



LKS INGENIERÍA, S.COOP.



Modificación del Plan Parcial A.U.II.7 MIGELENA (OÑATI) Plan Partzialaren Aldaketa

Promotor • Sustatzailea

Fagor Industrial S.Coop.

Fase • Fasea

borrador • zirriborroa

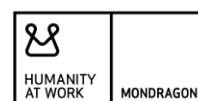
Fecha • Data

marzo 2020 martxo

Equipo redactor • Talde egilea

Marco Segurola, geógrafo

Luis Anduaga, arquitecto



índice general

DOCUMENTO A.	MEMORIA
DOCUMENTO B.	NORMAS URBANÍSTICAS
DOCUMENTO C.	DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN
DOCUMENTO D.	ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA
DOCUMENTO E.	RESUMEN EJECUTIVO
DOCUMENTO F.	PLANOS
DOCUMENTO G.	ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO

memoria informativa y justificativa

Modificación del Plan Parcial

A.U.II.7 MIGELENA (OÑATI)

Plan Partzialaren Aldaketa

Índice • aurkibidea

1. ANTECEDENTES	1
2. JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE OINARTXO	2
3. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN	3
4. SITUACIÓN URBANÍSTICA	8
5. PRINCIPALES CONDICIONANTES MEDIOAMBIENTALES Y SECTORIALES	12
6. ORDENACIÓN PROPUESTA	15
6.1. Planteamiento general	15
6.2. Modificaciones en la ordenación	16
6.3. Modificaciones en las Normas Urbanísticas	16
6.4. Modificaciones de carácter documental	18
6.5. Descripción de la infraestructura proyectada	19
6.6. Cuadros de características	19
6.7. Edificabilidad consumida y pendiente en la U.E.2	20
6.8. Justificación del cumplimiento de la normativa de rango superior	20
7. INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL	22
7.1. Incorporación de las determinaciones del Informe Ambiental Estratégico	22
7.2. Medidas preventivas y correctoras para reducir los efectos negativos en el medio ambiente	22
7.3. Medidas para el seguimiento ambiental del plan	26
7.4. Otros aspectos considerados	28
8. SOSTENIBILIDAD SOCIAL	30
8.1. Impacto en función del género	30
8.2. Evaluación del impacto respecto a la normalización del uso del euskera	31
8.3. Programa de participación ciudadana	31

1. ANTECEDENTES

Fagor Industrial S.Coop. es una empresa líder en la fabricación de equipamiento para la hostelería, la restauración colectiva y la lavandería: cocinas industriales, hornos, lavavajillas industriales, frío comercial y maquinaria para lavandería. Se trata de una empresa de carácter cooperativo integrada en la experiencia cooperativa de Mondragón, con una gran orientación al cliente y con más de 60 años de experiencia. Está integrada en ONNERA Group, grupo empresarial internacional que engloba marcas líderes en diferentes sectores, mercados y países y que comercializa sus productos en los cinco continentes. Tiene su sede en Santxolopetegi en el Barrio de Garibai, dentro del área urbanística I.42 Garibaiko Industria Gunea.

Ante el agotamiento de la capacidad de la planta industrial de Santxolopetegi, Fagor Industrial adquirió en 2001, tras las oportunas consultas con el Ayuntamiento, unas fincas de suelo no urbanizable que formaban parte de los pertenecidos de los caseríos Migeltxiki y Migelaundi, situadas en el barrio de Garibai, lindando con lo que entonces era el área industrial AU.II.7 Migelena, y muy próximos a la planta de Santxolopetegi, e insta al Ayuntamiento de Oñati la clasificación y calificación de dichos terrenos para posibilitar el desarrollo de la empresa.

Mediante una Modificación de las NN.SS. y un Plan Parcial tramitado en paralelo, entre 2002 y 2003 se adecuó el planeamiento urbanístico para posibilitar el desarrollo industrial previsto. Esto permitió la ejecución parcial del ámbito, con una primera fase de la edificación culminada en 2006 y una segunda fase terminada en 2008.

Desde estas fechas, no se ha dejado de invertir en la mejora de las instalaciones productivas, tanto en Santxolopetegi como en Migelena. En Santxolopetegi se ha abordado la ampliación del área de producción, la legalización de la instalación de protección contra incendios y la reforma de la cubierta de la edificación. En Migelena se ha abordado la adquisición de la parcela Z-2, que constituye un paso imprescindible para la ampliación que se quiere abordar ahora.

A lo largo de 2019 Fagor Industrial ha definido sus necesidades de crecimiento para poder dar respuesta al incremento de la demanda y a sus previsiones estratégicas. Tras analizar otras alternativas se ha apostado por la ampliación en el A.U.II.7 Migelena, tras consensuar el proceso con el Ayuntamiento de Oñati. Esta solución garantiza el mantenimiento y ampliación de la actividad industrial de Fagor Industrial S.Coop. en el municipio de Oñati.

El planteamiento de la empresa pasa por trasladar a Migelena toda la fabricación y montaje de lavadoras industriales de la marca, junto con todos los servicios administrativos y representativos de este negocio. Esta actividad se implantará en la planta baja de la futura edificación, con una superficie total de unos 12.000 m². El traslado de la actividad a Migelena posibilita el espacio necesario para duplicar la producción. Actualmente, en Santxolopetegi se fabrican 40 lavadoras al día y está previsto llegar a fabricar 80 a medio plazo. La planificación estratégica de la empresa prevé que este negocio suponga en un futuro un 40% de la facturación total del conjunto de sus negocios.

La planta primera de la edificación industrial se destinaría a almacén general, uso que actualmente se desarrolla en la planta baja y que se trasladaría a la planta alta, incluyendo los muelles de carga que pasarían al frente este de la parcela, lo que requiere culminar la urbanización y concluir la ejecución del vial superior.

Está previsto que cuando la planta alcance su plena actividad trabajen en ella un máximo de 180 personas. Se trata de un ratio de empleo por superficie construida relativamente bajo, debido a que una parte muy importante de la edificación estará destinada a almacén.

La urgente ejecución de la planta industrial es un aspecto de vital importancia para la empresa y constituye una de las principales razones de la apuesta estratégica por la ampliación en Migelena, frente a otras opciones barajadas. La nueva planta de Migelena tiene que estar lista para empezar su producción en Semana Santa de 2021.

En este contexto, se ha redactado un Estudio de Detalle de la U.E.2 que ha tenido aprobación inicial por parte del Ayuntamiento de Oñati el 27 de febrero de 2020, y que introduce algunos ajustes en la ordenación vigente. En base al Plan Parcial y a este Estudio de Detalle se están redactando los proyectos de urbanización y de ejecución de la edificación pendiente de ejecutar. Está previsto que las obras de urbanización y edificación empiecen entre mayo y junio de 2020.

2. JUSTIFICACIÓN Y OBJETIVOS DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

La ordenación planteada en el Plan Parcial aprobado en 2003 sigue siendo válida a día de hoy en sus aspectos fundamentales. Sin embargo, es necesario hacer algunos ajustes en la ordenación de la Unidad de Ejecución 2, para lo que se redacta la presente Modificación del Plan Parcial.

Sin perjuicio de esta Modificación del Plan Parcial se ha optado por tramitar un Estudio de Detalle relativo a la U.E.2, que aborda los ajustes más relevantes y urgentes que es necesario hacer en la ordenación al objeto de posibilitar la ejecución de la ampliación de Fagor Industrial en los plazos previstos. Este Estudio de Detalle ha sido aprobado inicialmente por el Ayuntamiento el 27 de febrero de 2020 y se está tramitando mientras se redacta la presente Modificación del Plan Parcial. Está previsto que el Estudio de Detalle se apruebe definitivamente antes de que finalice la tramitación ambiental de la Modificación del Plan Parcial.

Los reajustes en la ordenación introducidos por el presente Estudio de Detalle son los siguientes:

- Traspaso de la edificabilidad y ocupación de la parcela Z-2 a la parcela Z-3.
- Reordenación interior del viario privado con servidumbre de uso público.
- Reordenación de los aparcamientos.

Sin embargo, los reajustes introducidos en el Estudio de Detalle resultan insuficientes para conseguir una ordenación que se adecúe plenamente a las circunstancias actuales de Fagor Industrial S.Coop.

De esta manera, el objetivo de la Modificación del Plan Parcial consiste en reajustar la ordenación recogida por el Plan Parcial del A.U.II.7 Migelena en la Unidad de Ejecución 2 para posibilitar el correcto desarrollo de la planta industrial de Fagor Industrial S.Coop.

Si bien en el apartado 6 de la Memoria se refleja de manera detallada las principales modificaciones introducidas por la presente Modificación del Plan Parcial respecto al documento actualmente vigente, los cambios más relevantes son los siguientes:

- Incorporar los reajustes incluidos en el Estudio de Detalle actualmente en tramitación.
- Aumentar la ocupación en planta de la parcela industrial Z-3.
- Reordenación del viario privado con servidumbre de uso público, lo que tiene aparejada la reducción de las parcelas de infraestructuras de servicio PII-1 y PII-2 y una pequeña corrección en la delimitación de la parcela de equipamiento deportivo y en las zonas verdes públicas, manteniendo sus respectivas superficies.
- Revisión de la normativa urbanística, adaptándola a los cambios en la ordenación y a la legislación urbanística vigente, aprovechando para corregir la regulación de algunos aspectos normativos, tales como: número de plantas, entreplantas, marquesinas, conservación de la urbanización, etc.

Las modificaciones introducidas en el Plan Parcial afectan exclusivamente a la U.E.2. La U.E.1 mantiene la ordenación recogida en el Plan Parcial vigente, que consolidaba la ordenación previamente aprobada.

La presente Modificación del Plan Parcial es promovida por la empresa Fagor Industrial S.Coop., en calidad de propietario del 100% del suelo privado incluido en la U.E.2 y está realizado con la asistencia técnica de LKS Krean.

3. DESCRIPCIÓN Y CARACTERÍSTICAS DEL ÁMBITO DE ACTUACIÓN

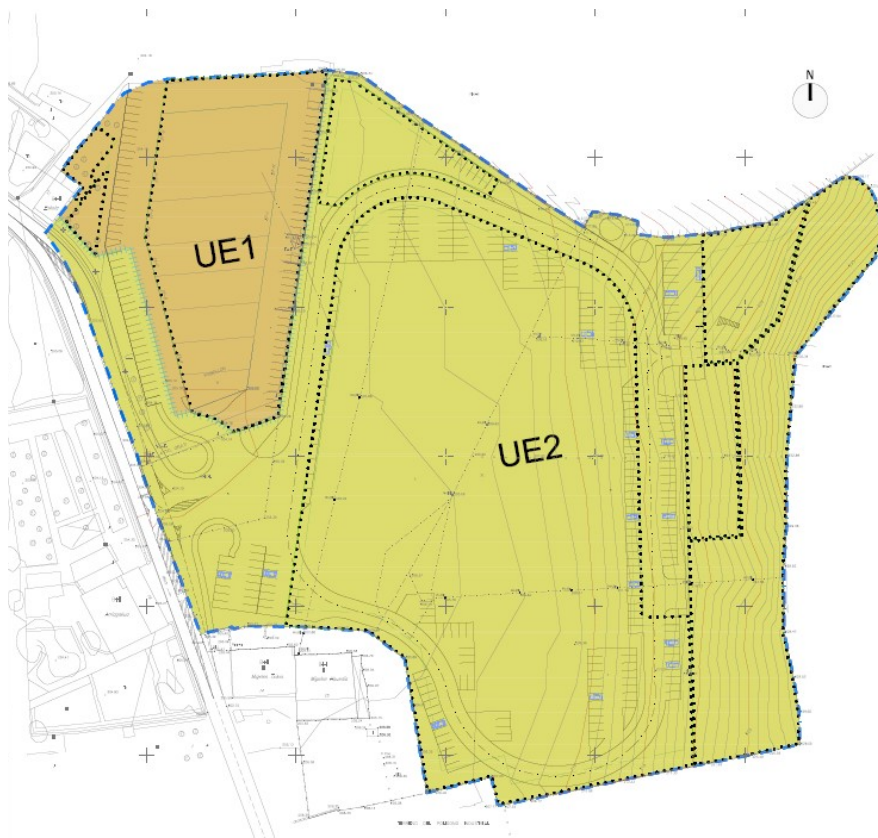
3.1. Delimitación y características físicas del ámbito

Si bien desde el punto de vista documental la presente Modificación del Plan Parcial refleja en sus determinaciones normativas, principalmente Normas Urbanísticas y Planos de Ordenación, el conjunto del A.U.II.7 Migelena, los cambios introducidos en la ordenación se refieren exclusivamente a la Unidad de Ejecución 2 (en adelante U.E.2) de dicho ámbito urbanístico.

La U.E.2 está delimitada en el Plan Parcial de 2003 y engloba todos los suelos que supusieron la ampliación del ámbito original del A.U. II.7 (actualmente U.E.1) para posibilitar la construcción de la planta industrial de Fagor Industrial S.Coop.

La U.E.2 tiene una superficie de 36.755,09 m² y sus límites son los siguientes:

- Por el norte, con la U.E.1 del A.U. II.7 Migelena y suelo no urbanizable.
- Por el sur, con los caseríos Migelentxikia y Migelenandia, polígono 2 del A.U. I.42 Garibaiko Industria Gunea y con suelo no urbanizable.
- Por el este, con suelo no urbanizable.
- Por el oeste, con la U.E.1 del A.U. II.7 Migelena, carretera GI-2630 y terrenos de la casería Migelenandia.



División en Unidades de Ejecución del A.U. II.7 Migelena

El ámbito tiene una pendiente significativa, ascendente en sentido oeste-este. El vial interior del ámbito se inicia a la cota +205 en el enlace con la carretera GI-2630 y asciende hasta la cota +213 que supone el acceso a la planta más alta de la parcela industrial. Esto permite un desarrollo en dos plantas de la edificación principal. Por encima de esta cota, el ámbito asciende hasta la cota +237 en el límite del ámbito con el suelo no urbanizable.

3.2. Estructura de la propiedad

La Estructura de la Propiedad en el A.U.II.7 Migelena se deriva de los siguientes documentos: en la U.E.1 del Proyecto de Reparcelación Voluntaria aprobado definitivamente en febrero de 1994. En la U.E.2 del Proyecto de Reparcelación de la U.E.2, aprobado en septiembre de 2004.

La ordenación del Plan Parcial daba lugar a dos parcelas industriales nuevas en la U.E.2: Z-2 y Z-3. La parcela Z-3, la de mayor tamaño, fue adjudicada a Fagor Industrial S.Coop., en función de sus derechos por el suelo aportado. La parcela Z-2, mucho más pequeña, fue adjudicada en proindiviso a Fagor Industrial (36,6385%), Ernesto Ramírez y M^a Aranzazu Arabaolaza (63,3615%), en base a sus respectivos derechos. El resto de las parcelas privadas definidas por el Plan Parcial (instalaciones e infraestructuras, vial privado y paseo peatonal y jardines privados), se adjudican en un 96,759% a Fagor Industrial y en un 3,241% a Ernesto Ramírez y a M^a Aranzazu Arabaolaza.

El 26 de julio de 2018, se firma ante notario la Escritura de Compraventa del 63,3715% de la parcela Z-2 por parte de Fagor Industrial S.Coop. a la sociedad Contratas Irurok S.L. que había pasado a ser la titular de dicha participación. La adquisición de la totalidad de la parcela Z-2 conlleva también la adquisición de la participación en el resto de las parcelas privadas, ya que ésta es proporcional a la propiedad de las dos parcelas industriales a las que sirven.

De esta manera, Fagor Industrial S.Coop. pasa a ser propietaria del 100% de las parcelas privadas existentes en la U.E.2 del A.U. II.7 Migelena. El plano de información PI.07 "Estructura de la propiedad" refleja la estructura de la propiedad en el ámbito.

Las parcelas privadas existentes en la UE.2 del A.U. II.7 Migelena, son las siguientes:

<i>Parcelas privadas</i>	<i>Uso</i>	<i>Propietario</i>	<i>Superficie m²</i>	<i>Ocupac. edific. m²</i>	<i>Edificabilidad m² máx.</i>
Z 2	Industrial	Fagor Industrial S.Coop.	1.240,00	640,00	1.441,58
Z 3	Industrial	Fagor Industrial S.Coop.	19.512,00	11.872,00	26.741,42
PII-1,PII-2	Instalaciones e infraestructuras	Fagor Industrial S.Coop.	432,36	-----	-----
VP	Vial privado	Fagor Industrial S.Coop.	3.027,00	-----	-----
PP-JP	Paseo peatonal y jardines privados	Fagor Industrial S.Coop.	1.522,75	-----	-----
TOTAL			25.734,11	12.512,00	28.183,00

El resto del ámbito corresponde a las parcelas de cesión obligatoria y gratuita, cedidas al Ayuntamiento de Oñati.

El plano de información PI.07 "Estructura de la propiedad" refleja la estructura de la propiedad vigente en la totalidad de la U.E.2 del A.U.II.7 Migelena.

3.3. Edificación y urbanización existente

Los planos de información PI.02 “Estado actual. Ortofoto” y PI.03 “Estado actual. Topografía” reflejan el estado actual del ámbito.

En la U.E.1 está ejecutada la totalidad de la urbanización y de la edificación.

En la U.E. 2, actualmente se encuentra ejecutada la Fase 1 de la urbanización que incluye la totalidad del viario público (acceso rodado al ámbito y vial de la U.E.1) y la fase 1 del vial privado de uso público. Fagor Industrial ha abordado una parte de la edificación industrial de la parcela Z-3, que ha sido ejecutada en dos fases: fase 1 en 2006 y fase 2 en 2008.

La edificación actualmente existente se refleja en el cuadro siguiente, que corresponde con lo recogido en el proyecto fin de obra de la ampliación de la nave industrial (fase 2), realizado en septiembre de 2008.

Ocupación en planta (proyección)		Fase 1: 4.000,05 m ²	Total: 7.552,88 m ²
		Fase 2: 3.552,83 m ²	
Edificabilidad total	Planta baja	Fase 1: 3.723,48 m ²	Total: 7.161,31 m ²
		Fase 2: 3.437,83 m ²	
	Planta primera	Fase 1: 3.732,21 m ²	Total: 7.182,21 m ²
		Fase 2: 3.450,00 m ²	
	Total	Fase 1: 7.455,69 m ²	Total: 14.343,52 m ²
		Fase 2: 6.887,83 m ²	

3.4. Redes e infraestructuras

El ámbito cuenta con todo tipo de redes de infraestructura de servicio, tal como corresponde a una parcela edificada y en activo, lo que se refleja en el plano PI.04 “Infraestructuras existentes”.

3.5. Reportaje fotográfico





4. SITUACIÓN URBANÍSTICA

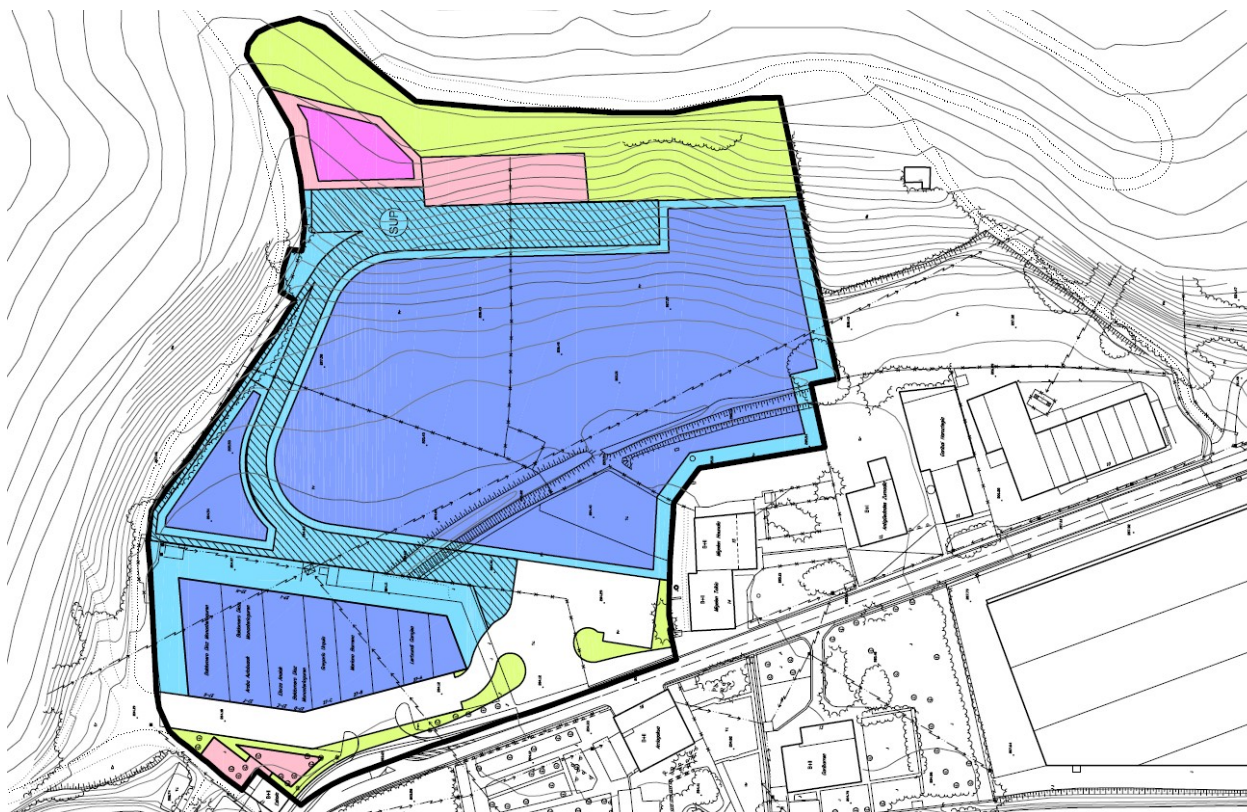
4.1. Normas Subsidiarias de Oñati

Las Normas Subsidiarias de Oñati fueron aprobadas definitivamente con suspensión de algunos de sus ámbitos, por el Consejo de Diputados del 4 de abril de 2006, publicándose el Texto Refundido en el Boletín Oficial de Gipuzkoa del 29 de junio de 2006. Posteriormente se han elaborado documentos tendentes al levantamiento de la suspensión de los ámbitos afectados que se han publicado en los boletines oficiales de Gipuzkoa del 26 de febrero de 2007 y del 13 de julio de 2007, respectivamente.

