

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DESTINADO A LA TRANSFERENCIA DE
EDIFICABILIDAD ENTRE LAS PARCELAS P-2, P-6 Y P-1
A.I.U. 16 TXALAKA –OIALUME DEL PGOU DE ASTIGARRAGA.
(DOCUMENTO PARA APROBACION INICIAL)

NOVIEMBRE DE 2019

REDACTORES:

IBON ROSALES, EDUARDO LOPEZ (Arquitectos)

TEODORO CACHO ETXEBERRIA (Abogado)

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DESTINADO A LA TRANSFERENCIA DE
EDIFICABILIDAD ENTRE LAS PARCELAS P-2, P-6 Y P-1
A.I.U. 16 TXALAKA -OIALUME DEL P.G.O.U. DE ASTIGARRAGA.
(DOCUMENTO PARA APROBACION INICIAL)

MEMORIA

NOVIEMBRE DE 2019

REDACTORES:

IBON ROSALES, EDUARDO LOPEZ (Arquitectos)

TEODORO CACHO ETXEBERRIA (Abogado)

DOCUMENTACION

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana está conformado por los siguientes documentos:

1. **Documento A.** MEMORIA
2. **Documento B** ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORDENACION Y GESTION DE LA EJECUCION
3. **Documento C** ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO FINANCIERA y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA
4. **Documento D** AFECCIONES AL PLANEAMIENTO
5. **Documento E** RESUMEN EJECUTIVO. DOCUMENTO SINTESIS
6. **Documento F** NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES.
7. **Documento G** PLANOS:
 - 7.1 PLANOS DE INFORMACION
 - 7.2 PLANOS DE ORDENACION

1. Documento A. MEMORIA.

INDICE DE LA MEMORIA

I. INTRODUCCION

1. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL TRABAJO
2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD
3. EQUIPO REDACTOR

II. INFORMACION URBANISTICA

1. DESCRIPCION DEL ESTADO ACTUAL DEL AMBITO

- 1.1. El territorio
- 1.2. La estructura de la propiedad
- 1.3. Los usos del suelo y de la edificación
- 1.4. Las infraestructuras

2. EL PLANEAMIENTO GENERAL VIGENTE

III. ORDENACION RESULTANTE EN LA A.I.U.16 "Txalaka-Oialume"

1. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACION PROPUESTA

- 1.1. Criterios y objetivos
- 1.2. Delimitación del ámbito
- 1.3. Características generales de la ordenación
- 1.4. Edificabilidades urbanísticas
- 1.5. Parcela edificable resultante
- 1.6. Aparcamiento
- 1.7. Redes de infraestructura

2. DOCUMENTO B. ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORDENACION Y GESTION DE LA EJECUCION.

- 2.1. Adecuación de la ordenación al Planeamiento General del Municipio
- 2.2. Adecuación de la ordenación a la Normativa Sectorial
- 2.3. Parcelación
- 2.4. Sistema de actuación
- 2.5. Régimen específico de ejecución de la urbanización

3. DOCUMENTO C. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.

4. DOCUMENTO D. AFECCIONES AL PLANEAMIENTO.

- 4.1. Evaluación ambiental y suelos contaminados.
- 4.2. Evaluación del impacto lingüístico.
- 4.3. Relevancia desde el punto de vista de género.

5. DOCUMENTO E. RESUMEN EJECUTIVO. DOCUMENTO SINTESIS.

6. DOCUMENTO F. NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES.

7. DOCUMENTO G. PLANOS

7.1. De información urbanística

- Nº 1.1- Situación y emplazamiento (VARIAS)
- Nº 1.2- Estado actual del ámbito ordenado. Topografía-Parcelario (1/250)
- Nº 1.3 Planeamiento vigente. PGOU de ASTIGARRAGA (1/2000)
- Nº 1.4 fichas del Estado Actual de las parcelas (VARIAS)

7.2. De Ordenación

- Nº 2.1- Ordenación general (1/250)
- Nº 2.2- Nuevas fichas Particulares de cada parcela (VARIAS)

I. INTRODUCCION

1. ANTECEDENTES Y OBJETO DEL TRABAJO

El Plan General de Ordenación Urbana de Astigarraga aprobado definitivamente (BOG nº 13, de 22 de enero de 2010), otorga al Ambito Urbanístico AIU.16 Txalaka-Oialume, en su Régimen Urbanístico Estructural, la Calificación Global de suelo urbano de actividades económicas parcelas tipo b.1 Actividades Económicas, consolidando el desarrollo edificatorio previsto de acuerdo con las condiciones de zonificación pormenorizada y regulación de la edificabilidad urbanística asignada a cada parcela por el Plan Parcial del Sector A-27 Txalaka-Araneder, aprobado definitivamente por el consejo de Diputados de la Excm. Diputación Foral de Gipuzkoa el 6 de mayo de 2003.

En estas circunstancias, la mercantil Dastatzen, S.L., empresa referente de la industria cárnica de Euskadi, ha adquirido la parcela P-1 en la que ha ubicado su sede central si bien las necesidades propias de su creciente actividad económica han provocado que no resulte suficiente la edificabilidad que el planeamiento asigna a dicha parcela, siendo necesario en este contexto incrementar la misma, sin que ello implique un aumento de la envolvente exterior del edificio, absorbiéndose por tanto el incremento necesario dentro de su volumetría actual mediante la colmatación de los espacios interiores del pabellón existente.

En este contexto, el presente documento tiene por objeto regularizar la edificabilidad urbanística asignada por el planeamiento a la Parcela P-1 mediante la transferencia de la pendiente de ejecutar en otras parcelas del mismo ámbito.

2. CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD

Como ya se ha indicado, Dastatzen SL. es propietaria de la parcela P-1 ordenada por el Plan Parcial del sector A-27 Txalaka -Araneder cuyos derechos urbanísticos y ordenación pormenorizada han sido consolidados por el PGOU de Astigarraga.

Asimismo, y en orden a alcanzar el objetivo de esta propuesta, Dastatzen SL, ha venido adquiriendo los derechos edificatorios pendientes de materializar de varios de los pabellones o locales (sub-parcelas) ubicados en las parcelas P-2 y P-6 del propio ámbito AIU .A-16 Txalaka-Oialume.

Dastatzen SI en calidad de titular único de los derechos edificatorios de las parcelas y sub-parcelas, en aras a la sostenibilidad del planeamiento y con el objetivo de optimizar las instalaciones en que desarrolla su actividad económica necesita incrementar la edificabilidad urbanística de la Parcela P-1, objetivo que requiere de la transferencia de la edificabilidad urbanística no materializada en algunas subparcelas de las P-2 y P-6, y de esta manera materializar un edificio de unas dimensiones suficientes para desarrollar en el su actividad en condiciones de competitividad. En virtud de esta necesidad y con el fin de completar el proceso edificatorio se hace necesaria la redacción del presente Plan Especial de Reordenación Urbana para dar cobertura legal a la transferencia de edificabilidad entre la parcela y sub parcelas que se indican.

3. EQUIPO REDACTOR

Dastatzen SL, en calidad de propietaria del 100% de los derechos urbanísticos de las parcelas objeto del este PEOU, han encomendado la tarea de elaboración del Plan Especial de Ordenación Urbana destinado para la transferencia de edificabilidad entre las parcelas P-2 P-6 y P-1 del AIU 16 Txalaka –Oialume del PGOU de Astigarraga, a Ibon Rosales Martín, Eduardo López Manzanares, Arquitectos, y a Teodoro Cacho Etxeberria, Abogado.

II. INFORMACION URBANISTICA

1. DESCRIPCION DEL ESTADO ACTUAL DEL AMBITO

1.1 El territorio (ver planos nºs 1.1 y 1.2)

El AIU.16 Txalaka-Oialume, se emplaza al sur del municipio de Astigarraga, en el barrio de Ergobia, colindando hacia el norte con el AIU.15 Txalaka-Ergobia, oeste la carretera Foral de Donostia a Hernani, hacia el sur con el barrio de Oialume y Martindegi del municipio de Hernani y este con camino público de Oialume bldea.

El citado ámbito Urbanístico cuenta con una ordenación pormenorizada establecida por el Plan Parcial del sector A-27 Txalaka-Araneder, consolidada en el Plan General de Ordenación Urbana de Astigarraga el cual divide el área en dos unidades AIU 15 y AIU 16, conservando la ordenación establecida por el mencionado Plan Parcial. En ambas áreas se consolidan los parámetros urbanísticos de la ordenación anterior. El uso establecido es el de suelos para actividades económicas parcelas tipo b.1 de las ordenanzas generales del PGOU.

El presente Plana Especial de Ordenación Urbana afecta a las parcelas P1, P2 (subparcela A7) y P6) subparcelas L6, L7, L19, L21, L22 y L23). En todos los casos se trata de parcelas consolidadas, ya edificadas total o parcialmente y con la urbanización ejecutada y cedida al Ayuntamiento junto con todas sus cargas urbanísticas ya satisfechas.

Todas las parcelas cuentan con la urbanización realizada y cuentan con todos los servicios urbanos necesarios para su edificación.

1.2 Estructura de la propiedad

La estructura de la propiedad está formada por diferentes propiedades todas ellas pertenecientes a Dastatzen SL El Ambito del PEOU se divide en las siguientes parcelas:

Parcela 1.

Parcela 2. Pabellon (Subparcela) A-7

Parcela 6. Pabellones (Subparcelas) L6, L7, L19, L21, L22, L23.

1.3 Los usos del suelo y de la edificación

Las parcelas están destinadas a actividades económicas, son parcelas tipo b1 definidas en el PGOU de Astigarraga. Todas las parcelas cuentan con una parcela libre de edificación destinada a antepuerta de la edificación con uso de aparcamiento privado y lugar de acceso.

1.4 Las Infraestructuras

1.4.1.- Accesibilidad

Todas las parcelas son lindantes con Troya Bidea desde la que disponen de acceso directo al interior de las mismas.

1.4.2.- Redes de instalaciones

Al tratarse de una zona de suelo urbano consolidado con ordenación consolidada, las parcelas disponen de acceso rodado y cuentan con las redes de infraestructuras necesarias, saneamiento (fecales, pluviales), red de distribución de agua, red eléctrica, telefonía, gas y alumbrado público.

2. PLANEAMIENTO VIGENTE

El presente documento procede a establecer la reordenación de aprovechamientos edificatorios entre las parcelas de Dastatzen SL. con el objetivo de trasvasar los aprovechamientos no materializados en las parcelas P-2 y P-6 a la parcela P-1 y así de este modo conseguir unos derechos urbanísticos suficientes para completar la edificación del pabellón acorde a las necesidades de la actividad a desarrollar sin aumentar los aprovechamientos urbanísticos asignados por el PGOU al AIU 16 "Txalaka-Oialume". Este trasvase de aprovechamiento se realiza, atendiendo a las condiciones dictadas por el vigente P.G.O.U. de Astigarraga.

Dicho Documento establece para el A.I.U. 16 Txalaka-Oialume un límite de aprovechamiento urbanístico global ordenado por el Plan parcial del Sector A-27 Txalaka Araneder, dentro de la Clasificación de Suelo Urbano y Calificación Global "Zona b.1. Industrial-Actividades Económicas".

En el Anejo nº 1 de esta Memoria se adjunta el texto literal de las Normas Urbanísticas Particulares, que corresponde al A.I.U. 16 "Txalaka-Oialume"

En el plano nº 1.3 se aporta la documentación gráfica correspondiente al A.I.U. 16 Txalaka-Oialume extraída del Documento del P.G.O.U. de Astigarraga.

III – ORDENACION DE LAS PARCELAS DEL A.I.U. 16
“TXALAKA-OIALUME”

1. DESCRIPCION Y JUSTIFICACION DE LA ORDENACION PROPUESTA

1.1. Criterios y Objetivos

Las pautas a las que se debe sujetar la ordenación propuesta y que quedan establecidas en el Apartado I de las Normas Urbanísticas Particulares, A.I.U.16 Txalaka-Oialume del P.G.O.U. de Astigarraga, se concretan exclusivamente en:

- *Consolidación de las características generales del ámbito en base a la ordenación establecida en el Plan Parcial del Sector A-27 Txalaka-Araneder.*

El objetivo de la redacción del presente Plan Especial de Ordenación Urbana es la transferencia de la edificabilidad urbanística no materializada en las parcelas P-2 y P-6 en favor del parcela P-1, con el fin de obtener para esta última un incremento suficiente en orden a resolver las necesidades propias de la actividad de su promotor, todo ello sin aumentar el aprovechamiento global del área.

Visto lo anterior, se ha redactado el presente Plan Especial de Ordenación Urbana, con el fin de modificar las fichas particulares de las siguientes parcelas: Parcela P-2 (subparcela A-7); P-6 (subparcelas: L-6, L-7, L-19, L-20, L-21, L-22, L-23); y Parcela P-1 en lo concerniente a la edificabilidad o aprovechamiento urbanístico m²(t) máximo a desarrollar en cada una de ellas. En esta modificación se ha tenido en cuenta tanto el aprovechamiento urbanístico contenido en las fichas urbanísticas correspondientes como los derechos otorgados por el Plan General de Ordenación Urbana de Astigarraga en lo referente a los entresijos en los términos y condiciones regulados por el artículo 3.3.1.c.3) de sus Normas Urbanísticas Generales.

Todas las parcelas pertenecen a una única propiedad asegurándose en este caso que no se producen afecciones a otros propietarios del área.

Esta modificación de fichas particulares de parcelas y subparcelas respeta en todo momento las determinaciones contenidas en las ordenanzas del Plan Parcial del sector A-27 Txalaka –Araneder y P.G.O.U de Astigarraga.

1.2. Delimitación del Ambito

Queda recogida en los planos de información nº 1.1 y 1.2 y en los planos de ordenación nº 2.1 y, 2.2

La delimitación del ámbito del presente Plan Especial lo constituyen las subparcelas L-6, L-7, L-19, L-21, L-22, y L-23 de la parcela P-6, la subparcela A-7 de la parcela del P-2 y la Parcela P-1 del Plan Parcial del sector A-27 Txalaka Araneder, consolidadas como AIU. 16 Txalaka Oialume del P.G.O.U. de Astigarraga.

1.3. Características generales de la ordenación.

(ver planos nºs 2.1 y 2.2)

La ordenación propuesta, consolida la edificación realizada en las parcelas P-6 y P-2 con su aprovechamiento materializado, eliminando la posibilidad de crecimiento con el remanente correspondiente a los allillos y entreplantas por un lado, y por otro, amplía el techo de aprovechamiento de la Parcela P-1 con los derechos de los remanentes de las dos parcelas señaladas.

La edificación consolidada en las parcelas P-6 y P-2 por su parte, mantiene sus alineaciones actuales como alineaciones extremas si bien modifica su perfil edificatorio quedando establecido en:

- PERFIL I / I (Planta Baja/ Planta sótano).

Por otro lado, en la parcela P-1 se posibilita un edificio con un perfil edificatorio de:

- PERFIL II / I (Planta Baja + 1 Planta Alta / Planta Sótano).

El suelo no edificado circundante a esta edificación quedara dedicado fundamentalmente a accesos y aparcamiento de la actividad.

De esta manera se obtiene un mejor aprovechamiento de las edificabilidades urbanísticas establecidas en el Régimen Urbanístico Estructural, de las Normas Urbanísticas Particulares para el A.I.U. 16 Txalaka-Oialume, dando cumplimiento a los preceptos establecidos en el P.G.O.U de Astigarraga.

1.4. Cuantificación de las edificabilidades urbanísticas

A continuación se aportan dos cuadros-resumen que recogen las características numéricas de la ordenación.

ESTADO ACTUAL: EDIFICABILIDAD URBANISTICA SOBRE RASANTE

Nº DE PARCELA	Nº de SUBPARCELA	EDIFICABILIDAD URBANISTICA MAXIMA m²(t)		EDIFICABILIDAD URBANISTICA MATERIALIZADA m²(t)	EDIFICABILIDAD URBANISTICA POR MATERIALIZAR m²(t)
		PP Sector A-27	PGOU AIU-16 (Entreplanta)		
P-1	-	1.766,00	529,80	2.295,80	-
Total P-1				2.295,80	-
P-2	L-7	221,94	88,78	221,94	88,78
Total P-2				221,94	88,78
P-6	L-6	224,85	89,94	224,85	89,94
P-6	L-7	230,08	92,03	230,08	92,03
P-6	L-19	230,08	92,03	230,08	92,03
P-6	L-20	230,08	92,03	230,08	92,03

P-6	L-21	230,08	92,03	230,08	92,03
P-6	L-22	230,08	92,03	230,08	92,03
P-6	L-23	422,88	169,15	422,88	169,15
Total P-6				1.798,13	719,25

PROPUESTA: EDIFICABILIDAD URBANISTICA SOBRE RASANTE

Nº DE PARCELA	Nº de SUBPARCELA	EDIFICABILIDAD URBANISTICA MAXIMA m²(t)		EDIFICABILIDAD URBANISTICA MATERIALIZADA m²(t)	EDIFICABILIDAD URBANISTICA POR MATERIALIZAR m²(t)
		PP Sector A-27	PGOU AIU-16 (Entreplanta)		
P-1	-	1.766,00	529,80 / 808,03	2.295,80	808,03
Total P-1				2.295,80	808,03
P-2	L-7	221,94	-	221,94	-
Total P-2				221,94	
P-6	L-6	224,85	-	224,34	-
P-6	L-7	230,08	-	230,08	-
P-6	L-19	230,08	-	230,08	-
P-6	L-20	230,08	-	230,08	-
P-6	L-21	230,08	-	230,08	-
P-6	L-22	230,08	-	230,08	-
P-6	L-23	422,88	-	422,88	-
Total P-6				1.797,62	

1.5. Parcelas edificables resultantes (Ver plano nº 2.2)

Las parcelas edificables resultantes, todas ellas del tipo b.1 según lo establecido en el capítulo 3.3. de las Normas Urbanísticas Generales del PGOU de Astigarraga y las fichas urbanísticas del AIU A-16 Txalaka –Oialume. Mantiene la configuración de los edificios construidos en el caso de la P-2 y P-6. Respecto a la parcela P-1 se posibilita un máximo edificable de 3.089,33 m(t) incluidos entreplantas y altillos.

