

3. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN Y DE SUS ALTERNATIVAS RAZONABLES, TÉCNICA Y AMBIENTALMENTE VIABLES, Y PLANEAMIENTO JERÁRQUICAMENTE SUPERIOR.

3.1. ALCANCE Y CONTENIDO DEL PLAN

Dado que la voluntad de dividir manifestada por la propiedad es fácilmente concretable con un Plan Especial, se hace necesaria una redefinición de las parcelas resultantes a nivel de ordenación y más concretamente a nivel de definición de nuevas superficies y edificabilidades, siendo éste el objetivo ahora propuesto.

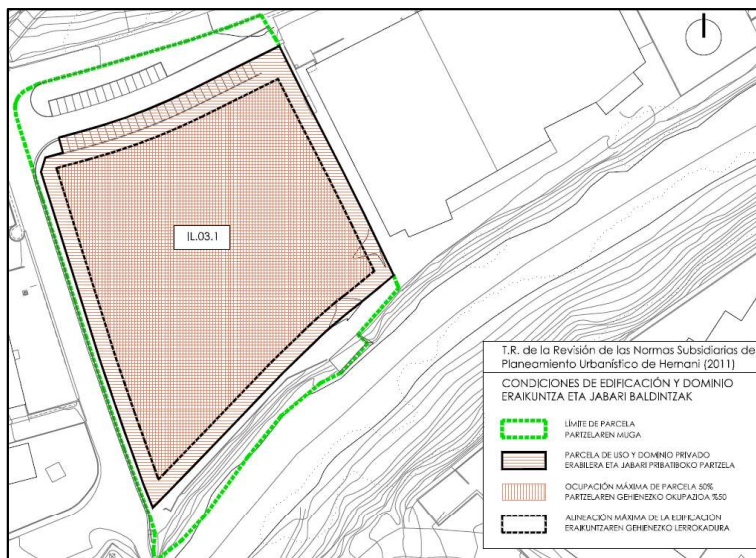
El Plan Especial incluye la información que recoja la situación actual, y define la ordenación de las nuevas parcelas, incluyendo una ficha urbanística para cada una de las parcelas resultantes que concrete los parámetros urbanísticos.

3.1.1. Ordenación actual

El ámbito concreto del presente plan especial es la parcela N° 1 del Área (UG)IL.03, del Subámbito (IL) Ibarluze-Lizarraga, del Ámbito Urbanístico URUMEA/GOIA (UG). La parcela nº 1 coincide con la parcela privada del plan especial vigente.

Los parámetros urbanísticos más significativos de la parcela son los siguientes:

- Superficie total de la parcela: 11.668 m² (s)
- Superficie total privada: 8.862 m² (s)
 - Parcela libre industrial: 4.431 m² (s)
 - Ocupación máxima de parcela: 4.431 m² (t)
 - Entreplantas: 50% de la edificación
 - Sótanos: 100% de la edificación



Ordenación actual de la parcela (UG)IL.03

3.1.2. Ordenación propuesta

La propuesta de ordenación parte de las necesidades manifestadas desde la empresa propietaria del suelo, con el fin de optimizar la actividad y permitir una diversificación de la propiedad que facilite el futuro de la empresa a partir de la redistribución de la superficie de la parcela.

Las determinaciones de ordenación más significativas de la propuesta son las siguientes:

1. Se divide la parcela actual "IL.03.1" en dos parcelas "IL.03.1.A" y "IL.03.1.B". Dicha división **no implica la alteración de la zonificación pormenorizada** respetándose la actualmente vigente y respetando en consecuencia los espacios públicos de cesión, así como el ámbito de gestión que se concreta en una única unidad de ejecución.
2. Las superficies de las parcelas resultantes del presente plan especial tienen su origen en el Plan Especial de reforma interior aprobado en el año 2000 y teniendo en cuenta que la normativa urbanística particular consolida la misma, la división se concreta en los siguiente:

