



**PLAN ESPECIAL PARA LA DIVISIÓN DE LA PARCELA "IL.03.01"
DEL ÁREA (UG)IL.03 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE HERNANI**

**HERNANIKO ARAU SUBSIDIARIOETAKO (UG)IL.03 EREMUKO
"IL.03.01" PARTZELA ZATITZEKO PLAN BEREZIA**

Febrero 2022

PROMOTOR

Xaikubide, S.L.

REDACTORA

Olatz Jauregui Aizpurua
Arquitecta

**PLAN ESPECIAL PARA LA DIVISIÓN DE LA PARCELA "IL.03.01"
DEL ÁREA (UG)IL.03 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE HERNANI**

ÍNDICE GENERAL

- Documento I. "MEMORIA"
- Documento II. "FICHAS URBANÍSTICAS"
- Documento III. "PLANOS"

**PLAN ESPECIAL PARA LA DIVISIÓN DE LA PARCELA "IL.03.01"
DEL ÁREA (UG)IL.03 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE HERNANI**

DOCUMENTO I. "MEMORIA"

Febrero 2022

ÍNDICE

- I. Antecedentes
- II. Objeto y contenido del Plan Especial
- III. Ámbito del Plan Especial
- IV. Propuesta de Ordenación
- V. Justificación de la conveniencia y oportunidad del Plan Especial
- VI. Cumplimiento de los parámetros del planeamiento vigente y de las limitaciones de la Ley 2/2006

I.- ANTECEDENTES

El presente Plan Especial se redacta por encargo de la empresa Xaikubide S.L. , con CIF B95485314 y dirección en Al. Gregorio de la Revilla, 27 - 6º, 48010 Bilbao, propietaria de la parcela nº 1 del Área (UG)IL.03, antigua parcela SU.29.1.1.

La actual normativa urbanística es la recogida en el Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Hernani, aprobado definitivamente en sesión plenaria de 11 de abril de 2011 y publicado en el Boletín Oficial de Guipúzcoa el 13 de mayo de 2011.

La Norma Particular del Ámbito Urbanístico URUMEA/GOIA (UG), Subámbito (IL) Ibarluze-Lizarraga, Área IL.03, contenida en las Normas Subsidiarias vigentes, consolida el Plan Especial establecido en el año 2000.

Consolidación de la ordenación existente establecida por el "Plan Especial de Reforma Interior del área SU-29.1 (Lizarraga)" aprobado definitivamente por el Consejo de Diputados de Gipuzkoa el 9 de Febrero de 2000.

Para la segregación de la parcela adyacente ubicada en el mismo Área (UG)IL.03, de características similares y mismo marco normativo, se presentó y se aprobó en 2014 el "Plan Especial para la división de la parcela "IL.03.02" del Área (UG)IL.03 de las Normas Subsidiarias de Hernani".

En el año 2021 la parcela es adquirida por la empresa Xaikubide S.L. para establecer un centro de autobuses urbanos.

En el año 2021 se construye, en base al proyecto "Implantación de guarda de vehículos, edificio administrativo y urbanización complementaria" y promovido por Transitia S.L., el pabellón industrial para garaje y oficinas. Se ejecuta asimismo la urbanización complementaria y se concretan las cesiones de suelo pertinentes.

Una vez ejecutadas las cesiones y organizada la nueva actividad, la empresa propietaria se encuentra con un excedente de parcela que no precisa para su funcionamiento.

II.- OBJETO Y CONTENIDO DEL PLAN ESPECIAL

El presente Plan Especial tiene como objeto la redefinición de la parcela nº 1 del área mencionada, con el fin de dividir o lotizar la actual parcela en dos nuevas parcelas. La razón estriba en que la actual actividad instalada no precisa de la totalidad de la parcela para su funcionamiento y hay otras empresas interesadas en adquirir la parte no aprovechada de la parcela.

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.

A este respecto el artículo 69.3 de la Ley 2/2006 dice:

Las determinaciones del plan especial se formalizarán en documentos similares que los previstos para el plan parcial, si bien ajustando su contenido a su propio objeto, junto con la documentación exigida por la normativa de evaluación de impacto ambiental cuando dichos planes afecten en todo o en parte al suelo clasificado como no urbanizable.

Por lo tanto, dado que se trata de un plan especial que pretende solamente dividir la actual parcela en dos parcelas resultantes, el presente documento se compondrá de Memoria, planos de información que recojan la situación actual y planos de ordenación con las nuevas parcelas, además de una ficha para cada una de las parcelas resultantes que concrete los parámetros urbanísticos.