El perfil de la edificación consolidada P-2 (A7) y P-6 (L-6,L7,L19,L20, L21,L22,L23) se establece en sótano (garaje y/o usos auxiliares de la actividad) y planta baja.

Por su parte el perfil de la nueva edificación a construir en la parcela P-1 consta de planta sótano (garaje y usos auxiliares de la actividad), planta baja y una planta alta.

1.6. Aparcamientos

La dotación de aparcamientos correspondiente a las edificaciones consolidadas se mantiene mientras que la parcela P-1 deberá aumentar el número de plazas de aparcamiento en proporción al incremento de aprovechamiento propuesto. Una plaza por cada 100m² construidos.

1.7. Redes de infraestructura

Como ya se ha mencionado en el apartado II- Información Urbanística, al tratarse de un suelo urbano todas las parcelas cuentan con todas las redes de infraestructuras necesarias, saneamiento (fecales, pluviales), red de distribución de agua, red eléctrica, telefonía y gas, a las que se conecta la edificación.

ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORDENACION Y GESTION DE LA EJECUCION

NOVIEMBRE DE 2019

2. DOCUMENTO B. ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORDENACION Y GESTION DE LA EJECUCION.

2.1. Adecuación de la ordenación al Planeamiento General del Municipio

La presente propuesta de ordenación, da cumplimiento a los objetivos, criterios generales y condiciones urbanísticas establecidas por el P.G.O.U. de Astigarraga y que se concretan en el contenido de las Normas Urbanísticas Particulares del A.I.U.16 Txalaka-Oialume (ver anejo nº 1 de esta Memoria).

2.2. Adecuación de la ordenación a la Normativa Sectorial

En el diseño de los recorridos peatonales desde el exterior de la parcela hasta el acceso a ambas edificaciones, se da cumplimiento a las condiciones de accesibilidad establecidas en la Ley 20/1997 para Promoción de la Accesibilidad. Así, el acceso accesible al nuevo edificio de la parcela P-1 se realiza por la planta baja, disponiendo de un itinerario en coexistencia peatonal-rodado con pendiente igual o menor al 6%, desde el exterior de la parcela. En lo que respecta a los edificios (pabellones) consolidados por el presente Plan Especial, se señala que los mismos se han edificado dando cumplimiento a la mencionada normativa, en todo caso al eliminar la posibilidad de altillos y entreplantas la accesibilidad a los mismos es total.

2.3. Parcelación

En cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 56.1.k) y a los efectos de lo establecido por el artículo 40.1 de la Ley 2/2006 de 30 de Junio de Suelo y Urbanismo, se determina la parcelación resultante de la ordenación del presente Plan Especial, así como las condiciones y limitaciones a su posterior modificación, con la identificación de la parcela mínima. A este efecto se asume como parcela mínima la establecida en Normas Urbanísticas Particulares del A.I.U. 16 Txalaka-Oialume, del P.G.O.U de Astigarraga que consolida las condiciones de parcelación contenidas en el Plan Parcial del Sector A-27 Txalaka-Araneder y se concreta en:

“A los efectos previstos por la Ley del Suelo, se fijan las siguientes superficies de parcela privada edificable, mínima e indivisible: 185.50 m². para las parcelas nº P1 a P9, en un máximo del 35 % de la superficie de cada parcela P.”

La parcelación resultante de este Plan Especial de Ordenación Urbana queda limitada a las parcelas cuyos derechos son propiedad de Dastatzen SL, que se consolidan en su actual configuración.

El plano nº2.1 recoge la parcelación resultante de la ordenación propuesta.

2.4. Sistema de actuación

La ejecución de las previsiones de la presente modificación del planeamiento pormenorizado no requiere de la alteración de las determinaciones referidas al sistema de actuación privado bajo el que se desarrolló el ámbito.

2.5. Régimen específico de ejecución de la urbanización

Atendiendo a lo previsto en las Normas Urbanísticas Particulares del A.I.U. 16 "Txalaka-Oialume" del P.G.O.U de Astigarraga, la urbanización del área deberá estar finalizada de forma previa al otorgamiento de la licencia de apertura o de primera utilización.

ESTUDIO DE LA VIABILIDAD ECONOMICO FINANCIERAY MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD

NOVIEMBRE DE 2019

3. DOCUMENTO C. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO-FINANCIERA. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONOMICA.

La necesidad de incluir un Informe o Memoria de Sostenibilidad Económica y la elaboración de una memoria que asegure la viabilidad económica del plan vienen determinados por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (artículo 22 apartados 4 y 5) así como, a nivel autonómico, por el Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo en su artículo 31.1. apartados e) y f).

Esta exigencia legal se establece con carácter general para todos los instrumentos de ordenación urbana, incluidas se debe entender sus modificaciones, y por tanto no considera el alcance concreto que corresponde a cada una de ellos. En este caso, el limitado alcance de la modificación propuesta no interfiere en la viabilidad económico-financiera de la intervención, toda vez que no se incrementan las cargas de urbanización previstas y ya ejecutadas, que además ya fue recepcionada por el Ayuntamiento como consecuencia de la ejecución de las previsiones del Plan Parcial del Sector A-27, ni las cesiones obligatorias ya establecidas en la Norma Particular vigente.

En relación a su sostenibilidad económica, la modificación no afecta a las superficies de cesión obligatoria ni altera sus características de espacio libre, que igualmente fueron determinadas en ejecución del citado Plan Parcial, de manera que no se establecen cargas complementarias sobre la Hacienda Local.

La intervención propuesta no va a producir ninguna influencia, ni significativa ni insignificante, en el mantenimiento de las infraestructuras necesarias ni en la prestación de servicios municipales (recogida de basuras, alumbrado público, servicios sociales), no existiendo actuaciones públicas de sistemas generales que requieran nuevas inversiones, por lo que la actuación no supondrá merma en la capacidad de financiación de los sistemas generales y servicios municipales. Considerando estas circunstancias, el presente apartado se limita a justificar, por los motivos expuestos, la innecesidad de acompañar la modificación con un estudio de su viabilidad económica-financiera y del informe o memoria de sostenibilidad económica.

AFECCIONES AL PLANEAMIENTO

NOVIEMBRE DE 2019

4. DOCUMENTO D. AFECCIONES AL PLANEAMIENTO.

4.1. Evaluación ambiental y suelos contaminados.

Las determinaciones que modifica el presente documento, que se limita a regularizar la transferencia de edificabilidad entre parcelas del mismo ámbito urbanístico respecto de las planteadas en el planeamiento de desarrollo vigente (Plan Parcial del Sector A-27 "Txalaka-Araneder"), no superan los umbrales establecidos para la evaluación de impacto ambiental ordinaria, siendo asimismo cuestionable que lo haga respecto a las circunstancias contemplados para ser sometidos a la evaluación de impacto ambiental simplificada.

El limitado alcance de esta modificación no implica un cambio en las características del plan ya adoptadas que puedan considerarse siquiera como modificación menor, en los términos y alcance previstos por la normativa medioambiental (art. 5.2.f) y 6.2. de la Ley 21/2.103, de 9 de diciembre, de Evaluación Ambiental).

No obstante, y en orden a dotar de mayor seguridad jurídica tanto al procedimiento de aprobación del presente documento como de los actos de autorización que resulten necesarios para el normal desarrollo de la actividad que se plantea desarrollar sobre la Parcela P-1, junto con el borrador del mismo se presenta el documento ambiental estratégico elaborado por la consultora ambiental Reyes Monfort Halle con fecha de noviembre de 2.109 con la solicitud ante el órgano promotor -ayuntamiento de Astigarraga- para el inicio del procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada previsto en los artículos 29 y ss. de la Ley 21/2.013.

Asimismo se indica que el ámbito de la modificación no afecta a suelos incluidos en el inventario, actualizado por la Orden de 21 de diciembre de 2017, del Consejero de Medio Ambiente, Planificación Territorial y Vivienda, de suelos que soporten o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo, regulado en el artículo 46 de la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, ni consta que en ellos se haya desarrollado actividad alguna potencialmente contaminante del suelo, de manera que queda fuera del ámbito de aplicación de la citada normativa sectorial.

4.2. Evaluación del impacto lingüístico.

El artículo 7 de la Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi, atribuye a los municipios, como propia, la competencia para el fomento del uso del euskera y la planificación de su normalización en los servicios y actividades que correspondan a su esfera de atribuciones.

En desarrollo de esta competencia el apartado 7. exige la evaluación del impacto respecto a la normalización del uso del euskera en las siguientes condiciones:

“En el procedimiento de aprobación de proyectos o planes que pudieran afectar a la situación sociolingüística de los municipios se evaluará su posible impacto respecto a la normalización del uso del euskera, y se propondrán las medidas derivadas de esa evaluación que se estimen pertinentes”.

En el caso del presente documento, ha de considerarse que la alteración que la modificación propone respecto del planeamiento vigente implique una afección de orden sociolingüístico, considerando que ni se provoca un aumento en el número de viviendas/habitantes o espacios comerciales ni, en consecuencia, se incrementan las superficies de dominio y/o uso público (dotaciones de espacios libres, equipamientos, etc.).

4.3. Relevancia desde el punto de vista de género.

Al objeto de determinar la necesidad de aportar un informe en orden a incorporar medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres, el marco normativo aplicable lo conforma la Ley Autonómica 4/2005, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres, cuyo artículo 19 dispone:

“Evaluación previa del impacto en función del género.

Antes de acometer la elaboración de una norma o acto administrativo, el órgano administrativo que lo promueva ha de evaluar el impacto potencial de la propuesta en la situación de las mujeres y en los hombres como colectivo. Para ello, ha de analizar si la actividad proyectada en la norma o acto administrativo puede tener repercusiones positivas o adversas en el objetivo global de eliminar las desigualdades entre mujeres y hombres y promover su igualdad.”

La normativa citada ha sido objeto de desarrollo, en lo que al informe de impacto en función de género se refiere, por el acuerdo del Consejo de Gobierno Vasco de 21 de agosto de 2012 -publicado a través de la Resolución 40/2012, de misma fecha, de la Directora de la Secretaría del Gobierno y de Relaciones con el Parlamento- mediante el que se han aprobado las “Directrices sobre la realización de la evaluación previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres” .

Atendiendo a lo establecido en la Directriz Primera de dicho documento en la que se fija el objeto del Informe de Impacto en Función del Género, debe considerarse de aplicación al caso concreto y a la vista del limitado alcance de la presente modificación lo establecido en su apartado 2.1.a) párrafo primero:

1) Los proyectos de disposiciones de carácter general, a saber, proyectos de normas jurídicas con rango de ley o de reglamento, han de ir acompañados del Informe de Impacto en Función del Género, con excepción de los siguientes:

a) Aquellos que carezcan de relevancia desde el punto de vista del género, porque su incidencia en la situación de mujeres y hombres sea nula o mínima, entre los cuales se incluirán en todo caso los proyectos que no afecten a los derechos e intereses legítimos de los ciudadanos o ciudadanas.”

Tal y como se ha señalado en la Memoria del presente documento, el alcance de la modificación se limita a formular la

transferencia de edificabilidad urbanística entre las parcelas que se indican y todas ellas dentro del ámbito del AIU 16 "Txalaka-Oialume" del PGOU de Astigarraga.

En consecuencia hay que señalar que la modificación de la ordenación pormenorizada que se propone en ningún caso empeora el resultado de la actuación en lo que al impacto de genero refiere pues de ella no se derivan repercusiones positivas o adversas que pudieran afectar al objetivo de eliminar las desigualdades entre mujeres y hombres y promover su igualdad.

RESUMEN EJECUTIVO. DOCUMENTO SINTESIS

NOVIEMBRE DE 2019

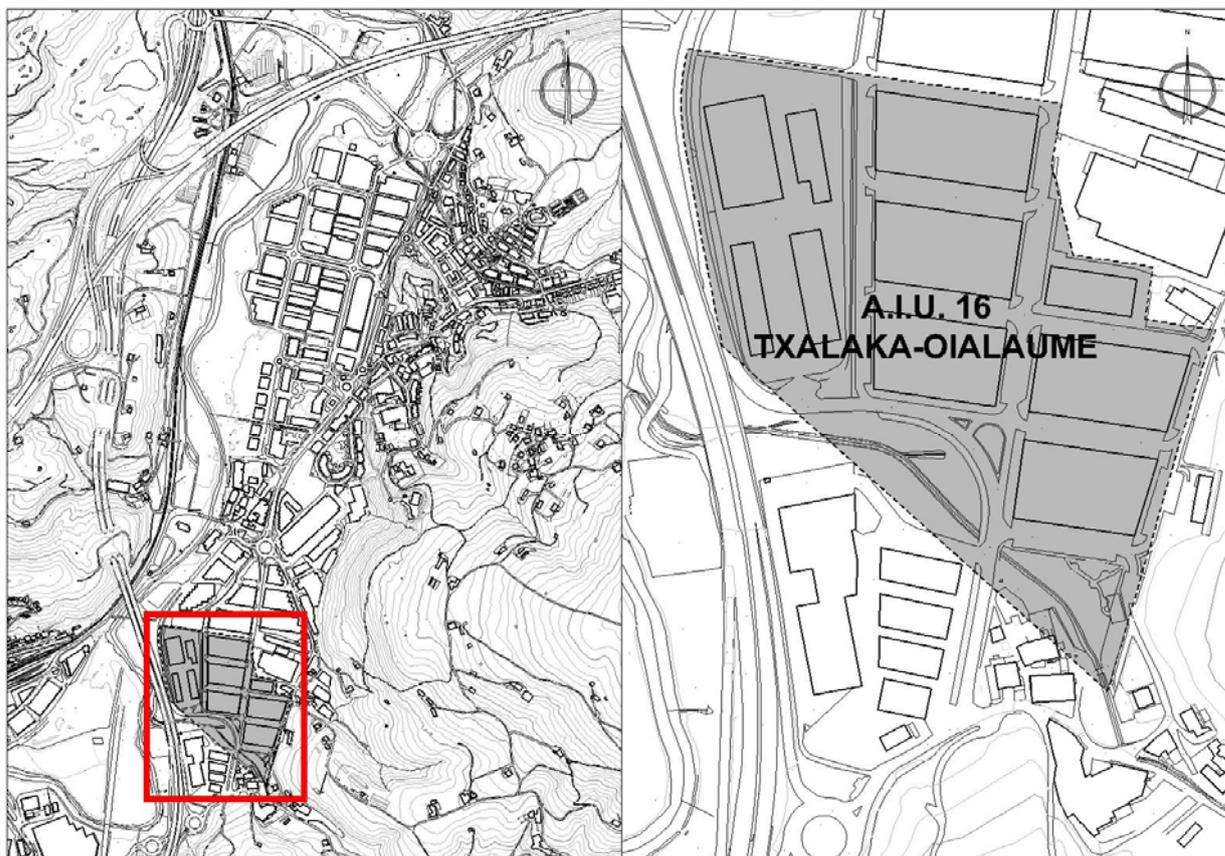
5. DOCUMENTO E. RESUMEN EJECUTIVO. DOCUMENTO SÍNTESIS.