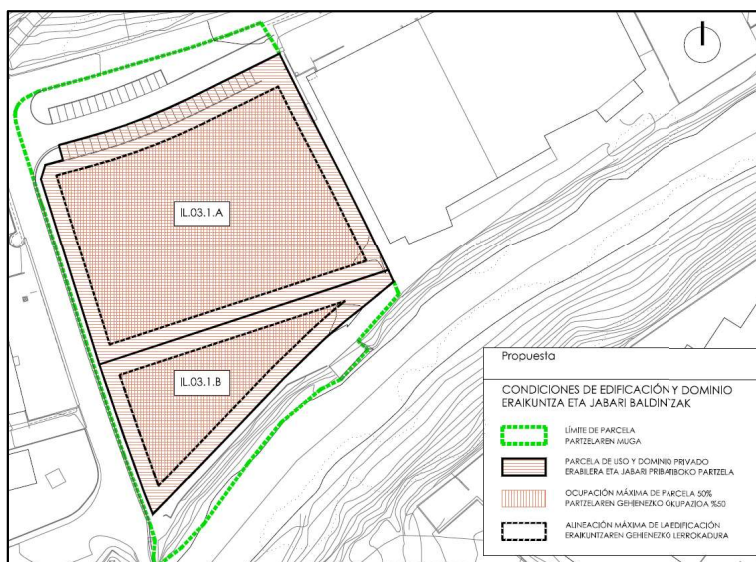
Parcela "IL.03.1.A"

- Superficie total privada: 6.362 m² (s)
 - Parcela libre industrial: 3.181 m² (s)
 - Ocupación máxima de parcela: 3.181 m² (t)
 - Entreplantas: 50% de la edificación
 - Sótanos: 100% de la edificación

Parcela "IL.03.1.B"

- Superficie total privada: 2.500 m² (s)
 - Parcela libre industrial: 1.250 m² (s)
 - Ocupación máxima de parcela: 1.250 m² (t)
 - Entreplantas: 50% de la edificación
 - Sótanos: 100% de la edificación

3. No hay variación en alineaciones y rasantes, ni en las condiciones de la edificación, manteniéndose las actualmente existentes.



Ordenación propuesta de la parcela (UG)IL.03

3.2. ALTERNATIVAS CONTEMPLADAS

Alternativa 0

Esta alternativa consiste en la “no intervención” o mantenimiento de la situación actual. No conllevaría ningún efecto ambiental positivo, puesto que se mantienen las condiciones de edificación actuales y su principal efecto negativo sería el de impedir la optimización del uso de un suelo industrial consolidado.

Alternativas de ubicación

Dado que el Plan Especial consiste en la división de una parcela urbanística, no cabe contemplar alternativas de ubicación. En todo caso, cabe señalar que cualquier ubicación alternativa supondría el efecto negativo de impedir la optimización del uso de un suelo industrial consolidado.

Alternativas de ordenación

La alternativa desarrollada es la única que responde al objetivo de realizar una simple división de la parcela IL.03.1.3 sin variaciones en alineaciones y rasantes, ni en las condiciones de edificación, manteniéndose las actualmente existentes. Por ello, la alternativa contemplada es la única alternativa técnicamente viable considerada.