III.- ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL

El ámbito concreto del presente plan especial es la parcela nº 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:

Parcela "IL.03.1"

Superficie total de la parcela.....	11.668 m ² (s)
Superficie total privada ²	8.862 m ² (s)
- Parcela libre industrial ³	4.431 m ² (s)
- Ocupación máxima de parcela ⁴	4.431 m ² (t)
- Entreplantas ⁵	50% de la edificación
- Sótanos ⁶	100% de la edificación

IV.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN

Como se ha dicho anteriormente, 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.

¹ Antigua parcela 29.1.1

² Parcela neta industrial resultante, de uso y dominio privado.

³ Superficie mínima de parcela neta del 50%. Según PERI 2000

⁴ Ocupación máxima de parcela neta del 50%. Según PERI 2000

⁵ Ocupación máxima del 50% de la planta del pabellón. Según NNSS 2011

⁶ Alineación máxima de sótanos igual a edificación superior. Según PERI 2000

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

1. Se pasa de una parcela actual "**IL.03.1**" a dos parcelas resultantes que denominaremos "**IL.03.1.A**" y "**IL.03.1.B**", a partir de la división mencionada. 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"⁷

Superficie total privada.....	6.362 m ² (s)
- Parcela libre industrial.....	3.181 m ² (s)
- Ocupación máxima de parcela.....	3.181 m ² (t)
- Entreplantas.....	50% de la edificación
- Sótanos.....	100% de la edificación

Parcela "IL.03.1.B"⁸

Superficie total privada.....	2.500 m ² (s)
- Parcela libre industrial.....	1.250 m ² (s)
- Ocupación máxima de parcela.....	1.250 m ² (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.

⁷ Términos definidos en el apartado III

⁸ Términos definidos en el apartado III

V.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL PLAN ESPECIAL

La conveniencia y oportunidad del presente Plan Especial se justifica en el apartado de Antecedentes, donde se establece que la redacción obedece a la voluntad, de cara a una mejor gestión de la actividad y de la propiedad del suelo, de la empresa propietaria de la parcela.

Los trabajos realizados en 2021 en base al proyecto "Implantación de guarda de vehículos, edificio administrativo y urbanización complementaria" ya anticipaban la idoneidad y la posibilidad de división de parcela que recoge el presente Plan Especial, respetando la propuesta de ordenación y sus condicionantes aquí reflejados.

Una vez ejecutadas y urbanizadas las cesiones de suelo y organizada la nueva actividad, la empresa propietaria se encuentra con un excedente de parcela que no precisa para su funcionamiento. Parece apropiado por tanto que dicha superficie de parcela sin uso pueda ponerse a disposición de otras actividades compatibles, con el objetivo de posibilitar un aprovechamiento más optimizado del suelo industrial disponible en el municipio, para el que existe una demanda cierta.

La opción manejada por el planeamiento de no querer implantar pabellones pequeños en la zona, posibilitando empresas de medio tamaño en el área no queda en entredicho con la presente actuación ya que la lotización propuesta respeta ese criterio al resultar parcelas de un tamaño medio considerable ($\geq 2500 \text{ m}^2$) que respeta la idea municipal. Lo cierto es que según va avanzando la actividad y el propio proceso urbanístico, que responden a cuestiones diversas como la gestión edificatoria, la demanda, el tráfico mercantil de las propias parcelas, etc., se van viendo las posibilidades, sin perder de vista la idea urbanística para la zona, de la conveniencia de dividir la actual parcela.

VI.- CUMPLIMIENTO DE LOS PARÁMETROS DEL PLANEAMIENTO VIGENTE Y DE LAS LIMITACIONES DE LA LEY 2/2006

El presente Plan Especial respeta las determinaciones establecidas en la Norma Urbanística Particular del área (UG)IL.03.

A pesar de que el artículo 6 de la Norma Urbanística Particular considera indivisible la parcelación actual de las parcelas consolidadas, no es menos cierto que plantea una excepción a esta regla general contenida en el capítulo referido al "Régimen de Edificación" y más concretamente en su punto E-3, que reza:

La Reordenación Integral de una parcela con actividad y construcción consolidadas, en orden a llevar a cabo el derribo y reedificación total de la misma, o el replanteamiento del régimen limitado de uso, o de indivisibilidad, adoptados por esta Norma Urbanística Particular, se deberá llevar a cabo mediante la previa aprobación de un Plan Especial de Ordenación Urbana, que tenga como pautas: la edificabilidad urbanística máxima, el régimen de uso y los parámetros geométricos de ordenación establecidos por el Plan Especial vigente.