En cumplimiento de lo previsto por el artículo 25.3. del RD Leg. 7/2015, de 30 de octubre, que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y su concordante autonómico (art. 32. Del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, en los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes extremos:

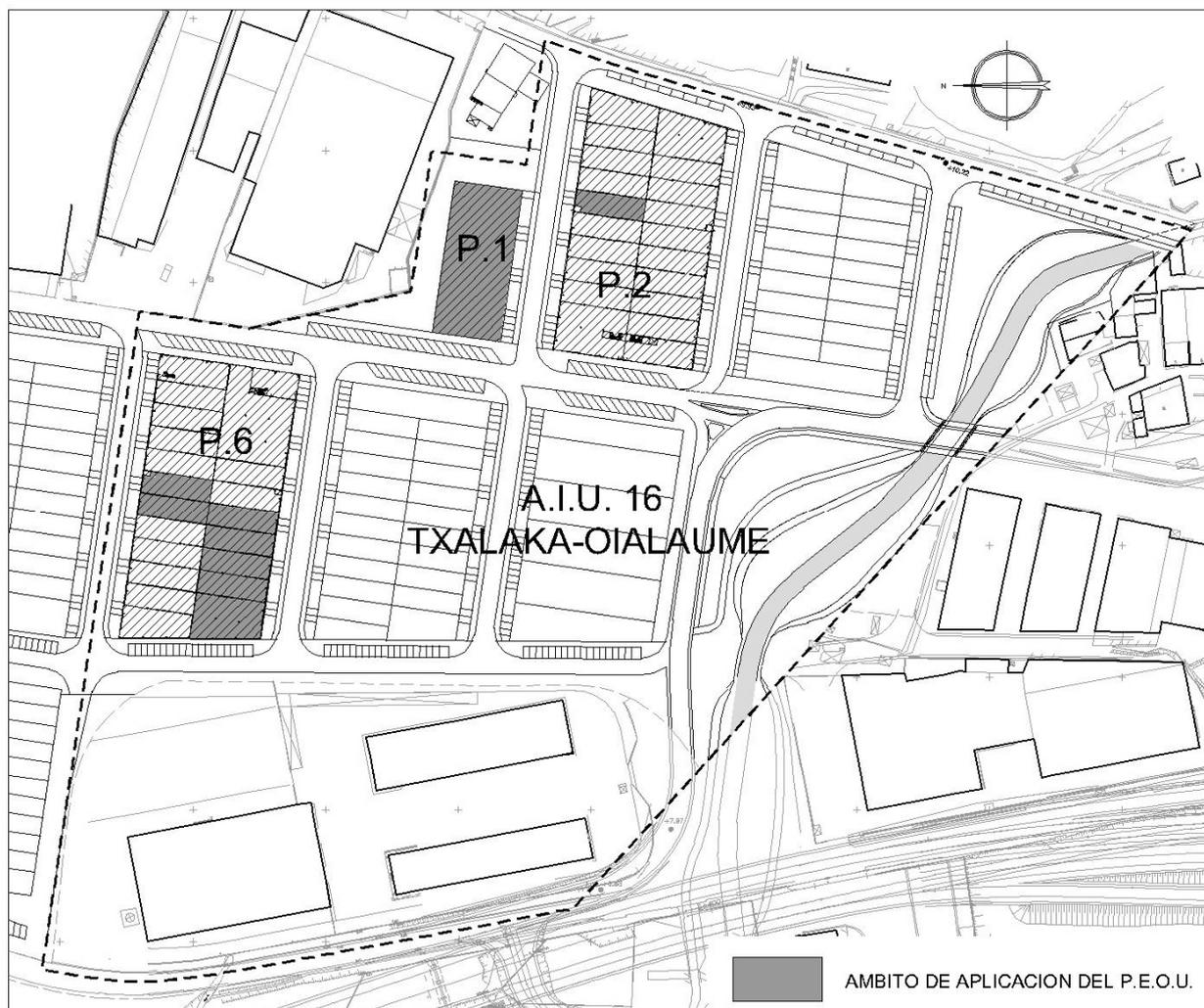
- a) Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de dicha alteración.
- b) En su caso, los ámbitos en los que se suspendan la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de dicha suspensión.

En relación con la presente modificación y cumpliendo con la previsión legal, este documento de síntesis incorpora la siguiente información gráfica:

1. Plano de situación en el término municipal de Astigarraga del A.I.U 16 "Txalaka-Oialume" que constituye el objeto de la modificación puntual de su ordenación pormenorizada.



2. Plano de la delimitación del ámbito urbanístico (AIU 16 "Txalaka-Oialume") en el que se identifican las tres parcelas afectadas por la modificación.



El alcance de esta alteración resulta muy limitado y viene señalado por su propio objeto constituido por la transferencia de edificabilidad urbanística entre las Parcelas P-1, P-2, y P-6 del ámbito urbanístico al que todas ellas pertenecen. En concreto se propone la transferencia a la parcela P-1 de la edificabilidad pendiente de desarrollar en los locales de las Parcelas P-2 y P-6 que a continuación se indica:

Cuadro de superficies a transferir

Parcela	Subparcela	Edificabilidad pendiente de ejecutar	Total
P-2	L-7	88,78 m ²	
Total P-2			88,78m²
P-6	L-6	89,94 m ²	
P-6	L-7	92,03 m ²	
P-6	L-19	92,03 m ²	
P-6	L-20	92,03m ²	
P-6	L-21	92,03 m ²	
P-6	L-22	92,03 m ²	
P-6	L-23	169,15 m ²	
Total P-6			719,25 m²
Total			808,03m²

Total edificabilidad sujeta a transferencia: 808,03 m².

En Urnieta, noviembre de 2.019.

Fdo.: Ibon Rosales
Arquitecto



Fdo.: Eduardo Lopez
Arquitecto



Fdo.: Teodoro Cacho.
Abogado.

NORMAS PARTICULARES URBANISTICAS

NOVIEMBRE DE 2019

6. DOCUMENTO F. NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES

Con el fin de dirigir y controlar la actuación sobre el ámbito ordenando, se han redactado las siguientes Normas Particulares:

- INDICE:

TITULO I - DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Ámbito de aplicación.

Artículo 2.- Vigencia.

Artículo 3.- Fuentes y jerarquía normativas.

Artículo 4.- Documentos constitutivos del Plan Especial y alcance normativo de los mismos.

TITULO II - DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

Artículo 5.- Ejecución Directa.

Artículo 6.- Estudios de Detalle.

TITULO III - CONDICIONES DE ACTUACION

Artículo 7.- Proyectos de edificación.

TITULO IV - LICENCIAS

Artículo 8.- Régimen general.

TITULO V - CONDICIONES GENERALES DE LA ORDENACION PROPUESTA

Artículo 9.- Usos del suelo.

Artículo 10.- Tipos Edificatorios.

Artículo 11.- Servidumbres.

TITULO VI - ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACION Y USO

Capítulo 1. Criterios generales.

Artículo 12.- Términos, conceptos diversos y definición de los mismos.

Capítulo 2. Condiciones de uso de los edificios.

Artículo 13.- Planta de sótano ó semisótano.

Artículo 14.- Entresuelo / Planta baja

Artículo 15.- Plantas altas.

Artículo 16.- Espacios bajo cubierta.

Artículo 17.- Espacios libres privados.

Capítulo 3. Condiciones generales de la edificación.

Artículo 18.- Edificabilidad urbanística y su cómputo.

Artículo 19.- Alineaciones.

Artículo 20.- Fondos y frentes de edificación.

Artículo 21.- Altura de los edificios y número de plantas.

Artículo 22.- Medición de la altura de edificación.

Artículo 23.- Entreplantas.

Artículo 24.- Perfil de cubierta.

Artículo 25.- Elementos sobre la cubierta.

Artículo 26.- Cuerpos y elementos salientes.

Capítulo 4. Condiciones de seguridad.

Artículo 27.- Normas generales.

Capítulo 5. Condiciones de servicio y construcción.

Artículo 28.- Aparcamiento.

Artículo 29.- Accesos rodados.

Artículo 30.- Normativa de edificación.

TITULO VII - FICHAS URBANISTICAS

Artículo 31- Fichas Urbanísticas de las parcelas edificables.

ANEXO - FICHAS URBANISTICAS DE LAS PARCELAS EDIFICABLES

- Ficha urbanística de la parcela edificable P-1
- Ficha urbanística de la parcela edificable P-2 Subparcela A-7
- Ficha urbanística de la parcela edificable P-6 Subparcela L-6
- Ficha urbanística de la parcela edificable P-6 Subparcela L-7
- Ficha urbanística de la parcela edificable P-6 Subparcela L-19
- Ficha urbanística de la parcela edificable P-6 Subparcela L-20
- Ficha urbanística de la parcela edificable P-6 Subparcela L-21
- Ficha urbanística de la parcela edificable P-6 Subparcela L-22
- Ficha urbanística de la parcela edificable P-6 Subparcela L-23

TITULO I - DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1.- Ambito de aplicación

Estas Ordenanzas serán de aplicación, desde su entrada en vigor, en la totalidad de las parcelas modificadas dentro del ámbito delimitado por el presente Plan Especial de Ordenación Urbana en el A.I.U. 16 Txalaka-Oialume.

Artículo 2.- Vigencia

Estas Ordenanzas entrarán en vigor el día siguiente al de publicación en el BOG del acuerdo de aprobación definitiva del presente Plan Especial y regirán hasta que sean derogadas.

La nulidad, anulación o modificación de una o varias de estas Ordenanzas, no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de éstas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquéllas.

La derogación tendrá el alcance que determine la norma que la produzca.

Artículo 3.- Fuentes y jerarquía normativas

Sin perjuicio de su subordinación a las leyes, reglamentos generales y otras disposiciones de mayor rango, estas Ordenanzas y las determinaciones contenidas en la FICHA URBANISTICA de cada parcela edificable, deberán ser respetadas por los Estudios de Detalle y Proyectos de Edificación.

Con carácter complementario y para regular aspectos no previstos, será de aplicación el cuerpo de Ordenanzas incluido en el vigente P.G.O.U de Astigarraga, así como las determinaciones contenidas en las Ordenanzas del Plan Parcial del Sector A.27 Txalaka Araneder, aprobadas el 6 de mayo de 2003.

Artículo 4.- Documentos constitutivos del Plan Especial y alcance normativo de los mismos

El presente proyecto está constituido por los siguientes documentos:

1. **Documento A.** MEMORIA
2. **Documento B** ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORDENACION Y GESTION DE LA EJECUCION
3. **Documento C** ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONOMICO FINANCIERA y MEMORIA DE
SOSTENIBILIDAD ECONOMICA
4. **Documento D** AFECCIONES AL PLANEAMIENTO
5. **Documento E** RESUMEN EJECUTIVO.
6. **Documento F** NORMAS URBANISTICAS.
7. **Documento G** PLANOS

Si bien el contenido normativo del presente proyecto queda definido por el conjunto de documentos señalados en el

párrafo anterior, son los planos de ordenación, las ordenanzas reguladoras y sus fichas de parcela anejas y las condiciones de actuación los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad urbanística en el sector, y por tanto, ésta se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente informativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, son aquellos los que prevalecerán.

Si se advirtiera discordancia respecto a una determinación urbanística concreta entre planos de carácter normativo, prevalecerá lo establecido en los planos redactados a una escala más amplia, salvo que la discrepancia responda a un manifiesto error material en el contenido de estos últimos.

TITULO II - DESARROLLO DEL PLANEAMIENTO

Artículo 5.- Ejecución Directa

Las parcelas resultantes de la redacción del presente Plan Especial tienen la condición de solar en suelo urbano, por lo tanto se realizará su edificación en el ámbito de las Actuaciones Aisladas con Ejecución Directa. Sin perjuicio de la redacción de Estudios de Detalle para completar o adaptar las determinaciones pormenorizadas, enumeradas en el Artículo 73 de la Ley 2/2006 de 30 de Junio de Suelo y Urbanismo, y establecidas por este Plan Especial.

Artículo 6.- Estudios de Detalle

Las determinaciones de calificación pormenorizada establecidas bien en el P.G.O.U de Astigarraga, bien en este Plan Especial, podrán ser modificadas mediante la formulación de Estudios de Detalle, en los supuestos establecidos por las Normas Urbanísticas Generales de P.G.O.U de Astigarraga.

Los Estudios de Detalle que se redacten contendrán, además de las determinaciones y documentos exigidos por la Ley 2/2006 de 30 de Junio de Suelo y Urbanismo, y demás disposiciones de general aplicación, las siguientes especificaciones:

- a) Ordenación general de volúmenes y superficies edificables. Justificación de aprovechamientos.
- b) Usos asignados a todas las plantas de edificación y a los diversos tipos de suelo no edificable.
- c) Titularidad pública o privada de los diferentes espacios ordenados, y servidumbres reales o personales que se propongan.
- d) Ordenanzas y definición gráfica de alineaciones, alturas, perfiles, nº de plantas de la edificación, sistema de vuelos, cubiertas, porches y cerramientos de parcela.
- e) Tratamiento detallado de los espacios libres privados relativo a rasantes, pavimentación, jardinería y mobiliario urbano.

- f) Sistema de accesos, aparcamiento y vialidad interior a las parcelas.
- g) Planos de estado actual y de ordenación a escala mínima 1/250, y con curvas de nivel cada metro.

TITULO III - CONDICIONES DE ACTUACION

Artículo 7.- Proyectos de Edificación

La edificación prevista se tramitará condicionada a la redacción del correspondiente Proyecto de Edificación. La ejecución de obras de urbanización interiores a la parcela edificable, así como las conexiones con las redes de infraestructuras del A.I.U. 16 Txalaka –Oialume, se llevarán a cabo mediante Proyectos de Obras Ordinarias, que se tramitarán como complementos de los Proyectos de Edificación.

TITULO IV - LICENCIAS

Artículo 8.- Régimen General

En lo que se refiere a actos sujetos a licencia, documentación exigible, procedimiento, condicionados, caducidad y demás disposiciones generales sobre intervención en materia de edificación y uso del suelo, se estará a lo establecido por la legislación aplicable y las ordenanzas del Ayuntamiento de Astigarraga vigentes en el momento de su solicitud.

Para que pueda ser otorgada la licencia de primera ocupación de los edificios, deberá estar terminada y en funcionamiento la urbanización interior de la parcela.

TITULO V - CONDICIONES GENERALES DE LA ORDENACION PROPUESTA

Artículo 9.- Usos del suelo

Los terrenos del Ambito se dedicarán a los usos previstos para la totalidad del suelo ordenado por este Plan Especial y que se especifican en el plano nº 2.2, clasificándose según las siguientes categorías:

Suelo privado.

- Suelo con edificación consolidada.
- Suelo edificable Industrial o de actividades económicas.
- Suelo libre (no edificable).

Artículo 10.- Tipos edificatorios

Los tipos edificatorios corresponden a los permitidos en las parcelas “b.1 Industrial o actividades económicas .

La edificación existente y consolidada por este planeamiento es del tipo “b.1 industrial”, su perfil queda establecido en:

- PERFIL I / I (planta baja sin altillo ni entreplanta / Planta sótano).

La edificación a realizar en la parcela P-1 también parcela tipo b.1 contará con un perfil edificatorio de:

- PERFIL II / I (Planta Baja (sin altillo) + 1 Planta Alta / Planta Sótano).

Artículo 11.- Servidumbres

Las parcelas fijadas por este Plan Especial, tendrán servidumbres recíprocas activas y pasivas de luces y vistas sobre las parcelas colindantes (exteriores a este Plan Especial), con la extensión y alcance necesarios para que sobre todas las fincas puedan edificarse las construcciones previstas por el P.G.O.U de Astigarraga.

TITULO VII - ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACION Y USO

Capítulo 1. CRITERIOS GENERALES

Artículo 12.- Términos, conceptos diversos y definición de los mismos

A efecto de lo dispuesto en estas Normas Urbanísticas, los términos que en ellas aparecen, tendrán el significado a ellos asignado en el texto articulado de las Normas Urbanísticas Generales del P.G.O.U de Astigarraga.

Capítulo 2. CONDICIONES DE USO DE LOS EDIFICIOS

Artículo 13.- Planta sótano o semisótano

En los edificios de tipología "b.1 pabellones industriales, la planta de sótano o semisótano se dedicarán exclusivamente usos anejos y auxiliares de la actividad; aparcamientos de vehículos motorizados y bicicletas, almacenes que formen una unidad funcional y registral con las actividades de la planta baja, cuartos de instalaciones de servicio propias del edificio y otros usos auxiliares.

Artículo 14.- Entresuelo / Planta baja

En los edificios de tipología "b.1 Industrial, la planta baja quedará destinada exclusivamente a usos industriales y de actividades económicas admisibles y complementarias de la actividad y así como cuartos de instalaciones propias del edificio.

Las actividades emplazadas en planta baja, deberán reunir las condiciones de altura, iluminación y ventilación, aislamiento térmico, habitabilidad, accesibilidad, etc. establecidas tanto en el P.G.O.U de Astigarraga, como en las demás disposiciones legales vigentes, y que su acceso se produzca desde los elementos comunes del edificio (portal o escalera) o desde el interior de la parcela (terrenos o espacios privados vinculados a la misma).

En todo caso, entre el espacio público al que de frente la actividad y su correspondiente fachada, existirá una zona de privada, con un fondo mínimo de 5 m.

Artículo 15.- Plantas altas

Las plantas altas, se dedicaran exclusivamente al uso industrial, así como a otros usos auxiliares de los mismos. Las plantas altas deberán formar una unidad registral indivisible con los locales de planta baja.

Artículo 16.- Espacios bajo cubierta

Los espacios bajo cubierta carentes de la condición de planta de edificación diferenciada e independiente, se destinaran a:

- De forma prioritaria a la implantación de los elementos técnicos de las instalaciones de la edificación, que formen una unidad funcional y registral con las actividades del mismo. En caso de adoptarse una solución de cubierta plana los citados usos podrán implantarse sobre la misma, siempre que su volumen no sobrepase el perfil máximo de cubierta establecido por el artículo nº 26 de estas ordenanzas y que el tratamiento arquitectónico adoptado quede convenientemente integrado en la composición del edificio.

Sin perjuicio del obligado cumplimiento de lo previsto en estas Ordenanzas y en su Ficha Urbanística, respecto a los límites de superficie edificable y al perfil edificatorio máximo.

Artículo 17.- Espacios libres privados

Con carácter general, no se autorizan construcciones de ningún tipo en estos espacios.

Se dedicaran a antepuerta de acceso, zonas de estancia descubiertas, carentes de elementos que por sus características tengan carácter computable como edificabilidad urbanística. En todo caso, siempre que se trate de aparcamientos o instalaciones similares que conlleven construcciones sobre y/o bajo rasante, con una altura superior a 1.20 m, deberán respetar las separaciones a linderos establecidas en cada caso.

Se autoriza también la realización de accesos de vehículos a aparcamientos bajo rasante, así como el aparcamiento en superficie.

