

DOCUMENTO A:
MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y DE SUS
DETERMINACIONES

1. JUSTIFICACIÓN DE LA PROCEDENCIA DE FORMULACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

1.0.

Promotor.

El Promotor de este "Estudio de Detalle del Plan General de Ordenación Urbana" es la empresa "IRIZAR S.Coop., con CIF F-20026944 y con domicilio a efectos de notificación en Zumárraga Bidea nº 8- 20.216 de Ormaiztegi (Gipuzkoa).

El presente documento ha sido redactado por Lorenzo GOICOECHEA FUENTES Arquitecto colegiado con el nº 251593 en el Colegio Oficial de Arquitectos Vasco Navarro, a solicitud de la empresa promotora.

1.1.

Objeto del Estudio de detalle.

El objeto del presente instrumento de ordenación urbana es el de completar, en orden a fijar las condiciones que debe de cumplir la ampliación de un edificio existente, en función de las determinaciones establecidas en la normativa particular del área 12 "Zelaeta" contenidas en el Plan General de Ordenación Urbana en su aprobación provisional de Octubre de 2010.

El Estudio de Detalle, desarrolla las determinaciones establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Ormaiztegi, con aprobación definitiva el 25 de marzo de 2011 (BOG nº 75, de fecha 19.04.2011).

La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, define en su Artículo 60 el ámbito y contenido de los Estudios de detalle:

1.- Los estudios de detalle contribuyen al establecimiento de la ordenación urbanística pormenorizada, en los términos dispuestos por esta ley.(..)

Así el artículo 73 de dicha Ley 2/2006, señala que dichas herramientas tendrán como fin:

1.- Los estudios de detalle tienen por objeto completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada en cualquier clase de suelo. La necesidad o conveniencia de la complementación o adaptación deberá justificarse por los propios estudios de detalle, cuando su redacción no esté prevista por el planeamiento.

2.- Las determinaciones de los estudios de detalle deben circunscribirse a:

a. El señalamiento, la rectificación o la complementación de las alineaciones y rasantes establecidas por la ordenación pormenorizada.

b. La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las previsiones del planeamiento correspondiente, Cuando así sea necesario o conveniente por razón de la remodelación tipológica o morfológica de los volúmenes, esta ordenación puede comprender la calificación de suelo para el establecimiento de nuevos viales o de nuevas dotaciones públicas.

c. La regulación de determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada.

3.- Los estudios de detalle en ningún caso pueden infringir o desconocer las previsiones que para su formulación establezca el planeamiento correspondiente. Asimismo, tampoco pueden alterar el destino del suelo, incrementar la edificabilidad urbanística ni suprimir o reducir viales o dotaciones públicas establecidas en el planeamiento, sin perjuicio de lo dispuesto en la letra b) del apartado anterior.

El presente Estudio de detalle no regula el desarrollo urbanístico del ámbito, ni regula sus edificabilidades y usos, sobre y bajo rasante, solo define las alineaciones del ámbito de estudio, en base a lo señalado y con las limitaciones que establece el planeamiento estructurante que es el que exige la redacción del presente documento

En el Art. 4 de dicha Ley de Suelo y Urbanismo, se señala los contenidos mínimos de los Estudios de Detalle:

El contenido de los estudios de detalle se formalizará en los documentos siguientes:

- 1.- Memoria que justifique el respeto de los límites legales establecidos en el apartado 2 del artículo anterior y, en su caso, de la necesidad o conveniencia de completar o adaptar las determinaciones del plan general o del planeamiento de desarrollo.*
- 2.- Planos de información.*
- 3.- Planos de ordenación.*

El Estudio de detalle presente se compone de los siguientes documentos:

1. Memoria justificativa de la ordenación y sus determinaciones.
2. Planos de Información
3. Planos de Ordenación

1.2. Formulación y tramitación del Plan Especial.

Los artículos 95 y siguientes de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, establece que los Estudio de detalle en suelo urbano podrán ser formulado por las Entidades Locales o urbanísticas especiales y, en su caso, por particulares.