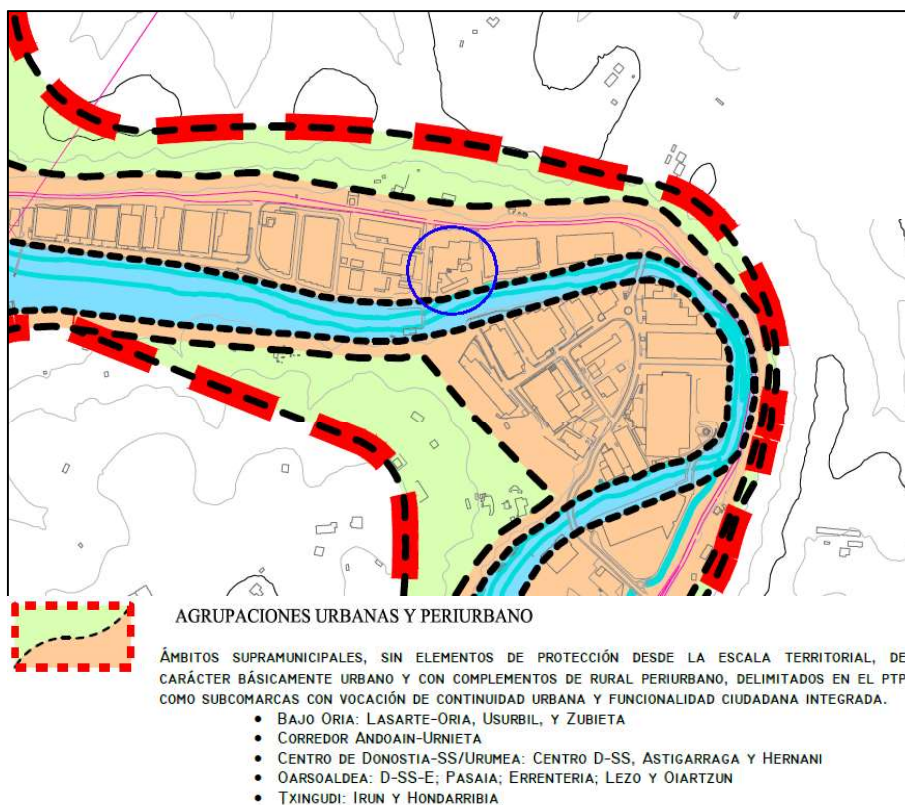
3.3. LOS EFECTOS PREVISIBLES SOBRE LOS PLANES SECTORIALES Y TERRITORIALES CONCURRENTES

3.3.1. Plan Territorial Parcial de Donostia-San Sebastián (Donostialdea-Bajo Bidasoa).

El Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Donostia-San Sebastián (Donostialdea-Bajo Bidasoa) cuenta con aprobación definitiva por Decreto 121/2016, de 27 de julio.

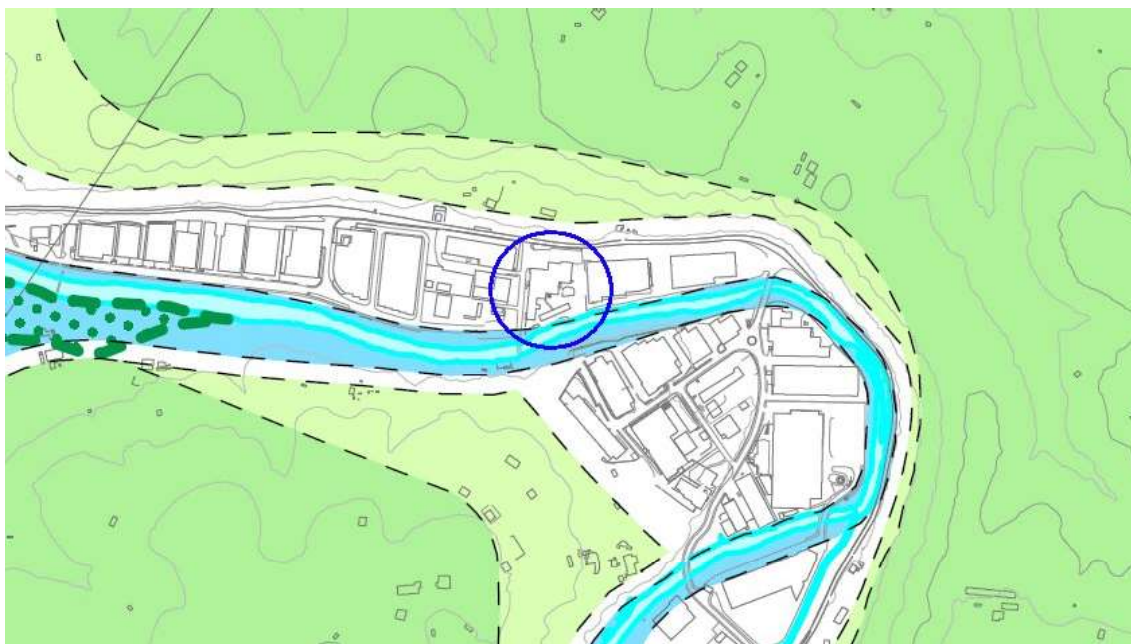
De acuerdo con la ordenación básica para la ordenación territorial general del medio urbano y periurbano del PTP, el ámbito del Estudio de Detalle se encuentra dentro de la

agrupación urbana “Centro Donostia – San Sebastián / Urumea”. Los suelos ocupados se corresponden a “suelos actualmente ocupados por el desarrollo infraestructural y/o urbanístico con carácter ya consolidado y complementos de suelos sin actual ocupación urbanística, clasificados o no como urbanizables en el planeamiento municipal” del PTP.



