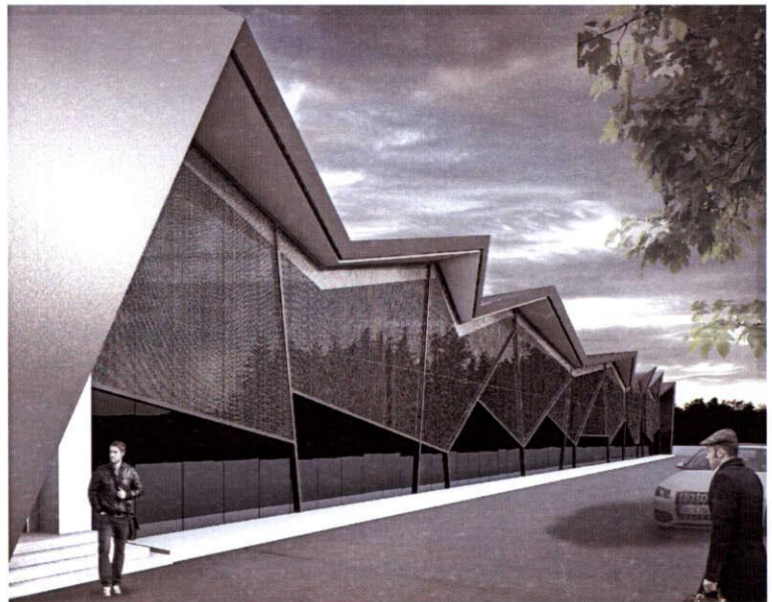




LKS INGENIERÍA, S.COOP.



Estudio de Detalle de la parcela industrial de IRIZAR S. Coop en el Área 12 Zelaeta

(ORMAIZTEGI)

IRIZAR E. Koop. 12 Zelaeta Eremuan daukan partzela industrialaren Xehetasun Azterketa

Promotor • Sustatzailea

Irizar S.Coop.

Fase • Fasea

aprobación definitiva • behin betiko onespena

Fecha • Data

junio 2012 ekaina

Equipo redactor • Talde egilea

Marco Segurola, geógrafo

Amaia Tirados, arquitecto

Índice

1.	ANTECEDENTES	1
1.1.	Planificación y ejecución urbanística en el Área 12 Zelaeta.....	1
1.2.	Configuración de la ordenación pormenorizada de la parcela.....	2
2.	DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL	3
2.1.	Emplazamiento y límites.....	3
2.2.	Edificabilidad urbanística	3
2.3.	Situación en relación con el Planeamiento.....	5
2.4.	Estructura de la propiedad.....	7
2.5.	Dotación de aparcamientos.....	9
3.	NORMATIVA VIGENTE	10
3.1	Marco Legal	10
3.2	Justificación de la necesidad de redacción del documento	11
4.	ORDENACIÓN PROPUESTA	12
4.1.	Descripción de la ordenación propuesta.....	12
4.2.	Justificación del cumplimiento de las determinaciones normativas del PGOU de Ormaiztegi.....	15
4.3.	Condiciones de urbanización	21
4.4.	Condiciones de gestión urbanística y ejecución.....	21
4.5.	Estudio económico-financiero.....	21
5.	PLANOS	22
I.	PLANOS DE INFORMACIÓN	
PI.01	Situación	
PI.02.	Estado actual	
PI.03	Dotación actual de aparcamientos	
PI.04	Ordenación General en el PGOU de Ormaiztegi (Área 12 Zelaeta)	
II.	PLANOS DE ORDENACIÓN	
PO.01.	Ubicación de las actuaciones previstas	
PO.02.1	Definición de las actuaciones propuestas. Ampliación de oficinas	
PO.02.2	Definición de las actuaciones propuestas. Entrega de autobuses	
PO.03.	Condiciones geométricas de las nuevas actuaciones: alineaciones, rasantes y volumetría.	
PO.04.	Ordenación general complementada con el presente Estudio de Detalle (Área 12 Zelaeta)	