Por su parte el artículo 98 de la misma ley, determina que la aprobación inicial de los Estudios de detalle cualquiera que sea su objeto, corresponderá a la Entidad u Organismo que los hubiere redactado. La misma Entidad u Organismo será la competente para su tramitación y aprobación provisional.

Artículo 98.- Tramitación y aprobación de estudios de detalle.

- 1.- Los estudios de detalle serán aprobados inicialmente por los ayuntamientos competentes en el plazo máximo de tres meses.*
- 2.- Una vez aprobados inicialmente, se someterán a información pública durante veinte días, para que puedan ser examinados y presentadas las alegaciones procedentes, mediante anuncio en el boletín oficial del territorio histórico correspondiente y publicación en el diario o diarios de mayor circulación del mismo.*
- 3.- Corresponderá al ayuntamiento la aprobación definitiva de los estudios de detalle. El plazo para la citada aprobación definitiva será tres meses desde su aprobación inicial. Transcurrido ese plazo sin comunicar la pertinente resolución, cuando dicho estudio de detalle haya sido presentado a instancia de parte, el interesado podrá entenderlo desestimado.*

El presente Estudio de detalle se somete a tramitación del Ayuntamiento de Ormaiztegi, a instancias de los particulares propietarios de la finca señalada.

2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

El Consejo de Diputados de la Exma. Diputación de Gipuzkoa acordó en Pleno la Aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Ormaiztegui de aplicación en todo el término municipal, el 25 de marzo de 2011 (BOG nº 75, de fecha 19.04.2011).

El Plan General de Ordenación Urbana establece la ordenación urbanística concreta de todo el territorio del municipio y constituye el instrumento de ordenación integral del mismo y, a tal efecto, y de conformidad con la legislación urbanística vigente, define la estructura general y orgánica del territorio, clasifica el suelo, y establece los regímenes jurídicos correspondientes a cada clase y categoría del mismo. Además, el PGOU, ya sea de manera directa o a través de los instrumentos de planeamiento subordinados que se prevén para su desarrollo, delimita las facultades urbanísticas propias del derecho de propiedad del suelo y especifica los deberes que condicionan la efectividad y ejercicio legítimo de dichas facultades.

En el articulado del Plan General, para el ámbito es de referencia el art. 92 :*"ordenanzas generales de uso y edificación para las parcelas de uso industrial "*que define las condiciones urbanísticas a cumplir:

Artículo 92. Condiciones generales de regulación del aprovechamiento edificatorio y de la forma de la edificación.

Los diferentes tipos de parcelas de referencia cumplimentarán en cada caso las condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio y de la forma de la edificación que establezcan las Normas Particulares correspondientes.

1. Condiciones generales de aprovechamiento:

a) En las parcelas industriales, las construcciones deberán adecuarse a las alineaciones de edificación establecidas en el plano de «Alineaciones y rasantes» incluido en la Norma Particular correspondiente.

Dichas alineaciones, junto con las condiciones de altura y perfil de edificación establecidas, definen la envolvente máxima de edificación. Ésta, sin embargo, deberá respetar también los límites máximos de aprovechamiento edificatorio -en superficie edificable- que asimismo se definen en las Normas Particulares, por lo que no se podrá ocupar en su totalidad la citada envolvente máxima, si ello implicara la superación del límite de superficie edificable autorizado.

b) En aquellas partes de las parcelas industriales que se califican expresamente en los planos citados como no edificables de uso privado, se autorizará exclusivamente la implantación de elementos de instalaciones, centros de infraestructuras de servicios, básculas, depósitos o tejavanas ligeras, no cerradas y de carácter no permanente, para la protección de vehículos aparcados, los cuales no serán computables a efectos de los límites de aprovechamiento edificatorio establecidos.