En base a dicho artículo, para proceder a la divisibilidad de la parcela queda clara la necesidad de un Plan Especial que ahora se presenta.

Por otra parte y siendo la división de la parcela el objetivo fundamental del presente Plan Especial, el contenido del mismo se adecua a dicho objetivo. En consecuencia, no se considera necesaria documentación adicional ya que no se pretende sino dividir una parcela y ordenar los volúmenes conforme a las nuevas parcelas planteadas, respetando todas las previsiones del planeamiento superior.

Finalmente señalar que se incorporan dos fichas urbanísticas de las dos parcelas resultantes con el fin de que las mismas le den carácter normativo al documento, manteniéndose invariables el resto de condiciones recogidas en el Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Hernani.

La arquitecta

Olatz Jauregui Aizpurua



En Donostia, febrero de 2022

**PLAN ESPECIAL PARA LA DIVISIÓN DE LA PARCELA "IL.03.01"
DEL ÁREA (UG)IL.03 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE HERNANI**

DOCUMENTO II. "FICHAS URBANÍSTICAS"

Febrero 2022

FICHA URBANÍSTICA PARCELA IL.03.1.A

.- RÉGIMEN NORMATIVO

Las determinaciones particulares para la parcela serán las recogidas en la "Norma Urbanística Particular del Área (UG)IL.3 de las Normas Subsidiarias de Hernani" con las particularidades recogidas en la presente ficha:

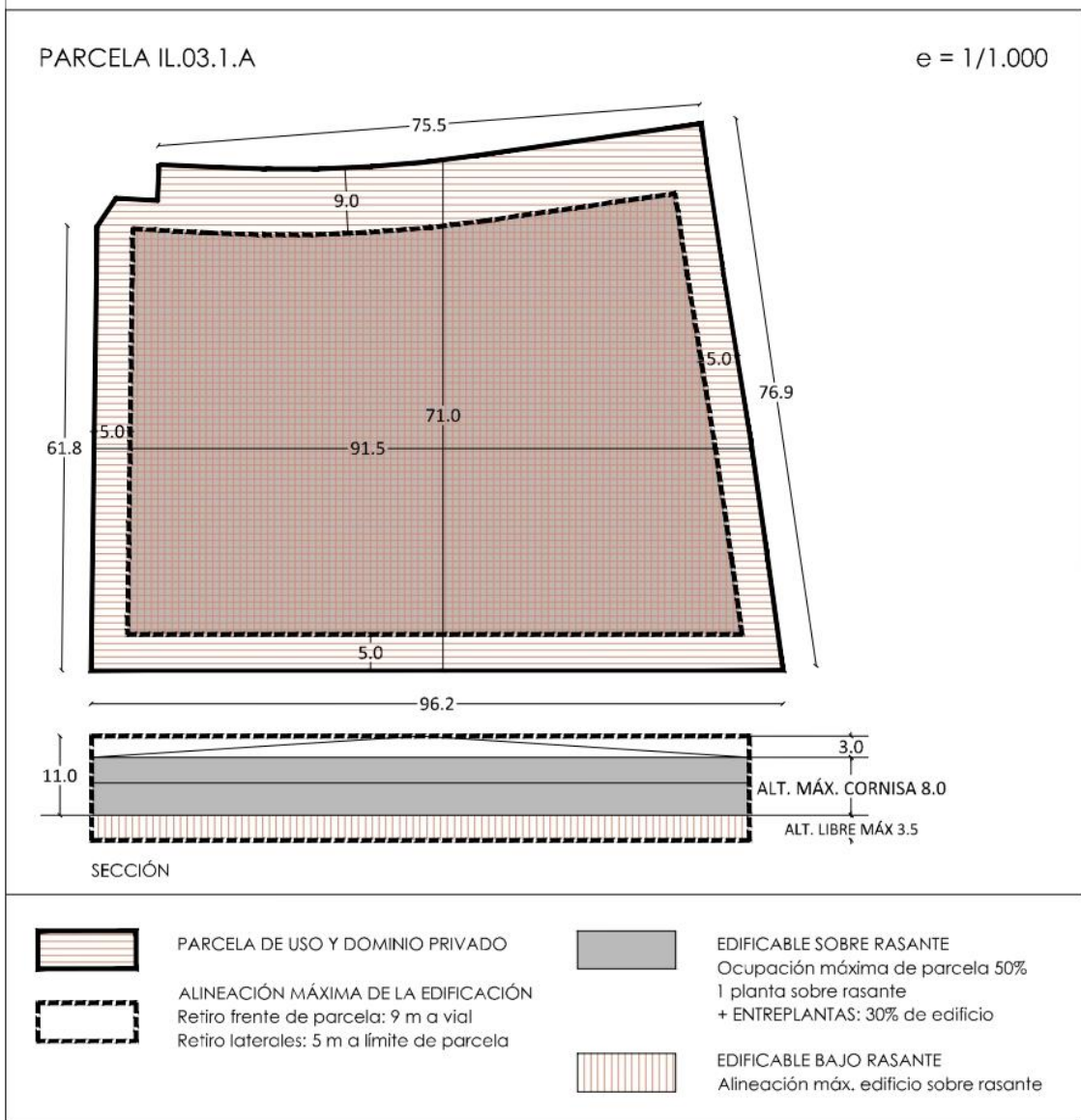
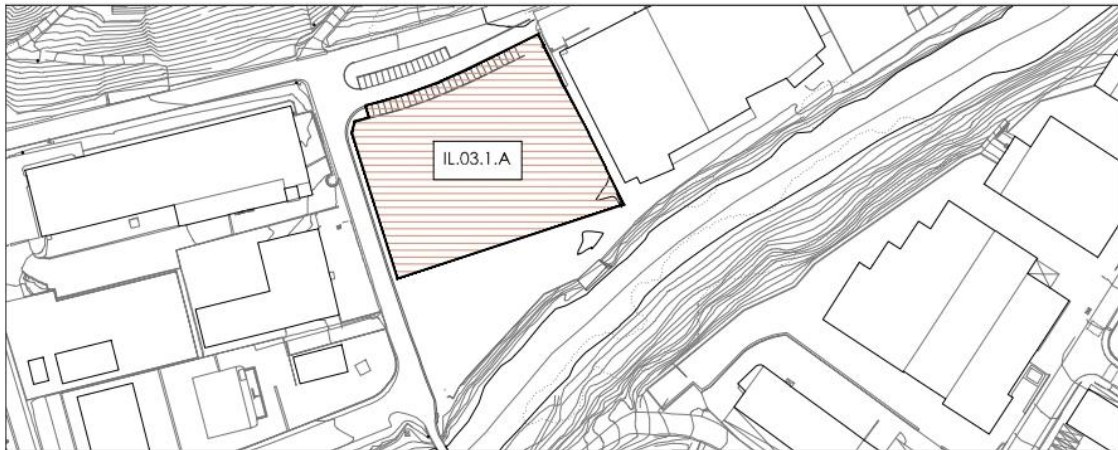
.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS OBJETO DE MODIFICACIÓN