Extracto del Plano “5. Ordenación General del Medio Urbano” del PTP de Donostia – San Sebastián (Donostialdea – Bajo Bidasoa)

De acuerdo con la ordenación del medio físico, el ámbito de modificación de planeamiento se sitúa fuera de los suelos protegidos por el PTP por relevantes valores ambientales.



Extracto del Plano "2. Ordenación General del Medio Físico" del PTP de Donostia – San Sebastián (Donostialdea – Bajo Bidasoa)

De acuerdo con las determinaciones del PTP del del Área Funcional de Donostia-San Sebastián (Donostialdea-Bajo Bidasoa), no se detectan conflictos con el planeamiento propuesto.

3.3.2. Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la Comunidad Autónoma del País Vasco

El Plan Territorial Sectorial Agroforestal de la Comunidad Autónoma del País Vasco se encuentra aprobado definitivamente por Decreto 177/2014, de 16 de septiembre.

Este Plan tiene como objetivos principales la defensa y protección de la tierra y en general del sector agrario y sus medios, la concreción del panorama rural actual y el impulso de una ordenación territorial que plantee la planificación desde criterios rurales.

De acuerdo con este plan, el ámbito del Plan Especial está incluido en la categoría Suelo residencial, industrial, de equipamiento e infraestructuras. Esta categoría queda fuera del ámbito de ordenación de éste PTS.

3.3.3. Plan Territorial Sectorial de Ordenación de las Márgenes de los Ríos y Arroyos de la C.A.P.V – Vertiente Cantábrica

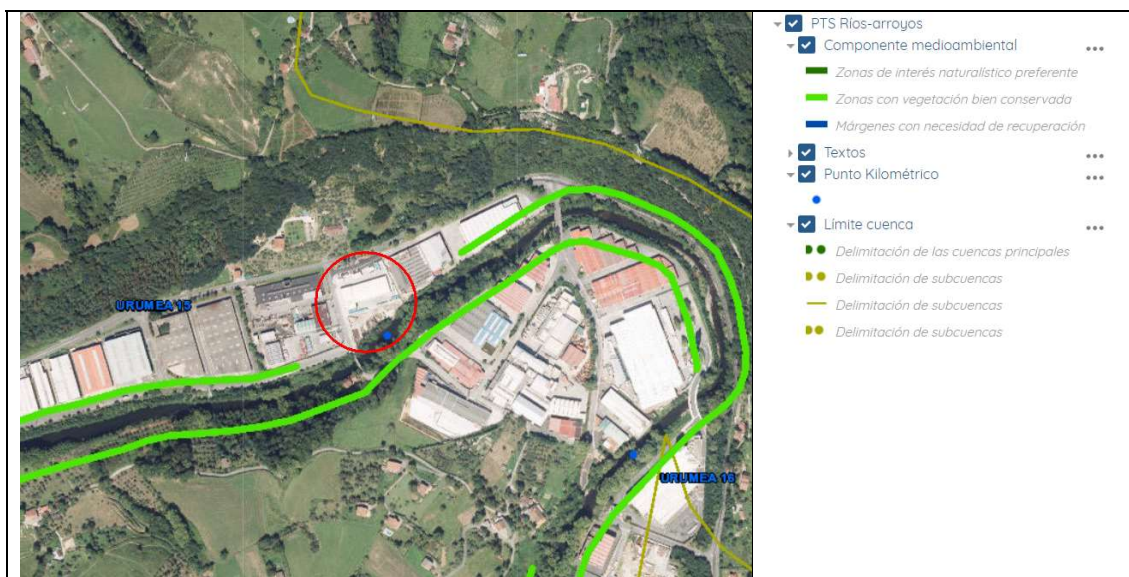
El Plan Territorial Sectorial de Ordenación de las Márgenes de los Ríos y Arroyos de la C.A.P.V. se encuentra aprobado definitivamente mediante el Decreto 415/1998 y modificado mediante Decreto 449/2013, de 19 de noviembre, por el que se aprueba definitivamente la Modificación del Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los Ríos y Arroyos de la CAPV (Vertientes Cantábrica y Mediterránea) - (BOPV de 12 de diciembre de 2013).