No se podrá implantar, sin embargo, elemento construido alguno en la franja de 5,00 m de servidumbre de uso público, definida por la legislación vigente a partir de las riberas de los cauces fluviales, aún cuando la misma forme parte de una parcela industrial determinada.

c) Las construcciones que sustituyan a edificaciones existentes que no cumplan las condiciones generales de aprovechamiento y volumen definidas desde este Plan General, deberán ajustarse obligatoriamente al nuevo régimen de edificación.

d) La superficie de las parcelas edificables definidas en las parcelas de uso industrial por los planos de «Zonificación Pormenorizada», tendrán el carácter de determinación normativa de calificación pormenorizada, por lo que en ningún caso podrán ser incrementadas por los Estudios de Detalle que se tramiten. Estos sin embargo, podrán modificar la disposición de las alineaciones de edificación -no así las alineaciones de parcela que poseerán asimismo carácter normativo al nivel señalado-, modificando

la disposición en planta de las edificaciones en el interior de las parcelas.

2. Condiciones generales de edificación:

a) Las rasantes y niveles de apoyo en el terreno urbanizado de las edificaciones que ocupan parcelas industriales, serán las de la urbanización existente en aquellas áreas en las que ésta se consolida; y los que se establezcan por los proyectos de obras de urbanización en las áreas y elementos viarios de nuevo desarrollo o en los que se modifica la urbanización existente.

Las áreas de parcelas sometidas a servidumbres de uso público adecuarán sus rasantes y niveles de urbanización a los de los espacios públicos en los que se integran. De igual modo las áreas no edificables de uso privado mantendrán en su perímetro las rasantes y niveles de los espacios públicos a los que dan frente, salvo indicación expresa en sentido contrario.

b) La altura de edificación máxima autorizada será la que se fije en cada área o sector. Sobre dicho perfil se admitirán elementos singulares que permitan realzar el edificio, con una altura máxima de 2,50 m; dicha superficie computará a efectos de aprovechamiento, salvo que sea diáfano y su ejecución quedará supeditada a su oportunidad según los criterios municipales.

Asimismo, se admitirá que superen el límite de altura citado los elementos de instalaciones y equipo industrial cuyas características tecnológicas lo hagan ineludible. En este caso se exigirá que dichos elementos -si no existieran razones que lo impidan-, se sitúen a nivel del terreno y nunca en las plantas altas de la edificación de forma que su impacto visual sea el menor posible.

c) El número máximo de plantas altas será de dos (2). Se admitirá la construcción de altillos o entresijos con las características que se especificarán en el interior de cada planta; esta superficie no será computable, integrándose de forma adecuada a la planta a la que pertenece. Se autoriza en las condiciones de uso previstas en estas ordenanzas, la construcción de una planta de sótano, cuya altura libre no será inferior a 2,50 m. ni mayor que 3,50 m.

Parcelas edificables de tipo 2 (Área 12 «Zelaeta»): Se permiten exclusivamente edificaciones cubiertas pero abiertas tipo marquesinas.

3. Condiciones geométricas de los elementos integrantes de la edificación:

a) Altura libre mínima: Será de 2,50 m en las plantas sótano; 3,50 m en las plantas altas dedicadas a la producción y de 2,50 m en las zonas destinadas a oficinas, aseos, almacenamiento y otros usos complementarios de la empresa.

b) En el caso de existir semisótanos, éstos cumplimentarán las condiciones establecidas para las plantas bajas en cuanto a dimensiones y alturas libres mínimas, admitiéndose como locales independientes siempre que dispongan de un frente mínimo de 8,00 m y una altura libre de acceso de 3,50 m.

c) Entresijos o altillos: Podrán realizarse con una superficie máxima equivalente a la tercera parte -1/3- de la superficie del pabellón. En esta zona, la altura libre será de 2,30 m en la parte superior y de 2,50 m en la parte inferior. En el caso de habilitarse galerías laterales de almacenamiento, éstas deberán estar abiertas hacia la nave principal y no tendrán un ancho superior a los 2,50 m, debiendo cumplir las alturas libres indicadas para los altillos.