ANEXO: RESUMEN EJECUTIVO	23
---------------------------------------	-----------

Ayuntamiento de ORMAIZTEGiko Udala
EGINBIDEA: Ormaiztegiko Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren 12. Zelaeta Eremuko Xehetasun Azterketaren behin betiko onarpenarako 2012ko ekaineko datadun dokumentu hau behin betiko izaeraz onartu zen Udalbatzarrek 2012.06.27an ospatutako ezohiko bilkuran.
DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento para la aprobación definitiva del Estudio de Detalle del Area 12 Zelaeta del Plan General de Ordenación Urbana de Ormaiztegi de fecha de junio de 2012, fue aprobado con carácter definitivo por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Ormaiztegi en Sesión extraordinaria de 27.06.2012.
Ormaiztegin, 2012ko ekainaren 28an / En Ormaiztegi, a 28 de junio de 2012
Idazkari-Kontuhartzaileak / Ejecutor, a 28 de junio de 2012
Izplata/Fdo: Unai Rekondo Perez - M.A.N.D.N.I. 72490342-T

1. ANTECEDENTES

1.1. Planificación y ejecución urbanística en el Área 12 Zelaeta

- **Orígenes de la planificación urbanística actual: Modificación puntual de las Normas Subsidiarias (1998)**

En 1998 la empresa Irizar S.Coop. abordó una ambiciosa ampliación para la cual se tramitó una Modificación de las Normas Subsidiarias de planeamiento municipal de Ormaiztegi, que refundía las Áreas 12 Irizar S.Coop. y 19 Zelaeta, en función de los terrenos adquiridos por Irizar S.Coop. para su ampliación. Esta Modificación de las Normas Subsidiarias fue aprobada definitivamente por el Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa en sesión celebrada el 27 de enero de 1998 (BOG 11.02.1998). Este documento incluía la ordenación directa del ámbito sin remisión a ningún documento de ordenación pormenorizada.

Al objeto de cumplir los deberes de urbanización en desarrollo de la Modificación puntual de las Normas Subsidiarias, se redactó el Proyecto de Urbanización Pública del Área 12 Zelaeta, con fecha de enero de 1998. Este proyecto fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Ormaiztegi el 25 de marzo de 1999 procediéndose a la realización de dichas obras durante ese año.

En cumplimiento del Convenio firmado entre el Ayuntamiento de Ormaiztegi e Irizar S.Coop. el 16 de diciembre de 1998, Irizar S.Coop. procedió a la agrupación de fincas en una única finca matriz como paso previo a la segregación de los suelos de cesión. Si bien el Ayuntamiento acordó conceder licencia para la segregación de los suelos de cesión, éstos no llegaron a escriturarse en una parcela única a nombre del Ayuntamiento, tal como preveía el citado convenio.

Posteriormente se han realizado sendos estudios de detalle destinados, el primero de ellos, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de 3 de agosto de 2004 (BOG 11.08.2004), a pormenorizar la ordenación para permitir la construcción de dos marquesinas en los extremos norte y sur del ámbito; el segundo, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en su sesión del 27 de mayo de 2005 (BOG 13.06.2005), a regular la posible implantación de diversas opciones de aparcamiento en estructura sobre rasante. Estos Estudios de Detalle afectan únicamente a la parcela privada y no tienen ninguna afección al espacio público.

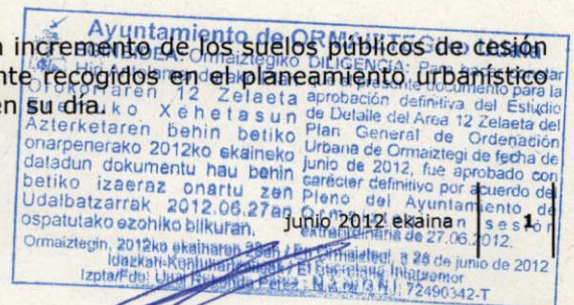
- **Plan General de Ordenación Urbana**

El planeamiento urbanístico actualmente vigente en Ormaiztegi es el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Ormaiztegi, aprobado definitivamente el 1 de febrero de 2011 (BOG 19.04.2011). Este documento recoge la ampliación del ámbito del Área 12 Zelaeta, mediante la incorporación de aquellos suelos propiedad de Irizar S.Coop., que no habían podido ser incluidos anteriormente en el ámbito. Esta ampliación del ámbito no supone un incremento de edificabilidad, manteniéndose la edificabilidad recogida hasta la fecha por el planeamiento urbanístico vigente.

La ordenación pormenorizada del ámbito recogida en el PGOU constituye una adaptación de la ordenación recogida en el planeamiento anterior, ajustada a la nueva delimitación del ámbito. Esto quiere decir que todas las actuaciones realizadas al amparo del anterior planeamiento urbanístico son plenamente coincidentes con la nueva ordenación y, cualquier actuación que se hubiera podido realizar fuera del anterior marco urbanístico, sería perfectamente legalizable con el nuevo planeamiento.