El objeto de este PTS es la correcta ordenación territorial de las márgenes de los ríos y arroyos de la vertiente cantábrica, entendiendo que constituye uno de los retos más importantes en la CAPV.

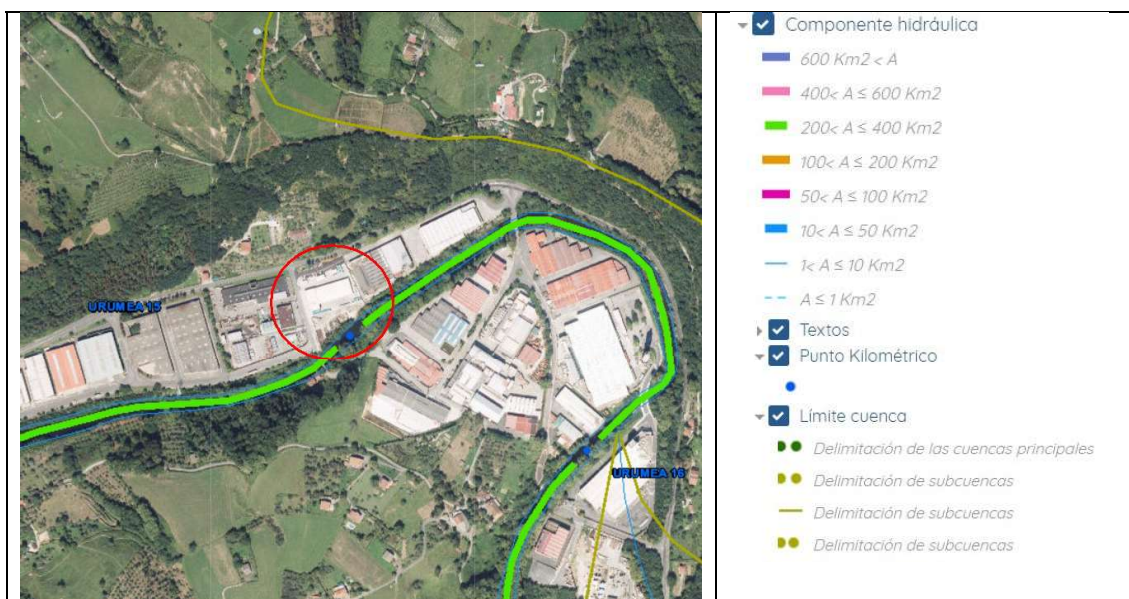
Su ámbito de ordenación está constituido por el conjunto de franjas de suelo de 100 m. de anchura situadas a cada lado de la totalidad de los cursos de agua de la vertiente cantábrica desde su nacimiento hasta su desembocadura, así como las franjas de 200 m. de ancho situadas en torno a los embalses.

El PTS realiza una regulación de los usos y la edificación en las márgenes de los cauces, para lo cual realiza una tramificación de la red fluvial en función de tres criterios: según su componente medioambiental; según su componente hidráulica y según su componente urbanística.