d) La cubierta de los edificios tendrá una pendiente máxima del 35% en el caso de cubiertas inclinadas; admitiéndose soluciones de cubierta plana.

e) El acceso principal de vehículos tendrá unas dimensiones mínimas de 3,00 m de ancho y una altura mínima de 3,50 m.

f) No se admitirá la construcción de cuerpos salientes o volados, tanto abiertos como cerrados, a excepción de aleros decorativos o de protección de accesos.

g) Únicamente se permiten como elementos salientes de la fachada y cubierta las chimeneas, antenas y

demás instalaciones complementarias propias de la actividad industrial a desarrollar.

h) Los rótulos, anuncios luminosos y otros motivos ornamentales no sobresaldrán de las fachadas más de 0,25 m; prohibiéndose los letreros y demás motivos publicitarios colocados perpendicularmente a ella. Se admite la instalación de letreros sobre cubierta únicamente en el caso de ser tratados como elementos singulares de la edificación.

Artículo 93. Condiciones generales de uso.

Parcelas de uso industrial y parcelas edificables de tipo 1 (Area 12 «Zelaeta»):

a) Las parcelas se destinarán, de forma predominante, al uso industrial en sus categorías 2.ª, 3.ª y 4.ª

b) El Ayuntamiento podrá autorizar aquellos usos compatibles con el destino industrial predominante, incluidos en el listado siguiente, siempre que se dé cumplimiento a las exigencias funcionales y a la normativa específica aplicable a cada uno de ellos.

Hotelero (en edificio aislado para usos terciarios). Comercio. 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. Oficinas. Equipamiento comunitario en su modalidad de uso deportivo, administrativo/servicio público y sanitario/asistencial. Aparcamiento y garaje. Infraestructuras de servicio. Ganadería intensiva.

c) El uso de vivienda se tolerará en suelo industrial en calidad de servicio auxiliar (vivienda destinada al personal encargado de la vigilancia y conservación) bajo las siguientes condiciones:

Parcela neta mínima asignada a la actividad industrial concreta a la que se liga la vivienda: 4.000 m².

Una sólo vivienda por parcela, con una superficie construida no mayor de 110 m².

La vivienda constituirá una unidad registral con la parcela industrial servida.

d) Las superficies de parcela no edificables de uso privado se destinarán a maniobra y aparcamiento de vehículos, viales interiores, almacenaje al aire libre, elementos de instalaciones o zonas ajardinadas, previa obtención de la correspondiente licencia municipal. En cualquier caso tanto estos espacios como las propias edificaciones deberán adecuarse en adecuadas condiciones de ornato y salubridad.

e) Los sótanos de las edificaciones industriales se destinarán, exclusivamente, a almacenamiento de materiales y productos elaborados, debiendo estar ligados a los de planta baja o semisótano, prohibiéndose en ellos toda actividad que exija la estancia prolongada de personas.

En el caso de uso de garaje, estos locales podrán ser independientes de los de planta baja, cumpliendo en cualquier caso los condicionados aplicables a este uso.

f) Los semisótanos podrán desarrollar las actividades admitidas para las plantas bajas y constituirse como locales independientes, siempre que cumplan las condiciones del 092.

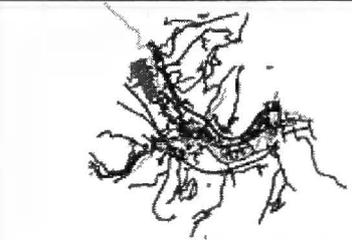
g) Los entresijos o altillos autorizados se destinarán a oficinas, aseos, almacenamiento y otros usos complementarios de la actividad principal; no admitiéndose su uso para la producción.

h) Los locales existentes quedarán consolidados en su actual estado, aún no cumpliendo con las determinaciones anteriores. En caso de sustitución deberán en cualquier caso cumplimentarlas.