Superficie total parcela privada.....	6.362 m ² (s)
Parcela libre industrial.....	3.181 m ² (s)
Ocupación máxima parcela edificable.....	3.181 m ² (t)
Entreplantas.....	50% de la edificación
Sótanos.....	100% de la edificación

.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN

La parcela forma parte de la unidad de ejecución nº 1 del Plan Especial vigente y queda consolidada la Norma Urbanística Particular para el área. Será necesaria la redacción de una reparcelación para la regularización jurídica de las parcelas privadas. La cesión de los suelos objeto de cesión definidos en las Normas Subsidiarias se encuentra actualmente ejecutada.

.- DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



FICHA URBANÍSTICA PARCELA IL.03.1.B

.- RÉGIMEN NORMATIVO

Las determinaciones particulares para la parcela serán las recogidas en la "Norma Urbanística Particular del Área (UG)IL.3 de las Normas Subsidiarias de Hernani" con las particularidades recogidas en la presente ficha:

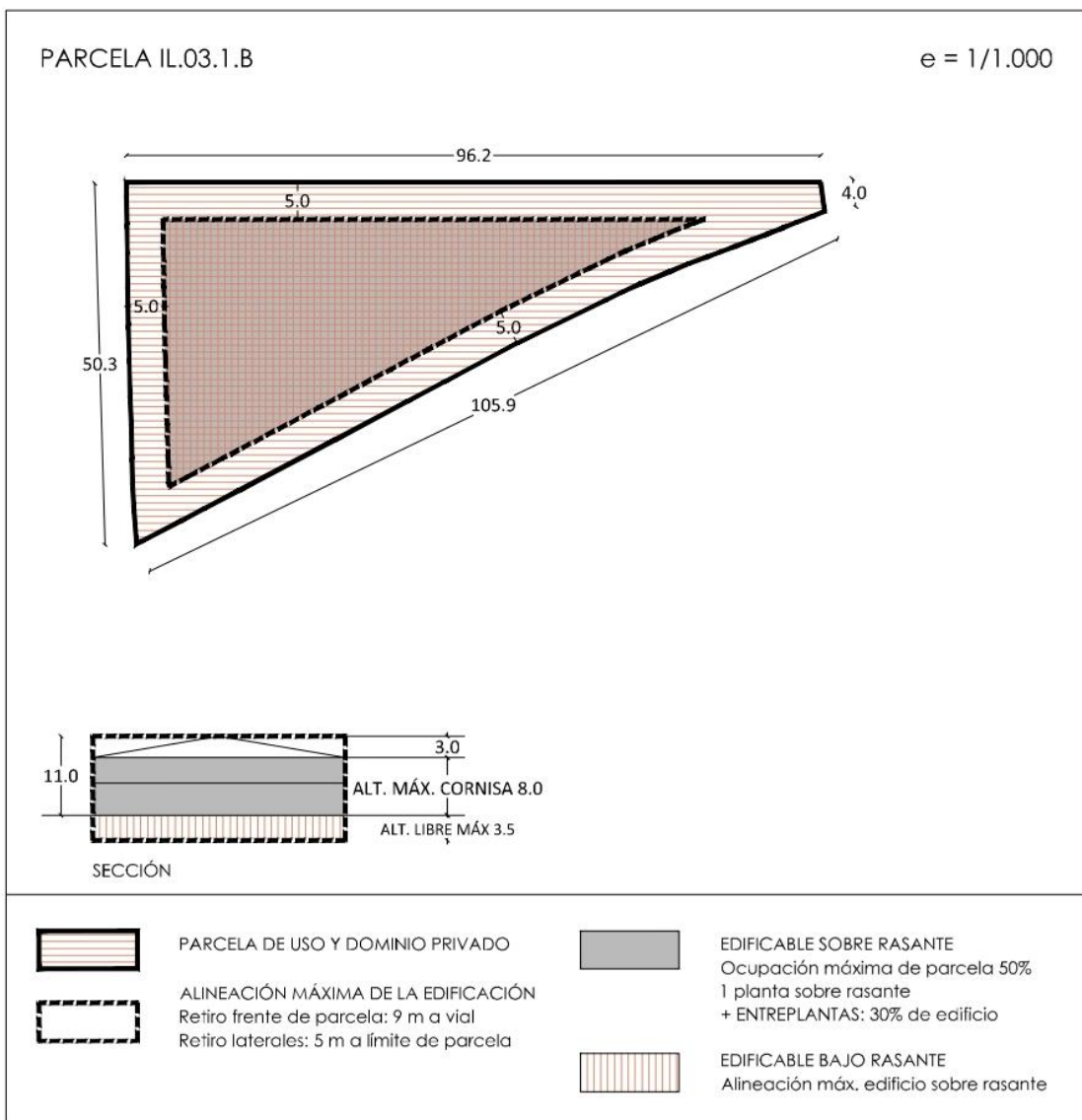
.- PARÁMETROS URBANÍSTICOS OBJETO DE MODIFICACIÓN

Superficie total parcela privada.....	2.500 m ² (s)
Parcela libre industrial.....	1.250 m ² (s)
Ocupación máxima parcela edificable.....	1.250 m ² (t)
Entreplantas.....	50% de la edificación
Sótanos.....	100% de la edificación

.- RÉGIMEN DE EJECUCIÓN

La parcela forma parte de la unidad de ejecución nº 1 del Plan Especial vigente y queda consolidada la Norma Urbanística Particular para el área. Será necesaria la redacción de una reparcelación para la regularización jurídica de las parcelas privadas. La cesión de los suelos objeto de cesión definidos en las Normas Subsidiarias se encuentra actualmente ejecutada.