Nuestro ámbito constituye el Área Urbanística II.7 Migelena. Se trata de un suelo urbanizable de uso industrial. La normativa particular de este ámbito señala que se ha redactado un Plan Parcial que ha sido aprobado definitivamente con fecha de 6 de mayo de 2003 y que las NN.SS. consolidan las determinaciones ya definidas por el planeamiento aprobado y remite la regulación urbanística del área a lo ya establecido por este planeamiento.

Se establece un estándar mínimo de aparcamientos de 1 plaza por cada 100 m² construidos en cada una de las Unidades de Ejecución.

Se establece un plazo máximo de ejecución de cuatro años para la finalización de las obras de urbanización y edificación de la primera fase de la Unidad de Ejecución 2. El resto de las edificaciones se irá realizando de acuerdo con las necesidades empresariales que se vayan planteando.



NN.SS. Oñati: Normativa particular A.U. II.7 Migelena

4.2. Planeamiento y ejecución urbanística en el A.U.II 7 Migelena

Recogemos a continuación el proceso de planeamiento pormenorizado y de ejecución urbanística llevado a cabo en el A.U.II 7 Migelena¹:

- **Plan Parcial:** aprobado definitivamente por el Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa el 2 de julio de 2003 (Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 138, de 22 de julio de 2003).
- **Proyecto de Reparcelación de la U.E.2:** aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Oñati el 28 de septiembre de 2004 (Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 227 de 25 de noviembre de 2004).
- **Proyecto de Urbanización (fase 1):** aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Oñati el 25 de noviembre de 2004 (Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 23, de 4 de febrero de 2005).
- **Ejecución de edificación y urbanización (fase 1):** las obras de la edificación y urbanización de la fase 1 finalizaron en 2006.
- **Estudio de Detalle de la U.E.2:** aprobado inicialmente por el Ayuntamiento de Oñati el 27 de febrero de 2020 y en proceso de tramitación.

4.3. Síntesis del Plan Parcial

El Plan Parcial establece la ordenación pormenorizada del área industrial A.U.II.7 Migelena, cuyo ámbito incorpora a los suelos ya consolidados (pabellones modulares situados junto a la carretera GI-2630) los pertenecidos de los caseríos Migeltxiki y Migelaundi, situados en el barrio de Garibai de Oñati, con el objeto de crear nuevas parcelas industriales que permita la construcción de una nueva planta para la empresa Fagor Industrial S.Coop.

La razón fundamental de ligar los nuevos desarrollos a la parte ya consolidada del A.U.II.7 radica en el hecho de que ambas zonas están obligadas a compartir un acceso común ya que el que existía entonces era insuficiente para resolver el tráfico generado por los usos actuales y futuros además de que presentaba graves deficiencias en cuanto a la seguridad vial.

El trazado viario propuesto está compuesto de las partes siguientes:

- Un nudo de acceso en T (propuesto en las NN.SS.), que conecta con la GI-2630 Oñati-San Prudencio por medio de carriles de aceleración y deceleración y que nos conducen a una zona principal de distribución.
- De este punto salen dos viales que mantienen y que sirven de acceso a cada una de las distintas parcelas privadas y públicas que se definen.

A tal efecto y para que no suponga perjuicio alguno para los propietarios del antiguo polígono, se establecen dos unidades de ejecución independientes. La primera de ellas U.E.1, está formada con los suelos ya desarrollados, mantendría la edificación existente y consolidaría los parámetros asignados, fruto del desarrollo de su propio Plan Parcial.

La consolidación de los parámetros urbanísticos previos en la U.E.1 da lugar a una parcela industrial denominada Z-1 que cuenta con un vial público en su frente oeste hacia la GI-2630 y una parcela privada libre de edificación en su frente este que posibilita la generación de una circunvalación rodada alrededor de la edificación.

En la U.E.2 se incluyen los suelos de la ampliación así como los de dominio público del antiguo polígono, necesarios para la realización de las obras de urbanización entre las que destaca principalmente el nuevo acceso.

¹ A esta relación de planes, hay que incorporar el Plan Parcial original del A.U.II.7 Migelena (actual U.E.1), aprobado definitivamente en julio de 1990, el Proyecto de Urbanización de este ámbito, aprobado definitivamente en mayo de 1991 y el Proyecto de Reparcelación Voluntaria aprobado definitivamente en febrero de 1994. El Plan Parcial del A.U.II.7 aprobado en 2003, consolida y refunde los documentos anteriores.

En la U.E.2 se definen dos parcelas industriales denominadas Z-2 y Z-3, a las que se accede por un vial privado de uso público. Este vial separa físicamente ambas parcelas.

La parcela Z-3 es la de mayor tamaño y está diseñada para acoger la nueva planta industrial de Fagor Industrial S.Coop. El vial interior con servidumbre de uso público rodea la parcela Z-3 por su frente norte y por más de la mitad de sus frentes este y oeste. La ordenación prevé, con carácter orientativo, dar continuidad a la circulación rodada a través de la parcela industrial privada, estando en este tramo libre de la servidumbre de uso público.

La parcela Z-3 cuenta con dos accesos situados a diferente cota. El acceso inferior está situado a una cota similar a la de la carretera GI-2630 (+206) y el superior se sitúa a la cota +213 coincidiendo con la parte más alta del vial. Esto supone una diferencia de cota de 7 m. que permite el desarrollo de una edificación a doble altura.

En la zona alta del ámbito se da respuesta a las parcelas de equipamiento y a las zonas verdes de uso y dominio público, según los estándares vigentes en su momento.

El plano de información PI.05 del presente Estudio de Detalle refleja el plano de Zonificación y usos pormenorizados del Plan Parcial (plano II.2 del Plan Parcial) y el plano PI.06 refleja el plano de gestión, unidades de ejecución (plano II.9 del Plan Parcial).

Zonificación pormenorizada

Zonas de Uso Pormenorizado	Cuántía m²	Estándares %
RESERVAS	2.622,00	5,97
Equipamiento comercial-social	1.417,00	3,23
Equipamiento deportivo	1.205,00	2,74
USO Y DOMINIO PÚBLICO	10.096,89	22,99
Viales	3.775,91	8,59
Sistema General Viario	375,51	0,85
Red viaria pública y aparcamiento	3.400,40	7,74
Espacios Libres	6.320,98	14,40
Zonas Verdes	6.320,98	14,40
PROPIEDAD PRIVADA	31.205,11	71,04
Parcela edificable uso industrial	15.934,00	36,27
Parcela libre de edificación uso industrial	10.289,00	23,43
Parcela instalación infraestructuras	432,36	0,99
Vialidad y aparcamientos con servidumbre de paso de uso público	3.027,00	6,89
Paseo peatonal y jardines con servidumbre de paso de uso público	1.522,75	3,47
TOTAL SUPERFICIE A.U. II.7	43.924,00	100 %

Parcelas industriales

<i>Parcelas industriales privatizadas</i>	<i>Superficie m²</i>	<i>Ocupac. edific. m²</i>	<i>Edificabilidad m² máx.</i>
Z 1	5.471,00	3.422,00	7.858,00
Z 2	1.240,00	640,00	1.441,58
Z 3	19.512,00	11.872,00	26.741,42
PII-1,PII-2	432,36	-----	-----
VP	3.027,00	-----	-----
PP-JP	1.522,75	-----	-----
TOTAL	31.205,11	15.934,00	36.041,00

Reservas de equipamiento

<i>Tipo Parcela</i>	<i>Superficie m²</i>	<i>Ocupac. edific. m2</i>	<i>Edificabilidad m²</i>
Comercial- Social	1.417,00	439,24	878,48
Deportivo	1.205,00	-----	-----

4.4. Edificabilidad consumida y pendiente en la U.E.2

El cuadro siguiente refleja el remanente de ocupación en planta y edificabilidad en las parcelas de uso industrial, comparando los parámetros máximos establecidos en el Plan Parcial con las superficies construidas a día de hoy.

<i>Parcela industrial</i>	<i>Ocupación en planta (m²)</i>			<i>Edificabilidad total (m²)</i>		
	<i>Plan Parcial</i>	<i>Construida</i>	<i>Pendiente</i>	<i>Plan Parcial</i>	<i>Construida</i>	<i>Pendiente</i>
Z 2	640,00	0,00	640,00	1.441,58	0,00	1.441,58
Z 3	11.872,00	7.552,88	4.319,12	26.741,42	14.343,52	12.397,90
TOTAL	12.512,00	7.552,88	4.959,12	28.183,00	14.343,52	13.839,48

5. PRINCIPALES CONDICIONANTES MEDIOAMBIENTALES Y SECTORIALES

5.1. Relación con el cauce del río Oñati

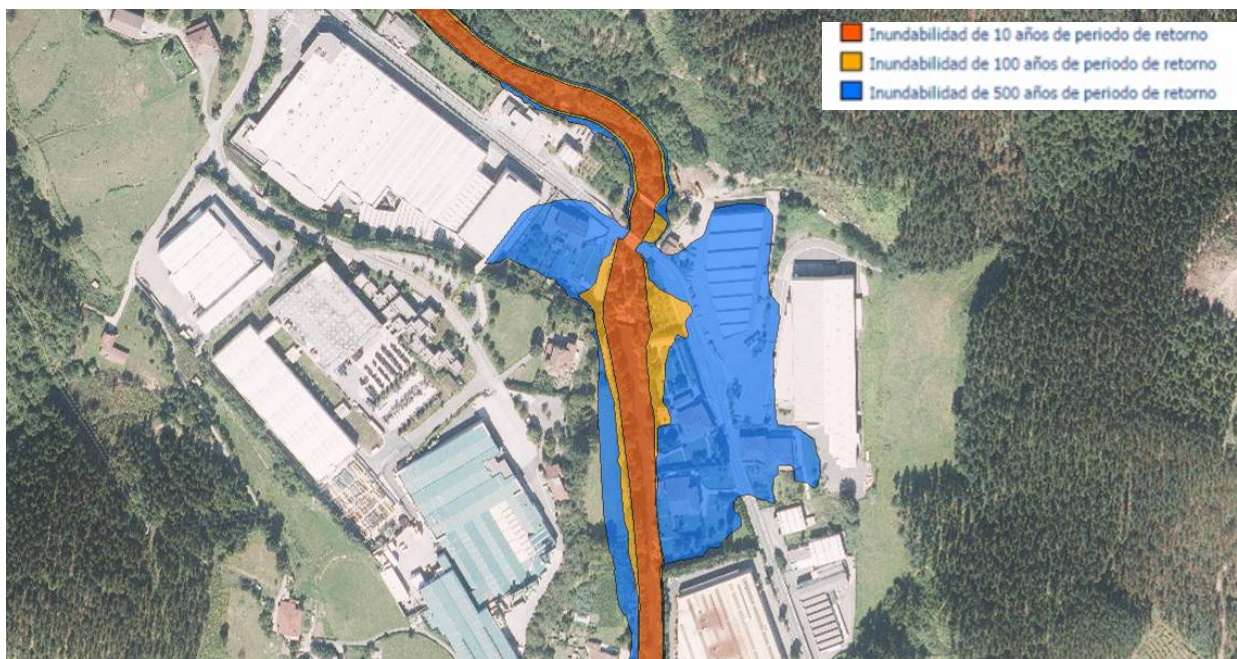
La zona oeste del A.U.II.7 Migelena está dentro de la zona de policía de cauces que comprende 100 m. desde el límite exterior del cauce del río Oñati o Arantzazu. Esta zona comprende la práctica totalidad de la U.E.1 y la zona de la U.E.2 situada a la entrada del ámbito desde la carretera GI-2630, hasta las inmediaciones de la parcela de Fagor Industrial S.Coop.

En la zona de policía de cauces se deberán cumplir las condiciones establecidas en la legislación vigente: autorización administrativa previa de cualquier obra o trabajo; autorización de los vertidos y condiciones de calidad de los vertidos. Sin embargo, la parte del A.U.II.7 Migelena afectada por la zona de policía de cauces constituye una zona consolidada, en cuanto a que no se plantean modificaciones en su situación actual.

Sin embargo, la parcela industrial de Fagor Industrial S.Coop. queda fuera de la zona de policía de cauces y, en mayor medida, la ampliación que se quiere llevar a cabo y que es objeto del presente Estudio de Detalle. El plano PI.02 "Estado actual. Ortofoto" refleja el límite de la zona de policía de cauces. De esta manera, los reajustes en la ordenación introducidos por la presente Modificación del Plan Parcial quedan fuera de la zona de policía de cauces.

El ámbito A.U.II.7 Migelena no está afectado por los retiros de la edificación a dicho cauce, ya que está alejado del mismo.

5.2. Riesgo de inundabilidad



Riesgo de inundabilidad

La zona oeste del A.U.II.7 Migelena presenta un cierto riesgo de inundabilidad. La U.E.1 y la entrada de la U.E.2 están afectadas por la avenida de periodo de retorno de 500 años.

En cualquier caso, ello no es óbice para la autorización de los usos industriales. Tal como establece el **Plan Hidrológico de la Demarcación Hidrográfica del Cantábrico Oriental** 2015-2021, aprobado mediante Real Decreto 1/2016, de 8 de enero, en su artículo 40.4, los usos industriales son autorizables en zonas inundables que se encuentren en situación básica de suelo urbanizado.

Por otro lado, la práctica totalidad de la parcela de Fagor Industrial y, especialmente, la zona en la que se pretende abordar la ampliación de la planta industrial queda fuera de cualquier riesgo de inundabilidad.

5.3. Carretera GI-2630

El A.U.II.7 se encuentra situado junto a la carretera GI-2630. Se trata de una carretera de la red comarcal (red verde). Según el artículo 57 "Construcciones en general" del Decreto Foral Normativo 1/2006, de 6 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa, queda prohibida toda construcción a menos de 8 m. del borde o línea exterior de la explanación de la carretera y la distancia mínima de cualquier edificación a dicha carretera será de 18 m. La ordenación del Plan Parcial respeta los retiros mínimos de la edificación establecidos en la Norma Foral y el presente Estudio de Detalle no afecta a la zona contigua a la carretera.

La actuación prevista no afecta a la carretera GI-2630, si bien deberá solicitarse autorización de obras al Departamento para las Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa, ya que la mayor parte del ámbito de actuación está dentro de los 100 m. de la zona de policía de carreteras.

5.4. Suelos potencialmente contaminados



Suelos potencialmente contaminados recogidos en el Inventario de IHOBE

Si bien una parte de la edificación de la U.E.1 está incluida dentro del Inventario de suelos potencialmente contaminados de Ihohe, no existe ningún suelo inventariado en la U.E.2.

5.5. Afecciones acústicas

El presente ámbito tiene la consideración de futuro desarrollo según la definición recogida en el artículo 3.d) del Decreto 231/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco. Según el artículo 30.2 del citado Decreto, las entidades promotoras de un futuro desarrollo deberán efectuar un estudio de impacto acústico, regulado en el artículo 37 del citado Decreto. A tal efecto, el presente PEOU incorpora un Estudio de Impacto Acústico como Documento G.

5.6. Servidumbres Aeronáuticas

El término municipal de Oñati está parcialmente afectado por las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Vitoria². Se encuentra situado en el límite noreste de la zona de servidumbre de la operación de aeronaves de dicho aeropuerto.

Sin embargo, las actuaciones previstas en la presente Modificación del Plan Parcial no van a superar las alturas máximas establecidas por el planeamiento vigente, con lo que cualquier elemento que se construya en esta parcela no superará la superficie limitadora definida a partir de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria.

Hay que tener en cuenta que las parcelas industriales objeto de la presente actuación (Z-2 y Z-3) se disponen entre las cotas +206 y +213, mientras que las superficies limitadoras generadas por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria, se encuentran aproximadamente a partir de la +1.346. Esto quiere decir que hay unos 1.133 m de distancia entre este plano y el punto más elevado de la parcela industrial.

² Real Decreto 377/2011, de 11 de marzo por el que se actualizan las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Vitoria (BOE, nº 77, de 31 de marzo de 2011).

6. ORDENACIÓN PROPUESTA

6.1. Planteamiento general

La ordenación planteada en el Plan Parcial aprobado en 2003 sigue siendo válida a día de hoy en sus aspectos fundamentales. Sin embargo, es necesario hacer algunos ajustes en la ordenación de la Unidad de Ejecución 2, para optimizar las posibilidades de desarrollo de la planta industrial de la empresa Fagor Industrial S.Coop., lo que se ha abordado a través de un Estudio de Detalle, primero, y de la presente Modificación del Plan Parcial, en segundo lugar.

La nueva ordenación busca concentrar toda la capacidad edificatoria en la parcela Z-3 para posibilitar una planta industrial compacta e integrada en una única edificación, buscando las máximas posibilidades de ampliación en continuidad con la edificación actualmente existente. La parcela Z-2 queda destinada a aparcamientos exclusivamente.

Se amplía la ocupación en planta de la edificación en la parcela Z-3, que queda fijada en un 80% de la parcela industrial, con una superficie máxima de 15.486 m². Esto responde a dos objetivos: en primer lugar, facilitar el desarrollo de la actividad industrial y, en segundo, posibilitar la implantación de marquesinas que con la nueva regulación recogida en la presente Modificación del Plan Parcial pasan a computar ocupación.

Desde el punto de vista organizativo, la futura edificación acogerá toda la fabricación y montaje de lavadoras industriales de la marca, junto con todos los servicios administrativos y representativos de este negocio. La producción se concentrará en la planta baja, con una superficie total de unos 12.000 m², posibilitando duplicar la capacidad productiva actual. El almacenamiento, que actualmente se produce en la planta baja de la edificación existente, se traslada a la planta alta. Esto supone también el traslado de los muelles de carga a la parte superior del ámbito.

El viario privado con servidumbre de uso público que da acceso a las parcelas industriales Z-2 y Z-3 sufre algunas modificaciones en su trazado y en su ordenación interior. En el frente norte del ámbito, se modifica ligeramente la geometría del vial para adaptarse al terreno y para generar una plataforma para aparcamiento y maniobras de camiones, ya que los muelles de carga de la edificación se sitúan en esta parte.

Se replantean las parcelas de instalaciones e infraestructuras (PII-1 y PII-2), reduciéndose su tamaño, fruto de una adecuación de las necesidades actuales. En la parcela PII-1 existe un centro de transformación al servicio del polígono y la parcela se ha redelimitado en torno a éste. En la parcela PII-2, inicialmente estaba previsto colocar el depósito de agua para incendios del polígono, pero Fagor Industrial ha construido un depósito propio en el interior de su parcela. Actualmente se plantea colocar en ella el depósito de gasóleo para la instalación de calefacción de Fagor, para lo que no se necesita toda la superficie inicialmente prevista. La reducción del tamaño de las parcelas de instalaciones permite ampliar el viario para lograr los objetivos anteriormente indicados de optimizar la disposición de aparcamientos y maniobras de camiones.