Capítulo 3. CONDICIONES GENERALES DE LA EDIFICACION

Artículo 18.- Edificabilidad urbanística y su cómputo

1- Criterios generales

A) De conformidad con lo establecido en la legislación urbanística vigente, se entiende por edificabilidad física la totalidad de la superficie de techo construida o por construir, lucrativa y no lucrativa, prevista por el planeamiento urbanístico.

B) En atención a lo establecido en dicha legislación, se entiende por edificabilidad urbanística la edificabilidad física de carácter lucrativo prevista por el planeamiento urbanístico, con exclusión de la vinculada a las dotaciones públicas tanto existentes y consolidadas como nuevas.

Con carácter general se considera como edificabilidad urbanística la asignada sobre rasante, a las parcelas "b.1" –uso industrial –actividades económicas-, delimitadas en suelo urbano.

2- Edificabilidad urbanística y su cómputo

En la Ficha Urbanística aneja a estas Ordenanzas, se detalla la edificabilidad urbanística sobre rasante otorgada a cada parcela delimitada por el presente Plan Especial.

La edificabilidad urbanística sobre rasante corresponde con la establecida por las Normas Urbanísticas Particulares del P.G.O.U. de Astigarraga, para el A.I.U. "A 16 Txalaka _Oialume ", que concuerda con la otorgada por el Plan parcial del sector S-27 Txalaka-Araneder.

Los criterios de cómputo de la edificabilidad física, que en este caso corresponde con la urbanística, son los establecidos en el artículo ** de las Normas Urbanísticas Particulares del P.G.O.U. de Astigarraga.

Artículo 19- Alineaciones

Son las que se señalan en el plano nº 2.1

Las alineaciones de las edificaciones en las parcelas ordenadas se consolidan como alineaciones máximas.

Para la nueva edificación se ha establecido las alineaciones máximas, que se corresponden con el retiro exigido a los límites de parcela: 5 m sobre rasante.

Artículo 20.- Fondos y frentes de edificación

Son los resultantes de las alineaciones propuestas, tal y como quedan señalados y acotados en el plano nº2.1 y en las respectivas hojas gráficas de las Fichas Urbanísticas.

Para la edificación actual el frente y fondo actual se consolida.

Para la nueva edificación se establecen unos frentes y fondos máximos variables, correspondientes a delimitación irregular de la superficie edificable circunscrita por las alineaciones máximas establecidas en el artículo anterior.

Artículo 21.- Altura de los edificios y número de plantas

Las alturas máximas de edificio y número de plantas edificables correspondientes a cada edificación son las siguientes:

Edificio consolidado:

- Altura de edificación: 10.50 m.
- Perfil edificable: I / I (1 Planta baja / Planta sótano)

Edificio propuesto:

- Altura de edificación: 10,50 m.
- Perfil edificable: II / I (Planta Baja + 1 Plantas Alta / Planta Sótano).

Artículo 22.- Medición de la altura de edificación

Para la medición de la altura de edificación se estará a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Particulares del P.G.O.U. de Astigarraga

Artículo 23.- Entreplantas

No se autorizan entreplantas en las parcelas ordenadas, ni en el caso de ser indivisibles funcional y jurídicamente de la actividad a desarrollar.

Artículo 24.- Perfil de cubierta

El perfil de cubierta lo constituye la envolvente autorizada del volumen de cubierta, delimitada por un plano vertical y perpendicular a la superficie de fachada. La envolvente autorizada en dicho plano vertical se desarrolla, desde el nivel superior de la superficie de fachada (altura máxima de la edificación) y con la pendiente de cubierta máxima establecida, igual al 40%.

Artículo 25.- Elementos sobre la cubierta

Del perfil autorizado de cubierta, solo podrán sobresalir: las chimeneas; los conductos de ventilación o refrigeración; las claraboyas; los lucernarios paralelos a la superficie de cubierta y de altura inferior a 0,40 m; las antenas de radio y televisión; las placas solares y demás elementos técnicos de las instalaciones, incluidas las de accesibilidad, que, necesariamente y de conformidad con los criterios establecidos en las disposiciones legales vigentes en la materia, deban elevarse sobre la cubierta; y en su caso, barandillas o petos, con alturas adecuadas para garantizar la seguridad y la correcta composición arquitectónica de las fachadas del edificio.

Se prohíben las buhardas.

Los elementos técnicos de la edificación diversos deberán quedar integrados dentro de la edificación, y, en su caso, en el interior de la envolvente de la cubierta autorizada, sin que por causa alguna se puedan establecer salientes que deformen el aspecto uniforme de la misma.

Artículo 26.- Vuelos y cuerpos salientes

La disposición de vuelos y retranqueos se realizara conforme con la ordenanzas de edificación del PGOU de Astigarraga.

Deben respetarse, en todo caso, las condiciones de retiro establecidas y tan sólo se permitirán vuelos a partir de una altura superior a 2.80 m. sobre la rasante del espacio público o del terreno urbanizado al que de frente.

Capítulo 4 - CONDICIONES DE SEGURIDAD

Artículo 27.- Normas generales

1. Las edificaciones que se realicen al amparo del presente Plan especial, cumplimentarán los requisitos funcionales y constructivos exigidos por la normativa de seguridad y protección de carácter general (entre ellas el Código Técnico de la Edificación, Documento Básico de Seguridad en caso de Incendio, Reglamentos Electrotécnicos de alta y baja Tensión, y otros que se dicten en complemento y sustitución de los mismos).

2. Siempre que puedan representar para las personas peligro de caída, los huecos, ventanas, pasarelas, etc. estarán protegidos por un antepecho o barandilla cuya altura y características cumplan los requisitos que al efecto establece el

Código Técnico de la Edificación, Documento Básico de Seguridad de Utilización "DB-SU.1: Seguridad frente al riesgo de caídas".

3. En lo referente a protección contra rayos y otros accidentes, se dará cumplimiento a las leyes y reglamentos generales sobre la materia, Código Técnico de la Edificación, Documento Básico de Seguridad de Utilización "DB-SU.8: Seguridad frente al riesgo causado por la acción del rayo."

4. Todo edificio de uso industrial dispondrá de una salida al tejado, cuyas dimensiones mínimas serán de 0.8 x 0.8 m. Así mismo, en los edificios con más de un pabellón se dispondrá al menos de un acceso a cubierta por edificio, desde el exterior o desde un espacio común al edificio, independiente de toda dependencia cerrada.

Las mismas se deberán poder abrir fácilmente, sin empleo de llaves o cerraduras, y su apertura se realizará hacia el exterior.

Cuando esta salida recaiga sobre una cubierta inclinada, dispondrá en su parte interior o exterior de argollas o barras fijas donde se puedan sujetar los arneses o cuerdas de seguridad de los posibles usuarios.

Capítulo 5. CONDICIONES DE SERVICIO Y CONSTRUCCION

Artículo 28.- Aparcamiento

1. En toda nueva edificación industrial se procederá a la ordenación de una dotación de aparcamiento global a razón de 1plazas/100 m² (t) destinados a uso industrial o de actividades económicas, estas dotaciones se ubicarán en el interior de la edificación o parcela, en las plantas autorizadas por estas Ordenanzas.

2. Los Proyectos de Edificación y los Estudios de Detalle, justificarán el cumplimiento de la dotación de aparcamiento atribuida a la parcela edificable por su respectiva Ficha Urbanística.

Artículo 29.- Accesos Rodados

Las parcelas resultantes contarán con accesos rodados, consolidando los actuales en el caso de los pabellones edificados y realizando uno nuevo para la futura edificación.

1. El acceso para vehículos rodados ligado a las edificaciones existentes, se consolidan con sus características actuales.

2. El acceso a la zona de aparcamiento de la parcela P-1, ligado a la nueva edificación cumplirá las siguientes características:

Dispondrá de una dimensión mínima de 5 m. de anchura y una longitud mínima de meseta de espera de 4.5m, sin afectar a espacios de "uso público" –aceras, porches y otros similares-, y con una pendiente máxima del 6%

Artículo 30.- Normativa de edificación

Las nuevas edificaciones serán proyectadas y ejecutadas atendiendo a las Normas Básicas de Edificación que sean de

obligado cumplimiento, al Código Técnico de la Edificación, y a las Normas Técnicas de Accesibilidad vigentes (Ley 20/1997 de 4 de Diciembre para la Promoción de la Accesibilidad y Decreto 68/2000 de 11 de Abril que desarrolla la citada Ley).

TITULO VII - FICHAS URBANISTICAS

Artículo 31.- Ficha urbanística de la parcela edificable

El Anexo de estas Ordenanzas Regulatoras contiene la Ficha Urbanística con la normativa específica aplicable a cada parcela ordenada y prevista en la ordenación adoptada por este Plan Especial.

Urnieta a noviembre de 2019.

Ibon Rosales Martín, Eduardo López Manzanares Arquitectos

Teodoro Cacho Etxeberria. Abogado

ANEXO DE LAS ORDENANZAS REGULADORAS:

FICHAS URBANISTICAS DE LAS PARCELAS EDIFICABLES ORDENADAS POR ESTE PLAN ESPECIAL

FICHA URBANISTICA DE LA PARCELA EDIFICABLE P.1

1. DATOS GENERALES

- Superficie de parcela: 3.296,00 m².
- Calificación global: "b.1 – Industrial- actividades económicas"
- Planeamiento de Desarrollo: No precisa. Estudio de Detalle en caso de considerarse oportuno.
- Condiciones de Urbanización: Urbanización del suelo de propiedad privada interior a la parcela y conexión a las instalaciones generales del AIU 16 TXALAKA_OIALUME.
- Condiciones de Actuación: Actuación aislada.
- Servidumbres: Las previstas en el Art. 11.

2. EDIFICABILIDADES

- Superficie construible total máxima sobre rasante: 3.103,83. (t) computables.
- Superficie construible total máxima bajo rasante: 1.766.00 m².

3. OCUPACION

- Ocupación máxima en planta de sótano-semisótano: 1.766,00 m².
- Ocupación máxima en planta baja: 1.766,00 m².

4. USOS

- Planta sótano/ Semisótano: Art. 13.
- Entresuelo / Planta baja: Art. 14
- Plantas altas: Art. 15.
- Espacio bajo cubierta: Art. 16
- Espacio libre privado: Art. 17.

5. CARACTERISTICAS DEL EDIFICIO

- Tipo edificación: Industrial.
- Altura de edificación: 10,5 m. Art. 21
- Número de plantas y perfil: I / I Art. 21)
- Alineaciones: Art. 19.
- Frentes y fondos edificables: Art. 20
- Vuelos y cuerpos salientes: Art. 26
- Entreplantas: Art. 23.
- Acceso rodado: Art. 29

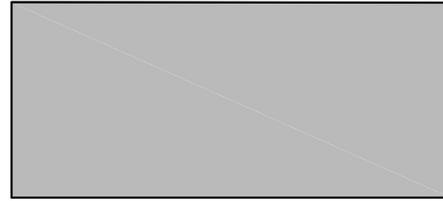
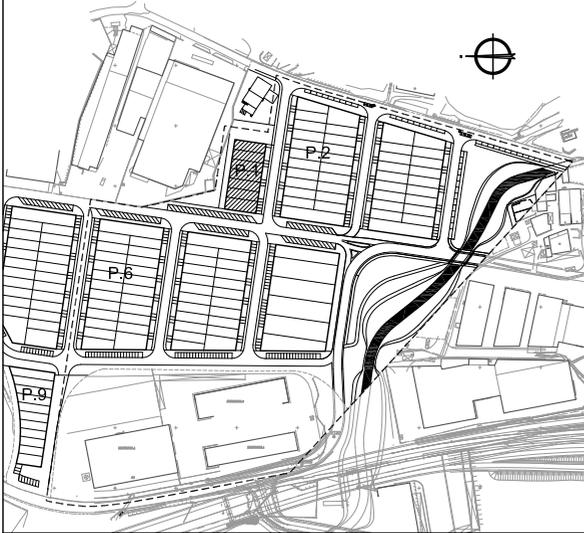
6. PARCELACION

- Parcela: Indivisible según las condiciones de las Normas Urbanísticas Generales del P.G.O.U. de ASTIGARRAGA.

A.I.U. 16 TXALAKA-OIALUME



PARCELA 1



E 1/1000

	PARCELA 1
APROVECHAMIENTO TOTAL ORIGINAL PARCELA P1	2295.80 m ²
APROVECHAMIENTO TRANSFERIDO DE LAS ENTREPLATAS DE LAS PARCELAS: PARCELA 6 LOCALES L6, L7, L19, L20, L21, L22 Y L23 PARCELA 2 LOCAL L7	719.25+88.78= 808.03 m ²
APROVECHAMIENTO TOTAL	3103.83 m ²

TEODORO CACHO
A B O K A T U A
IBON ROSALES
EDUARDO LOPEZ
A R K I T E K T O A K

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DESTINADO A LA TRANSFERENCIA DE EDIFICABILIDAD ENTRE LAS PARCELAS P-2, P-6 Y P-1 DEL A.I.U. 16 TXALAKA-OIALUME DEL P.G.O.U. DE ASTIGARRAGA

ESTADO ORDENADO

FICHA PARCELA 1

PROMOTOR: DASTATZEN S.L.

NOVIEMBRE 2019

FICHA URBANISTICA DE LA SUBPARCELA L.7 EN LA PARCELA EDIFICABLE P.2

1. DATOS GENERALES

- Superficie de subparcela: 221,94 m².
- Calificación global: "b.1 – Industrial- actividades económicas"
- Planeamiento de Desarrollo: No precisa. Estudio de Detalle en caso de considerarse oportuno.
- Condiciones de Urbanización: Urbanización del suelo de propiedad privada interior a la parcela y conexión a las instalaciones generales del AIU 16 TXALAKA_OIALUME.
- Condiciones de Actuación: Actuación aislada.
- Servidumbres: Las previstas en el Art. 11.

2. EDIFICABILIDADES

- Superficie construible total máxima sobre rasante: 221.94 m² (t) computables.
- Superficie construible total máxima bajo rasante: 221.94m²

3. OCUPACION

- Ocupación máxima en planta de sótano-semisótano: 221.94 m².
- Ocupación máxima en planta baja: 221.94 m².

4. USOS

- Planta sótano/ Semisótano: Art. 13.
- Entresuelo / Planta baja: Art. 14
- Plantas altas: Art. 15.
- Espacio bajo cubierta: Art. 16
- Espacio libre privado: Art. 17.

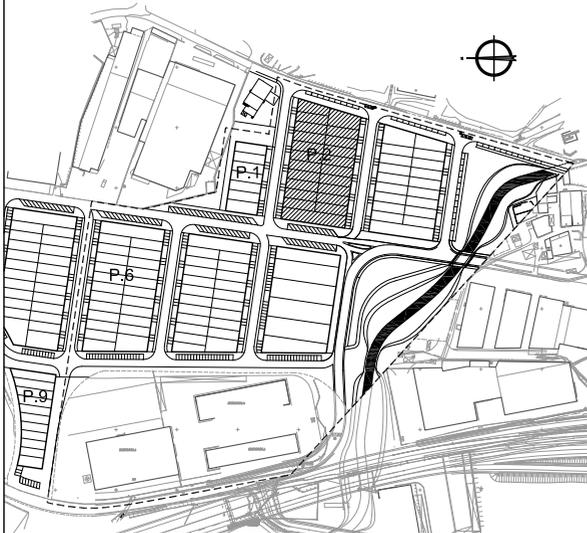
5. CARACTERISTICAS DEL EDIFICIO

- Tipo edificación: Industrial.
- Altura de edificación: 10,5 m. Art. 21
- Número de plantas y perfil: I / I Art. 21)
- Alineaciones: Art. 19.
- Frentes y fondos edificables: Art. 20
- Vuelos y cuerpos salientes: Art. 26
- Entreplantas: Art. 23.
- Acceso rodado: Art. 29

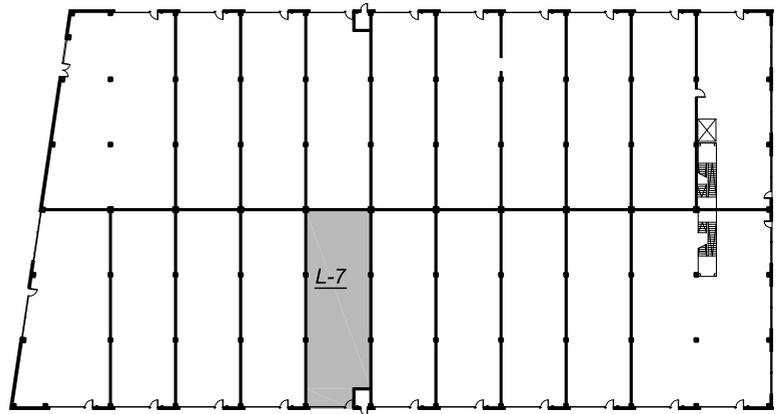
6. PARCELACION

- Parcela: Indivisible según las condiciones de las Normas Urbanísticas Generales del P.G.O.U. de ASTIGARRAGA.