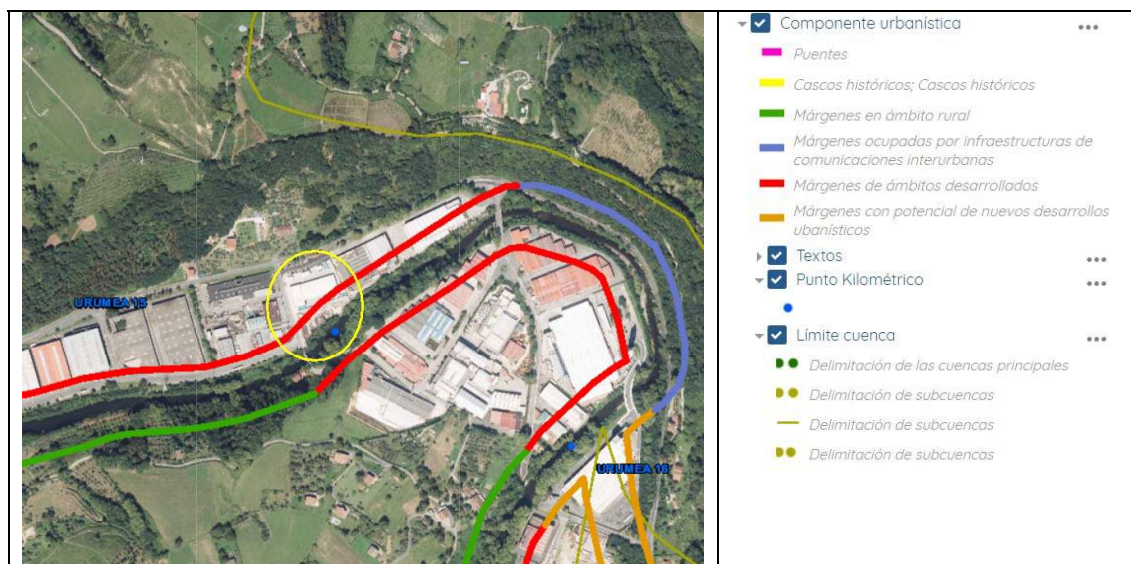
De acuerdo con la **componente medioambiental** el río Urumea a su paso frente al área de actuación se tramifica como márgenes con vegetación bien conservada únicamente en la margen opuesta a la parcela urbanística.



Según la **componente hidráulica**, a su paso frente al área de actuación el río Urumea se tramifica como de “Nivel IV”, cuenca entre 200 y 400 Km².



La **componente urbanística** tramifica el río Urumea a su paso frente al área de actuación como márgenes en ámbitos desarrollados. La clasificación del suelo en el ámbito es de urbano.



En cuanto a zonas inundables, el Plan Especial cumple con la normativa del PTS (Documento 2 Normativa), Apartado E.1.4. “Normativa específica sobre Zonas Inundables” para las márgenes en ámbitos desarrollados.

No se detecta ningún conflicto entre el Plan Especial y el PTS de Ordenación de las Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV.

3.3.4. Plan hidrológico de la demarcación hidrográfica del cantábrico oriental

El Plan hidrológico de la demarcación hidrográfica del cantábrico oriental, Revisión para el tercer ciclo: 2022-2027, ha sido aprobado por Real Decreto 35/2023, de 24 de enero, por el que se aprueba la revisión de los Planes Hidrológicos de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Occidental, Guadalquivir, Ceuta, Melilla, Segura y Júcar y de la parte española de las demarcaciones hidrográficas del Cantábrico Oriental, Miño-Sil, Duero, Tajo, Guadiana y Ebro.

La parcela de uso y dominio privado coincide con una mancha de inundabilidad de 500 de periodo de retorno, pero no coincide con zona de flujo preferente.

El Plan Especial plantea la división de la parcela “IL.03.1” en dos parcelas sin variaciones en alineaciones y rasantes, ni en las condiciones de edificación, manteniéndose las actualmente existentes.

La parcela ordenada es un suelo industrial consolidado, urbanizado y edificado por lo que el planeamiento no se materializará en ningún proyecto de urbanización o edificación. Por lo tanto, la ordenación del Plan Especial no entra en conflicto con las limitaciones del *Artículo 45. Limitaciones a los usos en el resto de la zona inundable* de la parte normativa del Plan Hidrológico de la demarcación hidrográfica del cantábrico oriental (Revisión para el tercer ciclo: 2022-2027).