Parcelas edificables de tipo 2 (Area 12 «Zelaeta»):

Las parcelas se destinarán al uso de aparcamiento y/o almacenamiento.

La parcela queda incluida en el área "12. "Zelaeta"", a continuación se transcribe la ordenanza particular establecida para dicho ámbito:

230		GIPUZKOAKO A.O.—2011ko apirilaren 19a		N.º 75		B.O. DE GIPUZKOA—19 de abril de 2011	
		PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI, AJINICIAL ORMAIZTEGIKO HIRIA, ANTO LATZEKO PLAN OROKORRA, HASIERAKO ONARPENA					
FICHA URBANÍSTICA DEL AREA				12.- "ZELAETA"			
DATOS GENERALES							
CLASIFICACIÓN		SUELO URBANO		SUPERFICIE TOTAL		100.386 m ²	
CALIFICACIÓN		ACTIVIDADES ECONÓMICAS		SUPERFICIE NETA		89.877 m ²	
							
ZONIFICACION GLOBAL							
SISTEMAS GENERALES							
SISTEMA GENERAL DE CALLES		S-2		0 m ²			
SISTEMA GENERAL DE VALES		D		3980 m ²			
SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES		S-1		8540 m ²			
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMENTOS		F		0 m ²			
ACTIVIDADES ECONÓMICAS		B		89.877 m²			
SUPERFICIE TOTAL				100.386 m²			
AREA		SUPERFICIE AFECTADA		TIPO DE ACTUACION		EDIFICABILIDAD	
AREA 12- IRIZAR S.C.OOP.		TOTAL 89.877 m ²		CONSOLIDACION		29.481	
				AMPLIACION		18.489	
TOTAL		89.877 m²		29.481		18.489	
		EDIFICABILIDAD				8.63 m²/m²	



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGUI, AJUNTIAL
ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN ORGANOARRA, HIASIERAKO ONARPEA