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



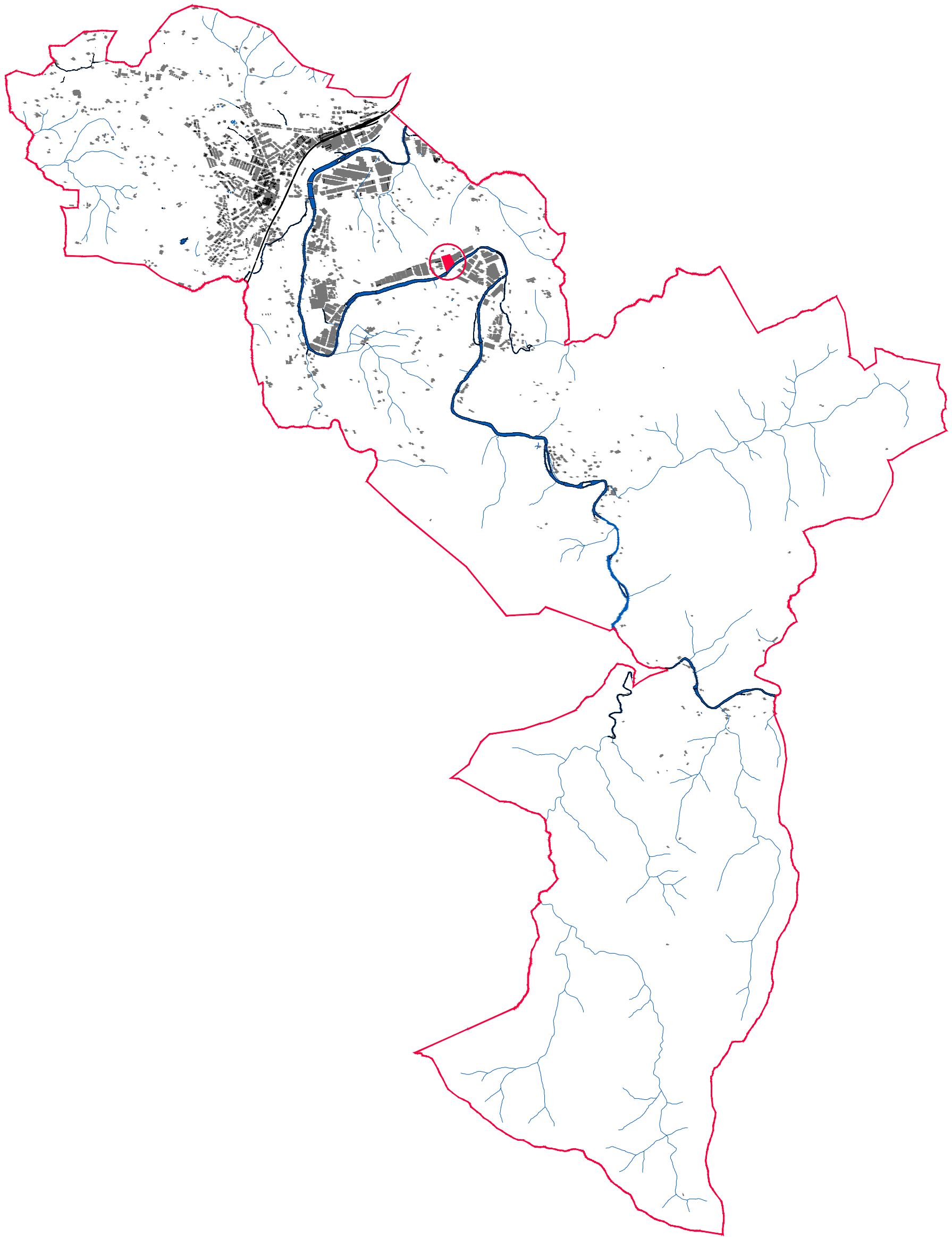
**PLAN ESPECIAL PARA LA DIVISIÓN DE LA PARCELA "IL.03.01"
DEL ÁREA (UG)IL.03 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE HERNANI**

DOCUMENTO III. "PLANOS"

Febrero 2022

ÍNDICE DE PLANOS

01.	SITUACIÓN	
	KOKAPENA.....	1/40.000
02.	CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y DOMINIO	
	ERAIKUNTZA ETA JABARI BALDINTZAK.....	1/1.000