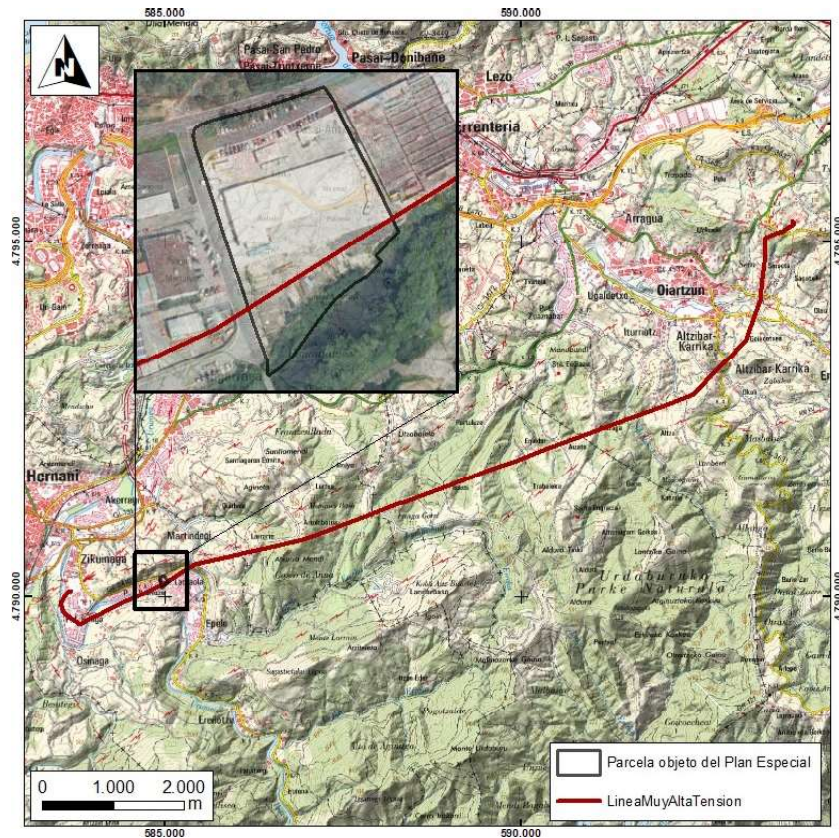
3.3.5. Plan Territorial Sectorial de Zona Húmedas del País Vasco

El Plan Territorial Sectorial de Zona Húmedas del País Vasco está aprobado definitivamente por Decreto 160/2004, de 27 de julio.

El ámbito urbanístico no se encuentra afectado por el PTS de Zonas Húmedas.

3.3.6. Legislación del Sector Eléctrico

La parcela IL.03.1. está atravesada por línea de muy alta tensión a 220 kV D/C Arkale-Hernani1 y 2 por lo que se encuentra afectada por el *Decreto 1955/2000, de 1 de diciembre, por el que se regulan las actividades de transporte, distribución, comercialización, suministro y procedimientos de autorización de instalaciones de energía eléctrica*. En concreto, quedan prohibida la construcción de edificios e instalaciones industriales, prohibición que afecta parcialmente a la futura parcela IL.03.1.A. e integralmente a la futura parcela IL.03.1.B. ([Ver Anexo II](#)).



Trazado de la línea eléctrica de muy alta tensión a 220 kV D/C Arkale-Hernani I y 2