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO
<p>SUELO URBANO NO CONSOLIDADO por la urbanización y por aumento de la edificabilidad ponderada TIPO DE ACTUACIÓN: Actuación Integrada.</p> <p>Se consolidan las edificaciones existentes que suponen un consumo de edificabilidad de 29.481m², permitiéndose ampliaciones por un total de 18.469m² de acuerdo con la Modificación de N.N.S.S., aprobada el 27 de Enero de 1998.</p> <p>Se amplía el Área en 17.171m², según el condicionado de aprobación de las N.N.S.S., Acuerdo del Consejo de Diputados del 3 de Abril de 2007, incorporándose la zona de aparcamiento en superficie colindante con Gabiria. Supone una superficie total del Área de 100.369m².</p> <p>* Condiciones de planeamiento y urbanización:</p> <p>Se redactará un Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U.), Proyecto de Urbanización, Estatutos y Bases de Concertación o Proyecto de Representación, según proceda.</p> <p>* Sistema de Actuación: Concertación.</p> <p>El, con anterioridad a la ejecución del Área por los propietarios, el Ayuntamiento estimase necesaria la ejecución de las obras de urbanización total o parcial o construir parte del equipamiento, se deberá cumplir lo establecido en el art.188 de la Ley 2/2006 del 30 de junio.</p> <p>Correrá, por cuenta de los promotores del Área, sufragar la totalidad de las obras de urbanización comprendidas dentro de los límites de la misma. Se sufragarán las conexiones con las infraestructuras exteriores, aun cuando existan fuera de los límites del Área. Se cumplimentará la cesión del 15% de la edificabilidad urbanizable media al Ayuntamiento.</p> <p>* Condiciones de edificación:</p> <p>Se señalan dos tipos de parcela edificable, dentro de cuyos límites se desarrollará la edificabilidad pendiente de 18.469m².</p> <p>PARCELA EDIFICABLE TIPO 1: Se permite el desarrollo normal de la edificación.</p> <p>Las secciones serán FE+1, ampliándose a FE+2 en la zona de oficinas. Dentro de una altura libre máxima de la edificación de 12m pudiéndose admitir elementos puntuales de mayor altura en función de las necesidades de producción de las nuevas instalaciones.</p> <p>Se admite el uso industrial de 1ª, 2ª y 3ª categoría y usos terciarios comerciales y de oficina.</p> <p>PARCELA EDIFICABLE TIPO 2: Uso restringido de la edificación en la que se permiten exclusivamente edificaciones cubiertas pero abiertas tipo marquesinas, con una altura máxima de 6m. El uso será el de aparcamiento y/o almacenamiento.</p> <p>- Condiciones de equipamiento y urbanización</p> <p>Correrá, por cuenta de los promotores del Área, sufragar la totalidad de las obras de urbanización comprendidas dentro del límite de actuación, incluyendo la continuación de aceras y biogorri hasta el límite con Gabiria.</p> <p>Añá mismo, sufragar las conexiones con las infraestructuras exteriores.</p> <p>Se establece una reserva de terrenos para dotaciones públicas de la red de abastecimiento local de 3.821m² que se concretan en 223m² para aceras y 3.598m² de zona verde que se sitúa a continuación del Sistema General de Espacios Libres existente.</p> <p>Los edificios se dotarán, al menos de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m² construidos.</p> <p>De conformidad con lo establecido en el Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales el dimensionamiento máximo de los nuevos equipamientos comerciales queda establecido con arreglo a los siguientes parámetros: Superficie neta máxima de plataformas explanada 40.000m², superficie máxima de techo edificable 19.000m².</p> <p>- Condiciones de planeamiento y actuación</p> <p>Previamente al desarrollo de las futuras edificaciones se redactará un Estudio de Detalle para la definición de los parámetros de ubicación dentro de la parcela edificable, ocupación en planta, etc.</p> <p>En caso de sustitución de alguna de las edificaciones existentes, la modificación de las alineaciones y rasantes actuales se resolverá mediante un Estudio de Detalle.</p> <p>En caso de que se proceda al desarrollo urbanístico de la parcela industrial de tipo 1 no desarrollada en la actualidad, la ordenación de los volúmenes de acuerdo con las previsiones del planeamiento se resolverá mediante un Estudio de Detalle. Para los casos en que se plantee modificar la zonificación ponderada propuesta para el Área, se deberá redactar un Plan Especial de Ordenación Urbana.</p> <p>El contorno de la parcela futura industrial será invisible, debiendo destinarse a una actividad industrial principal, aunque ello no impedirá que en el seno de la misma se puedan acoger nuevas sociedades generadas a partir de ésta o proveedoras de la misma.</p> <p>* Plazos para el desarrollo del planeamiento:</p> <p>Se establecen los siguientes plazos para la elaboración del planeamiento de desarrollo y programación del suelo:</p> <p>Programa de Actuación Urbanizadora: 30 meses a partir de la aprobación del Plan General.</p>



PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ORMAIZTEGI_AINICIAL
 ORMAIZTEGIKO HIRIA ANTOLATZEKO PLAN GOKORRA_MASIERAKO ONARPENA