Para facilitar las maniobras y el aparcamiento, se modifica ligeramente la forma de la parcela de equipamiento deportivo RED-2, dotándola de un chaflán en su extremo noroeste, si bien se mantiene la superficie total de la misma. También se modifican muy puntualmente las zonas verdes públicas, en su extremo sur, manteniéndose su superficie.

En el frente este, en la parte superior del ámbito, se reordenan los aparcamientos de manera que las dos filas de aparcamiento en batería proyectadas queden totalmente fuera de la parcela industrial Z-3. El cambio pasa por eliminar la banda calificada como paseo peatonal y jardines con uso público en el Plan Parcial vigente. El acceso peatonal está garantizado con el paso peatonal previsto al borde la parcela Z-3, para lo que se amplía la servidumbre de uso público a dicha franja.

Se modifica el acceso peatonal previsto, que pasa a discurrir en paralelo al vial rodado. Se elimina la categoría prevista en el Plan Parcial vigente para "paseo peatonal y jardines con uso público" como una calificación independiente y se integra dentro de la vialidad con servidumbre de uso público.

Como derivada de los ajustes anteriores se reajusta ligeramente la delimitación de la parcela industrial Z-3 que sufre una pequeña reducción de superficie, pasando de los 19.512 m² recogidos en el Plan Parcial vigente a los 19.357,53 m² resultantes de la nueva ordenación. Por el contrario, la parcela industrial Z-2 tiene un ligero incremento pasando de los 1.240 m² vigentes a 1.497,55 m².

6.2. Modificaciones en la ordenación

Las principales modificaciones introducidas en la ordenación y que tienen su reflejo en los planos de ordenación, memoria y normas urbanísticas, se recogen de manera esquemática a continuación:

- Se concentra la totalidad de la edificabilidad y, por consiguiente de la ocupación en planta de la edificación en la parcela Z-3, a fin de posibilitar el desarrollo de una planta industrial integrada en un edificio único.
- Se amplía la ocupación en planta de la parcela Z-3, que se fija en el 80% de la superficie de la parcela Z-3, lo que supone 15.486 m².
- La parcela industrial Z-2 queda sin edificabilidad, destinándose en exclusiva a aparcamientos.
- Se reajustan las parcelas de instalaciones e infraestructuras (PII-1 y PII-2) a las nuevas necesidades, reduciéndose su tamaño.
- Se modifica ligeramente el trazado del vial privado de uso público y su ordenación interior.
- Se modifica el itinerario peatonal previsto y se elimina como categoría de calificación independiente la de "paseo peatonal y jardines con uso público" y se integra dentro de la vialidad con servidumbre de uso público.
- Se reajusta ligeramente la delimitación de la parcela de equipamiento deportivo RED-2 y de las zonas verdes públicas, manteniendo su superficie.
- Se redelimitan las parcelas industriales Z-2 y Z-3 para adecuarlas al viario privado con servidumbre de uso público. La parcela Z-3 reduce ligeramente su tamaño (de 19.512 m² a 19.357,53 m²), mientras que la parcela Z-2 aumenta ligeramente (de 1.240 m² a 1.497,55 m²).

6.3. Modificaciones en las Normas Urbanísticas

La presente Modificación del Plan Parcial mantiene, en sus rasgos básicos, la estructura y contenidos de la normativa urbanística del Plan Parcial vigente. Las principales modificaciones introducidas en las normas urbanísticas, además de las que se derivan directamente de los cambios en la ordenación, son las siguientes³:

³ Durante la tramitación del Plan Parcial, se presentó un documento denominado "documento complementario para adaptarlo al acuerdo de 6.05.2003 del Consejo de Diputados", con fecha de mayo de 2003. En este documento se detallan todos los cambios en el documento aprobado inicialmente derivados de dicho informe, tanto en la memoria, como en los planos y en la normativa urbanística. No se redactó un Texto Refundido que lo unificara todo en un único documento. Sin embargo, las Ordenanzas Regulatorias publicadas en el Boletín Oficial de Gipuzkoa nº 138, de 22 de julio de 2003, corresponden con las del documento aprobado inicialmente y no se recogen los cambios introducidos en el documento complementario. En la presente Modificación del Plan Parcial se considera como normativa vigente la suma de las aprobadas inicialmente y las del documento complementario, aunque estas últimas no se hayan incluido en la normativa publicada en el BOG.

Aspectos formales⁴:

- Se sustituye la denominación de Ordenanzas Reguladoras por la de Normas Urbanísticas en todo el documento, en base a la Ley 2/2006. Con carácter general se sustituye el término ordenanza por el de norma. Se sustituye el término aprovechamiento por edificabilidad.
- Artículo 4 “Documentos constitutivos del Plan Parcial y alcance normativo de los mismos”: sustituye al anterior artículo 4 “Naturaleza jurídica” del Plan Parcial vigente, que, entre otros aspectos, actualiza los documentos constitutivos del Plan Parcial conforme a la Ley 2/2006.
- Artículos 7 “Código de zonificación” y 8. “Definición del régimen de calificación aplicable”: se modifica su redacción para adecuarlos a las modificaciones en la ordenación, evitando redundancias innecesarias y contradicciones entre ambos.
- Artículo 9 “Estudio de Detalle”: se actualiza la remisión a la normativa urbanística vigente.
- Artículo 11 “Límites de adaptación de la ordenación por el Proyecto de Urbanización”: se actualiza y simplifica la redacción del artículo, eliminando referencias a normativa actualmente derogada.
- Artículo 12 “Unidades de Ejecución”: se simplifica la redacción del artículo para evitar redundancias con el artículo siguiente: 13 “Desarrollo y ejecución del Plan Parcial”.
- Artículo 17 “Asignación de la edificabilidad urbanística”: se adecúa el contenido a la nueva ordenación y a las actuales circunstancias de gestión, simplificando su redacción.
- Artículo 20 “Condiciones de edificación”: se divide el artículo en bloques para facilitar la comprensión de los diferentes aspectos regulados.
- Título Tercero, Capítulo 2º “Equipamiento social y comercial”: se elimina el cuadro de características que el Plan Parcial vigente incluye antes del artículo 28, al estar ya recogido en el Capítulo 5º.
- Artículo 32 “Condiciones particulares” (Aparcamientos): se redacta el artículo en coherencia con lo establecido en las NN.SS. de Oñati para el A.U.II.7 Migelena y se simplifica su redacción, sin modificar el estándar de aparcamientos establecido.
- Artículo 33 “Cuadros de características”: se modifica el título anterior que era “Suelo de uso industrial”, haciéndolo coincidir con el título del Capítulo 5º. Se incluyen los cuadros de superficies actualizados a la nueva ordenación, pero se eliminan todas las menciones a cuestiones como distribución de la edificabilidad, condiciones de edificación y uso, condiciones de gestión, etc., ya que están adecuadamente reguladas en sus artículos correspondientes y su inclusión aquí resulta redundante.
- Título Sexto “Fichas urbanísticas de las parcelas industriales edificables”: al incorporarse un nuevo Título Quinto “Condicionantes de carácter ambiental y sectorial”, se corre la numeración de este título. Se incluyen fichas urbanísticas sólo para las parcelas con industriales edificables (parcelas Z-1 y Z-3), ya que se entiende que el resto ya están adecuadamente reguladas con el resto de la normativa urbanística. Se establece un artículo para cada ficha urbanística, con una numeración correlativa con el Título Quinto: artículos 49 y 50. Se simplifican las fichas urbanísticas para evitar reiteraciones innecesarias con aspectos ya regulados en otros artículos.

⁴ Se entiende por aspectos formales todos aquellos que no modifican el contenido efectivo de la regulación normativa. Se incluyen en este bloque los ajustes normativos que se derivan de la nueva ordenación (modificación de superficies, etc.). Se indican exclusivamente las modificaciones más significativas. No se citan las modificaciones derivadas de corrección de errores, correcciones semánticas, actualización de las referencias a otros artículos o a otros documentos del Plan Parcial, etc.

Aspectos de contenido⁵:

- Artículo 13 “Desarrollo y ejecución del Plan Parcial”: se modifica el sistema de actuación de la U.E.2, que pasa de Cooperación a Concertación, de acuerdo con la situación actual del ámbito.
- Artículo 17 “Asignación de la edificabilidad urbanística”: se refleja el incremento de la ocupación en planta de la parcela Z-8 y la concentración de la edificabilidad de las parcelas Z-2 y Z-3 en esta última realizado por el Estudio de Detalle de la U.E.2.
- Artículo 19 “Condiciones de edificabilidad”: se regulan las entreplantas vinculadas a equipos e instalaciones y que no requieren presencia permanente de personas, de forma que no computan edificabilidad. Se regulan las marquesinas, de forma que computan ocupación en planta y edificabilidad al 50% siempre que tengan dos o tres frentes abiertos.
- Artículo 20 “Condiciones de edificación”: se elimina la limitación de que los cuerpos de oficinas o usos administrativos, en los que se permite un perfil máximo de tres plantas sobre rasante, tengan que disponerse en una franja de 8 m. de ancho a lo largo de la fachada principal.
- Artículo 44 “Mantenimiento y conservación de la urbanización”: se incluye un nuevo artículo que regula el mantenimiento de la urbanización por parte de los propietarios del ámbito. El Plan Parcial vigente establece esta voluntad, remitiéndose a un Convenio Urbanístico que nunca ha sido realizado.
- Título Quinto “Condicionantes de carácter ambiental y sectorial”: se incluye un nuevo título normativo para regular aspectos que no estaban recogidos en el Plan Parcial vigente, en el que se incluyen los siguientes artículos:
 - Artículo 45 “Medidas protectoras, correctoras y compensatorias para reducir los efectos negativos en el medio ambiente”.
 - Artículo 46 “Suelos potencialmente contaminados”.
 - Artículo 47 “Zonificación acústica y objetivos de calidad acústica”.
 - Artículo 48 “Servidumbres aeronáuticas”.

6.4. Modificaciones de carácter documental

- Se modifica la estructura del documento para hacerlo coherente con la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo del País Vasco y con su normativa de desarrollo, así como con las exigencias derivadas de la normativa sectorial. La estructura del Plan Parcial queda de la siguiente manera:

DOCUMENTO A.	MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA
DOCUMENTO B.	NORMAS URBANISTICAS
DOCUMENTO C.	DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN
DOCUMENTO D.	ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA
DOCUMENTO E.	RESUMEN EJECUTIVO
DOCUMENTO F.	PLANOS
DOCUMENTO G.	ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO

- La Memoria informativa y justifica incluye nuevos capítulos: Informe de Sostenibilidad Ambiental y

⁵ Se entiende por aspectos de contenido, todas aquellas modificaciones que suponen cambios concretos en la regulación normativa de algunos aspectos que van más allá de la mera adecuación a los parámetros resultantes de la nueva ordenación: superficies, distribución de edificabilidad, etc.

Sostenibilidad Social, en cumplimiento de la normativa vigente.

- El Estudio de Viabilidad Económico-Financiera incluye la Memoria de Sostenibilidad Económica, en cumplimiento de la normativa vigente.

6.5. Descripción de la infraestructura proyectada

Buena parte de las infraestructuras están ya ejecutadas, tal como se recoge en el análisis del estado actual, para permitir el funcionamiento de la planta industrial actual. Los planos de ordenación PII.03, PII.04, PII.05, PII.06 y PII.07, recogen los esquemas de redes previstos para completar las infraestructuras existentes.

6.6. Cuadros de características

Zonificación pormenorizada

<i>Zonas de Uso Pormenorizado</i>	<i>Cuantía m²</i>	<i>Estándares %</i>
RESERVAS EQUIPAMIENTOS	2.622,00	5,97
Equipamiento social-comercial	1.417,00	3,23
Equipamiento deportivo	1.205,00	2,74
USO Y DOMINIO PÚBLICO	10.096,89	22,99
Viales	3.775,91	8,59
Sistema General Viario	375,51	0,85
Red viaria pública y aparcamiento (Sistema local)	3.400,40	7,74
Espacios Libres	6.320,98	14,40
Zonas Verdes y peatonales	6.320,98	14,40
PROPIEDAD PRIVADA	31.205,11	71,04
Parcela industrial	26.326,08	59,93
Parcela de instalaciones de infraestructuras	366,94	0,84
Vialidad con servidumbre de uso público y espacios ajardinados anejos	4.512,09	10,27
TOTAL SUPERFICIE A.U. II.7	43.924,00	100 %

Parcelas industriales

<i>Parcelas industriales privadas</i>	<i>Superficie m²</i>	<i>Ocupac. edific. m²</i>	<i>Edificabilidad máx. m²</i>
Z-1	5.471,00	3.422,00	7.858,00
Z-2	1.497,55	0	0
Z-3	19.357,53	15.486,00	28.183,00

TOTAL	26.326,08	18.908,00	36.041,00
--------------	------------------	------------------	------------------

Reservas de equipamiento

<i>Tipo Parcela</i>	<i>Superficie m²</i>	<i>Ocupac. edific. m2</i>	<i>Edificabilidad m²</i>
Comercial- Social	1.417,00	439.24	878.48
Deportivo	1.205,00	-----	-----

6.7. Edificabilidad consumida y pendiente en la U.E.2

El cuadro siguiente refleja el remanente de ocupación en planta y edificabilidad en las parcelas de uso industrial, comparando los parámetros máximos establecidos en el Plan Parcial con las superficies construidas a día de hoy.

<i>Parcela industrial</i>	<i>Ocupación en planta (m²)</i>			<i>Edificabilidad total (m²)</i>		
	<i>Plan Parcial</i>	<i>Construida</i>	<i>Pendiente</i>	<i>Plan Parcial</i>	<i>Construida</i>	<i>Pendiente</i>
Z 2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Z 3	15.486,00	7.552,88	7.933,12	28.183,00	14.343,52	13.839,48
TOTAL	15.486,00	7.552,88	7.933,12	28.183,00	14.343,52	13.839,48

6.8. Justificación del cumplimiento de la normativa de rango superior

- **Planeamiento general:** La ordenación propuesta en la presente Modificación del Plan Parcial es coherente con las determinaciones que establecen las NN.SS. de Oñati.
- **Orden. pormenorizada:** La presente Modificación del Plan Parcial define todas las determinaciones de la ordenación urbanística pormenorizada recogidas en el artículo 56.1 de la Ley 2/2006 del suelo y urbanismo del País Vasco.
- **Edificabilidad máxima:** No se modifica la edificabilidad máxima establecida en el Plan Parcial vigente y en las NN.SS. de Oñati.
- **Relación con el cauce:** La ordenación del A.U.II.7 Migelena no está afectada por los retiros al río Oñati ya que el ámbito está apartado del cauce.

- **Inundabilidad:** Las parcelas industriales de Fagor Industrial S.Coop. quedan fuera de la zona inundable. No se modifica ningún aspecto que afecte a la zona inundable actual ni tampoco ninguno que pudiera modificar dicha zona inundable. En cualquier caso, la zona inundable actual respeta las determinaciones establecidas en el Plan Hidrológico en relación a los suelos ya urbanizados situados en zona de policía inundable (art. 40.4).
- **Retiros a carreteras:** No se modifica la ordenación de la U.E.1, con lo que se mantiene un retiro superior al mínimo de 18 m. a la carretera GI-2630 establecido por la Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa.
- **Aparcamientos:** Se mantiene la dotación global de aparcamientos establecida en el vigente Plan Parcial y en las NN.SS. de Oñati.
- **Accesibilidad:** No se modifican las condiciones de accesibilidad establecidas en el Plan Parcial vigente.
- **Vegetación:** Al no producirse incremento de la edificabilidad, no será de aplicación el artículo 6.2.c) del Decreto 132/2012 de estándares urbanísticos, que establece la obligatoriedad de plantar un árbol por cada incremento de 100 m² de la construcción.
- **Calidad acústica:** Se establece que el ámbito constituye un área acústica tipo b) al ser un ámbito con predominio de suelo de uso industrial. Los edificios consolidados tendrán la consideración de "área ya urbanizada" y tendrán que cumplir unos objetivos de calidad acústica en el espacio exterior de 75-75-65 db para los periodos día-tarde-noche. Las futuras ampliaciones tendrán la consideración de "futuro desarrollo", con lo que los valores objetivo de calidad en el espacio exterior serán de 70-70-60 db para los periodos día-tarde-noche.
- **Serv. aeronáuticas:** No se modifican las condiciones de altura de la edificación. En cualquier caso, cualquier elemento que se construya en este ámbito no superará la superficie limitadora definida a partir de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria.

7. INFORME DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

El artículo 31 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, establece que los documentos urbanísticos sometidos a evaluación ambiental estratégica, deberán incluir un informe de sostenibilidad ambiental que deberá motivar la ordenación adoptada desde el principio del desarrollo sostenible, entre otros aspectos.

7.1. Incorporación de las determinaciones del Informe Ambiental Estratégico

La presente Modificación del Plan Parcial incorporará las determinaciones del Informe Ambiental Estratégico en el momento en que se formule.

7.2. Medidas preventivas y correctoras para reducir los efectos negativos en el medio ambiente

Se reproducen a continuación las medidas preventivas y correctoras, tomando en consideración el cambio climático, recogidas en el Documento Ambiental Estratégico redactado para someter la Modificación del Plan Parcial al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada.

En el momento en el que se produzca la entrada en vigor de la presente Modificación del Plan Parcial, es previsible que la urbanización y la edificación estén ya ejecutadas en su mayor parte o, al menos, en un estado muy avanzado de ejecución, en base al Plan Parcial de 2003 y al Estudio de Detalle de 2020. Las modificaciones introducidas en la presente Modificación del Plan Parcial constituyen ligeros reajustes y/o complemento de lo ya ejecutado. Es necesario interpretar las medidas protectoras, correctoras o compensatorias en este contexto.

7.2.1. Medidas generales para la fase previa de desarrollo de la Modificación del Plan Parcial

Todas las medidas serán de aplicación para la urbanización en base la Modificación del Plan Parcial:

- **Para del control y vigilancia ambiental de la obra**, será necesario contratar un equipo multidisciplinar de especialistas que controlen la correcta aplicación de las medidas de prevención y corrección de impactos. Colaborarán en todo momento con la Dirección de Obra controlando los aspectos relacionados con este apartado del presente documento.
- **Se procederá a la delimitación de la superficie que va a ser afectada**, así como las diferentes disposiciones según legislación sectorial con el objeto de evitar la afección a zonas que no estén contemplados dentro de la Modificación del Plan Parcial.
- **Se protegerá el arbolado de interés** de las zonas aledañas para evitar su deterioro.
- Se redactará un **Plan de Obra**, donde se recogerán las distintas fases del proyecto, así como un **Manual de buenas prácticas ambientales** para su utilización por el personal de obra.
- Se estará **a lo dispuesto en las diferentes Ordenanzas municipales** sobre alumbrado exterior, tráfico, accesibilidad, movilidad, ruidos, jardinería, etc.
- Se ejecutará una **limpieza al finalizar la obra**, garantizando que se retiran todos los materiales sobrantes y los residuos generados durante las obras, así como su gestión.

- El criterio a seguir debe ser que **el balance de tierras sea neutro**, es decir, que no haya excedentes significativos que deban depositarse fuera del ámbito ni necesidades importantes de materiales de préstamo del exterior. El movimiento de tierras deberá ser el mínimo posible, utilizando los excedentes en la propia obra para otras necesidades.
- Los accesos de obra, el parque de maquinaria, las áreas de almacenamiento temporal de materiales de obra, de acopios temporales de tierra vegetal, de materiales de préstamo y de residuos generados en la obra se ejecutarán en su conjunto, **sobre la base de criterios de mínima afección ambiental**.
- La Modificación del Plan Parcial con objeto de potenciar sistemas industriales eficientes desde el punto de vista energético, adoptará medidas referentes a la regulación de soluciones constructivas sostenibles para las actuaciones proyectadas, requerimientos de iluminación de bajo consumo en los espacios públicos, exigencia de instalaciones de rendimientos energéticos bajos, y potenciación de equipamientos de obtención de energía a partir de energías renovables siempre que sea posible.

7.2.2. Fase de Construcción y Explotación

Al igual que en el anterior apartado, las medidas correctoras y protectoras se aplicarán exclusivamente a las actuaciones que se deriven de la Modificación del Plan Parcial.