El PGOU prevé, en aplicación de la legislación vigente, un incremento de los suelos públicos de cesión al Ayuntamiento de Ormaiztegi, respecto a los inicialmente recogidos en el planeamiento urbanístico anteriormente vigente, cuya urbanización fue ejecutada en su día.

Xehetasun Azterketa • Estudio de Detalle
Parcela Irizar S.Coop. en el Área 12 Zelaeta (Ormaiztegi)



- **Programa de Actuación Urbanizadora**

Tras la entrada en vigor del PGOU de Ormaiztegi, Irizar S.Coop. tramita el Programa de Actuación Urbanizadora de la Unidad de Ejecución del Área 12 Zelaeta que incluye todos los suelos del área salvo la carretera GI-2634, definiéndose una unidad de ejecución única. Este documento es aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Ormaiztegi el 19 de mayo de 2011 (BOG del 26 de mayo de 2011). Además de los objetivos generales marcados por la Ley 2/2006, tiene como objetivos específicos la definición de la urbanización ya ejecutada y de la pendiente; la definición de las características técnicas de las obras pendientes de ejecución; el establecimiento del programa temporal de las obras a realizar y las condiciones de desarrollo del Área 12.

Tras la aprobación definitiva del PAU se procede a la firma del correspondiente Convenio de Concertación entre Irizar S.Coop. y el Ayuntamiento de Ormaiztegi, en el que se fijan los deberes y obligaciones de la propiedad y de la Administración Actuante según exige la Ley 2/2006.

- **Proyecto de Reparcelación**

El Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución única del Área 12 Zelaeta del Plan General de Ordenación Urbana de Ormaiztegi ha sido aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Ormaiztegi, con fecha de 9 de mayo de 2012 (BOG del 15 de mayo de 2012).

- **Tramitación del presente Estudio de Detalle**

El presente Estudio de Detalle ha sido aprobado inicialmente con condiciones por el Ayuntamiento de Ormaiztegi el 18 de mayo de 2012 (BOG del 22 de mayo de 2012). El presente documento se redacta para incluir las condiciones de los informes técnicos municipales que se refieren únicamente a la necesidad de que los apoyos de las cubiertas previstas para las futuras edificaciones se dispongan dentro del área de movimiento de la edificación.

1.2. Configuración de la ordenación pormenorizada de la parcela

La Modificación de las Normas Subsidiarias de 1998 que dio lugar a la gran ampliación de la planta de Irizar S.Coop., estableció la edificabilidad del ámbito extendiendo en ratio de edificabilidad vigente hasta entonces a la superficie del nuevo ámbito configurado con los suelos adquiridos por la empresa cooperativa. De esta manera, se fijó una superficie de techo de 47.950 m²(t), que resultaba muy superior a las previsiones de desarrollo a corto plazo definidas en dicho documento.

De esta manera, se establece una ordenación pormenorizada que define con el suficiente detalle la ampliación prevista a corto plazo por la empresa y esboza de forma muy genérica las condiciones de desarrollo del resto de la edificabilidad pendiente. Este criterio de ordenación se ha prolongado hasta nuestros días incorporándose en el vigente PGOU de Ormaiztegi.

Irizar S.Coop. se encuentra ante la imposibilidad de abordar una ordenación detallada de su planta industrial con una visión a largo plazo, ya que se encuentra inmersa en un complejo contexto en el que, por un lado, cuenta con diversas plantas industriales en el entorno próximo y en el extranjero y, por otro, tiene que hacer frente a un entorno competitivo cada vez más globalizado y exigente que implica la necesidad de adaptación permanente y de respuesta rápida a los nuevos requerimientos.

De esta manera, la necesaria flexibilidad en la concreción de las futuras actuaciones tiene como contrapartida la necesidad de redactar los Estudios de Detalle para complementar la ordenación pormenorizada cada vez que se aborda una actuación no prevista expresamente en la ordenación vigente, tal como ha ocurrido anteriormente en los ejemplos citados de 2004 y 2005.

2. DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL

2.1. Emplazamiento y límites

La parcela industrial propiedad de Irizar S.Coop. objeto del presente Estudio de Detalle, está ubicada en el Área 12 Zelaeta del vigente Plan General de Ordenación Urbana de Ormaiztegi, ámbito situado al noroeste del núcleo urbano de Ormaiztegi, junto al límite con el término municipal de Gabiria.