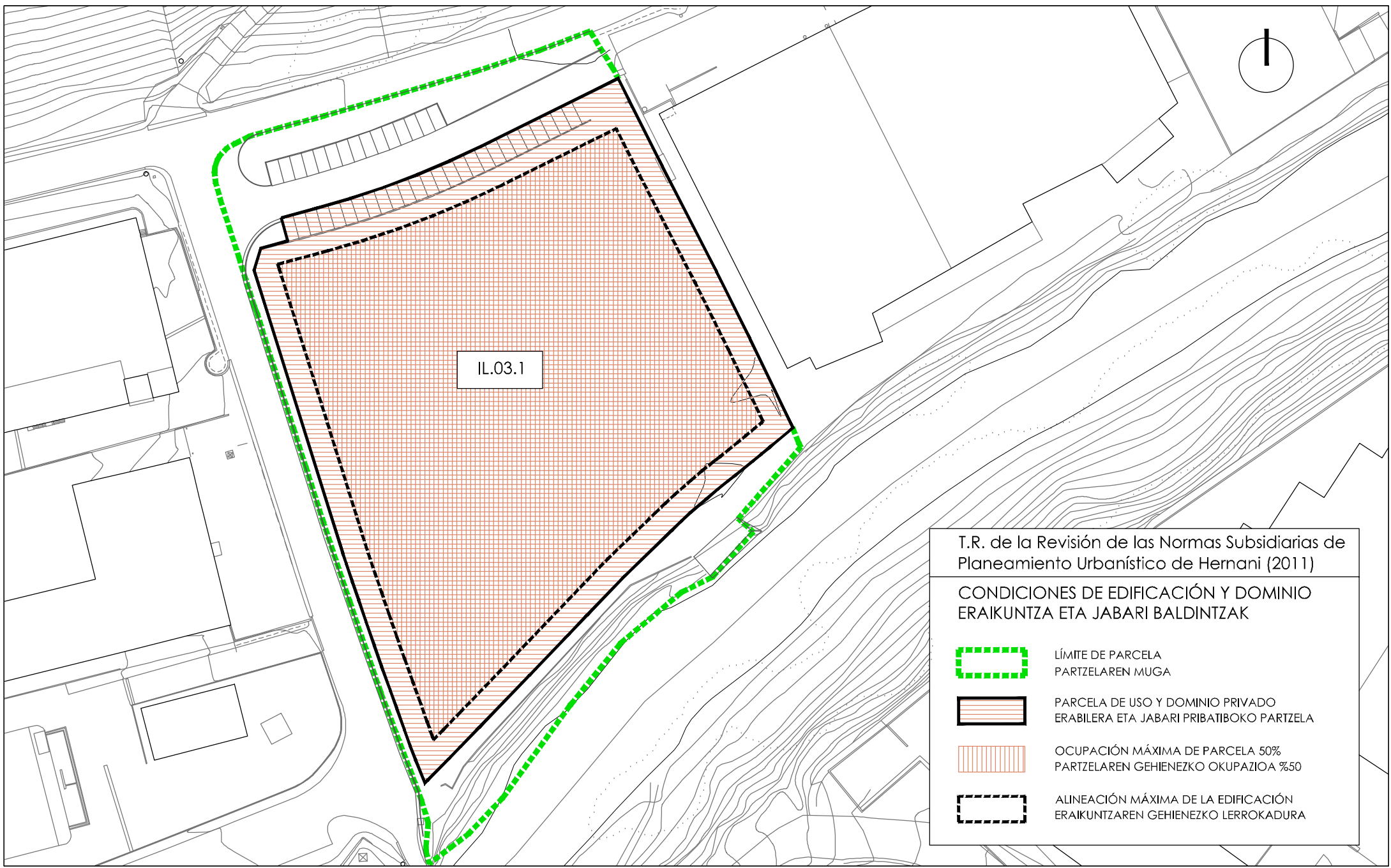


**PLAN ESPECIAL PARA LA DIVISIÓN DE LA PARCELA "IL.03.1"
DEL ÁREA (UG)IL.03 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE HERNANI**