Medida protectora y/o correctora	Elemento a proteger (impacto a prevenir/corregir)
Implantación de todas las medidas contempladas derivadas del Informe Ambiental Estratégico del Gobierno Vasco.	Todos los que se vean afectados.
<p>La puesta a punto de la maquinaria, los cambios de aceite y trabajos de hormigón se realizarán en zonas habilitadas para tal uso. En estas zonas se deberá garantizar que, en el caso de que se generen vertidos accidentales, no se produzca una contaminación de los cauces cercanos ni del subsuelo. Para ello, se impermeabilizarán las áreas destinadas a la reparación y cambios de aceite de la maquinaria.</p> <p>La Contrata deberá garantizar que en la zona de ubicación del parque de maquinaria el suelo esté impermeabilizado, y en el caso de que se generen vertidos accidentales, tener preparado un protocolo de actuación. Se instalará un punto limpio en la zona de obras.</p> <p>Gestión de tierras y sobrantes: los sobrantes de excavación generados en los diferentes proyectos se llevarán a depósito de sobrantes autorizado y su gestión se ajustará a la legislación vigente.</p> <p>La gestión de los Residuos de Construcción y Demolición (RCD) se ajustará a las directrices establecidas en el Decreto 112/2012, de 26 de junio, por el que se regula la producción y gestión de los residuos de construcción y demolición.</p> <p>Los recipientes o envases conteniendo residuos peligrosos cumplirán las normas de seguridad establecidas en el artículo 13 del Real Decreto 833/1988, de 20 de julio, por el que se aprueba el reglamento para la ejecución de la Ley 20/1986, de 14 de mayo, básica de residuos tóxicos y peligrosos, y permanecerán cerrados hasta su entrega a gestor evitando cualquier pérdida de contenido por derrame o evaporación.</p> <p>La gestión de los aceites usados se realizará de acuerdo con el Real Decreto 679/2006, de junio, por el que se regula la gestión de los aceites industriales usados y con el Decreto 259/1998, de 29 de septiembre, por el que se regula la gestión del aceite usado en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco.</p>	<p>Suelo (contaminación de suelo y subsuelo).</p> <p>Gestión de residuos.</p>

Medida protectora y/o correctora	Elemento a proteger (impacto a prevenir/corregir)
Control de los suelos excavados: cualquier indicio de contaminación por la detección de tierras sospechosas deberá ser comunicada al Ayuntamiento de Oñati y a la Viceconsejería de Medio Ambiente, en cumplimiento del artículo 10.2 de la Ley 1/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.	Suelo (contaminación de suelo y subsuelo). Gestión de residuos.
Para evitar vertidos accidentales o negligentes de aceites, hidrocarburos o cualquier material contaminante, en el Programa de Vigilancia Ambiental se deberán incorporar pautas y prescripciones de obligado cumplimiento a tener en cuenta por la Dirección Ambiental, como la prohibición de depósitos temporales o permanentes no proyectados en áreas desde las que por escorrentía se pueda afectar a los cursos de agua. De igual forma, el parque de maquinaria se deberá instalar en áreas impermeabilizadas. La conservación de la calidad de las aguas subterráneas debe basarse en el principio de prevención, evitando que se produzca su contaminación, estableciendo los medios y las debidas medidas de seguridad necesarias.	Hidrología superficial/subterránea y calidad del agua.
Durante las obras, maquinaria y vehículos circularán a una velocidad no superior a 20 km/h en la zona de trazado. Se abordará una revisión documental de las tarjetas de homologación e ITV de la maquinaria de obra, en lo referente a combustión, emisiones y nivel de ruidos, para comprobar el cumplimiento de la normativa de emisiones. Los viales utilizados por los camiones para entrar o salir de la obra, deberán mantenerse limpios, utilizando agua a presión o barredoras mecánicas. Utilización de toldos en aquellos camiones que transporten materiales susceptibles de generar un aumento de la concentración de polvo atmosférico. Cumplimiento de las ordenanzas reguladoras en lo relativo a emisiones a la atmósfera.	Aire (aumento de sólidos en suspensión emisión de partículas de NOx, CO...).
Se procederá a la delimitación precisa del ámbito de actuación, a fin de evitar cualquier afección innecesaria sobre los árboles próximos. Valorar la necesidad de realizar riegos sobre la vegetación aledaña en caso de que partículas en suspensión se hayan depositado sobre árboles y jardines próximos. Se evitará la dispersión de especies vegetales exóticas invasoras en los movimientos de tierras, para lo que se adoptará un código específico de buenas prácticas. La restauración del ámbito se efectuará con plantas autóctonas y resilientes al cambio climático.	Vegetación.
Cumplimiento de las normas sobre ruidos y vibraciones establecidas en la legislación vigente, como el R.D 212/2002, de 22 de febrero por el que se regulan las emisiones sonoras en el entorno debidas a determinadas máquinas de uso al aire libre y Real Decreto 524/2006, de 28 de abril, por el que se modifica el Real Decreto 212/2002. El tráfico de maquinaria pesada que se produzca en la fase de construcción ha de planificarse utilizando aquellas rutas y vías de entrada y de salida que resulten menos molestas para las los habitantes del entorno. El horario de las obras deberá ser diurno, incluyendo restricciones en los días festivos y en los fines de semana.	Ruidos (corrección del impacto acústico).
Asimismo, la Dirección de Obra deberá dar las órdenes oportunas para que se cumplan los horarios de actividad previstos. Durante la fase de funcionamiento, será de aplicación la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido, con el fin de garantizar la calidad acústica del entorno y cumplir con los valores límite establecidos. Cumplimiento de todas las recomendaciones emanadas el estudio acústico realizado para la Modificación del Plan Parcial.	Ruidos (corrección del impacto acústico).

Medida protectora y/o correctora	Elemento a proteger (impacto a prevenir/corregir)
Se adoptarán sistemas de iluminación de reducido impacto lumínico adecuado al entorno circundante, de manera que se asegure la iluminación de las calles y lugares comunes y minimice la contaminación lumínica ascendente.	Contaminación lumínica.
Se debe aumentar la eficacia en la utilización de los recursos naturales (materias primas, agua, energía, etc.) y dar el máximo valor a los subproductos generados. Para ello se propone el desarrollo de sistemas para el ahorro de agua y energía, nuevas tecnologías, elaboración de planes de ecodiseño, etc. Se fomentará el ahorro energético.	Cambio climático. Eficiencia energética.
<p>En todo caso, se recomienda la utilización de materiales y soluciones constructivas contemporáneas, que traduzcan con fidelidad la lógica de los procesos productivos y sean de buena conservación.</p> <p>Los materiales de fachada y cubiertas serán de calidad, debiéndose cuidar compositivamente los volúmenes, colores y texturas. Coherencia cromática con el entorno. Tener en cuenta el cambio de color de los materiales con el paso del tiempo.</p> <p>Durante la fase de funcionamiento se recomienda un mantenimiento eficaz y sistemático de los edificios, que incluye limpieza, orden general y retirada de elementos obsoletos.</p>	Paisaje
Si al efectuarse movimientos de tierras se detectasen materiales arqueológicos o yacimientos desconocidos, se actuará de acuerdo con lo estipulado en el artículo 48 de la Ley de Patrimonio Cultural Vasco.	Patrimonio Cultural
<p>Conforme a la prioridad establecida en el IV Programa Marco Ambiental 2020, respecto a fomentar una edificación y construcción más eficiente en el uso de los recursos a lo largo de todo su ciclo de vida y en especial en el aprovechamiento de los residuos al final del mismo, deberán considerarse las recomendaciones de la Guía de Edificación Ambientalmente Sostenible correspondiente, con objeto de potenciar el ahorro y la eficiencia energética de los edificios y el impulso de las energías renovables. Dichas medidas deberán incidir en, al menos, los siguientes aspectos:</p> <ul style="list-style-type: none"> – Materiales. Reducción del consumo de materias primas no renovables. – Energía. Reducción del consumo de energía y/o generación de energía a partir de fuentes no renovables. – Agua potable. Reducción del consumo de agua potable. – Aguas grises. Reducción en la generación de aguas grises. – Atmósfera. Reducción de las emisiones de gases, polvo, de calor y lumínicas. – Calidad interior. Mejora de la calidad del aire interior, del confort y de la salud. – Uso del suelo. Reducción en la ocupación del suelo. – Movilidad y transporte. Reducción de los procesos de transporte y mejora de la movilidad de las personas. <p>Para las zonas verdes, se utilizarán especies adaptadas al medio y de bajo consumo hídrico.</p>	<p>Edificación y construcción sostenible.</p> <p>Movilidad, accesibilidad y seguridad.</p> <p>Restauración ambiental.</p>

7.3. Medidas para el seguimiento ambiental del plan

El programa de Vigilancia Ambiental tiene como finalidad controlar el desarrollo de las actuaciones, minimizar o evitar las afecciones ambientales identificadas y supervisar la ejecución de las medidas de integración ambiental que se establecen en este documento ambiental y que pueda establecer el órgano ambiental en su informe. De esta forma, los objetivos fundamentales que se persiguen son:

- Verificar la correcta ejecución de todas las obras que desarrollará la Modificación del Plan Parcial, de forma que se cumplan las medidas preventivas y correctoras previstas.
- Comprobar que los impactos producidos son los previstos, tanto en magnitud como en lo que se refiere al elemento afectado.
- Detectar si se producen impactos no previstos en este documento ambiental, y poner en marcha las medidas correctoras pertinentes en caso necesario.
- Seguir la evolución de las medidas preventivas y correctoras adoptadas, y comprobar la eficacia de las mismas. Determinar, en caso negativo, las causas que han provocado su fracaso y establecer las nuevas medidas a adoptar en este caso.
- Asesorar a la Dirección de Obra en aspectos ambientales del proyecto.

7.3.1. Indicadores de control

Será la Dirección de Obra la encargada de garantizar la adecuada implantación y la eficacia de las medidas correctoras propuestas y de establecer en su caso nuevas medidas.

Se han diferenciado varias fases para cada una de las cuales se proponen diversos controles:

- Fase de redacción proyectos de desarrollo.
- Fase de obras.

1.- Fase de control de los Documentos de Desarrollo

Se comprobará que todos los proyectos de edificación y urbanización contienen toda la documentación y estudios específicos necesarios, incluido el estudio de gestión de residuos y materiales de construcción y demolición, así como los diferentes informes sectoriales y permisos de obra del Ayuntamiento de Oñati.

Una vez realizado el replanteo de las diferentes actuaciones sobre el terreno, se llevará a cabo una revisión in situ del mismo al objeto de garantizar que no se generan impactos evitables, y se definirá una franja de ocupación mínima. Se comprobará el jalonamiento o vallado de la superficie de las obras, caminos, e instalaciones auxiliares.

2.- Fase de obras

- Control del plan de obra.
- Control del manual de buenas prácticas.
- Control de la aplicación de todas las medidas del presente documento y del Informe de Impacto Ambiental por parte de Gobierno Vasco.
- Control del área de afección.
- Control de la gestión de residuos y sobrantes de excavación.
- Control sobre el suelo y subsuelo.
- Control del ruido y de la calidad del aire.
- Control sobre el sistema hidrológico.

- Control de la ejecución de campaña de limpieza al finalizar la obra.

3.- Control Documental del Plan de Vigilancia Ambiental

- Archivo de medios materiales: Toda la documentación relativa a los medios materiales que se utilicen en las obras deberá ser recopilada sistemáticamente en un Archivo específico.
- Diario de Seguimiento Ambiental: Se confeccionará un documento donde se registrará toda la información sobre observaciones efectuadas, incidencias producidas, acciones emprendidas y nivel de cumplimiento de las medidas protectoras, correctoras y compensatorias.
- Informes-resumen periódicos: Un resumen de las observaciones efectuadas, de los resultados obtenidos y de las conclusiones y recomendaciones emitidas, etc., por la Asesoría Ambiental deberán ser entregados mensualmente durante la fase de obras y trimestral durante la fase de funcionamiento.
- Informe anual de Medidas Correctoras: Con el fin de reflejar la evaluación de la eficacia de las medidas correctoras y su grado de implantación, se elaborará un Informe Anual de Implantación de Medidas Correctoras.

7.3.2. Objetivos de los indicadores de control

Las medidas de control necesarias para llevar a cabo el seguimiento de los impactos generados por las intervenciones previstas, así como de la ejecución y eficacia de las medidas correctoras propuestas, en especial en la fase de obras, se centran en la vigilancia del cumplimiento de:

- Las medidas especificadas en el apartado correspondiente de este documento ambiental.
- Las medidas que imponga el órgano ambiental en su Informe de impacto ambiental (art. 47 Ley 21/2013).

El responsable de la correcta vigilancia ambiental de las obras y documentos de desarrollo de la Modificación del Plan Parcial, será el Ayuntamiento de Oñati y de Fagor Industrial. Para ello, deberá contarse con un técnico/a ambiental especializado/a durante las obras.

Por otro lado los responsables del control que pueden referirse a todas o algunas de las exigencias básicas del CTE, son entre otros facultativos, la dirección facultativa de la obra y en último extremo los servicios técnicos municipales. Estas exigencias del CTE y de la normativa vigente para la gestión de residuos, establecen de manera detallada las medidas que se deben adoptar durante la ejecución de las obras y posteriormente para el uso y mantenimiento de la instalación resultante.

Se proponen los siguientes indicadores cuantitativos para el seguimiento.

Indicador de control	Objetivo de cumplimiento
Cumplimiento normativo.	En los proyectos y obras que desarrollen la Modificación del Plan Parcial se garantizará el cumplimiento de las determinaciones de carácter ambiental, de movilidad, accesibilidad y seguridad recogidas en las diferentes autorizaciones, licencias, informes, etc., de las diferentes administraciones implicadas y del propio Ayuntamiento de Oñati.
Control de ruidos y vibraciones.	Verificar el correcto estado de la maquinaria en lo referente al ruido emitido por la misma (control de la ficha ITV) Cumplimiento de la legislación en materia de contaminación acústica. Cumplimiento de las determinaciones del estudio acústico.

Control sobre la contaminación atmosférica	Presencia de sistemas de limpieza de camiones de obra, y buen funcionamiento en las zonas de salida de camiones en el límite del recinto de obras.
Control sistema hidrológico.	Garantizar la no afección a cursos fluviales cercanos y cumplimiento de las medidas correctoras al respecto. Ausencia de turbidez en cursos hídricos receptores. Asegurar el mantenimiento de la calidad de las aguas subterráneas durante las obras.
Protección del suelo y subsuelo	Presencia de área impermeabilizada. Verificar la localización de las áreas impermeables en la zona de maquinaria para su mantenimiento.
Protección de la cubierta vegetal	Comprobación de las medidas sobre la vegetación cercana a las obras (arbolado urbano). Comprobación de la ausencia de vegetación invasora.
Control de los residuos.	La dirección facultativa de la obra tiene la responsabilidad de controlar la ejecución de la obra, siendo parte de la misma el seguimiento del plan de la gestión de residuos. Tratamiento y gestión adecuada de residuos peligrosos y de aceites usados y evitar vertidos incontrolados o ilegales. Gestión correcta de los materiales de desecho. Comprobación y control de la aplicación de la campaña general de limpieza al finalizar las obras.
Protección a la salud humana	Vigilancia de la emisión y efectos del polvo en épocas de sequía en el entorno habitado. En su caso, se procederá a dar riegos sobre las superficies emisoras.

7.4. Otros aspectos considerados

Uso eficiente de los recursos

El uso eficiente de los recursos, entre ellos, el suelo ya artificializado, constituye un principio básico de sostenibilidad, con lo que la presente Modificación del Plan Parcial responde a un criterio de sostenibilidad en la línea de lo propugnado por las Directrices de Ordenación del Territorio de la CAPV, cuya revisión ha sido aprobada definitivamente en fechas recientes.

La presente Modificación del Plan Parcial actúa sobre un ámbito de suelo parcialmente urbanizado y edificado. Su puesta en valor supone un uso más intensivo y eficiente del suelo antropizado y favorece la diversidad y complejidad funcional de su entorno urbano.

Capacidad suficiente de abastecimiento de agua y saneamiento

El artículo 31 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, establece que el informe de sostenibilidad deberá incluir un informe de la administración hidráulica sobre la existencia de recursos hídricos necesarios para satisfacer las nuevas demandas y sobre la protección del dominio público

hidráulico, cuando sea preceptivo según su normativa sectorial.

En el caso presente, este informe no tiene sentido puesto que no se modifica la edificabilidad ni el uso, ya establecidos en el planeamiento vigente, tanto en las NN.SS. de Oñati como en el Parcial Parcial de 2003. En cualquier caso, en el caso de que la Agencia Vasca del Agua (URA) lo solicite, se procederá a su realización.

Afección a carreteras

El artículo 31 del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, establece que el informe de sostenibilidad deberá incluir un informe de la administración competente en materia de carreteras y demás infraestructuras preexistentes acerca de la afección previsible de las previsiones contenidas en el plan. Este informe analizará el impacto de la actuación urbanística en su capacidad de servicio.

La presente Modificación del Plan Parcial no tiene incidencia alguna en la capacidad de servicio de la carretera GI-2630, ya que introduce modificaciones de detalle sobre el Plan Parcial aprobado en su día. En cualquier caso, la tramitación de la Modificación del Plan Parcial incluirá un informe preceptivo del Departamento para las Infraestructuras Viarias de la Diputación Foral de Gipuzkoa.

8. SOSTENIBILIDAD SOCIAL

8.1. Impacto en función del género

Marco normativo

La Ley 4/2005, de 18 de febrero para la igualdad de mujeres y hombres del País Vasco, establece las siguientes determinaciones:

- Artículo 19.1: 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.
- Artículo 22: El proyecto de norma o disposición habrá de ir acompañado de una memoria que explique detalladamente los trámites realizados en relación con los artículos 19 a 21 de esta ley y los resultados de la misma.

La Resolución 40/2012, de 21 de agosto, de la Directora de la Secretaria del Gobierno y de Relaciones con el Parlamento, aprueba 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.

El presente expediente urbanístico, teniendo en cuenta el rango de norma de los planes generales, debe contener una memoria explicativa de la redacción, tramitación y aprobación del expediente de modificación del plan general cumplimentando lo establecido en el artículo 22 de la Ley 4/2005 y en la Directriz Tercera de la Resolución 40/2012.

Consideraciones sobre la naturaleza y contenido del presente expediente en relación con la evaluación previa del impacto de género

El presente expediente urbanístico tiene por objeto modificar la ordenación pormenorizada del sector industrial A.U.II.7 Migelena de Oñati para posibilitar una ampliación más adecuada para la empresa Fagor Industrial S.Coop.

La presente Modificación del Plan Parcial no introduce ningún nuevo uso y se limita a modificar algunos detalles de la ordenación y la regulación urbanística del ámbito. El uso característico del sector es el uso industrial.

No se modifica el espacio público. Se modifica ligeramente la ordenación de los espacios privados sometidos a servidumbre de uso público, manteniendo las posibilidades de acceso previamente establecidas.

Conclusiones

La presente Modificación del Plan Parcial se encuentra dentro de los supuestos a) y d) de las excepciones establecidas en el punto 2 de la Directriz Primera del documento de Directrices aprobado por la Resolución 40/2012, en relación a la necesidad de incluir el Informe de Impacto en Función del Género, conforme al procedimiento de elaboración y aprobación recogido en dicha Directriz.

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.

d) Los que tengan como objeto modificar otras normas ya vigentes, a menos que la modificación resulte sustancial por lo que respecta a la situación de mujeres y hombres.

Entrando dentro del contenido de la excepción d), es evidente que el presente expediente tiene por objeto modificar una norma ya vigente, como es el Plan Parcial del A.U.II.7 Migelena, cuya normativa urbanística está publicada en el Boletín Oficial de Gipuzkoa de 22 de julio de 2003.

Del contenido de las determinaciones de esta modificación, ampliamente descrito y justificado en esta Memoria, se puede claramente concluir que la modificación no resulta sustancial por lo que respecta a la situación de hombres y mujeres y que la ordenación propuesta tiene un impacto neutro en lo que se refiere a la perspectiva de género.

De acuerdo con lo indicado, podemos concluir que el presente expediente no precisa la elaboración del informe de impacto en función del género, conforme al procedimiento de elaboración y aprobación recogido en las Directrices aprobadas.

8.2. Evaluación del impacto respecto a la normalización del uso del euskera

Según se establece en el artículo 50.1 del Decreto 179/2019, de 19 de noviembre, sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi, la presente Modificación del Plan Parcial deberá someterse a la evaluación del impacto lingüístico, si se considera que tenga efectos en el uso del euskera.

Según se establece en el artículo 53 del citado Decreto, los servicios técnicos municipales analizarán las afecciones previsibles derivadas de la presente Modificación del Plan Parcial y remitirán al órgano municipal competente para la aprobación sustantiva del plan o proyecto un informe relativo al alcance del estudio lingüístico que podrá concluir a) que la propuesta no produce ningún impacto lingüístico relevante, proponiendo la no realización del estudio de impacto lingüístico o b) que puede darse una afección relevante por lo que será necesaria la elaboración del estudio de impacto lingüístico.