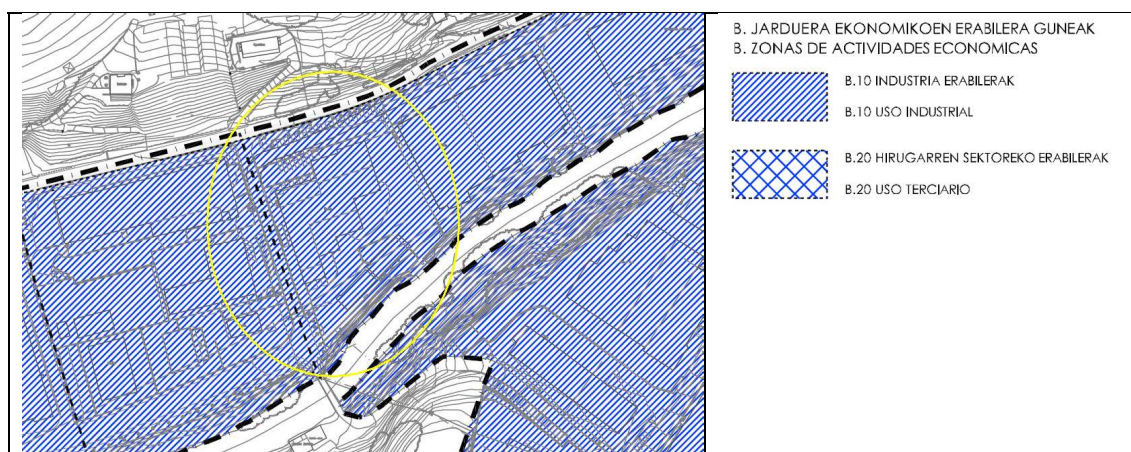


Tendido de la línea de muy alta tensión Hernani-Oizartzun sobre la parcela objeto del Plan Especial

3.3.7. NNSS de Hernani

Según el texto refundido de la revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Hernani (Aprobación Definitiva en Abril de 2011), el ámbito del Estudio de Detalle se enmarca en el Subámbito (IL) Ibarluze-Lizarraga del Ámbito Urbanístico URUMEA/GOIA (UG) y más concretamente en Área (UG) IL.03.

El conjunto del Área se encuentra calificado como B. Zona de actividad económica, concretamente B.10. Zona industrial.



Ubicación del ámbito. Extracto del plano "II.1.2_CALIFICACION GLOBAL_MEDIO URBANO" de las NNSS de Hernani (2011)

Como condicionantes superpuestos a la ordenación, los planos II.5.1, II.5.2, Condicionantes Superpuestos señalan la presencia de:

- una mancha de inundabilidad de 500 años de periodo de retorno,
- una mancha de suelos potencialmente contaminados,
- un área de seguridad de actividad peligrosa,
- el espacio perteneciente a la Red Natura 2000 Río Urumea,
- un área de vegetación de interés (bosque aluvial del río Urumea),
- un área de interés faunístico (el río Urumea),
- un corredor ecológico fluvial (el río Urumea),
- la zona de servidumbre del río Urumea.

En cuanto a las condiciones de edificabilidad de la parcela, todas las condiciones establecidas en las NNSS de Hernani se respetan.

4. DESARROLLO PREVISIBLE DEL PLAN

En la actualidad, la futura parcela IL.03.1.A se encuentra ocupada por instalaciones de guarda de vehículos, edificio administrativo y urbanización complementaria de la empresa Xaikubide, S.L., por lo que no tendrá ningún desarrollo tras la aprobación definitiva del Plan Especial.

La futura parcela IL.03.1.B, se encuentra afectada en su totalidad por la zona de influencia de la línea de muy alta tensión 220 kV D/C Alrkale-Hernani1 y 2, propiedad de Red Eléctrica de España, en la que queda prohibido la construcción de edificios y de instalaciones industriales ([Ver Anexo II](#)). La parcela se encuentra urbanizada sin edificación y usada actualmente por la empresa Alquiler De Maquinaria Aspe S.l. para almacenar a cielo abierto piezas de maquinaria, esencialmente cazos. La intención de la empresa es la de mantener la situación actual. Ante la nula de voluntad y la imposibilidad legal de edificar, se ha consultado el Ayuntamiento de Hernani sobre la pertinencia de eliminar la edificabilidad de la futura parcela IL.03.1.B, a lo que el servicio de Urbanismo del Ayuntamiento responde que supondría un incumplimiento del planeamiento superior (PGOU de Hernani y PERI del área SU-29.1 de Hernani), por lo que se ha descartado esta opción.

Por todo ello, tras su Aprobación Definitiva, el Plan Especial para la división de la parcela "IL.03.1" del área (UG)IL.03 de las Normas Subsidiarias de Hernani, no tendrá ningún desarrollo posterior ya que en práctica solo viene a adaptar el planeamiento a la situación previa.