CONDICIONANTES Y MEDIDAS CORRECTORAS MEDIOAMBIENTALES				
Tipo de área acústica:				
E. 1. Sectores del territorio con predominio de uso industrial (Áreas industriales existentes).				
Objetivos de calidad acústica aplicables:				
Tipo de área acústica		Índice de ruido		
		Ld	Le	Ln
E. Uso Industrial	E.1. Áreas Urbanizadas	75	75	65
Suelos contaminados:				
La licencia o autorización para el movimiento de tierras en las zonas afectadas, queda supeditada a la previa declaración de la calidad del suelo por el órgano competente, tal y como lo determina la ley 1/2005 de 4 de febrero.				
Domínio Público Hidráulico				
En el caso de sustitución de alguna de las edificaciones existentes, estas podrán modificar su ocupación en planta, manteniendo la actual edificabilidad. Tanto en las nuevas edificaciones, como en las sustituciones, habrá que justificar el cumplimiento de lo dispuesto en el art.9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico respecto a la zona de flujo preferente (RD 848/1988, de 11 de abril, modificado por RD 82008, de 11 de enero). El organismo competente (Confederación Hidrográfica del Cantábrico) determinará la documentación exigible para la justificación del citado artículo.				
Criterios de diseño				
El planeamiento de desarrollo deberá tener en cuenta como criterios de diseño:				
<ul style="list-style-type: none"> * La limitación de las áreas pavimentadas no permeables. * La restauración y mejora ambiental de la vegetación riparia en la margen del río Santa Lucía. 				
Patrimonio Cultural				
Sin perjuicio del cumplimiento de otras disposiciones de la Ley 7/1980, de Patrimonio Cultural Vasco, si en el transcurso de cualquier actuación en el ámbito se produjera algún hallazgo que suponga un indicio de carácter arqueológico, se suspenderán preventivamente los trabajos en la zona y se informará inmediatamente al Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, que será quien indique las medidas que se deben adoptar.				

A la vista de las determinaciones de dichas Normas Particulares se comprueba la necesidad de formular un Estudio de detalle para la consecución de los objetivos previstos y las actuaciones a realizar en el ámbito.

El presente Estudio de Detalle tomará como referencia lo dispuesto en las determinaciones marcadas por Plan General de Ordenación Urbana de Ormaiztegi en su aprobación provisional de octubre de 2010.

3. PROPIEDAD DEL SUELO

La propiedad del ámbito de actuación y regulación, es de propiedad de Irizar S.Coop. según señala la propiedad.

4. OBJETIVOS Y CRITERIOS DE LA ORDENACIÓN

El presente Estudio de detalle se sitúa en el área 12 "Zelaeta" que dispone de una Superficie Total de 100.385 m2. y una Superficie Neta de 89.877 m2.

Se consolidan las edificaciones existentes que suponen un consumo de edificabilidad de 29.481m2, posibilitándose ampliaciones por un total de 18.469m2 de acuerdo con la Modificación de NNSS, aprobada el 27 de enero de 1998.

Se amplía el área en 17.171m², según el condicionado de aprobación de las NNSS, Acuerdo del Consejo de Diputados del 3 de Abril de 2007, incorporándose la zona de aparcamiento en superficie colindante con Gabiria. Supone una superficie total del área de 100.385m².

4.1. - Criterios y objetivos de la ordenación:

Los objetivos de la ordenación son dos principales:

a.- Justificación del cumplimiento de los parámetros urbanísticos de la nueva ampliación de la cubierta previsto para uso de descarga de materiales para la fabricación de autobuses, en la zona suroeste de la parcela.

b.- Ordenación de espacios y organización de circulaciones de vehículos en la zona de descarga planteando nuevos accesos desde el vial privado existente.

.- Régimen urbanístico General:

Clasificación urbanística.....Suelo Urbano No consolidado

Calificación Global.....Actividades económicas

- Calificación pormenorizada:

No se modifica la calificación pormenorizada señalada en el Plan General.

4.2. Situación actual y usos del suelo

La explanada que se pretende ordenar y cubrir, está situada al suroeste de la parcela y desciende con una pendiente media continua del 8% hacia este de la parcela por el vial rodado que discurre por el sur del área 12 "Zelaeta".

Dispone de dos accesos rodados, una conexión con el aparcamiento situado al sur ladera arriba y otra con el aparcamiento que discurre paralelo al edificio principal.