Sin perjuicio de las consideraciones que pudieran hacer al respecto los servicios técnicos municipales, el equipo redactor de la presente Modificación del Plan Parcial considera que dicho documento no produce ningún impacto lingüístico relevante, ya que se limita a una reordenación interior de un suelo industrial privado.

8.3. Programa de participación ciudadana

La Ley 2/2006 del suelo y urbanismo del País Vasco, establece en su artículo 8 el principio de participación ciudadana, que es extensible a la ordenación urbanística en general. La Ley 3/2007 de 22 de marzo, para la igualdad efectiva entre hombres y mujeres, recoge en su artículo 31.3. que las Administraciones públicas tendrán en cuenta el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.

El artículo 84.4 de la Ley 2/2006 se establece que en el acuerdo de formulación del correspondiente plan o instrumento urbanístico o, en su caso, en el trámite de admisión del presentado ante la administración competente para su tramitación, se determinarán las medidas y actuaciones precisas para fomentar la coordinación administrativa y el programa de participación ciudadana en el proceso de su elaboración, tramitación y aprobación.

La Ley 2/2006 establece en su artículo 108 el programa de participación ciudadana para el planeamiento general. La única mención que se hace en relación a la participación ciudadana en el planeamiento pormenorizado es la recogida en el artículo 68, en el que se establece que los planes parciales incluirán dentro de la memoria informativa y justificativa, entre otros aspectos, el análisis de las alegaciones, sugerencias y reclamaciones formuladas a título de participación ciudadana.

El presente documento no recoge expresamente un Programa de participación ciudadana, ya que el artículo 108 de la Ley 2/2006 contempla este documento exclusivamente para el planeamiento general, pero incluye algunas indicaciones al respecto.

Si bien el artículo citado establece que dicho programa deberá configurarse “según las características del municipio”,

el sentido común lleva a pensar que dicho programa deberá adaptarse también a las “características del documento”, teniendo en cuenta los objetivos y alcance del mismo. En este sentido, hay que resaltar el limitado alcance territorial del presente documento.

Al objeto de facilitar la comprensión del documento para cualquier persona interesada, se incluye un Resumen Ejecutivo (Doc. E) de carácter no técnico de la Modificación del Plan Parcial, según lo recogido en el artículo 32 del Decreto 105/2008, de 3 de junio.

Este documento cumple la función de favorecer la comunicación y divulgación de la regulación propuesta para poder entender el objetivo del documento desde una perspectiva no técnica. Se trata, por lo tanto, de “material divulgativo”, según lo establecido en el artículo 108 c) de la Ley 2/2006, y contribuirá a facilitar la comprensión del documento y la presentación de las alegaciones que se estimen oportunas durante el preceptivo periodo de información pública del documento tras su aprobación inicial.

Por otro lado, el sometimiento del presente Plan Parcial al procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica Simplificada, garantiza la difusión de los contenidos del documento y el acceso a los mismos a través de la web del órgano ambiental.

Teniendo en cuenta el limitado alcance y transcendencia del documento, no se considera necesario abordar sesiones específicas abiertas al público para explicar sus contenidos, si bien esta decisión quedará en manos del Ayuntamiento de Oñati. Tampoco se considera necesario ampliar el periodo de información pública establecido como mínimo por parte de la legislación urbanística vigente.

Se considera interesante la realización de iniciativas complementarias por parte del Ayuntamiento de Oñati, para facilitar la participación ciudadana, como pueden ser el volcado del documento en la página web del Ayuntamiento o la publicación de algún artículo en los medios de comunicación locales.

marzo 2020 martxo

Por parte del Equipo Redactor


Marco Seguro
Geógrafo


Luis Anduaga
Arquitecto



B normativa urbanística de desarrollo

Modificación del Plan Parcial

A.U.II.7 MIGELENA (OÑATI)

Plan Partzialaren Aldaketa

Índice • aurkibidea

TÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL	1
Artículo 1. Objeto	1
Artículo 2. Ámbito de aplicación	1
Artículo 3. Entrada en vigor y condiciones de vigencia.....	1
Artículo 4. Documentos constitutivos del Plan Parcial y alcance normativo de los mismos	1
Artículo 5. Requisitos generales para la ejecución.	2
TÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN URBANÍSTICO	3
Capítulo 1º Régimen de calificación pormenorizada del suelo	3
Artículo 6. Definición del régimen de calificación aplicable.....	3
Artículo 7. Código de Zonificación	3
Artículo 8. Definición del régimen de calificación aplicable.....	3
Capítulo 2º Régimen de planeamiento para el desarrollo del Plan Parcial	5
Artículo 9. Estudio de Detalle	5
Artículo 10. Proyecto de Urbanización.....	5
Artículo 11. Límites de adaptación de la ordenación por el Proyecto de Urbanización.	6
Capítulo 3º Régimen de actuación urbanística para el desarrollo del Plan Parcial.....	6
Artículo 12. Unidades de Ejecución.....	6
Artículo 13. Desarrollo y ejecución del Plan Parcial	6
Artículo 14. Edificios e instalaciones fuera de ordenación.....	6
Artículo 15. Parcelaciones	6
Artículo 16. División de edificaciones	7
Capítulo 4º Régimen general de asignación de la edificabilidad urbanística	7
Artículo 17. Asignación de la edificabilidad urbanística	7
TÍTULO TERCERO: NORMAS DE USO Y DE EDIFICACIÓN	8
Capítulo 1º Parcelas de uso industrial.....	8
Sección 1. Condiciones de edificación. Edificabilidad y volumen	8
Artículo 18. Condiciones generales	8
Artículo 19. Condiciones de edificabilidad	8
Artículo 20. Condiciones de edificación	9
Sección 2. Condiciones de uso.....	10
Artículo 21. Condiciones generales	10
Sección 3. Condiciones de habitabilidad y defensa del Medio Ambiente	11
Artículo 22. Condiciones generales	11
Artículo 23. Condiciones de habitabilidad.....	11
Artículo 24. Condiciones de defensa del medio ambiente	12
Sección 4. Calidad constructiva y funcionalidad de las instalaciones.....	12
Artículo 25. Condiciones generales	12

Artículo 26. Condiciones particulares	12
Sección 5. Condiciones estéticas y de ornato	14
Artículo 27. Condiciones de tratamiento estético.....	14
Capítulo 2º Equipamiento social y comercial.....	14
Artículo 28. Condiciones de edificación	14
Artículo 29. Condiciones de uso	15
Capítulo 3º Equipamiento deportivo	15
Artículo 30. Condiciones de edificación	15
Artículo 31. Condiciones de uso	15
Capítulo 4º Aparcamiento	16
Artículo 32. Condiciones particulares	16
Capítulo 5º Cuadros de características	16
Artículo 33. Cuadros de características	16
TÍTULO CUARTO: NORMAS DE URBANIZACIÓN	18
Capítulo 1º Generalidades	18
Artículo 34. Proyectos de Urbanización.....	18
Capítulo 2º Condiciones generales de diseño	18
Artículo 35. Condiciones de urbanización.....	18
Artículo 36. Promoción de la accesibilidad	18
Capítulo 3º Condiciones constructivas y características de detalle.....	18
Artículo 37. Características de las redes	18
Artículo 38. Características de la red de saneamiento	19
Artículo 39. Características de la red de abastecimiento de agua.....	19
Artículo 40. Características de la red de energía eléctrica, telefonía y alumbrado público y gas	19
Artículo 41. Pavimentación, afirmado de viales de circulación rodada, paseos peatonales y áreas de estancia	19
Artículo 42. Movimiento de tierras	19
Artículo 43. Arbolado y jardinería	19
Artículo 44. Mantenimiento y conservación de la urbanización	20
TÍTULO QUINTO: CONDICIONANTES DE CARÁCTER AMBIENTAL Y SECTORIAL	21
Artículo 45. Medidas preventivas y correctoras para reducir los efectos negativos en el medio ambiente.....	21
Artículo 46. Suelos potencialmente contaminados	21
Artículo 47. Zonificación acústica y objetivos de calidad acústica	21
Artículo 48. Servidumbres aeronáuticas.....	21
TÍTULO SEXTO: FICHAS URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS INDUSTRIALES EDIFICABLES.....	22
Artículo 49. Ficha urbanística de la parcela Z-1	22
Artículo 50. Ficha urbanística de la parcela Z-3	24

TÍTULO PRIMERO: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1. Objeto

Estas Ordenanzas reguladoras tienen por objeto la reglamentación del uso de los terrenos y de las edificaciones del Area Industrial A.U.II.7. Migelena de las Normas Subsidiarias de Oñati y regirán desde el momento de su aprobación definitiva en toda la extensión del área.

Artículo 2. Ámbito de aplicación

El presente Plan Parcial será de aplicación desde su entrada en vigor en el ámbito del Area Industrial II.7. Migelena, que se define en las Normas Subsidiarias de Oñati.

Artículo 3. Entrada en vigor y condiciones de vigencia

- 1.- El Plan Parcial entrará en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva y regirá hasta que sus determinaciones sean modificadas total o parcialmente con los requisitos legalmente establecidos, o derogadas por completo por la aprobación de un instrumento de planeamiento de ámbito superior que así lo establezca.
- 2.- La nulidad, anulación o modificación de alguna de las determinaciones del documento de Plan Parcial no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia.

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

1.- Documentos constitutivos del Plan Parcial

El presente Plan Parcial está constituido por los siguientes documentos:

- DOCUMENTO A. MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA
- DOCUMENTO B. NORMAS URBANÍSTICAS
- DOCUMENTO C. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN
- DOCUMENTO D. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO FINANCIERA
- DOCUMENTO E. RESUMEN EJECUTIVO
- DOCUMENTO F. PLANOS
- DOCUMENTO G. ESTUDIO DE IMPACTO ACÚSTICO

2.- Carácter normativo de los documentos:

Si bien el contenido normativo del proyecto queda definido por el conjunto de los documentos señalados en el epígrafe 1 del presente artículo, son los documentos "B" Normas Urbanísticas y "F" Planos los que poseen específicamente ese carácter normativo y de regulación de la intervención urbanística y, por tanto, ésta se deberá ajustar obligatoriamente a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente indicativo, referencial o justificativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquellos los que prevalezcan.

En aquellos casos de orden general no contemplados en estas normas urbanísticas, regirán la normativa general de las Normas Subsidiarias de Oñati.

3.- Discordancias entre documentos:

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

En caso de contradicción en las normas urbanísticas entre el texto en euskera y en castellano prevalecerá el original redactado en castellano frente a su traducción al euskera.

Artículo 5. Requisitos generales para la ejecución.

- 1.- Para la ejecución del contenido del presente Plan Parcial será necesaria la previa aprobación definitiva del Proyecto de Urbanización que se establece en las presentes normas urbanísticas.
- 2.- Recaída la Aprobación Definitiva del Plan Parcial y Proyecto de Urbanización, podrá edificarse antes de que los terrenos estén totalmente urbanizados siempre que se cumplan los requisitos siguientes:
 - a) Que hubiese ganado firmeza, en vía administrativa, el acto de aprobación del Proyecto de Reparcelación.
 - b) Que por el estado de realización de las obras de urbanización la Administración considere previsible que a la terminación de la edificación, la parcela de que se trate contará con todos los servicios necesarios para tener la condición de solar.
 - c) Que en el escrito de la solicitud de licencia se comprometa a no utilizar la construcción hasta tanto no esté concluida la obra de urbanización y a establecer tal condición en las cesiones de derechos de la propiedad o de uso que se lleven a efecto para todo o parte del edificio.
- 3.- No se permitirá la ocupación de los edificios hasta que no esté realizada totalmente la urbanización que afecte a dichos edificios y estén en condiciones de funcionamiento los suministros de agua y energía eléctrica y las redes de alcantarillado.

TÍTULO SEGUNDO: RÉGIMEN URBANÍSTICO

Capítulo 1º Régimen de calificación pormenorizada del suelo

Artículo 6. Definición del régimen de calificación aplicable

El ámbito del área Industrial AU.II.7. Migelena queda sometido al régimen de calificación pormenorizado que se define en el presente capítulo, de acuerdo con la zonificación pormenorizada establecida en el Plano PII.02 "Zonificación y usos pormenorizados" del presente Plan Parcial.

Artículo 7. Código de Zonificación

La zonificación pormenorizada del área se ajusta a la siguiente relación de "zonas de uso pormenorizado".

PROPIEDAD PRIVADA.

1. Parcelas de uso industrial (Z-1, Z-2 y Z-3).
2. Parcelas de instalaciones de infraestructuras (PII-1 y PII-2).
3. Vialidad privada con servidumbre de uso público y espacios ajardinados anejos.

USO Y DOMINIO PÚBLICO.

4. Sistema General viario.
5. Red viaria y aparcamientos (Sistema Local).
6. Zonas verdes.
7. Parcelas de equipamiento social-comercial (RE-C-1, RE-C-2, RE-S-1 y RE-S-2).
8. Parcelas de equipamiento deportivo (RED-1 y RED-2).

Artículo 8. Definición del régimen de calificación aplicable

1.- Parcelas de uso industrial

Se establece la siguiente subdivisión:

1. Parcela edificable
 - Propiedad: Privada.
 - Uso urbanístico: Industrial, regulado en el artículo 21 de las presentes normas urbanísticas.

- Edificación: Regulada por las presentes normas urbanísticas (Título III: normas de uso y edificación).

2. Parcela libre de edificación de uso privado

- Propiedad: Privada.
- Uso urbanístico: Viales, aparcamientos, zonas de maniobra, zonas verdes ajardinadas y paseos peatonales. Las zonas limítrofes con los viales tendrán servidumbre para instalaciones e infraestructuras del área tanto públicas como privadas.
- Edificación: Excluida, excepto construcciones auxiliares y elementos ligados a las infraestructuras de servicios (transformadores, cuadros eléctricos...).

2.- Parcelas de instalaciones de infraestructuras

- Propiedad: Privada.
- Uso urbanístico: Instalaciones de infraestructuras de carácter público y privado al servicio del sector.
- Edificación: Excluida. Se permiten elementos ligados a las infraestructuras e instalaciones: casetas, depósitos, torres, etc.

3.- Vialidad privada con servidumbre de uso público y espacios ajardinados anejos

- Propiedad: Privada.
- Uso urbanístico: Circulación rodada y aparcamiento. Circulación peatonal. Jardines. Servidumbre de uso público. Servidumbre de instalaciones e infraestructuras, tanto públicas como privadas.
- Edificación: Excluida.

4.- Sistema General viario

- Dominio: Público (Diputación Foral de Gipuzkoa).
- Uso urbanístico: Circulación rodada.
- Edificación: Excluida.

5.- Red viaria y aparcamientos (Sistema Local)

- Dominio: Público (Ayuntamiento de Oñati).
- Uso urbanístico: Circulación rodada y aparcamiento. Servidumbre de instalaciones e infraestructuras, tanto públicas como privadas.
- Edificación: Excluida.

6.- Zonas verdes

- Dominio: Público (Ayuntamiento de Oñati).
- Uso urbanístico: Parque, jardín, senda, paseo peatonal y protección de cauces y márgenes. Regulado por el art. 161 de las NN.SS. de Oñati.
Se prohíbe expresamente la instalación de depósitos de combustible y el almacenamiento o acopio de materiales.

- Edificación: Excluida. Se permite la implantación de instalaciones e infraestructuras de carácter público y pequeñas construcciones al servicio de las mismas.

7.- Parcelas de equipamiento social y comercial

- Dominio: Público (Ayuntamiento de Oñati).
- Uso urbanístico: Servicios de interés público y social. Usos compatibles: aparcamientos vinculados y zonas verdes.
- Edificación: Regulada en el artículo 28 de las presentes normas urbanísticas.

8.- Parcelas de equipamiento deportivo

- Dominio: Público (Ayuntamiento de Oñati).
- Uso urbanístico: Equipamientos deportivos, actividades ligadas al ocio y al esparcimiento. Usos compatibles: aparcamientos vinculados y zonas verdes.
- Edificación: Excluida.

Capítulo 2º Régimen de planeamiento para el desarrollo del Plan Parcial

Artículo 9. Estudio de Detalle

Si por necesidades de la construcción, se hiciera necesario modificar las alineaciones y rasantes previstas en el presente Plan Parcial, se efectuará a través de un Estudio de Detalle sin necesidad de proceder a la modificación del Plan Parcial.

Será preceptiva la tramitación de un Estudio de Detalle, entre otros casos, cuando se pretenda reajustar las rasantes y/o alineaciones incluso de los espacios públicos y de aquellas partes de las parcelas edificables sometidas a uso público, y cuando dicho reajuste modifique la ordenación de éstas u otras parcelas, haciendo inviable su desarrollo de acuerdo a lo establecido en el Plan Parcial.

Al reajustar alineaciones, los Estudios de Detalle podrán incluir modificaciones en la zonificación pormenorizada del sistema local de comunicaciones y de los espacios libres, pero ello, en ningún caso podrá dar lugar a la modificación, apertura o eliminación de elementos de vialidad rodada o a la modificación de la zonificación de parcelas o espacios libres.

En cualquier caso, el alcance y contenido de los Estudios de Detalle se atenderá a lo recogido en los artículos 73 y 74 de Ley 2/2006 del suelo y urbanismo del País Vasco.

Artículo 10. Proyecto de Urbanización

Se redactará un solo Proyecto de Urbanización pública para todo el ámbito de la U.E.2 del Área Industrial A.U.II. 7. Migelena objeto del presente Plan Parcial, en el que se señalarán las características de las infraestructuras previstas en el Plan Parcial.

La urbanización de los espacios privados no edificadas sobre rasante, estén o no sometidos a servidumbres de uso público, será objeto de un proyecto de urbanización complementario al proyecto de edificación que deberá presentarse al Ayuntamiento de forma simultánea al mismo, para la solicitud de la correspondiente licencia de edificación.

Artículo 11. Límites de adaptación de la ordenación por el Proyecto de Urbanización.

El Proyecto de Urbanización podrá reajustar las rasantes del viario y los ejes de los mismos, tanto del viario público como del privado con servidumbre de uso público, sin que ello tenga consideración de modificación del Plan Parcial, pudiendo afectar de forma puntual a la ordenación y la zonificación pormenorizada de los sistemas locales de espacios libres y vialidad, siempre que ello no suponga incremento de las superficies de las parcelas privadas.

Al mismo tiempo, el Proyecto de Urbanización podrá rectificar puntualmente los límites de las unidades de ejecución, para asegurar que la totalidad de las obras de urbanización pública estén incluidas dentro de la U.E.2 y que éstas serán costeadas por dicha unidad. Limitándose las obligaciones de los propietarios de la U.E.1 a completar la urbanización de los terrenos caso que fuera necesaria para que los mismos alcancen la condición de solar, así como las obras de conexión de la red de saneamiento actual al colector municipal en la parte que están incluidas en dicha unidad para cumplir la condición de la Dirección de Aguas.

Capítulo 3º Régimen de actuación urbanística para el desarrollo del Plan Parcial

Artículo 12. Unidades de Ejecución

El Plan Parcial se desarrollará a través de dos unidades de ejecución. La U.E.1, (7.168,91 m²) y la U.E.2, (36.755,09 m²), que se delimitan en el plano PII.09 "Gestión. Unidades de Ejecución".

Artículo 13. Desarrollo y ejecución del Plan Parcial

Se redactará un único Proyecto de Urbanización Pública para todo el ámbito del área industrial A.U.II-7 Migelena, que comprenda tanto las obras de la urbanización pública como la de las parcelas privadas con servidumbre de paso de uso público.

La U.E.1, se corresponde con los suelos ya desarrollados, mantendrá la edificación existente y consolidará los parámetros asignados, fruto de la Reparcelación Voluntaria fechada en febrero de 1994.

El Sistema de Actuación para la U.E.2 propuesto por el presente Plan Parcial es el de CONCERTACIÓN.

El desarrollo del presente Plan Parcial, se ajustará al régimen de actuación establecido en el Documento C: "Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución".

Artículo 14. Edificios e instalaciones fuera de ordenación

No se contemplan.

Artículo 15. Parcelaciones

En el presente Plan Parcial se contemplan tres parcelas de uso industrial (Z-1, Z-2 y Z-3) de las cuales únicamente las parcelas Z-1 y Z-3 tienen edificabilidad lucrativa de uso industrial.

En la parcela Z-1, que se corresponde con las parcelas privadas generadas con el Proyecto de Reparcelación

Voluntaria (febrero de 1994), antiguo polígono de Migelena, se permite la parcelación, cumpliendo que la parcela mínima de actuación tendrá una edificación superior a 200 m² de ocupación en planta.

En la parcela Z-3 se establece una parcela mínima de 1.000 m², debiendo garantizar el acceso desde vial privado con servidumbre de uso público.