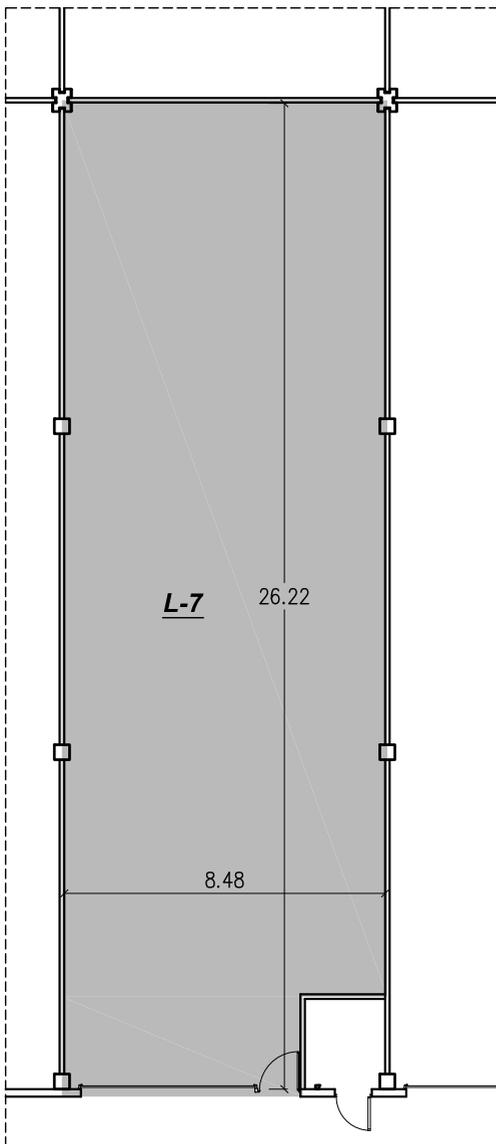
A.I.U. 16 TXALAKA-OIALUME



PARCELA 2



E 1/1000



	L-7
APROVECHAMIENTO MATERIALIZADO	221.94 m ²
APROVECHAMIENTO SIN MATERIALIZAR (ENTREPLANTA)	0.00 m ²
APROVECHAMIENTO TOTAL	221.94 m ²

E 1/200

TEODORO CACHO
A B O K A T U A
IBON ROSALES
EDUARDO LOPEZ
A R K I T E K T O A K

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DESTINADO A LA TRANSFERENCIA DE EDIFICABILIDAD ENTRE LAS PARCELAS P-2, P-6 Y P-1 DEL A.I.U. 16 TXALAKA-OIALUME DEL P.G.O.U. DE ASTIGARRAGA

ESTADO ORDENADO

FICHA PARCELA 2, LOCAL 7

PROMOTOR: DASTATZEN S.L.

NOVIEMBRE 2019

FICHA URBANISTICA DE LA SUBPARCELA L.6 EN LA PARCELA EDIFICABLE P.6

1. DATOS GENERALES

- Superficie de subparcela: 224.85 m².
- Calificación global: "b.1 – Industrial- actividades económicas"
- Planeamiento de Desarrollo: No precisa. Estudio de Detalle en caso de considerarse oportuno.
- Condiciones de Urbanización: Urbanización del suelo de propiedad privada interior a la parcela y conexión a las instalaciones generales del AIU 16 TXALAKA_OIALUME.
- Condiciones de Actuación: Actuación aislada.
- Servidumbres: Las previstas en el Art. 11.

2. EDIFICABILIDADES

- Superficie construible total máxima sobre rasante: 224.854 m² (t) computables.
- Superficie construible total máxima bajo rasante: 224.85 m²

3. OCUPACION

- Ocupación máxima en planta de sótano-semisótano: 224.85 m².
- Ocupación máxima en planta baja: 224.85 m².

4. USOS

- Planta sótano/ Semisótano: Art. 13.
- Entresuelo / Planta baja: Art. 14
- Plantas altas: Art. 15.
- Espacio bajo cubierta: Art. 16
- Espacio libre privado: Art. 17.

5. CARACTERISTICAS DEL EDIFICIO

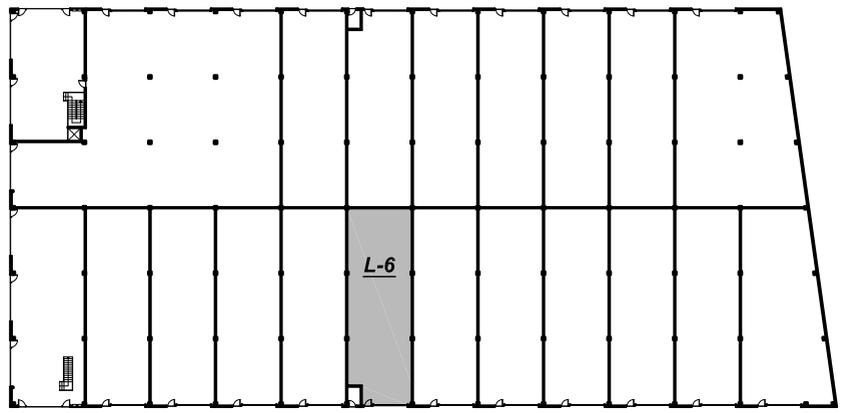
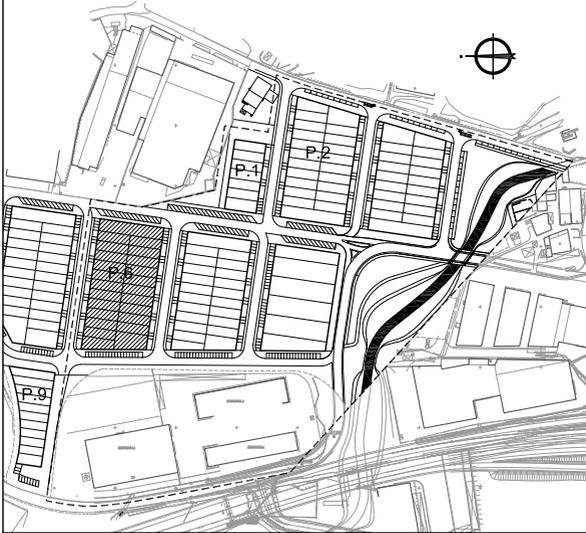
- Tipo edificación: Industrial.
- Altura de edificación: 10,5 m. Art. 21
- Número de plantas y perfil: I / I Art. 21)
- Alineaciones: Art. 19.
- Frentes y fondos edificables: Art. 20
- Vuelos y cuerpos salientes: Art. 26
- Entreplantas: Art. 23.
- Acceso rodado: Art. 29

6. PARCELACION

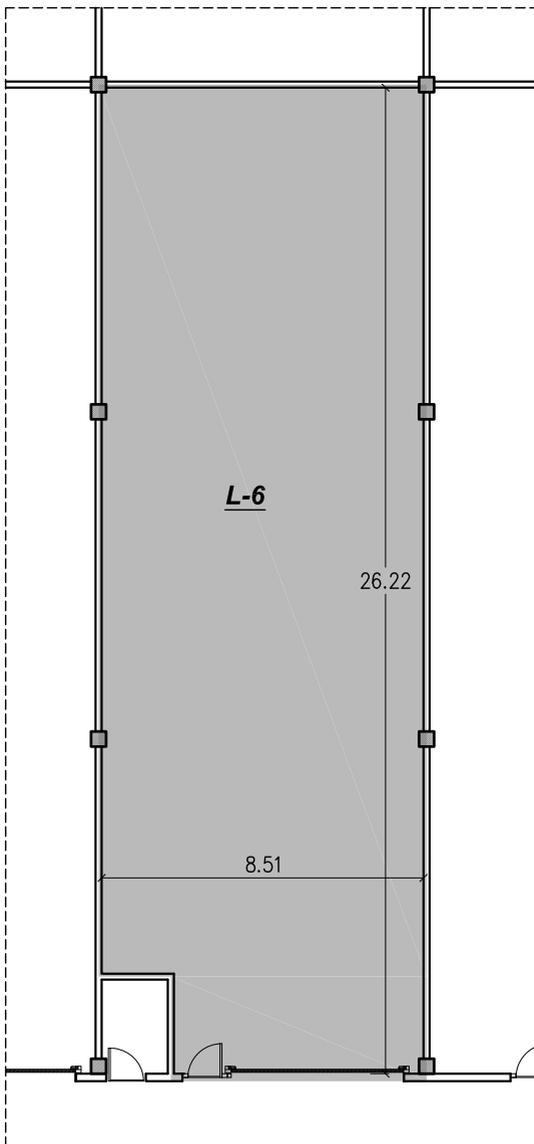
- Parcela: Indivisible según las condiciones de las Normas Urbanísticas Generales del P.G.O.U. de ASTIGARRAGA.

A.I.U. 16 TXALAKA-OIALUME

PARCELA 6



E 1/1000



	L-6
APROVECHAMIENTO MATERIALIZADO	224.85 m ²
APROVECHAMIENTO SIN MATERIALIZAR (ENTREPLANTA)	0.00 m ²
APROVECHAMIENTO TOTAL	224.85 m ²

E 1/200

TEODORO CACHO
A B O K A T U A
IBON ROSALES
EDUARDO LOPEZ
A R K I T E K T O A K

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DESTINADO A LA TRANSFERENCIA DE EDIFICABILIDAD ENTRE LAS PARCELAS P-2, P-6 Y P-1 DEL A.I.U. 16 TXALAKA-OIALUME DEL P.G.O.U. DE ASTIGARRAGA

ESTADO ORDENADO

FICHA PARCELA 6, LOCAL 6

PROMOTOR: DASTATZEN S.L.

NOVIEMBRE 2019

FICHA URBANISTICA DE LA SUBPARCELA L.7 EN LA PARCELA EDIFICABLE P.6

1. DATOS GENERALES

- Superficie de subparcela: 230.08 m².
- Calificación global: "b.1 – Industrial- actividades económicas"
- Planeamiento de Desarrollo: No precisa. Estudio de Detalle en caso de considerarse oportuno.
- Condiciones de Urbanización: Urbanización del suelo de propiedad privada interior a la parcela y conexión a las instalaciones generales del AIU 16 TXALAKA_OIALUME.
- Condiciones de Actuación: Actuación aislada.
- Servidumbres: Las previstas en el Art. 11.

2. EDIFICABILIDADES

- Superficie construible total máxima sobre rasante: 230.08 m² (t) computables.
- Superficie construible total máxima bajo rasante: 230.08 m²m²

3. OCUPACION

- Ocupación máxima en planta de sótano-semisótano: 230.08 m²
- Ocupación máxima en planta baja: 230.08 m².

4. USOS

- Planta sótano/ Semisótano: Art. 13.
- Entresuelo / Planta baja: Art. 14
- Plantas altas: Art. 15.
- Espacio bajo cubierta: Art. 16
- Espacio libre privado: Art. 17.

5. CARACTERISTICAS DEL EDIFICIO

- Tipo edificación: Industrial.
- Altura de edificación: 10,5 m. Art. 21
- Número de plantas y perfil: I / I Art. 21)
- Alineaciones: Art. 19.
- Frentes y fondos edificables: Art. 20
- Vuelos y cuerpos salientes: Art. 26
- Entreplantas: Art. 23.
- Acceso rodado: Art. 29

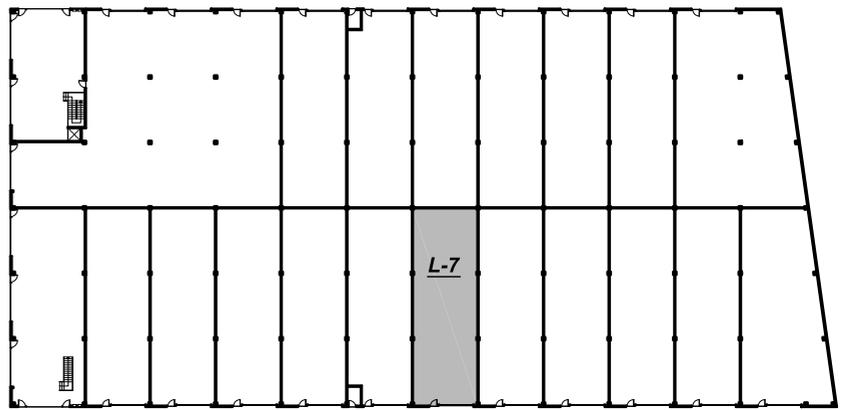
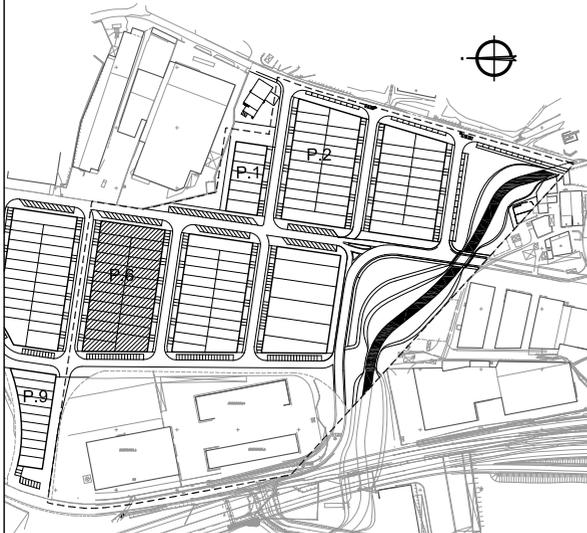
6. PARCELACION

- Parcela: Indivisible según las condiciones de las Normas Urbanísticas Generales del P.G.O.U. de ASTIGARRAGA.

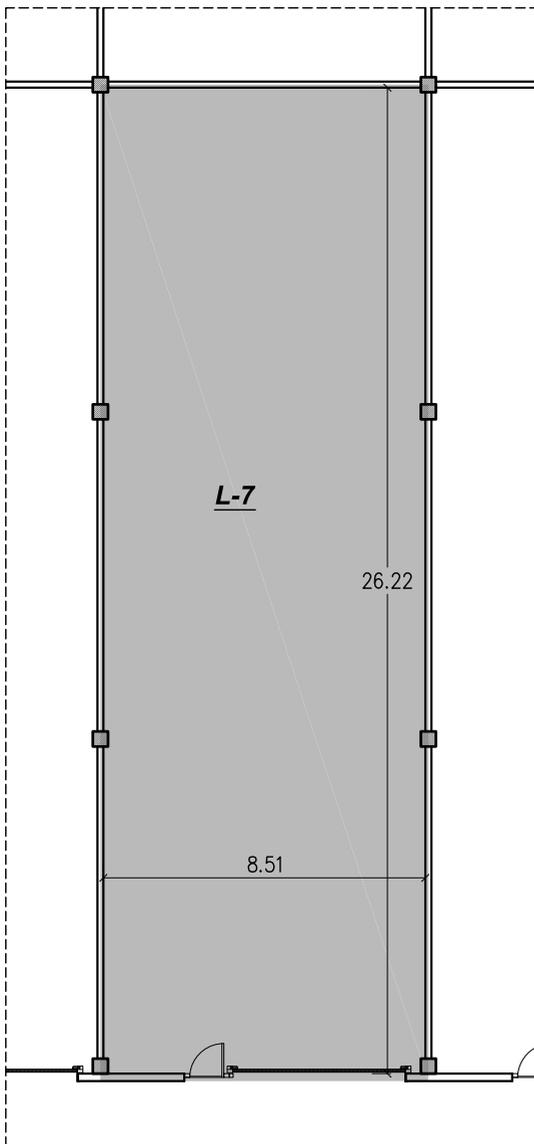
A.I.U. 16 TXALAKA-OIALUME



PARCELA 6



E 1/1000



	L-7
APROVECHAMIENTO MATERIALIZADO	230.08 m ²
APROVECHAMIENTO SIN MATERIALIZAR (ENTREPLANTA)	0.00 m ²
APROVECHAMIENTO TOTAL	230.08 m ²

E 1/200

TEODORO CACHO
A B O K A T U A

IBON ROSALES
EDUARDO LOPEZ
A R K I T E K T O A K

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DESTINADO A LA TRANSFERENCIA DE EDIFICABILIDAD ENTRE LAS PARCELAS P-2, P-6 Y P-1 DEL A.I.U. 16 TXALAKA-OIALUME DEL P.G.O.U. DE ASTIGARRAGA

ESTADO ORDENADO

FICHA PARCELA 6, LOCAL 7

PROMOTOR: DASTATZEN S.L.

NOVIEMBRE 2019

FICHA URBANISTICA DE LA SUBPARCELA L.19 EN LA PARCELA EDIFICABLE P.6

1. DATOS GENERALES

- Superficie de subparcela: 230.08 m².
- Calificación global: "b.1 – Industrial- actividades económicas"
- Planeamiento de Desarrollo: No precisa. Estudio de Detalle en caso de considerarse oportuno.
- Condiciones de Urbanización: Urbanización del suelo de propiedad privada interior a la parcela y conexión a las instalaciones generales del AIU 16 TXALAKA_OIALUME.
- Condiciones de Actuación: Actuación aislada.
- Servidumbres: Las previstas en el Art. 11.

2. EDIFICABILIDADES

- Superficie construible total máxima sobre rasante: 230.08 m² (t) computables.
- Superficie construible total máxima bajo rasante: 230.08 m²m²

3. OCUPACION

- Ocupación máxima en planta de sótano-semisótano: 230.08 m²
- Ocupación máxima en planta baja: 230.08 m².

4. USOS

- Planta sótano/ Semisótano: Art. 13.
- Entresuelo / Planta baja: Art. 14
- Plantas altas: Art. 15.
- Espacio bajo cubierta: Art. 16
- Espacio libre privado: Art. 17.

