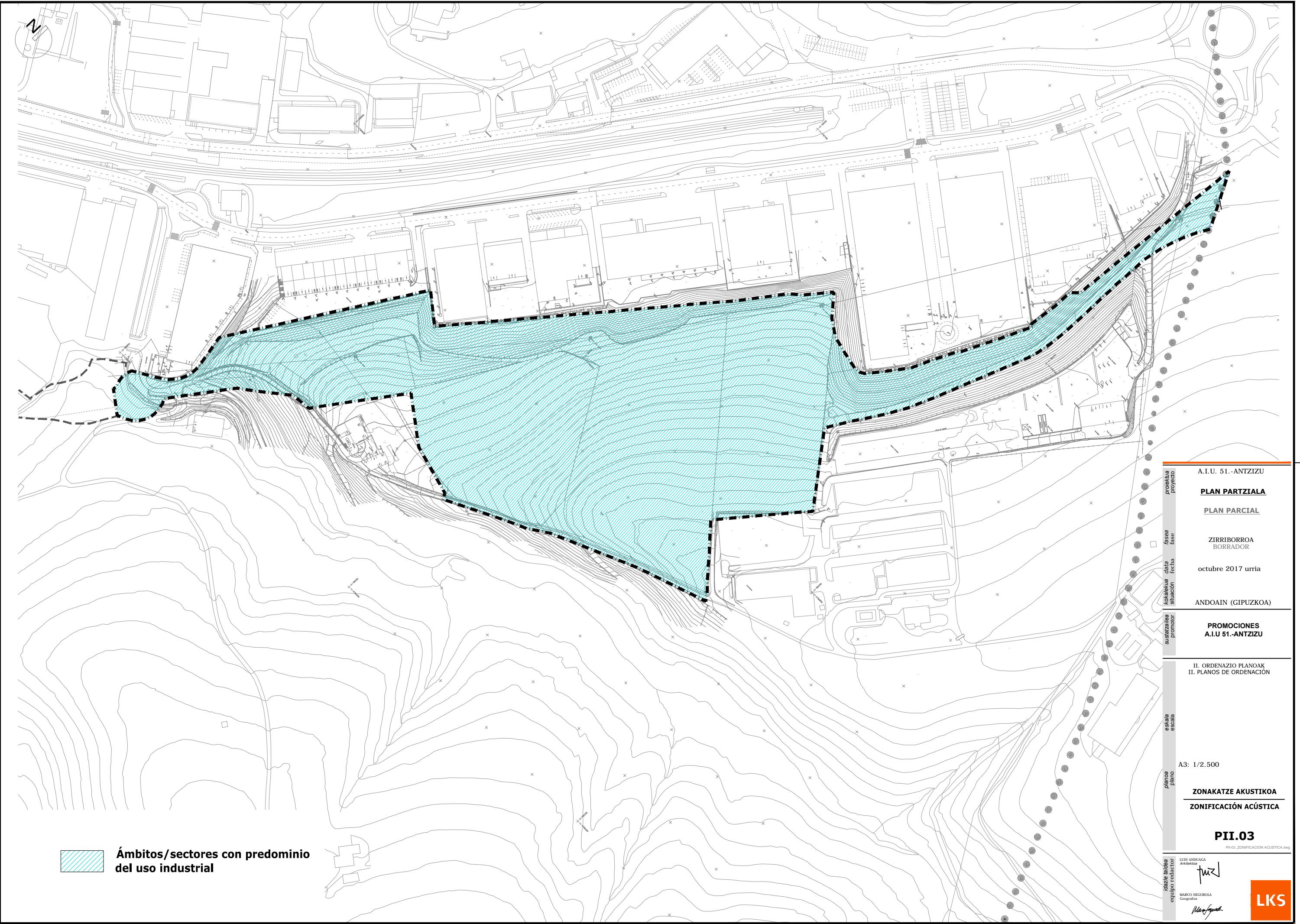
LKS



PII.02

ideale fádele  
equipo redactor  
Luis Anduaga  
Arquitecto  
fuz  
Marco Segurola  
Geógrafo  
Manuel  
LKS

LKS INGENIERÍA, S. COOP. · www.lks.es





**www.lksgroup.com**

T: 902 03 04 88

F: 902 78 79 43

info@lksgroup.com

**LKS INGENIERÍA, S.COOP.**

Garaia Innovation Centre • Goiru Kalea, 7  
20500 ARRASATE-MONDRAGÓN Gipuzkoa

Plaza de Ezcabazábal, 8-6º  
31600 BURLADA Navarra

Parque Tecnológico de Bizkaia  
Laida Bidea, 207C Planta -1  
48160 DERIO Bizkaia

Zuatzu 1, Ulia Eraikina, 1. solairua, 4. lokala  
20018 DÓNOSTIA Gipuzkoa

Parque Tecnológico de Alava  
Albert Einstein, E7 46-2º  
01510 VITORIA-GASTEIZ Araba

Pº de la Castellana, 184-9ª planta  
28046 MADRID

Vía Augusta, 15-25  
08174 Sant Cugat del Vallès

**LKS TASACIONES, S.A.**

Garaia Innovation Centre • Goiru Kalea, 7  
20500 ARRASATE-MONDRAGÓN Gipuzkoa  
T: 902 31 21 00  
F: 902 31 21 01  
tasaciones@lkstasaciones.es

**LKS BUILDINGENIA, S.L.**

Garaia Innovation Centre • Goiru Kalea, 7  
20500 ARRASATE-MONDRAGÓN Gipuzkoa  
info@lksgroup.com

**FILLPACK ENGINEERING SERVICES, S.L.**

Pº de la Castellana, 184-9ª planta  
28046 MADRID  
info@fillpack.es

**LKS MENOSKA, S.L.**

Zuatzu 1, Ulia Eraikina, 1. solairua, 4. lokala  
20018 DÓNOSTIA Gipuzkoa  
info@lksenergy.com

**LKS INDIA PVT LTD**

ITI Road, Aundh Pune  
"RACHANA VENTURA" 501&502, Survey No. 134/1  
411007 ITI Road, Aundh Pune  
(Maharastra, INDIA)  
T: +91 20 66864800  
F: 020-66864850  
pune@lks-global.com

Mala Panaji  
Shop N. 1,2,3-Ground Floor Hose N.4/183, Rua Pauline De Dias  
403001 Mala Panaji  
(Goa, INDIA)  
admingoa@lks-global.com  
T: +91 832 2234221

Nungambakkam, Chennai  
"PRINCE TOWERS", N.25&26, Unit N.507, 5th Floor, College Road  
600034 Nungambakkam, Chennai  
(Tamilnadu, INDIA)  
adminchennai@lks-global.com  
T: +91 44 45066070

New Delhi  
Green park Extension U-12-A, First Floor  
110016 New Delhi  
(New Delhi, INDIA)  
T: +91 11 41000577

**LKS PERU**

Miraflores  
c/ Malecón 28 de Julio 365, Oficina 201  
Miraflores  
(Lima 18-Perú)  
T: (+511)6822929  
F: (511)205-3030  
peru@lks-global.com

**LKS COLOMBIA**

Bogotá, D.C.  
Calle 100 No. 17A -12 Oficina 301  
110221 Bogotá, D.C.  
T: +57(1)5209775-57(1) 5207621  
F: +57(1)5302443  
colombia@lks-global.com

**LKS CHINA**

Western Huangpujiang Road, Northern Yufeng Avenue, Qiandeng  
Town  
215341 Kunshan City  
(Jiangsu Province)  
T: +862163410728  
F: +862163410725  
china@lks-global.com