Artículo 16. División de edificaciones

Las edificaciones incluso las ubicadas en parcelas indivisibles, se podrán dividir en locales independientes, mediante el régimen de propiedad horizontal.

Capítulo 4º Régimen general de asignación de la edificabilidad urbanística

Artículo 17. Asignación de la edificabilidad urbanística

1.- Distribución de la edificabilidad lucrativa

La edificabilidad urbanística queda distribuida de la siguiente manera en las parcelas privadas de uso industrial.

<i>Parcelas industriales privadas</i>	<i>Superficie m²</i>	<i>Ocupac. edific. m²</i>	<i>Edificabilidad m² máx.</i>
Z-1	5.471,00	3.422,00	7.858,00
Z-2	1.497,55	0	0
Z-3	19.357,53	15.486,00	28.183,00
TOTAL	26.326,08	18.908,00	36.041,00

2.- Coeficientes de ponderación

Se establecen los siguientes coeficientes de ponderación:

Industrial = 1,00

Comercial y social = 1,00

3.- Cesiones de edificabilidad

La totalidad de las cesiones derivadas de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística han sido ya satisfechas en el marco de los respectivos Proyectos de Reparcelación de cada una de las unidades de ejecución, según la legislación vigente en su momento.

TÍTULO TERCERO: NORMAS DE USO Y DE EDIFICACIÓN

Capítulo 1º Parcelas de uso industrial

Sección 1. Condiciones de edificación. Edificabilidad y volumen

Artículo 18. Condiciones generales

Las construcciones que se desarrollen en las parcelas de uso industrial, se ajustarán en cuanto a sus condiciones generales de edificación, aprovechamiento y volumen a lo especificado en las Normas Urbanísticas y Planos de Ordenación del presente Plan Parcial, así como a lo establecido en el correspondiente cuadro de características.

Artículo 19. Condiciones de edificabilidad

La edificabilidad computable estará formado por las superficies edificadas en planta baja, entreplantas y plantas superiores.

En las parcelas industriales, las construcciones deberán adecuarse a las alineaciones de edificación establecidas en el plano PII.01 "Ordenación General. Alineaciones y rasantes".

Dichas alineaciones, junto con las condiciones de altura y perfil de la edificación establecidas, definen la envolvente máxima de la edificación. Esta, sin embargo, deberá respetar también los límites máximos de ocupación y edificabilidad.

En aquellas partes de las parcelas industriales que se califican expresamente como parcela libre de uso privado se autorizará exclusivamente la implantación de elementos de instalaciones, centros de infraestructuras de servicios, depósitos.

En estas zonas libres de edificación, en el borde se establece servidumbre de paso de instalaciones públicas de vialidad pública, en una franja de dos metros de ancho situada en el borde interior de la parcela privada que además deberán asegurar que su cota-rasante es coincidente con la del vial contiguo.

En caso de que sea necesario recurrir a aparcamientos situados en sótanos o semisótanos por razones de completar el estándar de 1 plaza por cada 100 m² construidos en el sector o por la propia actividad industrial, no serán computables a efectos del uso edificatorio.

En caso de recurrir a la construcción de entreplantas o altillos, éstas computaran como edificabilidad siempre que estén destinadas al uso permanente de personas. No computarán edificabilidad aquellas entreplantas destinadas a acoger instalaciones o equipos, pasillos de servicio, etc. en las cuales la presencia de personas se limite a las tareas de mantenimiento y control.

Se establece permite la construcción de marquesinas o tejavanas, tanto para la protección de accesos, como de residuos y/o materias primas. Estas marquesinas computarán ocupación en planta y deberán disponerse dentro de la parcela edificable, si bien computarán únicamente un 50% de su superficie a efectos de edificabilidad, siempre que tengan abiertos dos o tres de sus frentes.

Artículo 20. Condiciones de edificación

1.- Rasantes

Las rasantes y niveles de apoyo en el terreno urbanizado de las edificaciones que ocupen las parcelas industriales, serán las que se establezcan por los proyectos de obras de urbanización a partir de los niveles de referencia establecidos en los planos de ordenación, en las áreas y elementos viarios de nuevo desarrollo o en los que se modifica la urbanización existente. Las parcelas libres de edificación de uso privado mantendrán en su perímetro las rasantes y niveles niveles de los viales de uso público y/o privados con servidumbre de paso de uso público a los que dan frente.

2.- Perfil máximo

El perfil de edificación máximo autorizado será de dos plantas sobre rasante, autorizándose la construcción de una planta de sótano con uso de aparcamiento o auxiliares de la actividad industrial. Dichos aparcamientos no serán computables a efectos del uso edificatorio.

Para edificaciones cuyo uso sea oficinas, laboratorios, usos representativos, y otros usos análogos, se permitirá un perfil de edificación máximo de 3 plantas sobre rasante. Para dichas edificaciones (oficinas, laboratorios, usos representativos, y otros usos análogos), se permitirán vuelos en plantas superiores, sin sobrepasar la alineación máxima señalada en el presente Plan Parcial (Plano PII.01), siempre que se garantice que se respeta la edificabilidad máxima y las distancias normativas.

3.- Alturas

En la U.E.1, se mantienen los parámetros asignados en el antiguo Plan Parcial, aprobado definitivamente el 10/VII/90 y que son de: 10 m. en el interior de la nave y 13 m. de altura máxima.

En la U.E.2, se establece una altura máxima de 14 m. a alero.

Por necesidades de los procesos productivos o actividades que se vayan a desarrollar en dichas edificaciones, el Ayuntamiento podrá señalar perfiles y alturas superiores, sin que se supere la edificabilidad permitida en este Plan Parcial.

En entreplantas, la altura mínima por debajo de la misma será de 2,5 m.

En el caso de garajes en sótano, la altura no será menor de 2,25 m.

4.- Retiros y retranqueos

Las construcciones deberán adecuarse a las alineaciones de edificación establecidas en el plano PII.01. "Ordenación General. Alineaciones y rasantes".

Cualquier edificación respetará una separación mínima de 6 m. respecto a los límites del sector y de 18 m. a la carretera GI-2630.

Con carácter general se establece un retiro mínimo de 3 m. a los lindes de parcelas privadas. Sin embargo, en los límites comunes de parcelas contiguas, de común acuerdo entre los propietarios afectados se permite construir sin retranqueo y en medianeras.

Con carácter general se autoriza la división de pabellones en desuso. Según la condiciones que señalan las Normas Urbanísticas de Oñati, en su artículo 156.

5.- Cierres de parcela

Se permite el cierre de las parcela. En las zonas con servidumbre de instalaciones contiguas a vial público, el cierre deberá de retranquearse hasta liberar la franja de 2,0 m. afectada de servidumbre, para garantizar su accesibilidad desde el exterior y espacio público.

6.- Otros aspectos

En las nuevas edificaciones, será de aplicación el Artículo 162.3 del RD 1955/2000 de 1 de diciembre, por el que se regula las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica.

Sección 2. Condiciones de uso

Artículo 21. Condiciones generales

1.- Usos:

- Uso predominante. Uso Básico: Uso industrial: Todas las variantes y actividades industriales serán admisibles.
- Usos compatibles: Usos permitidos según las NN.SS. de Oñati:
 - Uso comercial (exclusivamente en las modalidades de almacenes comerciales y comercios de productos industriales).
 - Uso de pequeñas oficinas y servicios vinculados. Se exceptúan las que no estando relacionadas con actividades industriales den lugar a afluencia simultánea de público.
 - Garaje colectivo.
 - Talleres artesanales.
 - Pequeña hostelería.
- Usos de servicio e infraestructuras: especificados en el art.11 de las NN.SS. de Oñati.
- Usos prohibidos:
 - Residencial Intensivo.
 - Usos ganaderos.

2.- Los sótanos de las edificaciones industriales sólo podrán destinarse a usos de garaje e instalaciones auxiliares de la propia actividad industrial, prohibiéndose en ellos toda actividad que exija la estancia prolongada de personas.

3.- Las superficies de parcela no edificable de uso privado se destinarán a maniobra y aparcamiento de vehículos, viales interiores, almacenaje al aire libre, paso de instalaciones e infraestructuras tanto privadas como generales del sector, y zonas verdes ajardinadas.

Sección 3. Condiciones de habitabilidad y defensa del Medio Ambiente

Artículo 22. Condiciones generales

Las construcciones e instalaciones industriales que se desarrollen al amparo del presente Plan Parcial, deberán cumplimentar las condiciones de habitabilidad, seguridad y defensa del medio ambiente, exigidas por la normativa general y las disposiciones de los organismos competentes aplicables en el momento de su construcción.

Artículo 23. Condiciones de habitabilidad

1.- Condiciones generales

Los edificios destinados a uso industrial que se construyan al amparo de las presentes Normas Subsidiarias cumplimentarán los requisitos generales de habitabilidad señalados en las Ordenanzas generales de las vigentes Normas Subsidiarias de Oñati.

2.- Alturas libres mínimas

La altura libre mínima de cualquier local destinado a actividad productiva industrial será de 3,50 m. No obstante, las dependencias dedicadas a oficinas, exposiciones u otros usos asimilables que no sean de producción, tendrán, al menos, una altura de 2,50 m.

Se autoriza a que en los espacios auxiliares dedicados a aseos, vestuarios o almacén, que no requieran la estancia prolongada de personas, la altura libre mínima sea de 2,25 m.

La planta de sótano poseerá al menos una altura libre mínima de 2,25 m. y no podrá ser rebajada por salientes de conducciones o de cualquier otro elemento, emplazado a menos de 2,15 m. sobre el nivel del pavimento del local.

3.- Superficie mínima

Los nuevos locales de uso industrial que surjan en aplicación del presente Plan Parcial tendrán, al menos, una superficie construida en planta de 200 m².

4.- Iluminación y ventilación

Los locales donde se realice el trabajo tendrán iluminación y ventilación natural, ayudada por la artificial si fuese necesario.

En el primer caso, los huecos practicables de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga el local correspondiente.

El sistema de iluminación y ventilación artificial será objeto de un proyecto detallado, redactado por facultativo competente que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

Los locales de aparcamiento en sótano dispondrán de ventilación natural directa o por conducto. Cuando la ventilación sea forzada deberá ser apta para producir una renovación de aire de 15 m³/hora por metro cuadrado de superficie.

Quedan regulados estos sistemas por las determinaciones al respecto contenidas en el artículo 145 de las Ordenanzas Generales de las NN.SS. de Oñati.

5.- Servicios higiénicos

Las edificaciones dispondrán para su personal de los servicios de higiene que fijan las normas generales sobre Seguridad e Higiene en el Trabajo además de cumplir las contenidas en el artículo 149 de las NN.SS. de Oñati o las que se dicten para sustituirlas y, como mínimo, para empresas de más de diez trabajadores, de los siguientes:

- Dos metros cuadrados de vestuario y sanitarios por persona, con separación.
- Un lavabo por cada diez personas que trabajen durante la misma jornada.
- Un inodoro por cada veinticinco hombres y otro por cada quince mujeres que trabajen durante el mismo turno.
- Para empresas con menos de diez trabajadores se exigirán, como mínimo, un inodoro y un lavabo.
- Los servicios sanitarios de varios locales que formen un conjunto, podrán agruparse.

Artículo 24. Condiciones de defensa del medio ambiente

Se cumplirán los artículos 153 "Vertidos de aguas residuales", 154 "Contaminación atmosférica" y 155 "Olores" de las ordenanzas de las NN.SS de Oñati.

Sección 4. Calidad constructiva y funcionalidad de las instalaciones

Artículo 25. Condiciones generales

Los edificios destinados a usos industriales que se construyan al amparo de las presentes Normas Subsidiarias cumplimentarán los requisitos de calidad constructiva y funcionalidad de las instalaciones exigidas por la normativa general vigente.

Artículo 26. Condiciones particulares

1.- Instalaciones de saneamiento

La red de saneamiento interior de cada parcela industrial será obligadamente separativa (aguas pluviales y aguas fecales-industriales).

Las aguas residuales industriales y fecales se incorporarán exclusivamente al colector del Consorcio de Aguas de Gipuzkoa, después de haberse tratado convenientemente para cambiar las características de su vertido a dicho colector.

La red de pluviales de cada zona o parcela queda reservada para recoger exclusivamente las aguas de lluvia de las cubiertas y de la urbanización superficial. Todo esto es de obligado cumplimiento, sin perjuicio de lo estipulado por la Ley de Policía de Aguas y de las disposiciones legales que en el futuro se puedan promulgar en desarrollo o sustitución de aquellas.

Las industrias cuyas aguas residuales no cumplan las citadas condiciones mínimas de vertido a la red general, deberán adoptar o instalar su propio sistema de pretratamiento, depuración o, en su caso, de eliminación de dichas aguas.

Serán a cargo del usuario, la construcción, explotación y mantenimiento de las instalaciones a que hubiera lugar con objeto de satisfacer las exigencias de las Ordenanzas Generales de Oñati.

Así mismo, cada industria o comunidad de propietarios que al efecto se pueda constituir, deberá asumir las condiciones técnicas y económicas que se puedan derivar de la obligada incorporación al colector general municipal, por las aguas residuales que generen.

Los tramos de conducción de la red horizontal de recogida entre arquetas o pozos de registros en el interior de las parcelas, serán rectos y de pendiente uniforme, debiéndose cumplimentar las condiciones establecidas en el artículo 152 de las Ordenanzas Generales de Oñati.

Los garajes dispondrán, al menos, de un sumidero por cada 200 m² o fracción, con dispositivo separador de grasas previamente a su acometida a la red.

Las industrias que produzcan aguas residuales de proceso, deberán garantizar el cumplimiento de artículo 152, apartado 3, de las NN.SS. de Oñati, así como las directrices del Decreto 3.239/71 (Boletín Oficial del Estado 11-1-72).

2.- Emisiones gaseosas

Las emisiones gaseosas de las industrias, se atenderán a lo establecido por las Normas Urbanísticas de Oñati, y a la "Ley de protección del ambiente atmosférico" y a sus reglamentos de desarrollo, y por la legislación que en el futuro las pueda desarrollar, modificar o sustituir.

A tenor de lo anterior, toda instalación industrial deberá estar dotada de los medios y sistemas que garanticen la eliminación, hasta los límites legalmente establecidos, de las emisiones a la atmósfera de gases, polvo y otras sustancias.

3.- Basuras y residuos sólidos

Las sustancias o materias tóxicas y peligrosas no podrán ser evacuadas en ningún caso a través del sistema general de saneamiento o de recogida comunitaria de basuras y residuos sólidos. Deberá de tenerse en cuenta el artículo 151 de las Normas Urbanísticas de Oñati, que contempla los vertidos específicos por cuenta del titular, a sus correspondientes vertederos.

El régimen jurídico básico necesario para que en la producción y gestión de dicho tipo de residuos se garantice la protección de la salud humana, la defensa del medio ambiente y la preservación de los recursos naturales, es el que se recoge en la legislación ambiental vigente.

4.- Ruidos, vibraciones y olores

Así mismo, toda instalación industrial contará con los sistemas correctores exigidos por la legislación vigente para limitar las molestias generadas por olores, ruidos o vibraciones en las personas que habiten o trabajen en el lugar o sus inmediaciones.

Sin perjuicio de cualquier normativa de general y obligada aplicación, cuyas exigencias sean superiores.

No se permitirá el funcionamiento de actividades, máquinas o instalaciones cuyo nivel sonoro exterior al local o pabellón en el que se emplazan sea superior a lo establecido en las Ordenanzas de las NN.SS. de Oñati, ni en cualquier caso generarán en las viviendas de las zonas de uso residencial ubicadas en el entorno, niveles sonoros superiores a los establecidos para actividades industriales toleradas en los propios edificios residenciales.

5.- Abastecimiento de agua

Las características de la acometida a la red general de abastecimiento de agua son las que figuran en el artículo 58 de la Normativa Urbanística de Oñati.

El contador o la batería centralizada de contadores si hubiera varios locales de uso industrial independiente en el mismo pabellón, se ubicará empotrada en el murete de cerramiento exterior de la parcela, de forma que pueda ser inspeccionada desde la vía pública, o bien adosada o empotrada en la fachada principal del edificio, en un lugar accesible.

6.- Aparcamiento

Se estará a lo indicado en el Título 3º, Capítulo 4º de las presentes Normas Urbanísticas.

7.- Seguridad

Todas las edificaciones que se realicen al amparo de las presentes Normas Subsidiarias, cumplimentarán los requisitos funcionales y constructivos exigidos por la normativa de seguridad contra incendios, en la normativa electrotécnica de alta y baja tensión y en la legislación vigente sobre actividades.

Sección 5. Condiciones estéticas y de ornato

Artículo 27. Condiciones de tratamiento estético

Además de las condiciones anteriormente citadas que afecten a la estética y ornato de los edificios, son con carácter los artículos del 110 al 116 de las NN.SS. de Oñati los que regirán.

- 1.- En los edificios industriales que contengan varios locales y actividades independientes no se autorizan actuaciones puntuales sobre la composición arquitectónica exterior del mismo, ni obras de mantenimiento o sustitución parcial de los materiales y colores de las fachadas originales. Estas intervenciones, por lo tanto, se deberán llevar a cabo de forma homogénea y armónica.
- 2.- Toda parcela industrial podrá disponer de un cierre en todo su perímetro. Tal cerramiento será definido en el proyecto de urbanización.
- 3.- Los rótulos, anuncios luminosos o motivos ornamentales que se puedan instalar se atenderán en sus dimensiones y emplazamientos a lo previsto en el artículo 114 de las Ordenanzas Generales de Oñati.
Cada parcela industrial o conjunto de locales independientes podrá contar con un sistema propio de rotulación y publicidad que deberá quedar integrado en la composición arquitectónica de la fachada del edificio o edificios.
- 4.- Los espacios libres de propiedad particular se mantendrán obligatoriamente en adecuadas condiciones de ornato y salubridad y estarán dotados de la urbanización que tales condiciones requieran (pavimentación, jardinería, recogida de aguas pluviales, alumbrado y demás servicios).
El Ayuntamiento podrá exigir la adopción de medidas que tiendan a atemperar el impacto desfavorable que en orden ambiental y paisajístico pueda conllevar la altura o presencia de determinadas instalaciones especiales o el almacenaje al aire libre de materiales o enseres.

Capítulo 2º Equipamiento social y comercial

Artículo 28. Condiciones de edificación

Se permite una edificación aislada o adosada que responderá a las condiciones tipológicas del uso a que destina, siendo de aplicación en cada caso la normativa sectorial correspondiente en función del mismo.

Se autoriza la construcción de un único edificio para los usos comercial y social, y dada la entidad de los mismos, se autoriza la división horizontal.

La edificación respetará las alineaciones recogidas en la parte gráfica del presente Plan Parcial.

Se establece una ocupación sobre parcela del 50% de la edificabilidad. La esta se podrá realizar un edificio de PB+1, de planta libre, destinado al equipamiento social y comercial.

El perfil máximo de la edificación será de dos plantas con una altura mínima libre de 2,75 m. por planta, y una altura total máxima 8 m. hasta el alero.

La edificabilidad máxima será de 2% de la superficie del sector. El 1% para equipamiento social, y el segundo 1% como equipamiento comercial. Ambos serán de titularidad pública.

Se permitirá la construcción de un solo edificio singular o representativo para ambos equipamientos. Dicho edificio puede ser modificado según el correspondiente Estudio de Detalle.

Artículo 29. Condiciones de uso

- Uso predominante. Equipamiento comercial: Comercio (exclusivamente en las modalidades de hotelero, comercio). Oficinas. Terciarios diversos. Las actividades de hostelería (bares, restaurantes, y similares), así como otras que el Ayuntamiento pueda estimar oportuno regular, se ejercerán dentro del horario y calendario restringido del comercio convencional.
- Usos compatibles:
 - Aparcamientos.
 - Zonas verdes y jardines.
- Usos prohibidos: el resto.

Capítulo 3º Equipamiento deportivo

Artículo 30. Condiciones de edificación

No se establece edificabilidad sobre la parcela de equipamiento deportivo, dado que únicamente se permiten instalaciones deportivas al aire libre y al servicio de dicha actividad (frontón, pista polideportiva, etc.).

Artículo 31. Condiciones de uso

- Uso predominante. Deportivo.
- Usos compatibles:
 - Parques, jardines, juegos infantiles.
 - Aparcamiento público vinculado al uso.
- Usos prohibidos: el resto.

Capítulo 4º Aparcamiento

Artículo 32. Condiciones particulares

Las NN.SS. de Oñati establecen para el A.U.II.7 Migelena, un estándar mínimo de aparcamientos de 1 plaza por cada 100 m² construidos en cada una de las Unidades de Ejecución.