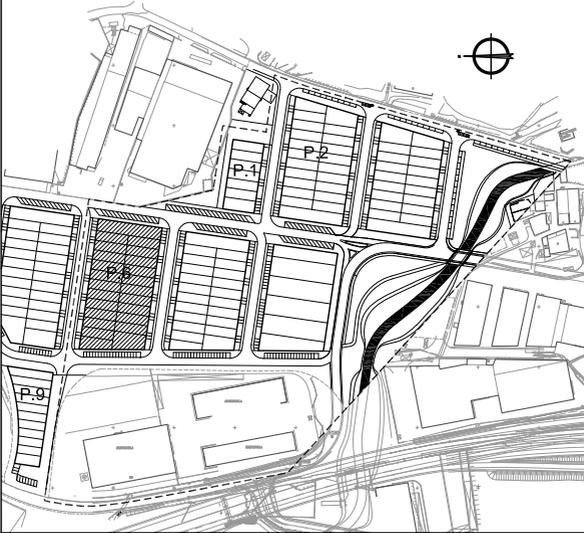
5. CARACTERISTICAS DEL EDIFICIO

- Tipo edificación: Industrial.
- Altura de edificación: 10,5 m. Art. 21
- Número de plantas y perfil: I / I Art. 21)
- Alineaciones: Art. 19.
- Frentes y fondos edificables: Art. 20
- Vuelos y cuerpos salientes: Art. 26
- Entreplantas: Art. 23.
- Acceso rodado: Art. 29

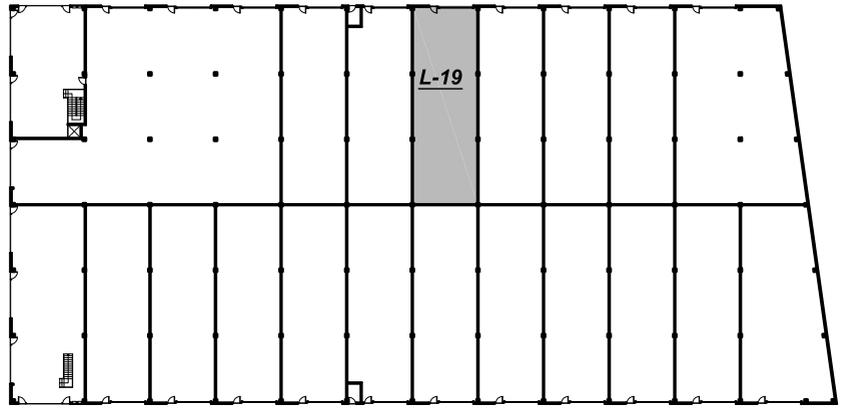
6. PARCELACION

- Parcela: Indivisible según las condiciones de las Normas Urbanísticas Generales del P.G.O.U. de ASTIGARRAGA.

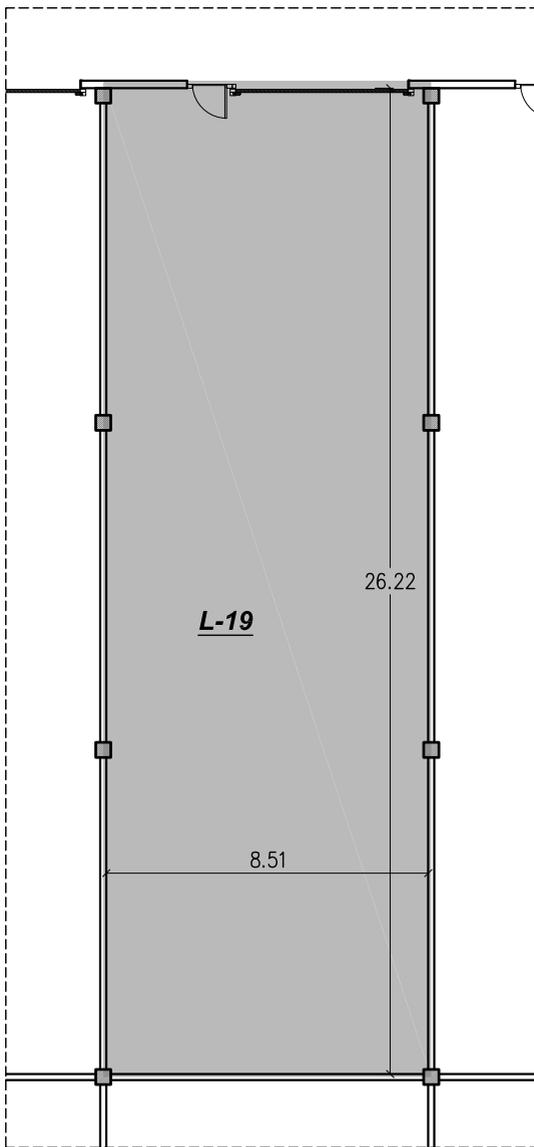
A.I.U. 16 TXALAKA-OIALUME



PARCELA 6



E 1/1000



	L-19
APROVECHAMIENTO MATERIALIZADO	230.08 m ²
APROVECHAMIENTO SIN MATERIALIZAR (ENTREPLANTA)	0.00 m ²
APROVECHAMIENTO TOTAL	230.08 m ²

E 1/200

TEODORO CACHO
A B O K A T U A
IBON ROSALES
EDUARDO LOPEZ
A R K I T E K T O A K

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DESTINADO A LA TRANSFERENCIA DE EDIFICABILIDAD ENTRE LAS PARCELAS P-2, P-6 Y P-1 DEL A.I.U. 16 TXALAKA-OIALUME DEL P.G.O.U. DE ASTIGARRAGA

ESTADO ORDENADO

FICHA PARCELA 6, LOCAL 19

PROMOTOR: DASTATZEN S.L.

NOVIEMBRE 2019

FICHA URBANISTICA DE LA SUBPARCELA L.20 EN LA PARCELA EDIFICABLE P.6

1. DATOS GENERALES

- Superficie de subparcela: 230.08 m².
- Calificación global: "b.1 – Industrial- actividades económicas"
- Planeamiento de Desarrollo: No precisa. Estudio de Detalle en caso de considerarse oportuno.
- Condiciones de Urbanización: Urbanización del suelo de propiedad privada interior a la parcela y conexión a las instalaciones generales del AIU 16 TXALAKA_OIALUME.
- Condiciones de Actuación: Actuación aislada.
- Servidumbres: Las previstas en el Art. 11.

2. EDIFICABILIDADES

- Superficie construible total máxima sobre rasante: 230.08 m² (t) computables.
- Superficie construible total máxima bajo rasante: 230.08 m²m²

3. OCUPACION

- Ocupación máxima en planta de sótano-semisótano: 230.08 m²
- Ocupación máxima en planta baja: 230.08 m².

4. USOS

- Planta sótano/ Semisótano: Art. 13.
- Entresuelo / Planta baja: Art. 14
- Plantas altas: Art. 15.
- Espacio bajo cubierta: Art. 16
- Espacio libre privado: Art. 17.

5. CARACTERISTICAS DEL EDIFICIO

- Tipo edificación: Industrial.
- Altura de edificación: 10,5 m. Art. 21
- Número de plantas y perfil: I / I Art. 21)
- Alineaciones: Art. 19.
- Frentes y fondos edificables: Art. 20
- Vuelos y cuerpos salientes: Art. 26
- Entreplantas: Art. 23.
- Acceso rodado: Art. 29

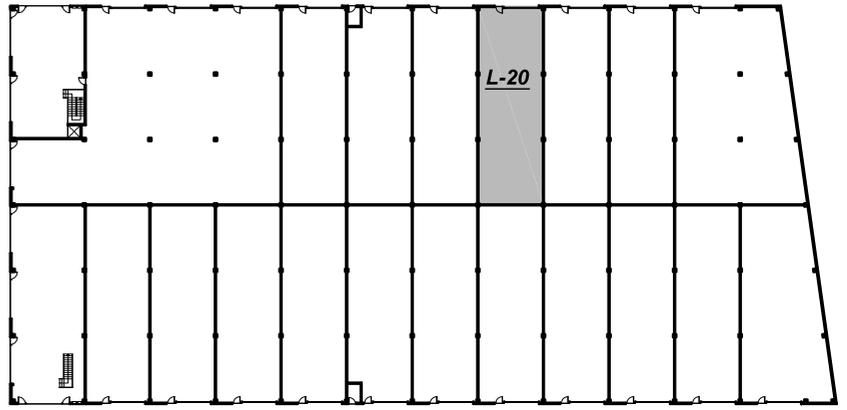
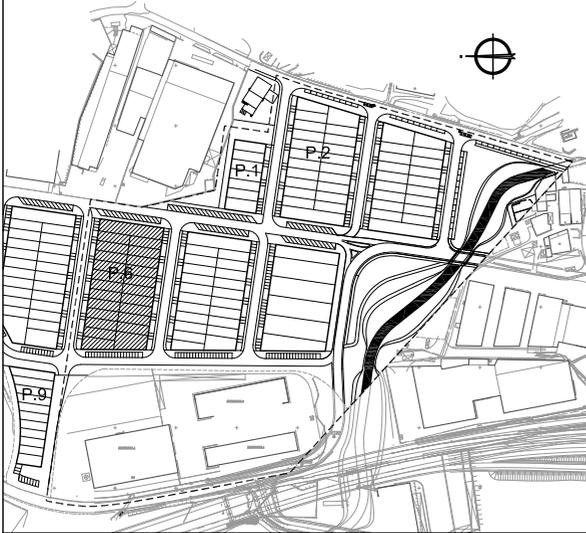
6. PARCELACION

- Parcela: Indivisible según las condiciones de las Normas Urbanísticas Generales del P.G.O.U. de ASTIGARRAGA.

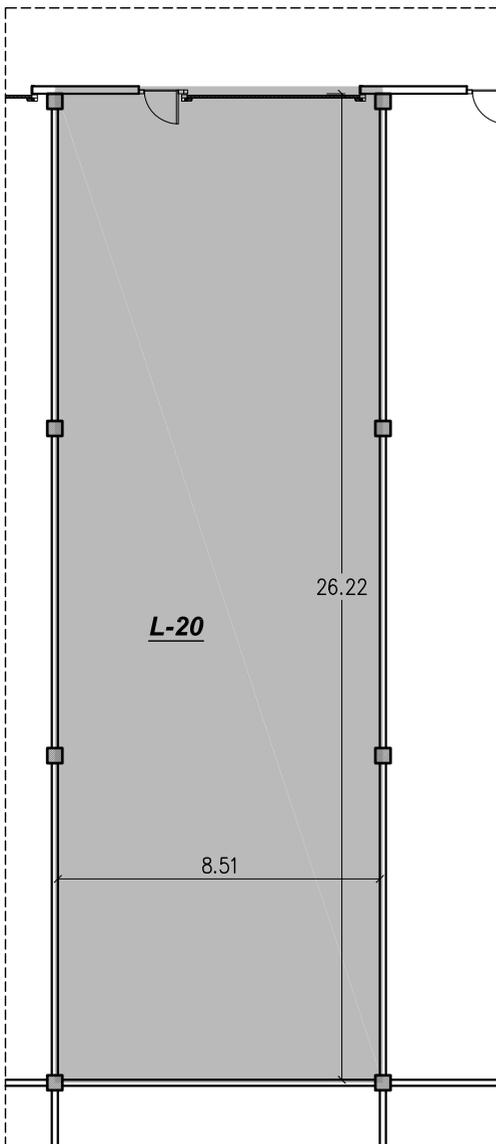
A.I.U. 16 TXALAKA-OIALUME



PARCELA 6



E 1/1000



	L-20
APROVECHAMIENTO MATERIALIZADO	230.08 m ²
APROVECHAMIENTO SIN MATERIALIZAR (ENTREPLANTA)	0.00 m ²
APROVECHAMIENTO TOTAL	230.08 m ²

E 1/200

TEODORO CACHO
A B O K A T U A
IBON ROSALES
EDUARDO LOPEZ
A R K I T E K T O A K

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DESTINADO A LA TRANSFERENCIA DE EDIFICABILIDAD ENTRE LAS PARCELAS P-2, P-6 Y P-1 DEL A.I.U. 16 TXALAKA-OIALUME DEL P.G.O.U. DE ASTIGARRAGA

ESTADO ORDENADO

FICHA PARCELA 6, LOCAL 20

PROMOTOR: DASTATZEN S.L.

NOVIEMBRE 2019

FICHA URBANISTICA DE LA SUBPARCELA L.21 EN LA PARCELA EDIFICABLE P.6

1. DATOS GENERALES

- Superficie de subparcela: 230.08 m².
- Calificación global: "b.1 – Industrial- actividades económicas"
- Planeamiento de Desarrollo: No precisa. Estudio de Detalle en caso de considerarse oportuno.
- Condiciones de Urbanización: Urbanización del suelo de propiedad privada interior a la parcela y conexión a las instalaciones generales del AIU 16 TXALAKA_OIALUME.
- Condiciones de Actuación: Actuación aislada.
- Servidumbres: Las previstas en el Art. 11.

2. EDIFICABILIDADES

- Superficie construible total máxima sobre rasante: 230.08 m² (t) computables.
- Superficie construible total máxima bajo rasante: 230.08 m²m²

3. OCUPACION

- Ocupación máxima en planta de sótano-semisótano: 230.08 m²
- Ocupación máxima en planta baja: 230.08 m².

4. USOS

- Planta sótano/ Semisótano: Art. 13.
- Entresuelo / Planta baja: Art. 14
- Plantas altas: Art. 15.
- Espacio bajo cubierta: Art. 16
- Espacio libre privado: Art. 17.

5. CARACTERISTICAS DEL EDIFICIO

- Tipo edificación: Industrial.
- Altura de edificación: 10,5 m. Art. 21
- Número de plantas y perfil: I / I Art. 21)
- Alineaciones: Art. 19.
- Frentes y fondos edificables: Art. 20
- Vuelos y cuerpos salientes: Art. 26
- Entreplantas: Art. 23.
- Acceso rodado: Art. 29

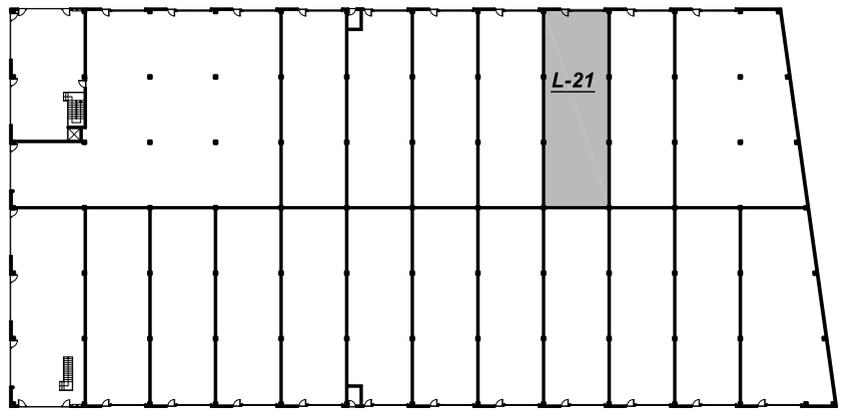
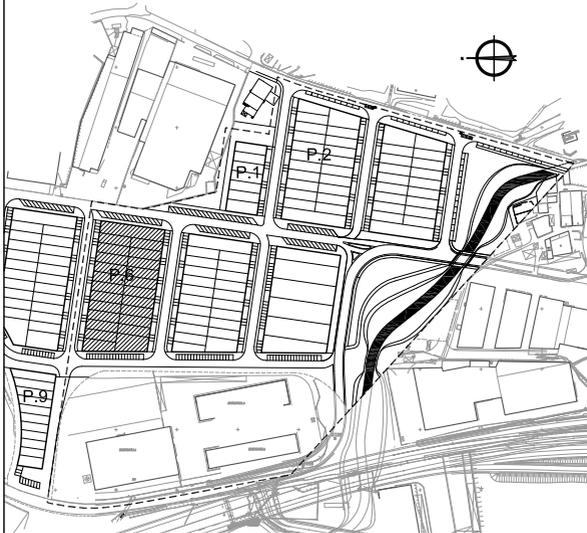
6. PARCELACION

- Parcela: Indivisible según las condiciones de las Normas Urbanísticas Generales del P.G.O.U. de ASTIGARRAGA.

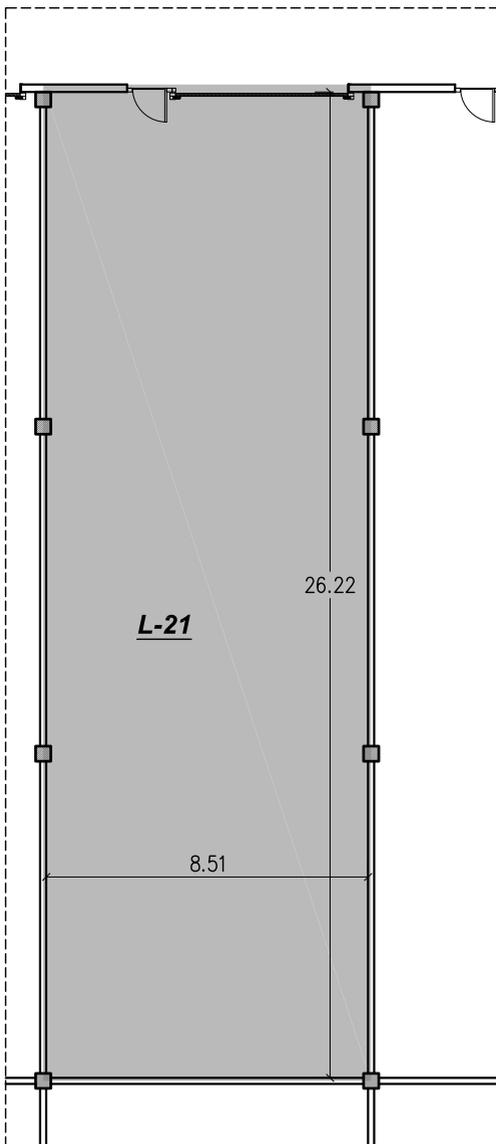
A.I.U. 16 TXALAKA-OIALUME



PARCELA 6



E 1/1000



	L-21
APROVECHAMIENTO MATERIALIZADO	230.08 m ²
APROVECHAMIENTO SIN MATERIALIZAR (ENTREPLANTA)	0.00 m ²
APROVECHAMIENTO TOTAL	230.08 m ²

E 1/200

TEODORO CACHO
A B O K A T U A
IBON ROSALES
EDUARDO LOPEZ
A R K I T E K T O A K

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DESTINADO A LA TRANSFERENCIA DE EDIFICABILIDAD ENTRE LAS PARCELAS P-2, P-6 Y P-1 DEL A.I.U. 16 TXALAKA-OIALUME DEL P.G.O.U. DE ASTIGARRAGA

ESTADO ORDENADO

FICHA PARCELA 6, LOCAL 21

PROMOTOR: DASTATZEN S.L.