Actualmente la empresa Irizar Sociedad Cooperativa basa su actividad en el diseño, fabricación y comercialización de autobuses. Es intención de la empresa la construcción de una cubierta para la zona de descarga, así como modificar las entradas de material para su mejora, y así poder realizar las tareas de descarga en condiciones óptimas.

La cubierta se ubicará dentro de la PARCELA EDIFICABLE TIPO 1, en la zona alta de la entrada suroeste y consistirá en una cubierta a 1 a agua en forma de paralelepípedo con dos de sus caras cerradas con toldos plegables para la protección contra los agentes atmosféricos, como se ha realizado en el resto.

Se habilita un espacio a modo de patio inglés no edificable de modo que se puedan colocar estratégicamente elementos contenedores de residuos o similar.

Actualmente la explanada se utiliza para la descarga de suministros y chasis de los propios vehículos, se deberá desplazar el depósito de gas-oil existente, a una zona de mejor acceso.

Se propone mejorar los accesos de una manera directa ya que la cota de la plataforma de carga y un punto de la subida están sensiblemente a la misma cota.

4.3. Propuesta

Mediante le presente Estudio de detalle se pretende establecer, en desarrollo de los objetivos definidos por el Plan General de ordenación urbana de Ormaiztegi, la definición de los parámetros de ubicación y urbanísticos del nuevo volumen, así como definir el trazado local del viario secundario dentro de la parcela.

La nave (marquesina) proyectada es de planta rectangular, cubierta a 1 agua inclinada con una pendiente del 6 %. Las dos caras interiores carecen de cerramiento ya que por ellas se produce la entrada y salida de autobuses. La edificación tendrá las siguientes características:

Perfil de la edificación.....	PB
Altura máxima.....	9,10 mts
Superficie edificada en planta.....	355,50 m2

4.4 Justificación de Cumplimiento de la normativa

La construcción del nuevo volumen supone una Superficie de Ocupación en Planta de 261,00 m2, que se encuentra muy lejos de consumir la edificabilidad máxima de 18.469m2 contemplada en la ficha urbanística del área 12 "Zelaeta".

La nueva edificación esta situada dentro de la parcela edificable TIPO 1, respeta las alineaciones máximas permitidas y la altura no excede los máximos permitidos para la zona. Su uso estará ligado a la producción industrial.

Todo ello según se muestra con detalle en los planos del documento "O.01.-Alineaciones, máximas" y el documento "O.02.-Alineaciones, rasantes y cotas".

La propuesta no modifica el uso actual de la explanada destinada a carga y descarga de suministros.

5. DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS DEL ESTUDIO DE DETALLE

El contenido del Estudio de detalle se desarrolla en los documentos siguientes:

<u>DOCUMENTO A:</u>	MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA ORDENACIÓN Y DE SUS DETERMINACIONES
<u>DOCUMENTO B.1:</u>	PLANOS DE INFORMACIÓN
<u>DOCUMENTO B.2:</u>	PLANOS DE ORDENACIÓN

El "Documento A: Memoria justificativa de la ordenación y de sus determinaciones" y tiene un carácter referencial y justificativo. El "Documento B.1.: Planos de Información" tiene un carácter referencial y el "Documento B.2.: Planos de Ordenación", tiene un carácter normativo, por lo que las actividades urbanística y edificatoria deberán ajustarse, a partir de la aprobación definitiva y entrada en vigor del documento, de forma vinculante a sus determinaciones.

6. EFECTOS DE LA APROBACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

La formulación del Estudio de Detalle se efectúa, exclusivamente, con el motivo justificado que la produce, no incluyéndose en el expediente otras alteraciones o adiciones no relacionadas con el mismo ni ninguna otra que no esté descrita y justificada.

Se asegurará la correcta coordinación de la ordenación entre el objeto del presente planeamiento y la ordenación establecida en los ámbitos urbanísticos colindantes.

Donostia, junio de 2017



Lorenzo GOICOECHEA FUENTES
Arquitecto COAVN nº 251593