Los proyectos de edificación a desarrollar en cada parcela justificarán el cumplimiento de la dotación de plazas señalada anteriormente. Todas las plazas de aparcamiento que no se dispongan junto al viario público o junto al viario privado con servidumbre de uso público, deberán ubicarse en el interior de la parcela privada de uso industrial.

Las plazas de aparcamiento en parcela privada podrán ser ubicadas en sótanos o semisótanos, en cuyo caso no computarán para el cálculo de la edificabilidad susceptible de apropiación privada.

De todas las plazas previstas, 1 por cada 40 o fracción, tendrán las dimensiones necesarias para cumplir con el art.7.2.a) y b) de la Ley 20/97 del 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad. Estas plazas se dispondrán en viario con acceso público.

Capítulo 5º Cuadros de características

Artículo 33. Cuadros de características

1.- Zonificación pormenorizada

<i>Zonas de Uso Pormenorizado</i>	<i>Cuantía m²</i>	<i>Estándares %</i>
RESERVAS EQUIPAMIENTOS	2.622,00	5,97
Equipamiento social-comercial	1.417,00	3,23
Equipamiento deportivo	1.205,00	2,74
USO Y DOMINIO PÚBLICO	10.096,89	22,99
Viales	3.775,91	8,59
Sistema General Viario	375,51	0,85
Red viaria pública y aparcamiento (Sistema local)	3.400,40	7,74
Espacios Libres	6.320,98	14,40
Zonas Verdes y peatonales	6.320,98	14,40
PROPIEDAD PRIVADA	31.205,11	71,04
Parcela industrial	26.326,08	59,93
Parcela de instalaciones de infraestructuras	366,94	0,84
Vialidad con servidumbre de uso público y espacios ajardinados anejos	4.512,09	10,27
TOTAL SUPERFICIE A.U. II.7	43.924,00	100 %

2.- Parcelas industriales

<i>Parcelas industriales privadas</i>	<i>Superficie m²</i>	<i>Ocupac. edific. m²</i>	<i>Edificabilidad máx. m²</i>
Z-1	5.471,00	3.422,00	7.858,00
Z-2	1.497,55	0	0
Z-3	19.357,53	15.486,00	28.183,00
TOTAL	26.326,08	18.908,00	36.041,00

3.- Reservas de equipamiento

<i>Tipo Parcela</i>	<i>Superficie m²</i>	<i>Ocupac. edific. m2</i>	<i>Edificabilidad m²</i>
Comercial- Social	1.417,00	439.24	878.48
Deportivo	1.205,00	-----	-----

TÍTULO CUARTO: NORMAS DE URBANIZACIÓN

Capítulo 1º Generalidades

Artículo 34. Proyectos de Urbanización

Se redactará un Proyecto de Urbanización en el que se definirán la totalidad de la infraestructura de los espacios tanto de dominio público como de propiedad privada con servidumbre de paso de uso público y de la adecuación de las actualmente construidas de forma que cumpla la normativa vigente y las condiciones de diseño de las presentes ordenanzas, incluyendo en el mismo las obras necesarias para reemplazar la tubería actual de abastecimiento de agua situada entre la A.U. I.42 y en el extremo sur de la U.E.1 del A.U. II.7 Sector Migelena por una nueva de fundición de \varnothing 200 mm, así como las de conexión del actual sistema de saneamiento con el colector municipal.

Dicho proyecto de urbanización, se complementará con los proyectos correspondientes a la urbanización privada. Los cuales en general deberán desarrollar los esquemas del presente Plan Parcial.

Capítulo 2º Condiciones generales de diseño

Artículo 35. Condiciones de urbanización

En el plano PII.01 se señalan las líneas generales para la urbanización del sector fijando las dimensiones mínimas para la vialidad pública y las dimensiones orientativas para el viario privado con servidumbre de uso público.

Artículo 36. Promoción de la accesibilidad

El Proyecto de Urbanización así como los Estudios de Detalle que se tramiten como desarrollo del presente Plan Parcial deberán ajustar sus especificaciones a lo establecido en la Ley 20/1997 de 4 de diciembre para la promoción de la Accesibilidad de Presidencia del Gobierno Vasco y las Normas Técnicas del Decreto 68/2000 del Dpto. de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco o normativa que lo sustituya.

Capítulo 3º Condiciones constructivas y características de detalle

Artículo 37. Características de las redes

Las redes grafiadas en los planos de Infraestructuras de Servicios son únicamente esquemas debiendo estudiarse detalladamente sus características en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

Artículo 38. Características de la red de saneamiento

La red de saneamiento será de tipo separativo. Se establece la obligatoriedad del vertido de las aguas industriales y fecales al colector general.

Se deberá adaptar en sus características generales, dimensionamiento y regulación de los vertidos, a lo establecido al respecto en las Ordenanzas Municipales del municipio de Oñati.

Artículo 39. Características de la red de abastecimiento de agua

- 1.- La red de abastecimiento de agua estará diseñada, cumpliendo en cada caso la normativa vigente correspondiente, para cumplir las previsiones de:
 - Suministro de agua potable y aguas para la industria.
 - Protección contra incendios (hidrantes).
- 2.- El suministro de agua se realizará desde la red municipal.
- 3.- Toda la red estará de acuerdo con el "Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para tuberías de abastecimiento de agua" del Ministerio de Obras Públicas y con lo dispuesto en la normativa vigente en el momento de redacción del Proyecto de Urbanización.

Artículo 40. Características de la red de energía eléctrica, telefonía y alumbrado público y gas

- 1.- Todos los tendidos e instalaciones eléctricas y telefónicas cumplirán con los reglamentos oficiales vigentes, así como con las normas de las compañías concesionarias.
- 2.- En cuanto a las condiciones de diseño, dimensionado, niveles de iluminación y uniformidad del alumbrado público, se deberá de cumplimentar lo especificado en la normativa vigente.
- 3.- La red de gas se diseñará siguiendo la normativa vigente, alimentándola desde la red de gas existente en el sector.

Artículo 41. Pavimentación, afirmado de viales de circulación rodada, paseos peatonales y áreas de estancia

El proyecto de urbanización definirá las características, tanto del vial público como del privado.

Los viales, aparcamientos, paseos peatonales y áreas de estancia se ejecutarán de acuerdo, en cuanto a afirmado y pavimentación, con las ordenanzas y normativa vigente.

Artículo 42. Movimiento de tierras

El Proyecto de Urbanización definirá las cotas de las plataformas donde se ubiquen los pabellones y las rasantes de los viales.

Artículo 43. Arbolado y jardinería

- 1.- Los espacios libres públicos resultantes recogidos en la ordenación (Proyecto de Urbanización), se perfilarán,

refinarán y acondicionarán mediante siembra de césped de buena calidad y plantaciones arbóreas.

- 2.- La plantación de las especies ordenadas en el Proyecto de Urbanización según disposición geométrica, se realizará con plantones de perímetro mínimo de 20 cm. y 2,50 m. de altura.

Artículo 44. Mantenimiento y conservación de la urbanización

Con fundamento en lo dispuesto en el art. 197.2 de la Ley 2/2006, de suelo y urbanismo del País Vasco, Urbanismo, los propietarios del sector vendrán obligados a costear el mantenimiento y conservación de las obras de urbanización e instalaciones públicas de la misma por un período de veinticinco años desde la aprobación del presente documento.

Las tareas de conservación y mantenimiento alcanzarán a las vías públicas del ámbito, a las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, a los espacios públicos, y a las zonas verdes. La obligación que se impone afectará a todos los espacios públicos del ámbito, ya que todos ellos tienen carácter de dotaciones locales.

Los propietarios de cada una de las unidades de ejecución en las que se divide el ámbito correrán con los gastos correspondientes a los espacios públicos existentes en cada una de ellas.

Los espacios privados con servidumbre de uso público serán mantenidos por sus respectivos propietarios.

TÍTULO QUINTO: CONDICIONANTES DE CARÁCTER AMBIENTAL Y SECTORIAL

Artículo 45. Medidas preventivas y correctoras para reducir los efectos negativos en el medio ambiente

En el proceso de ejecución del Plan Parcial se adoptarán las medidas preventivas y correctoras para reducir los efectos negativos en el medio ambiente establecidas en el Documento Ambiental Estratégico y en el Informe Ambiental Estratégico y recogidas en la Memoria.

Artículo 46. Suelos potencialmente contaminados

Parte de la edificación de la U.E. 1 está incluida dentro del Inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo (Decreto 165/2008).

A todos los efectos se deberá cumplir con la Ley 4/2015, de 25 de junio, del Gobierno Vasco, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

Artículo 47. Zonificación acústica y objetivos de calidad acústica

El ámbito objeto del presente Plan Parcial constituye un área acústica tipo b) con un uso predominantemente industrial.

En el ámbito existen dos realidades diferentes desde el punto de vista de la fijación de los objetivos de calidad acústica, según lo regulado en el Decreto 213/2012, de contaminación acústica de la CAPV:

- a) Edificios consolidados, que constituyen un área urbana existente. Los objetivos de calidad acústica son de 75-75-65 db en los periodos día-tarde-noche, respectivamente.
- b) Edificios pendientes de ejecución, que constituyen futuros desarrollos. Los objetivos de calidad acústica son de 70-70-60 db en los periodos día-tarde-noche, respectivamente.

Artículo 48. Servidumbres aeronáuticas

Las construcciones e instalaciones, así como cualquier otra actuación que se contemple en el presente Plan Parcial, incluidos todos sus elementos o instalaciones (como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, así como cualquier otro añadido sobre tales construcciones), así como los medios mecánicos necesarios para su construcción (grúas, etc.) modificaciones del terreno u objeto fijo (postes, antenas, aerogeneradores incluidas sus palas, carteles, etc.), así como el gálibo de viario o vía férrea no superarán la superficie limitadora definida a partir de las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Vitoria.

TÍTULO SEXTO: FICHAS URBANÍSTICAS DE LAS PARCELAS INDUSTRIALES EDIFICABLES

Artículo 49. Ficha urbanística de la parcela Z-1

1.- PARAMETROS BÁSICOS DE SUPERFICIE Y EDIFICACIÓN

Superficie total 5.471,00 m²

Superficie ocupación máxima 3.422,00 m²

Superficie edificable máxima (m²t) 7.858,00 m²

2.- CONDICIONES DE FORMA Y VOLUMEN

Cota de embocadura a la parcela (según plano PII.01) +204,00

Número de plantas sobre rasante 2*

** Se admitirá la construcción de una planta sótano, de entreplantas o de una tercera planta en cuerpos de oficinas, según las condiciones reguladas en el artículo 20.2.*

Alturas máximas:

Altura interior 10 m.

Altura total 13 m.

Por necesidades de los procesos productivos o instalaciones necesarias que se vayan a desarrollar en dichas edificaciones, el Ayuntamiento podrá señalar alturas superiores, sin que se supere el aprovechamiento permitido en este Plan Parcial.

3.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE EDIFICACIÓN Y PARCELACIÓN

Alineaciones y rasantes:

Según lo definido en el plano PII.01 y en la presente ficha urbanística.

Parcela mínima 2.000 m²

Frente mínimo: no se contempla.

Separaciones a linderos:

Según lo definido en el plano PII.01. Se permite la edificación al límite de la parcela edificable, sin retranqueos.

Se permite la edificación en medianera.

Acometidas:

Todas las obras de nueva urbanización interior se completarán con el tratamiento y resolución de las acometidas a las redes generales de servicio del sector, previstas como tales en un Proyecto de Urbanización.

4.- DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

Se garantizará una dotación de aparcamientos de 1 plaza por cada 100 m² construidos en el conjunto de la Unidad de Ejecución 1.

Las plazas que no se dispongan en viario público deberán disponerse en el interior de la parcela privada, con las condiciones establecidas en el artículo 32 de las presentes normas urbanísticas.

Se dispondrán las plazas adaptadas para facilitar la accesibilidad según se establece en el artículo 32.

5.- CONDICIONES DE USO

Según lo regulado en el artículo 21 de las normas urbanísticas y, con carácter supletorio, en las NN.SS. de Oñati.

6.- CONDICIONES DE GESTIÓN

Los propietarios de esta parcela estarán excluidos de costear y en su caso, ejecutar las infraestructuras de conexión con el resto del sector, y las obras necesarias para la ampliación o refuerzo de dichas infraestructuras si así lo requieren los usos de dicha unidad.

Se trata de un ámbito ya desarrollado mediante Plan Parcial y Proyecto de Reparcelación Voluntaria.

Plan de etapas:

No se contempla.

Servidumbres:

Se mantienen las del antiguo Plan Parcial que ordenó esta zona.

Se establece una servidumbre de al menos 5 m. de separación entre la acera y la parcela industrial a lo largo de la carretera, según el Plan Parcial antiguo.

Se consolidan las actuales servidumbres.

Artículo 50. Ficha urbanística de la parcela Z-3

1.- PARAMETROS BÁSICOS DE SUPERFICIE Y EDIFICACIÓN

Superficie total	19.357,53 m ²
Superficie ocupación máxima	15.486,00 m ²
Superficie edificable máxima (m ² t).....	28.183,00 m ²

2.- CONDICIONES DE FORMA Y VOLUMEN

Cota de embocadura a la parcela (según plano PII.01)	+206,00
Número de plantas sobre rasante.....	2*

** Se admitirá la construcción de una planta sótano, de entreplantas o de una tercera planta en cuerpos de oficinas, según las condiciones reguladas en el artículo 20.2.*

Altura máxima (a alero)	14 m.
-------------------------------	-------

Por necesidades de los procesos productivos o instalaciones necesarias que se vayan a desarrollar en dichas edificaciones, el Ayuntamiento podrá señalar alturas superiores, sin que se supere el aprovechamiento permitido en este Plan Parcial.

3.- CONDICIONES ESPECÍFICAS DE EDIFICACIÓN Y PARCELACIÓN

Alineaciones y rasantes:

Según lo definido en el plano PII.01 y en la presente ficha urbanística.

Parcela mínima.....	1.000 m ²
---------------------	----------------------

Separaciones a linderos:

Separación al límite del ámbito	6 m.
---------------------------------------	------

Separación al límite de otras parcelas	3 m.
--	------

Separación a la carretera GI-2630	18 m.
---	-------

4.- DOTACIÓN DE APARCAMIENTOS

Se garantizará una dotación de aparcamientos de 1 plaza por cada 100 m² construidos en el conjunto de la Unidad de Ejecución 2.

Las plazas que no se dispongan en viario público deberán disponerse en el interior de la parcela privada, con las condiciones establecidas en el artículo 32 de las presentes normas urbanísticas.

Se dispondrán las plazas adaptadas para facilitar la accesibilidad según se establece en el artículo 32.

5.- CONDICIONES DE USO

Según lo regulado en el artículo 21 de las normas urbanísticas y, con carácter supletorio, en las NN.SS. de Oñati.

6.- CONDICIONES DE GESTIÓN

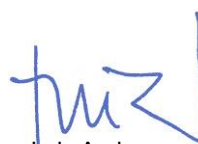
Las establecidas en el documento C "Directrices de organización y gestión de la ejecución", del presente Plan Parcial.

marzo 2020 martxo

Por parte del Equipo Redactor



Marco Seguro
Geógrafo



Luis Anduaga
Arquitecto





directrices de organización y
gestión de la ejecución

Modificación del Plan Parcial

A.U.II.7 MIGELENA (OÑATI)

Plan Partzialaren Aldaketa

Índice • aurkibidea

1.	CARÁCTER Y OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO.....	1
2.	JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA	1
3.	SISTEMA DE ACTUACIÓN.....	1
4.	CONDICIONES DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA DE LA U.E.2	2
5.	PLAZOS PARA EJECUCIÓN URBANÍSTICA DE LA U.E.2	2

1. CARÁCTER Y OBJETO DEL PRESENTE DOCUMENTO

El presente Documento “Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución”, constituye parte de la documentación de carácter normativo de la presente Modificación del Plan Parcial del A.U.II.7 Migelena, según se establece en el artículo 68 de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo de la CAPV.

El objeto del mismo consiste en la previsión temporal de la creación y utilización del suelo urbanizado tanto para las edificaciones privadas como para las dotaciones públicas así como para las redes de servicio, de acuerdo con los artículos 54 y 62 del Reglamento de Planeamiento.

2. JUSTIFICACIÓN DE LA DELIMITACIÓN DE LA ACTUACIÓN INTEGRADA

De acuerdo al artículo 56 de la Ley 2/2006 del Suelo y Urbanismo, el instrumento de ordenación pormenorizada debe delimitar las Actuaciones Integradas que deban ser objeto de programación única respecto a las áreas de suelo urbanizable.

El Plan Parcial de 2003 establece la división del ámbito en dos Unidades de Ejecución, que la presente Modificación del Plan Parcial mantiene sin ningún cambio.

La U.E.1 se considera desarrollada y consolidada y deberá únicamente hacerse cargo de completar la urbanización de su unidad en caso que fuera necesario y de las obras de conexión de los vertidos al colector municipal en la parte incluida en su unidad de ejecución. Está totalmente gestionada y edificada, en base al Plan Parcial aprobado en 1990 y las cesiones se realizaron mediante el Proyecto de Reparcelación Voluntaria aprobado en febrero de 1994.

La U.E.2, incluye la totalidad de las cargas de urbanización pendientes de ejecutar en el ámbito. Esta U.E.2 constituye una Actuación Integrada, denominada AI-II.7.1.

3. SISTEMA DE ACTUACIÓN

La U.E. 1 es un ámbito gestionado que cuenta con una Reparcelación Voluntaria.

El Plan Parcial de 2003 propone para la U.E.2 el Sistema de Cooperación. Sin embargo, el Proyecto de Reparcelación de la U.E.2 y el Proyecto de Urbanización de la U.E.2 fueron promovidos por Fagor Industrial S.Coop. en calidad de propietario mayoritario del ámbito.

Actualmente, Fagor Industrial S.Coop. es el único propietario de los terrenos y derechos existentes en la U.E.2, con lo que se establece el Sistema de Actuación de Concertación.

4. CONDICIONES DE EJECUCIÓN URBANÍSTICA DE LA U.E.2

La ejecución urbanística de la U.E.2 del A.U.II.7 Migelena presenta las siguientes características:

1. El ámbito ya ha sido parcialmente ejecutado: cuenta con un Proyecto de Reparcelación aprobado en el que se materializan las cesiones correspondientes; la vialidad pública ha sido completamente realizada; se ha ejecutado la mitad de la vialidad privada con servidumbre de uso público (fase 1); la edificación se ha construido parcialmente (fases 1 y 2), con una edificabilidad materializada que supone el 50,89% del total de la U.E.2.
2. Durante la tramitación de la presente Modificación del Plan Parcial se va a ir realizando el resto de la urbanización pendiente de ejecución (fase 2), así como la edificación que queda por construir (fase 3) en desarrollo del Plan Parcial de 2003 y del Estudio de Detalle de 2020.
3. La presente Modificación del Plan Parcial no introduce modificaciones sustanciales en la urbanización, más allá de reajustes puntuales en el viario privado de uso público que implican a su vez reajustes puntuales en la delimitación de las parcelas colindantes con el mismo. Esto requerirá ajustes puntuales en la urbanización ejecutada, una vez aprobada la presente Modificación del Plan Parcial.
4. El Plan Parcial del A.U.II.7 Migelena es anterior a la Ley 2/2006 y su proceso de ejecución urbanística no contempla la realización de un Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) ni de un Convenio de Concertación, al objeto de regular la ejecución del ámbito, ya que estas figuras surgen más tarde, con la entrada en vigor de la Ley 2/2006. A la vista de las circunstancias de la ejecución urbanística de la U.E.2 referidas en los puntos anteriores, no se plantea la realización de estos documentos ya que carecen totalmente de sentido en el momento presente.
5. La presente Modificación del Plan Parcial implica modificaciones puntuales en la delimitación de las parcelas, especialmente en las parcelas privadas, lo que conlleva la necesidad de adecuar la estructura de la propiedad a través de una Modificación del Proyecto de Reparcelación de la U.E.2.

5. PLAZOS PARA EJECUCIÓN URBANÍSTICA DE LA U.E.2

Se establecen los plazos que se indican a continuación para el proceso de ejecución urbanística de la U.E.2. En ausencia de PAU, las previsiones que aquí se recogen resultan vinculantes.

- **Presentación de la Modificación del Proyecto de Reparcelación**

Deberá presentarse en un plazo máximo de tres meses desde la aprobación definitiva de la Modificación del Plan Parcial.

- **Finalización de las obras de urbanización**

Las obras de urbanización deberán estar culminadas totalmente en un plazo máximo de 1 año desde la aprobación definitiva de la Modificación del Plan Parcial.