NOVIEMBRE 2019

FICHA URBANISTICA DE LA SUBPARCELA L.22 EN LA PARCELA EDIFICABLE P.6

1. DATOS GENERALES

- Superficie de subparcela: 230.08 m².
- Calificación global: "b.1 – Industrial- actividades económicas"
- Planeamiento de Desarrollo: No precisa. Estudio de Detalle en caso de considerarse oportuno.
- Condiciones de Urbanización: Urbanización del suelo de propiedad privada interior a la parcela y conexión a las instalaciones generales del AIU 16 TXALAKA_OIALUME.
- Condiciones de Actuación: Actuación aislada.
- Servidumbres: Las previstas en el Art. 11.

2. EDIFICABILIDADES

- Superficie construible total máxima sobre rasante: 230.08 m² (t) computables.
- Superficie construible total máxima bajo rasante: 230.08 m²m²

3. OCUPACION

- Ocupación máxima en planta de sótano-semisótano: 230.08 m²
- Ocupación máxima en planta baja: 230.08 m².

4. USOS

- Planta sótano/ Semisótano: Art. 13.
- Entresuelo / Planta baja: Art. 14
- Plantas altas: Art. 15.
- Espacio bajo cubierta: Art. 16
- Espacio libre privado: Art. 17.

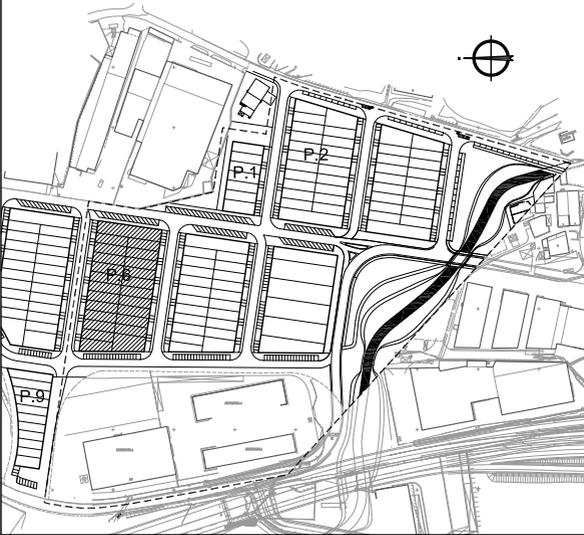
5. CARACTERISTICAS DEL EDIFICIO

- Tipo edificación: Industrial.
- Altura de edificación: 10,5 m. Art. 21
- Número de plantas y perfil: I / I Art. 21)
- Alineaciones: Art. 19.
- Frentes y fondos edificables: Art. 20
- Vuelos y cuerpos salientes: Art. 26
- Entreplantas: Art. 23.
- Acceso rodado: Art. 29

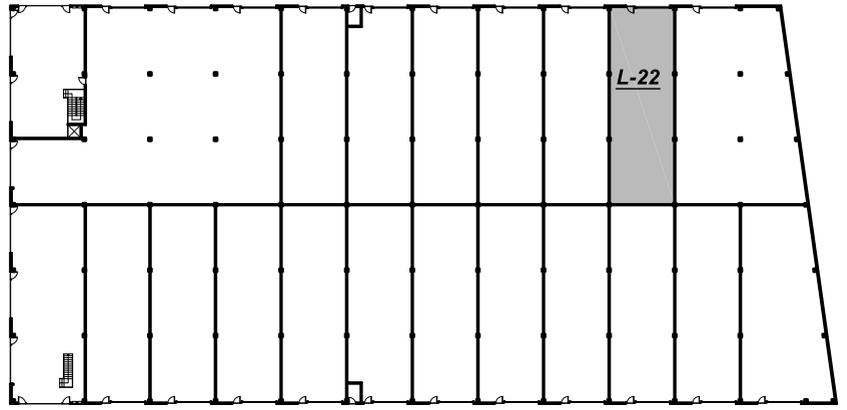
6. PARCELACION

- Parcela: Indivisible según las condiciones de las Normas Urbanísticas Generales del P.G.O.U. de ASTIGARRAGA.

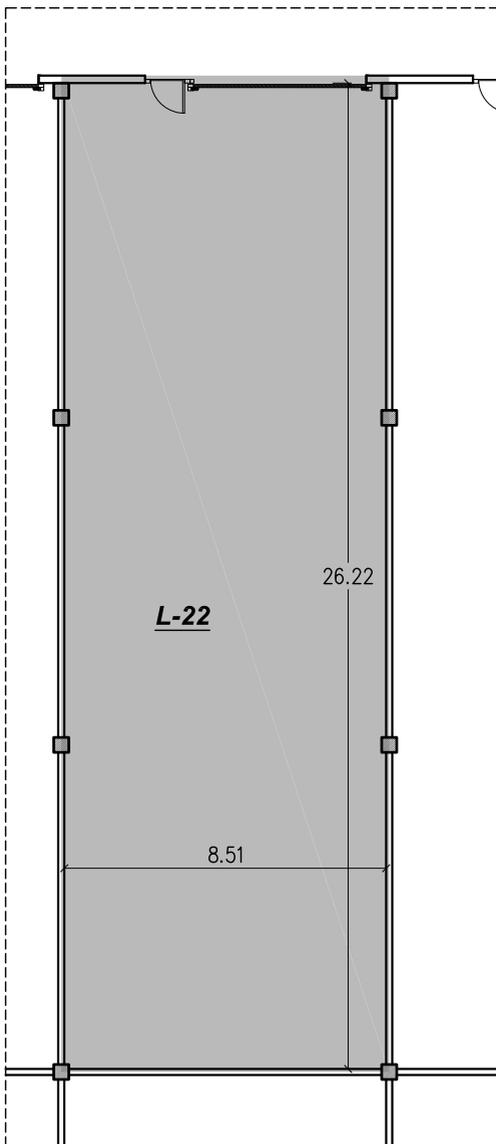
A.I.U. 16 TXALAKA-OIALUME



PARCELA 6



E 1/1000



	L-22
APROVECHAMIENTO MATERIALIZADO	230.08 m ²
APROVECHAMIENTO SIN MATERIALIZAR (ENTREPLANTA)	0.00 m ²
APROVECHAMIENTO TOTAL	230.08 m ²

E 1/200

TEODORO CACHO
A B O K A T U A
IBON ROSALES
EDUARDO LOPEZ
A R K I T E K T O A K

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DESTINADO A LA TRANSFERENCIA DE EDIFICABILIDAD ENTRE LAS PARCELAS P-2, P-6 Y P-1 DEL A.I.U. 16 TXALAKA-OIALUME DEL P.G.O.U. DE ASTIGARRAGA

ESTADO ORDENADO

FICHA PARCELA 6, LOCAL 22

PROMOTOR: DASTATZEN S.L.

NOVIEMBRE 2019

FICHA URBANISTICA DE LA SUBPARCELA L.23 EN LA PARCELA EDIFICABLE P.6

1. DATOS GENERALES

- Superficie de subparcela: 422.88 m².
- Calificación global: "b.1 – Industrial- actividades económicas"
- Planeamiento de Desarrollo: No precisa. Estudio de Detalle en caso de considerarse oportuno.
- Condiciones de Urbanización: Urbanización del suelo de propiedad privada interior a la parcela y conexión a las instalaciones generales del AIU 16 TXALAKA_OIALUME.
- Condiciones de Actuación: Actuación aislada.
- Servidumbres: Las previstas en el Art. 11.

2. EDIFICABILIDADES

- Superficie construible total máxima sobre rasante: 422.88 m². (t) computables.
- Superficie construible total máxima bajo rasante: 422.88 m².

3. OCUPACION

- Ocupación máxima en planta de sótano-semisótano: 422.88 m².
- Ocupación máxima en planta baja: 422.88 m²..

4. USOS

- Planta sótano/ Semisótano: Art. 13.
- Entresuelo / Planta baja: Art. 14
- Plantas altas: Art. 15.
- Espacio bajo cubierta: Art. 16
- Espacio libre privado: Art. 17.

5. CARACTERISTICAS DEL EDIFICIO

- Tipo edificación: Industrial.
- Altura de edificación: 10,5 m. Art. 21
- Número de plantas y perfil: I / I Art. 21)
- Alineaciones: Art. 19.
- Frentes y fondos edificables: Art. 20
- Vuelos y cuerpos salientes: Art. 26
- Entreplantas: Art. 23.
- Acceso rodado: Art. 29

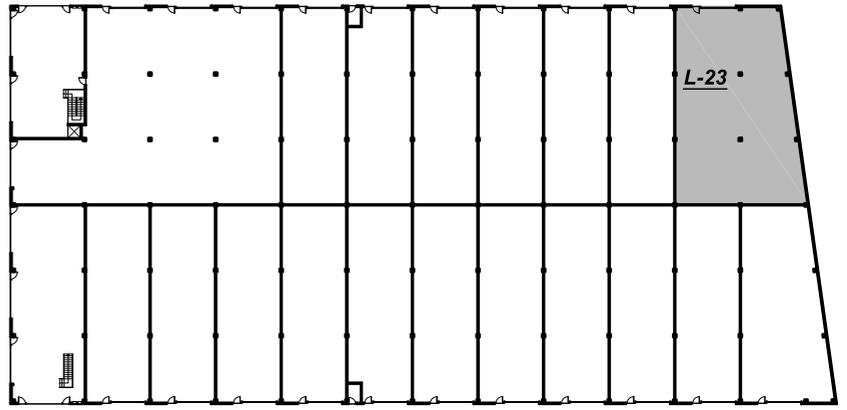
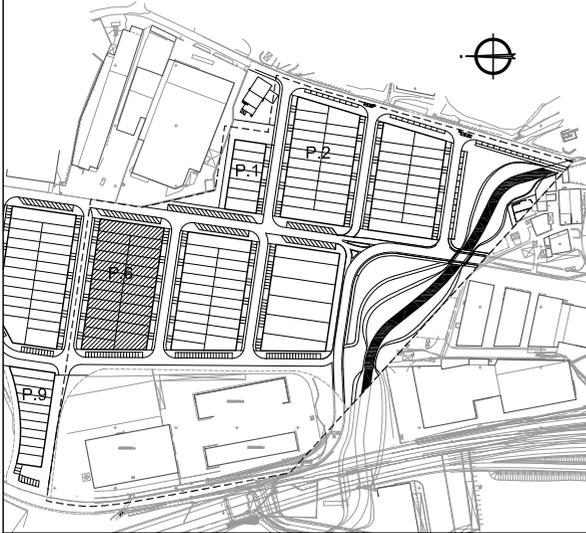
6. PARCELACION

- Parcela: Indivisible según las condiciones de las Normas Urbanísticas Generales del P.G.O.U. de ASTIGARRAGA.

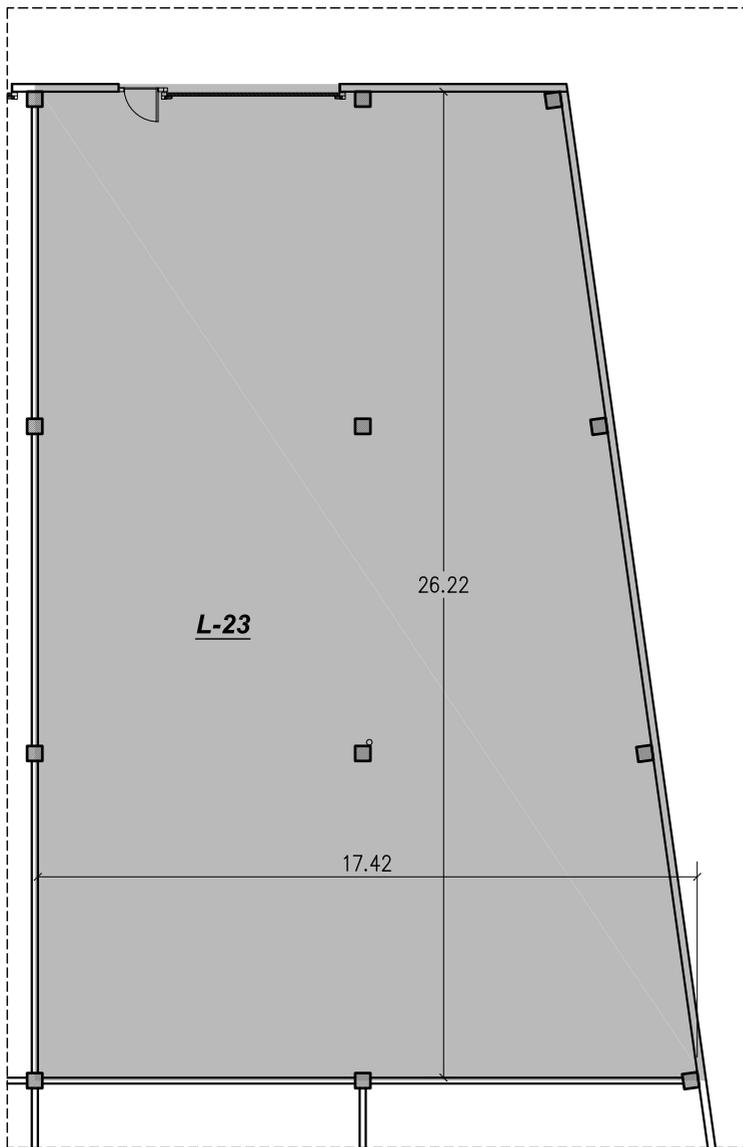
A.I.U. 16 TXALAKA-OIALUME



PARCELA 6



E 1/1000



	L-23
APROVECHAMIENTO MATERIALIZADO	422.88 m ²
APROVECHAMIENTO SIN MATERIALIZAR (ENTREPLANTA)	0.00 m ²
APROVECHAMIENTO TOTAL	422.88 m ²

E 1/200

TEODORO CACHO
A B O K A T U A
IBON ROSALES
EDUARDO LOPEZ
A R K I T E K T O A K

PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DESTINADO A LA TRANSFERENCIA DE EDIFICABILIDAD ENTRE LAS PARCELAS P-2, P-6 Y P-1 DEL A.I.U. 16 TXALAKA-OIALUME DEL P.G.O.U. DE ASTIGARRAGA

ESTADO ORDENADO

FICHA PARCELA 6, LOCAL 23

PROMOTOR: DASTATZEN S.L.

NOVIEMBRE 2019

ANEJO Nº 1

NORMAS URBANISTICAS PARTICULARES DEL AMBITO A.I.U. "16 TXALAKA-OIALUME "
DEL PLAN GENERAL DE ORDENACION URBANA.

HEA 16 «TXALAKA ERGOBIA»

Azalera: 86.108 m².

I. ANTOLATZEKO IRIZPIDE ETA HELBURUAK

Aurreikusita dagoen eraikuntza garapena finkatzea, hauen arabera: Zonakapen xehekatua baldintzak eta emandako eraikuntza probetxamendua erregulazioa. Indarrean dagoen planeamendu xeheak eta gestio proiektuak ezarritakoa betez.

- Txalakako Zati Plana.
- Birpartzelazio Proiektua eta Hiritartze Proiektua.

Zati Planaren eremuaz gain, Iberdrolako lurzuria jasotzen da, zonako araubide orokorraren mende geratzen dena. Jarduerari berriki utzi zaionez gero, probetxamendua finkatzearen mende eta jardura ekonomikoaren erabileraren mende geratzen da. Ondoko Zati Planaren egituraren baitan sartutako antolamendua garatu ahal izango da, planeamendurako Xehetasuneko Azterketa erabiliz.

Lurzoruaren sailkapena, indarrean dagoen Zati Planaren arabera garatu beharreko Hirilurra.

II. HIRIGINTZA ERREGIMEN OROKORRA

II.1. Kalifikazio Orokorra.

- B. Jardura ekonomikoak: 74.593 m².
 - Eraikuntzarako baldintza partikularrak:
 - * Eraikigarritasuna:
 - Dauden eraikuntzak: Eraikigarritasuna eraikuntzen egungo formaren emaitza da.
 - Indarrean dagoen Txalakako Zati Planaren arabera.
 - * Eraikuntzaren forma arautzen duten parametroak:
 - Dauden eraikuntzak: Dauden eraikuntzen profila eta altuera finkatzen dira.
 - Indarrean dagoen Txalakako Zati Planaren arabera.
 - E.1. Komunikazioen Sistema Orokorra, Bide Sarea: 6.519 m².
 - E.2. Trenbide Sistema Orokorra: 3.666 m².
 - F.2. Espazio Libreen Sistema Orokorra, Ubidea: 1.330 m².