**HERNANIKO ARAU SUBSIDIARIOETAKO (UG)IL.03 EREMUKO
"IL.03.01" PARTZELA ZATITZEKO PLAN BEREZIA**




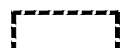
promotor: TRANSITIA S.L. :sustatzailea

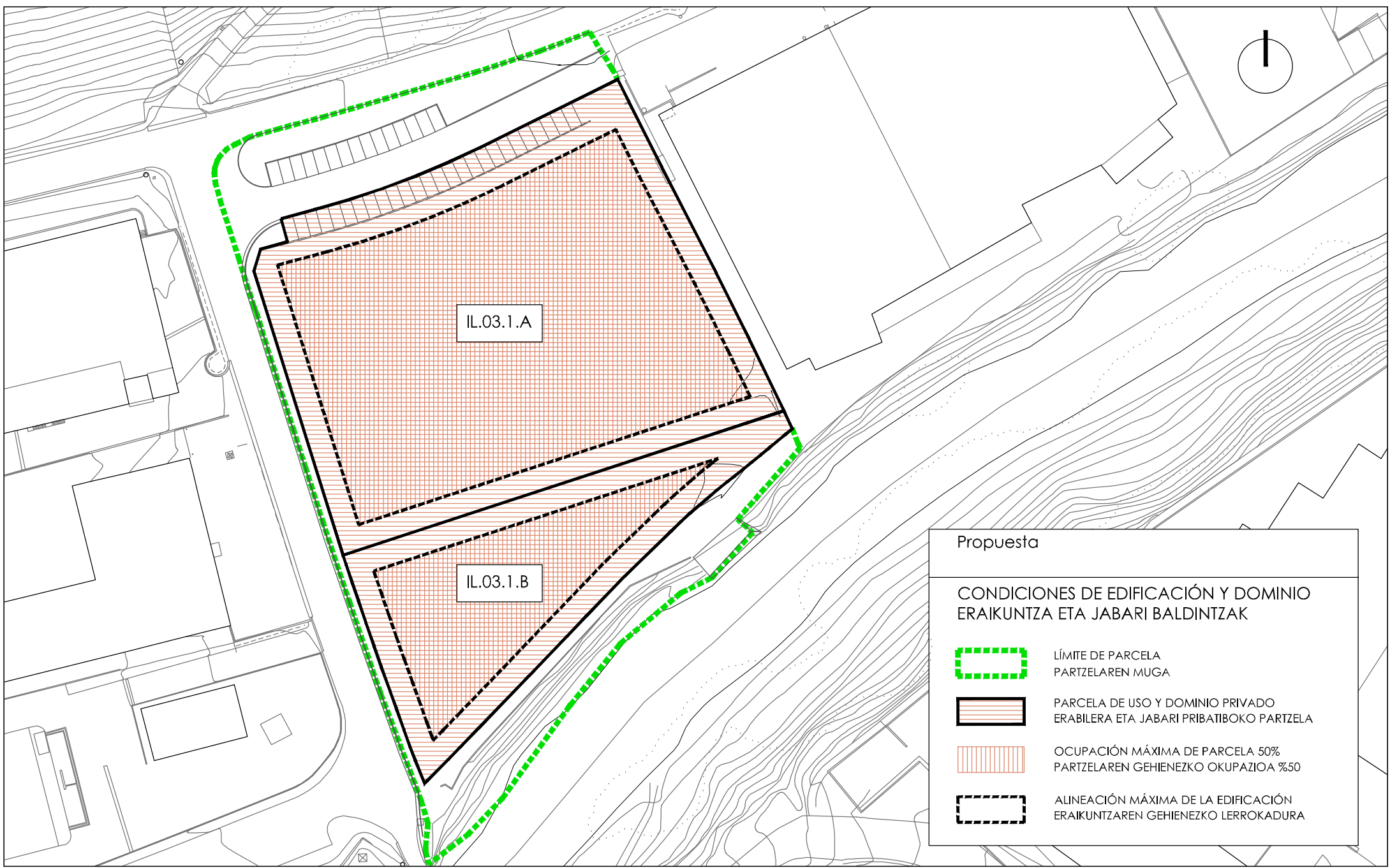
plano:	01	:planoa
	SITUACIÓN KOKAPENA	@A3
escala:	1/1.000	:eskala
redactora:	Olatz Jauregui Aizpurua	:egilea
fecha:	FEBRERO 2022 OTSAILA	:data



T.R. de la Revisión de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Urbanístico de Hernani (2011)




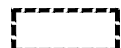
CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y DOMINIO ERAIKUNTZA ETA JABARI BALDINTZAK

-  LÍMITE DE PARCELA PARTZELAREN MUGA
-  PARCELA DE USO Y DOMINIO PRIVADO ERABILERA ETA JABARI PRIBATIBOKO PARTZELA
-  OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA 50% PARTZELAREN GEHIENEZKO OKUPAZIOA %50
-  ALINEACIÓN MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN ERAIKUNTZAREN GEHIENEZKO LERROKADURA



Propuesta

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y DOMINIO ERAIKUNTZA ETA JABARI BALDINTZAK

-  LÍMITE DE PARCELA PARTZELAREN MUGA
-  PARCELA DE USO Y DOMINIO PRIVADO ERABILERA ETA JABARI PRIBATIBOKO PARTZELA
-  OCUPACIÓN MÁXIMA DE PARCELA 50% PARTZELAREN GEHIENEZKO OKUPAZIOA %50
-  ALINEACIÓN MÁXIMA DE LA EDIFICACIÓN ERAIKUNTZAREN GEHIENEZKO LERROKADURA

PLAN ESPECIAL PARA LA DIVISIÓN DE LA PARCELA "IL.03.1" DEL ÁREA (UG)IL.03 DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE HERNANI

HERNANIKO ARAU SUBSIDIARIOETAKO (UG)IL.03 EREMUKO "IL.03.01" PARTZELA ZATITZEKO PLAN BEREZIA

promotor: **TRANSITIA S.L.** :sustatzailea

plano: **02** :planoa

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y DOMINIO ERAIKUNTZA ETA JABARI BALDINTZAK

escala: **1/1.000** :eskala

redactora: **Olatz Jauregui Aizpurua** :regilea

fecha: **FEBRERO 2022 OTSAILA** :data