- **Ejecución de la edificación**

Se establece un plazo máximo de 1 año desde la aprobación definitiva de la Modificación del Plan Parcial para la

culminación de la ampliación prevista para la planta industrial de Fagor Industrial S.Coop. (fase 3) que supondrá también la ejecución de la urbanización interior de la parcela privada.

No se establecen plazos máximos para la ejecución de la totalidad de la edificabilidad asignada para dicha parcela. El remanente de edificabilidad resultante tras la ampliación de la planta industrial queda como una reserva para posibilitar pequeñas intervenciones futuras. El hecho de que la edificabilidad máxima no se haya consumido en su totalidad no tendrá la consideración de incumplimiento de los plazos de la ejecución urbanística del ámbito.

marzo 2020 martxo

Por parte del Equipo Redactor



Marco Segurola
Geógrafo



Luis Anduaga
Arquitecto





estudio de viabilidad
económico financiera

Modificación del Plan Parcial

A.U.II.7 MIGELENA (OÑATI)

Plan Partzialaren Aldaketa

Índice • aurkibidea

1.	ALCANCE Y OBJETIVO DEL SIGUIENTE DOCUMENTO	1
2.	ESTIMACIÓN ECONÓMICA DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN	1
3.	REPERCUSIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN	2
4.	MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA.....	4

1. ALCANCE Y OBJETIVO DEL PRESENTE DOCUMENTO

El presente documento tiene por objeto realizar una primera evaluación económica para la implantación de los servicios y la ejecución de las obras de urbanización pública en el A.U.II.7 Migelena de Oñati, necesarias para que éstas puedan ser recibidas por la Administración, así como justificar la viabilidad de su desarrollo urbanístico.

En el caso presente, la ordenación urbanística vigente reduce al mínimo la urbanización pública, con lo que para hacer un análisis razonable y poder hacer una comparación, es preciso contemplar tanto la urbanización pública como la viabilidad privada con servidumbre de uso público.

Por otro lado, hay que dejar constancia de que la totalidad del viario público está ya ejecutado y lleva en servicio desde 2006.

Los costes de la urbanización ya ejecutada corresponden a la liquidación del proyecto fin de obra (febrero 2006), con lo que suponen costes reales. Los costes de la urbanización pendiente de ejecución son meramente orientativos. Es cometido del Proyecto de Urbanización definir los costes con mayor nivel de precisión y detalle. La cuenta de liquidación definitiva definirá el monto total de los costes de urbanización una vez que las obras estén ejecutadas.

En el presente apartado se incluye también una Memoria de Sostenibilidad Económica, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, y en el artículo 22.4 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.

2. ESTIMACIÓN ECONÓMICA DE LOS GASTOS DE URBANIZACIÓN

FASE 1: URBANIZACIÓN YA EJECUTADA (liquidación febrero 2006)

Obras propias del A.U.II.7

- | | |
|------------------------------|--------------|
| 1. Intersección | 599.719,64 € |
| 2. Urbanización fase 1 | 365.544,76 € |

Obras ajenas al A.U.II.7

- | | |
|--|-------------|
| 3. Colector de aguas residuales | 15.359,38 € |
| 4. Acometida pabellón antigüedades | 1.871,50 € |
| 5. Acometida Ezpeleta | 1.144,86 € |

TOTAL EJECUCIÓN MATERIAL 983.640,14 €

Control de Calidad 9.344,30 €

TOTAL EJECUCIÓN CONTRATA (SIN IVA) 1.181.651,48 €

FASE 2: URBANIZACIÓN PENDIENTE

1. Movimiento de tierras	411.000,00 €
Excavación edificio y urbanización	396.000,00 €
Relleno trasdós muro	15.000,00 €
2. Urbanización	533.800,00 €
Muros de contención edificio zapatas.....	180.000,00 €
Muros de contención edificio alzados.....	140.400,00 €
Muro urbanización 2 m.	63.000,00 €
Zona trasera nave	129.400,00 €
Vial de acceso	21.000,00 €
3. Acondicionamiento zonas verdes.....	22.000 €
<hr/>	
TOTAL COSTE ESTIMADO EJ. CONTRATA (SIN IVA).....	966.800 €

TOTAL URBANIZACIÓN PÚBLICA Y VIARIO PRIVADO SERVIDUMBRE USO PÚBLICO

FASE 1 + FASE 2	2.148.451,48 €
-----------------------	----------------

3. JUSTIFICACIÓN DE LA VIABILIDAD ECONÓMICA SEGÚN LA REPERCUSIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN

Se calcula a continuación la repercusión de los costes de urbanización estimados en relación a la edificabilidad máxima de la U.E.2 del A.U.II.7 Miguelena.

A efectos de este cálculo se considera como edificabilidad patrimonializable el 90% de la edificabilidad máxima establecida en la U.E.2, con independencia de que el 10% de cesión que correspondía al Ayuntamiento de Oñati según la legislación vigente en su momento, fuera monetarizado en el Proyecto de Reparcelación. De esta manera la edificabilidad patrimonializable en la U.E.2 a efectos del cálculo de la repercusión de la urbanización es de 25.364,70 m².

Por tanto, la repercusión de la urbanización por la edificabilidad patrimonializable es la siguiente:

$$2.148.451,48 \text{ €} / 25.364,70 \text{ m}^2(t) = 84,70 \text{ €/m}^2(t)$$

La repercusión de los costes de urbanización sobre la edificabilidad patrimonializable es muy baja en comparación con otras actuaciones similares en el entorno. Esto se debe a que la edificabilidad es muy alta en relación a la superficie del ámbito, ya que la ordenación urbanística está adecuada al terreno y a la estructura productiva de la empresa, lo que permite materializar dicha edificabilidad. Este análisis justifica la viabilidad económica de la actuación.

Si bien el cálculo de la repercusión de los costes de urbanización, dividiendo los costes de urbanización pública en relación a la edificabilidad prevista, es un mecanismo muy habitual a efectos comparativos y para estimar la viabilidad económica de una operación, hay que tener en cuenta que no se trata de un valor absoluto que por sí mismo pueda determinar la viabilidad económica de una actuación.

Hay otros factores que también hay que tener en cuenta, tales como si la promoción es pública o privada (y por lo tanto el precio de venta y el beneficio del promotor), el precio pagado por el suelo o, en los casos de empresas de gran tamaño como el que nos ocupa, la posición estratégica que ocupa el ámbito de actuación en relación al resto de las instalaciones de la empresa.

En cualquier caso, indicamos a continuación a título comparativo, la repercusión de los costes de urbanización en otras actuaciones asimilables en el entorno. Los costes de urbanización se refieren a los costes de urbanización pública, sin gastos de planeamiento y gestión. Las fuentes de referencia utilizadas son documentos urbanísticos de similar naturaleza al que nos ocupa, referidos a un uso predominantemente industrial y en un entorno geográfico próximo¹.

<i>Documento de referencia</i>	<i>Municipio</i>	<i>Promotor</i>	<i>Aprobación definitiva</i>	<i>Repercusión urbanización</i>
Programa de Actuación Urbanizadora del AI.16.1 (UE.1 sector 26 Oinartxo)	Azkoitia (Gipuzkoa)	Xubi Large S.L.	En tramitación	192,62 €/m ² t
Modificación NN.SS. relativa a la UE.15.6 del AIU 15 – Pº Txindoki	Ordizia (Gipuzkoa)	Orkli S.Coop.	En tramitación	152,89 €/m ² t
Plan Parcial del AIU 51 Antzizu	Andoain (Gipuzkoa)	Sapa Operaciones S.L.	En tramitación	227,07 €/m ² t
Plan Parcial del A.I.U. 9	Ezkio-Itsaso (Gipuzkoa)	Sprilur S.A. (Gobierno Vasco)	09.07.2014 (BOG 24.07.2014)	244,58 €/m ² t
Programa de Actuación Urbanizadora del sector (UG) EP.02	Hernani (Gipuzkoa)	Sprilur S.A. (Gobierno Vasco)	27.07.2012 (BOG 14.08.2012)	162,06 €/m ² t
Plan Parcial del Sector S.3	Arama (Gipuzkoa)	Orkli S.Coop.	29.11.2010 (BOG 07.04.2011)	166,49 €/m ² t
Plan Parcial del sector 10.5 Galarreta	Hernani (Gipuzkoa)	Parque Tecnológico de San Sebastián y Orona S.Coop.	28.10.2010 (BOG 01.04.2011)	245,10 €/m ² t
Programa de Actuación Urbanizadora del sector 26 Oinartxo	Azkoitia (Gipuzkoa)	Urola Erdiko Industrialdea S.A.	31.03.2008 (BOG 26.05.2008)	147,74 €/m ² t
Programa de Actuación Urbanizadora del A.U.II.12 Munazategi	Oñati (Gipuzkoa)	Sprilur S.A. (Gobierno Vasco) y Grupo Ulma	26.04.2007 (BOG 29.05.2007)	155,67 €/m ² t

¹ Todos los ejemplos indicados corresponden a documentos urbanísticos redactados por LKS, lo que garantiza la homogeneidad del criterio de cálculo utilizado. Algunos de los ejemplos aportados tienen cierta antigüedad debido a la ralentización de la actividad inmobiliaria durante bastantes años con motivo de la crisis económica.

4. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El artículo 22.4 del 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, establece que la documentación de los instrumentos de ordenación de las actuaciones de transformación urbanística deberá incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica, en el que se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o la puesta en marcha y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación del suelo destinado a usos productivos. En términos similares se dispone en el artículo 31.1.f) del Decreto 105/2008, de 3 de junio, de medidas urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006.

El presente documento tiene por objeto justificar que los costes de mantenimiento de los espacios públicos generados por la ordenación urbanística (principalmente mantenimiento de calzadas, aceras y zonas verdes, alumbrado público y limpieza viaria) son cubiertos con los ingresos recurrentes generados por la actuación urbanística (fundamentalmente el Impuesto de bienes inmuebles IBI, el Impuesto de actividades económicas IAE).

La presente Modificación del Plan Parcial del A.U.II.7 Migelena no incrementa la superficie de espacio público ordenado en el ámbito. Por otro lado, el viario público está urbanización y en uso desde el año 2006. Esto supone que este documento no implica incrementos de coste de mantenimiento y conservación para la hacienda local.

Por otro lado, el artículo 44 de las normas urbanísticas establece que, con fundamento en lo dispuesto en el art. 197.2 de la Ley 2/2006, de suelo y urbanismo del País Vasco, los propietarios del sector vendrán obligados a costear el mantenimiento y conservación de las obras de urbanización e instalaciones públicas de la misma por un período de veinticinco años desde la aprobación del presente documento.

Las tareas de conservación y mantenimiento alcanzarán a las vías públicas del ámbito, a las dotaciones e instalaciones de los servicios públicos, a los espacios públicos, y a las zonas verdes. La obligación que se impone afectará a todos los espacios públicos del ámbito, ya que todos ellos tienen carácter de dotaciones locales.

Esto quiere decir que el balance del presente documento resulta claramente beneficioso para la hacienda local.

marzo 2020 martxo

Por parte del Equipo Redactor


Marco Seguro
Geógrafo


Luis Anduaga
Arquitecto



resumen ejecutivo

Modificación del Plan Parcial
A.U.II.7 MIGELENA (OÑATI)
Plan Partzialaren Aldaketa

Índice • aurkibidea

1.	RESUMEN EJECUTIVO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL A.U. II.7 MIGELENA	1
1.1.	Ámbito de la presente Modificación del Plan Parcial.....	1
1.2.	Objetivos de la Modificación del Plan Parcial	1
1.3.	Ordenación propuesta / Modificaciones respecto a la ordenación anterior	2
1.4.	Cuadros de características	3
1.5.	Comparación gráfica entre la ordenación actual y la propuesta	4

1. RESUMEN EJECUTIVO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DEL A.U. II.7 MIGELENA

El presente apartado tiene por objeto dar cumplimiento al artículo 25.3 del RDL 7/2015 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y al artículo 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, que recoge la documentación mínima para el trámite de información pública.

1.1. Ámbito de la presente Modificación del Plan Parcial

Si bien desde el punto de vista documental la presente Modificación del Plan Parcial refleja en sus determinaciones normativas, principalmente Normas Urbanísticas y Planos de Ordenación, el conjunto del A.U.II.7 Migelena, los cambios introducidos en la ordenación se refieren exclusivamente a la Unidad de Ejecución 2 (en adelante U.E.2) de dicho ámbito urbanístico.

La U.E.2 está delimitada en el Plan Parcial de 2003 y engloba todos los suelos que supusieron la ampliación del ámbito original del A.U. II.7 (actualmente U.E.1) para posibilitar la construcción de la planta industrial de Fagor Industrial S.Coop.

La U.E.2 tiene una superficie de 36.755,09 m² y sus límites son los siguientes:

- Por el norte, con la U.E.1 del A.U. II.7 Migelena y suelo no urbanizable.
- Por el sur, con los caseríos Migelentxikia y Migelenandia, polígono 2 del A.U. I.42 Garibaiko Industria Gunea y con suelo no urbanizable.
- Por el este, con suelo no urbanizable.
- Por el oeste, con la U.E.1 del A.U. II.7 Migelena, carretera GI-2630 y terrenos de la casería Migelenandia.

1.2. Objetivos de la Modificación del Plan Parcial

La ordenación planteada en el Plan Parcial aprobado en 2003 sigue siendo válida a día de hoy en sus aspectos fundamentales. Sin embargo, es necesario hacer algunos ajustes en la ordenación de la Unidad de Ejecución 2, para lo que se redacta la presente Modificación del Plan Parcial.

Sin perjuicio de esta Modificación del Plan Parcial se ha optado por tramitar un Estudio de Detalle relativo a la U.E.2, que aborda los ajustes más relevantes y urgentes que es necesario hacer en la ordenación al objeto de posibilitar la ejecución de la ampliación de Fagor Industrial en los plazos previstos. Este Estudio de Detalle ha sido aprobado inicialmente por el Ayuntamiento el 27 de febrero de 2020 y se está tramitando mientras se redacta la presente Modificación del Plan Parcial. Está previsto que el Estudio de Detalle se apruebe definitivamente antes de que finalice la tramitación ambiental de la Modificación del Plan Parcial.

Los reajustes en la ordenación introducidos por el presente Estudio de Detalle son los siguientes:

- Traspaso de la edificabilidad y ocupación de la parcela Z-2 a la parcela Z-3.
- Reordenación interior del viario privado con servidumbre de uso público.
- Reordenación de los aparcamientos.

Sin embargo, los reajustes introducidos en el Estudio de Detalle resultan insuficientes para conseguir una ordenación que se adecúe plenamente a las circunstancias actuales de Fagor Industrial S.Coop.

De esta manera, el objetivo de la Modificación del Plan Parcial consiste en reajustar la ordenación recogida por el Plan Parcial del A.U.II.7 Migelena en la Unidad de Ejecución 2 para posibilitar el correcto desarrollo de la planta industrial de Fagor Industrial S.Coop.

Si bien en el apartado 6 de la Memoria se refleja de manera detallada las principales modificaciones introducidas por la presente Modificación del Plan Parcial respecto al documento actualmente vigente, los cambios más relevantes son los siguientes:

- Incorporar los reajustes incluidos en el Estudio de Detalle actualmente en tramitación.
- Aumentar la ocupación en planta de la parcela industrial Z-3.
- Reordenación del viario privado con servidumbre de uso público, lo que tiene aparejada la reducción de las parcelas de infraestructuras de servicio PII-1 y PII-2 y una pequeña corrección en la delimitación de la parcela de equipamiento deportivo y en las zonas verdes públicas, manteniendo sus respectivas superficies.
- Revisión de la normativa urbanística, adaptándola a los cambios en la ordenación y a la legislación urbanística vigente, aprovechando para corregir la regulación de algunos aspectos normativos, tales como: número de plantas, entreplantas, marquesinas, conservación de la urbanización, etc.

Las modificaciones introducidas en el Plan Parcial afectan exclusivamente a la U.E.2. La U.E.1 mantiene la ordenación recogida en el Plan Parcial vigente, que consolidaba la ordenación previamente aprobada.

1.3. Ordenación propuesta / Modificaciones respecto a la ordenación anterior

Las principales modificaciones introducidas en la ordenación y que tienen su reflejo en los planos de ordenación, memoria y normas urbanísticas, se recogen de manera esquemática a continuación:

- Se concentra la totalidad de la edificabilidad y, por consiguiente de la ocupación en planta de la edificación en la parcela Z-3, a fin de posibilitar el desarrollo de una planta industrial integrada en un edificio único.
- Se amplía la ocupación en planta de la parcela Z-3, que se fija en el 80% de la superficie de la parcela Z-3, lo que supone 15.486 m².
- La parcela industrial Z-2 queda sin edificabilidad, destinándose en exclusiva a aparcamientos.
- Se reajustan las parcelas de instalaciones e infraestructuras (PII-1 y PII-2) a las nuevas necesidades, reduciéndose su tamaño.
- Se modifica ligeramente el trazado del vial privado de uso público y su ordenación interior.
- Se modifica el itinerario peatonal previsto y se elimina como categoría de calificación independiente la de "paseo peatonal y jardines con uso público" y se integra dentro de la vialidad con servidumbre de uso público.
- Se reajusta ligeramente la delimitación de la parcela de equipamiento deportivo RED-2 y de las zonas verdes públicas, manteniendo su superficie.
- Se redelimitan las parcelas industriales Z-2 y Z-3 para adecuarlas al viario privado con servidumbre de uso público. La parcela Z-3 reduce ligeramente su tamaño (de 19.512 m² a 19.357,53 m²), mientras que la parcela Z-2 aumenta ligeramente (de 1.240 m² a 1.497,55 m²).

1.4. Cuadros de características

Zonificación pormenorizada

<i>Zonas de Uso Pormenorizado</i>	<i>Cuantía m²</i>	<i>Estándares %</i>
RESERVAS EQUIPAMIENTOS	2.622,00	5,97
Equipamiento social-comercial	1.417,00	3,23
Equipamiento deportivo	1.205,00	2,74
USO Y DOMINIO PÚBLICO	10.096,89	22,99
Viales	3.775,91	8,59
Sistema General Viario	375,51	0,85
Red viaria pública y aparcamiento (Sistema local)	3.400,40	7,74
Espacios Libres	6.320,98	14,40
Zonas Verdes y peatonales	6.320,98	14,40
PROPIEDAD PRIVADA	31.205,11	71,04
Parcela industrial	26.326,08	59,93
Parcela de instalaciones de infraestructuras	366,94	0,84
Vialidad con servidumbre de uso público y espacios ajardinados anejos	4.512,09	10,27
TOTAL SUPERFICIE A.U. II.7	43.924,00	100 %

Parcelas industriales

<i>Parcelas industriales privadas</i>	<i>Superficie m²</i>	<i>Ocupac. edific. m²</i>	<i>Edificabilidad máx. m²</i>
Z-1	5.471,00	3.422,00	7.858,00
Z-2	1.497,55	0	0
Z-3	19.357,53	15.486,00	28.183,00
TOTAL	26.326,08	18.908,00	36.041,00

Reservas de equipamiento

<i>Tipo Parcela</i>	<i>Superficie m²</i>	<i>Ocupac. edific. m²</i>	<i>Edificabilidad m²</i>
Comercial- Social	1.417,00	439,24	878,48
Deportivo	1.205,00	-----	-----

1.5. Comparación gráfica entre la ordenación actual y la propuesta



Zonificación pormenorizada en el Plan Parcial vigente (arriba) y en la modificación propuesta (abajo)



marzo 2020 martxo

Por parte del Equipo Redactor


Marco Seguro
Geógrafo


Luis Anduaga
Arquitecto





Modificación del Plan Parcial
A.U.II.7 MIGELENA (OÑATI)
Plan Partzialaren Aldaketa

índice planos

I. planos de información

PI.01	Situación
PI.02	Estado Actual. Ortofoto
PI.03	Estado Actual. Topográfico
PI.04	Infraestructuras existentes
PI.05	Plan Parcial: Zonificación y usos pormenorizados
PI.06	Estudio de Detalle U.E.2: Zonificación y usos pormenorizados
PI.07	Estructura de la propiedad

II. planos de ordenación

PII.01	Ordenación general. Alineaciones y rasantes
PII.02	Zonificación y usos pormenorizados
PII.03	Esquema de red de abastecimiento de agua
PII.04	Esquema de red de saneamiento aguas pluviales y fecales
PII.05	Esquema de red de alumbrado
PII.06	Esquema de red de energía eléctrica
PII.07	Esquema de red de telefonía
PII.08	Plan de Etapas
PII.09	Gestión. Unidades de Ejecución



estudio de impacto acústico

Modificación del Plan Parcial

A.U.II.7 MIGELENA (OÑATI)

Plan Partzialaren Aldaketa