II.2. Garatu eta Jarduteko Araubide Juridikoa.

- Lurzoruaren sailkapena: Hirilurra.
- Planeamendua Garatu eta Jarduteko Araubide Juridikoa:
 - Indarrean dagoen Txalakako Zati Plana.
 - Hirigintza probetxamendua esleitzeko araubide orokorra:
 - Indarrean dagoen Txalakako Zati Plana.
 - «Banatze-aldeen» mugapena:
 - Arean dagoen irabazi asmoko erabileretara zuzendutako lurzuri eraikigarri bakoitzak banatze-alde independente bat eratu du.
 - Jarduketa programa:
 - Exekuzioan, dokumentu hau onartzen denetik.

II.3. Hiritartze lanak eta Hiriko Zerbitzuen Azpiegiturak.

Txalakako Zati Planak eta Hiritartze Proiektuak ezarritakoren arabera.

A.I.U. 16 «TXALAKA OIALUME»

Superficie 86.108 m².

I. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

Consolidación del desarrollo edificatorio previsto de acuerdo a las condiciones de zonificación pormenorizada y regulación del aprovechamiento edificatorio asignado a cada parcela por el planeamiento pormenorizado y proyecto de gestión vigentes:

- Plan Parcial del Txalaka.
- Proyecto de Reparcelación y Proyecto de Urbanización.

Además del ámbito del Plan Parcial, se recoge la parcela Iberdrola, que queda sometida al régimen general de la zona. Al cesar la actividad recientemente, queda sometida a la consolidación de los aprovechamientos y al uso que posee de actividades económicas. Podrá desarrollarse una ordenación integrada dentro de la estructura del Plan Parcial lindante, utilizando como figura de planeamiento el Estudio de Detalle.

Clasificación del área como Suelo Urbano a desarrollar según Plan Parcial vigente.

II. REGIMEN URBANISTICO GENERAL

II.1. Calificación global.

- B. Actividades económicas: 74.593 m².
 - Condiciones particulares de edificación:
 - * Edificabilidad:
 - Edificación existente: La edificabilidad es el resultante de la forma actual de la edificaciones.
 - Según Plan Parcial de Txalaka vigente.
 - * Parámetros: Reguladores de la forma de la edificación:
 - Edificación existente: Se consolidan el perfil y altura de edificación de las construcciones existentes.
 - Según Plan Parcial de Txalaka vigente.
 - E.1. sistema general de comunicaciones, red viaria: 6.519 m².
 - E.2. sistema general ferroviario: 3.666 m².
 - F.2. sistema general de espacios libres, cauce fluvial: 1.330 m².

II.2. Régimen Jurídico de Desarrollo y Ejecución.

- Clasificación del Suelo: Suelo urbano.
- Régimen Jurídico de Desarrollo y Ejecución del planeamiento:
 - Plan Parcial de Txalaka vigente.
 - Régimen general de asignación del aprovechamiento urbanístico:
 - Plan Parcial de Txalaka vigente.
 - Delimitación de «áreas de reparto»:
 - Cada una de las parcelas edificables destinadas a usos lucrativos existentes en el área constituirá un área de reparto independiente.
 - Programa de actuación:
 - En ejecución a partir de la aprobación del presente documento.

II.3. Obras de urbanización e infraestructuras de servicios urbanos.

Según lo establecido por Plan Parcial de Txalaka y el correspondiente Proyecto de Urbanización.

III. ANTOLAMENDU XEHEKATUA

III.1. Kalifikazio xehekatua.

— Zonakapen xehekatuak baldintzak: Areako zonakapen xehekatuak baldintzak egokitu egingo dira, izaera arauemailez, planeamendu xehekatuaren ezarritakora.

Onartzen dira doikuntzak zonakapen honetan, Xehetasunezko Azterketa bidez garatu beharrekoak, beti ere zona publikoaren murrizketa ez badakarte, lurzati pribatuaren aldean.

III.2. Eraikuntza, jabari eta erabilera baldintza partikularak.

— Eraikuntza baldintzak: Eraikuntza baldintzak planeamendu xehekatuaren ezarritakora egokituko dira.

III.3. Hiritartze lanak eta Hiriko Zerbitzuen Azpiegiturak.

Indarrean dauden Txalako Zati Planean, Birpartzelazio Proiektuan eta Hiritartze Proiektuan ezarritakoaren arabera.

III.4. Hirigintza Kudeaketako eta Jarduketako Baldintza Juridikoak.

— Kudeaketa eta jarduketako baldintza orokorrak:

Indarrean dauden Txalako Zati Planean, Birpartzelazio Proiektuan ezarritakoaren arabera.

III.5. Antolamenduz kanpo dauden eraikinak.

Indarrean dagoen Txalako Zati Planean ezarritakoaren arabera.

III.6. Hiritartze lanak eta hiritartze kargen finantzazio baldintzak.

Indarrean dauden Txalako Zati Planean, Birpartzelazio Proiektuan eta Hiritartze Proiektuan ezarritakoaren arabera.

III.7. Kutsatuak egon daitezkeen lurzorua.

Kutsatuak egon daitezkeen lurzoruei buruzko 1/2005 Legea aplikatu daiteke.

III.8. Urumea ibaiaren Antolamenduaren Azterketa Hidraulikoa, itsasoratzen den lekutik Alzueta (Hernani) bitarte.

Jarduketa berriek eta hirigintza garapenean bete egin behar dituzte «Urumea ibaiaren Antolamenduaren Azterketa Hidraulikoa, itsasoratzen den lekutik Alzueta (Hernani) bitarte» azterketatik eratorritako baldintzak. Azterketa, Ikaur Arquitectos e Ingenieros-ek egin zuen 2007ko ekainean eta behar dituen ondorioetarako onartu zen Uraren Euskal Agentziako Zuzendari Nagusiak 2008ko urtarrilaren 29an hartutako erabakiaz.

III.9. Ekipamendu Komertzial Handien Arloko Lurralde Plana.

Garapen planeamenduek ezarritako erabilera erregimena bat etorriko da Ekipamendu Komertzial Handien Arloko Lurralde Planak adierazitako mugapenekin, eta beraz, ekipamendu komertzial handiek gehienez 75.000 m² izango dute azalera garbia plataforma lauan eta 25.000 m² eraikitzeko sabaian.

IV. PLANOAK

IV.1. Mugapena.

IV.2. Kalifikazio Orokorra.

IV.3. Kutsatuak egon daitezkeen lurzorua.

III. ORDENACIÓN PORMENORIZADA

III.1. Calificación pormenorizada.

— Condiciones de Zonificación pormenorizada: Las condiciones de zonificación pormenorizada en el área se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el planeamiento pormenorizado.

Se aceptan ajustes en esta zonificación, a desarrollar mediante Estudios de Detalle, siempre que no supongan una reducción de las zonas públicas frente a las parcelas privadas.

III.2. Condiciones particulares de edificación, dominio y uso.

— Condiciones de edificación: Las condiciones de edificación se ajustarán a lo establecido en el planeamiento pormenorizado.

III.3. Obras de Urbanización e Infraestructuras de Servicios Urbanos.

Según lo establecido por el Plan Parcial, el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización de Txalaka vigentes.

III.4. Condiciones Jurídicas de Gestión Urbanística y Ejecución.

— Condiciones generales de gestión y ejecución:

Según lo establecido por el Plan Parcial y el Proyecto de Reparcelación de Txalaka vigentes.

III.5. Edificios fuera de ordenación.

Según lo establecido por el Plan Parcial de Txalaka vigente.

III.6. Obras de urbanización y condiciones de financiación de las cargas de urbanización.

Según lo establecido por el Plan Parcial, el Proyecto de Reparcelación y el Proyecto de Urbanización de Txalaka vigentes.

III.7. Suelos potencialmente contaminantes.

Será de aplicación la Ley 1/2005 sobre los suelos potencialmente contaminantes.

III.8. Estudio Hidráulico de la Ordenación del río Urumea entre su desembocadura y Alzueta (Hernani).

Las nuevas actuaciones y los desarrollos urbanísticos deberán cumplir con las condiciones derivadas del «Estudio Hidráulico de la Ordenación del río Urumea entre su desembocadura y Alzueta (Hernani)», elaborado por Ikaur Arquitectos e Ingenieros en junio de 2007 y aprobado a los efectos oportunos por Resolución de 29 de enero de 2008 del Director General de la Agencia Vasca del Agua.

III.9. Plan Territorial Sectorial de Grandes Equipamientos Comerciales.

El régimen de usos establecido por planeamiento de desarrollo será acorde con las limitaciones señaladas en el Plan Territorial Sectorial de Grandes Equipamientos Comerciales, por lo que el dimensionado máximo de los nuevos equipamientos comerciales será de 75.000 m² de superficie neta máxima de plataforma explanada y de 25.000 m² de superficie máxima de techo edificable.

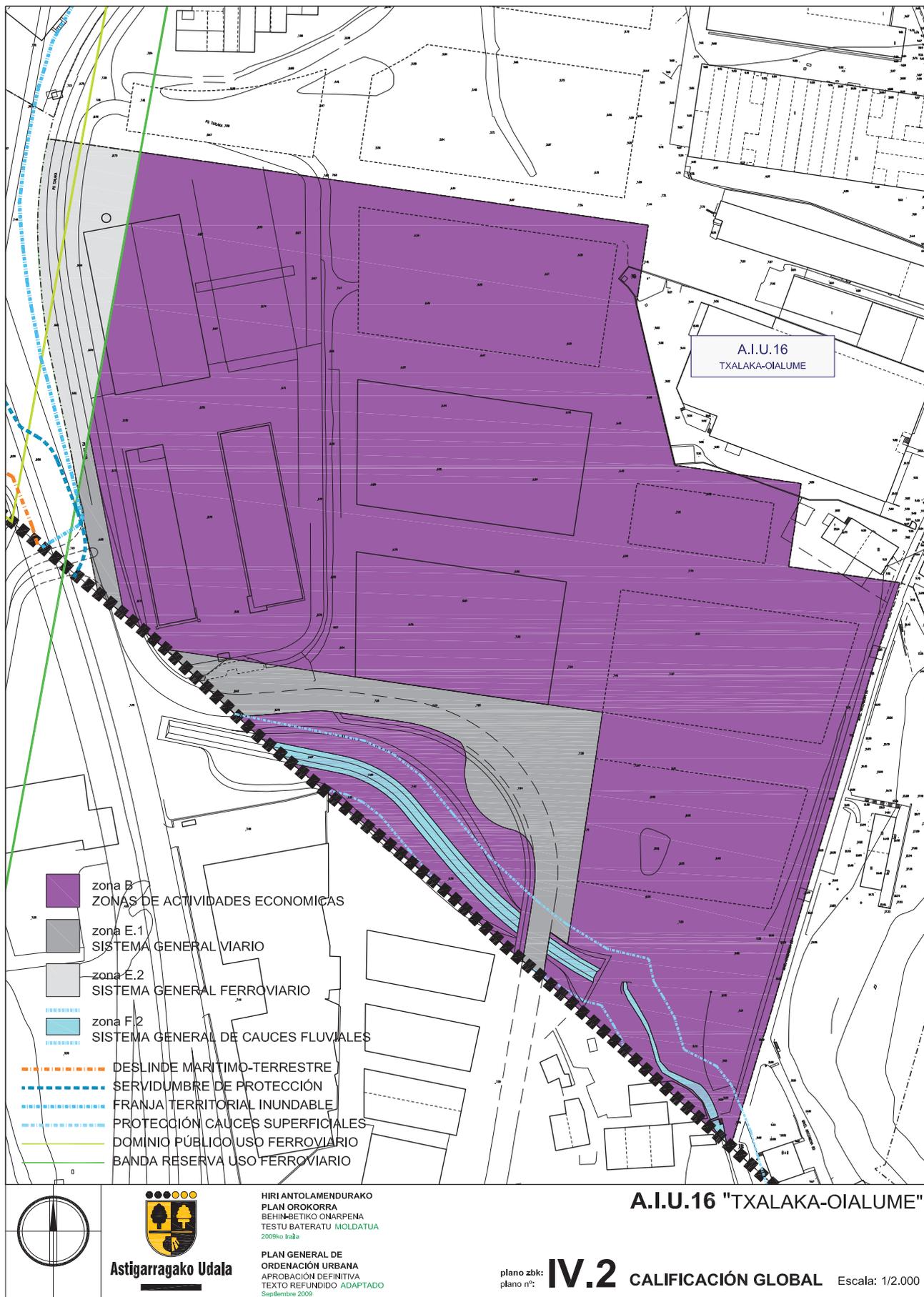
IV. PLANOS

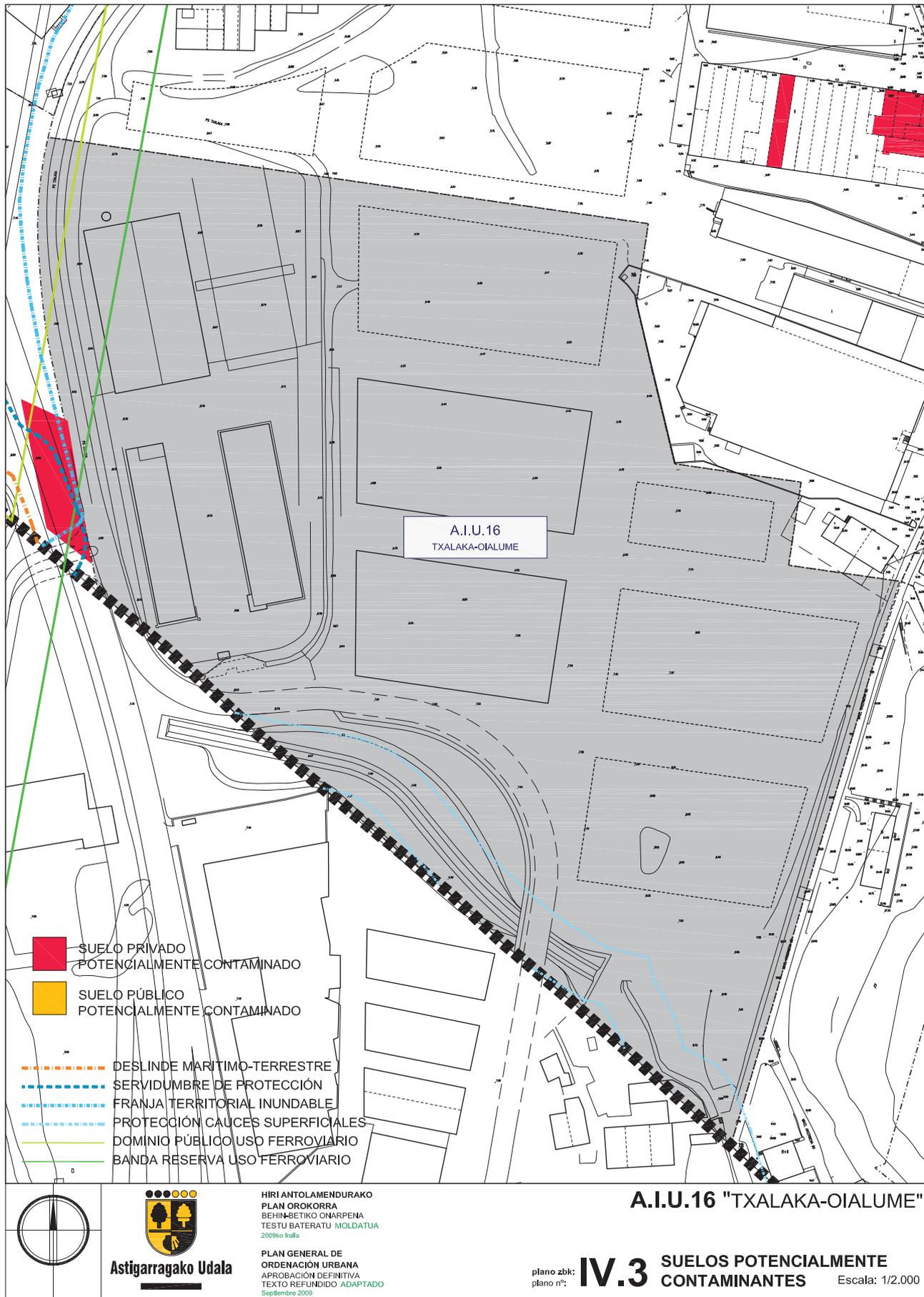
IV.1. Delimitación.

IV.2. Calificación Global.

IV.3. Suelos potencialmente contaminantes.







- SUELO PRIVADO POTENCIALMENTE CONTAMINADO
- SUELO PÚBLICO POTENCIALMENTE CONTAMINADO
- DESLINDE MARÍTIMO-TERRESTRE
- SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN
- FRANJA TERRITORIAL INUNDABLE
- PROTECCIÓN CAUCES SUPERFICIALES
- DOMINIO PÚBLICO USO FERROVIARIO
- BANDA RESERVA USO FERROVIARIO

A.I.U.16 "TXALAKA-OIALUME"



HIRI ANTOLAMENDURAKO
 PLAN OROKORRA
 BEHIN-BETIKO ONARPENA
 TESTU BATERATU MOLDATUA
 2009ko Iraila

PLAN GENERAL DE
 ORDENACIÓN URBANA
 APROBACIÓN DEFINITIVA
 TEXTO REFUNDIDO ADAPTADO
 Septiembre 2009

plano zbk: **IV.3** SUELOS POTENCIALMENTE CONTAMINANTES
 plano nº: Escala: 1/2.000