La parcela industrial privada de Irizar S.Coop., tiene una superficie de 83.560 m², según se define en el Proyecto de Reparcelación, en coherencia con el Programa de Actuación Urbanizadora aprobado por el Ayuntamiento. Sus límites son los siguientes:

- al Norte, con el límite del término municipal de Ormaiztegi y Gabiria.
- al Sur, con el viario público del Área 12 Zelaeta.
- al Este, con el bidegorri y acera que acompañan a la carretera GI-2632 (Sistema General de Viales).
- y al Oeste, con suelo no urbanizable en la ladera y terrenos de la línea ferroviaria Madrid-Irún, y con el Sistema General de Espacios Libres.

2.2. Edificabilidad urbanística

Según la Ley Vasca de Suelo y Urbanismo 2/2006, en su artículo 53.2.c) recoge que tendrá carácter de ordenación urbanística estructural el parámetro de la edificabilidad urbanística.

El PGOU vigente otorga a la parcela industrial Área 12 Zelaeta, una edificabilidad máxima de 47.950 m²(t), manteniendo la misma edificabilidad fijada en la Modificación de las Normas Subsidiarias de 1998.

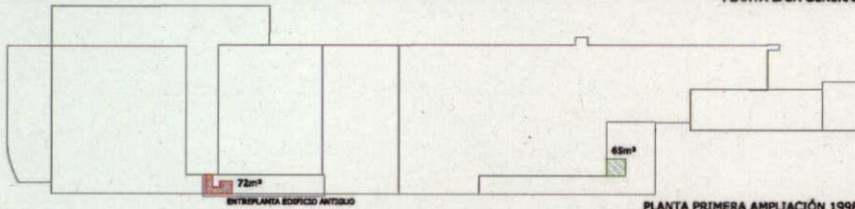
Durante la redacción del PGOU de Ormaiztegi se procedió al cómputo de la edificabilidad consumida en la parcela de Irizar S.Coop. al objeto de clarificar este aspecto. Según el cómputo realizado en el PGOU, que sigue siendo válido a día de hoy ya que es muy reciente, actualmente Irizar S.Coop. tiene consumidos 29.481 m², por lo tanto restan por materializar 18.469 m².

<i>Edificabilidad urbanística</i>		
<i>Edificabilidad máxima PGOU</i>	<i>Sup. materializada hasta la fecha</i>	<i>superficie por materializar</i>
47.950	29.481	18.469

La edificabilidad materializada hasta el momento se distribuye de la siguiente manera:

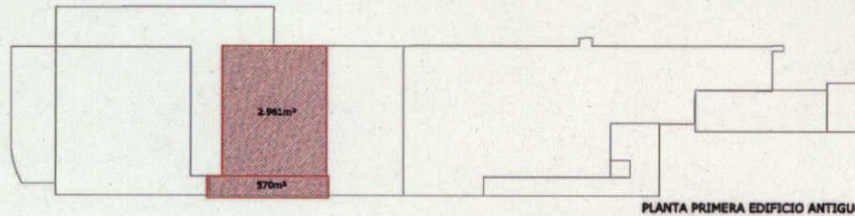


PLANTA BAJA GENERAL



ANEJOS DE INSTALACIONES

1. ERM
2. Torre de refrigeración, bombas y calderas ACS
3. Reciclado disolventes
4. Compresores
5. Depósito líquido anticongelante
6. Bombas calefacción y sala de disolventes
7. Recepción chasis (caseta de madera prefabricada)



PLANTA PRIMERA EDIFICIO ANTIGUO



PLANTA SEGUNDA EDIFICIO ANTIGUO

		SUPERFICIE MATERIALIZADA	SUPERFICIE COMPUTADA
EDIFICIO ANTIGUO		12.803	12.803
	PLANTA BAJA	8.727	8.727
	ENTREPLANTA	72	72
	PLANTA PRIMERA	3.531	3.531
	PLANTA SEGUNDA	473	473
ANEJOS		483	483
	PLANTA BAJA	483	483
AMPLIACION 1998		14.410	14.410
	PLANTA BAJA	14.345	14.345
	PLANTA PRIMERA	65	65
NAVE CASERIO		369	369
	PLANTA BAJA	369	369
MARQUESINAS		2.833	1.417(*)
	PLANTA BAJA	2.833	1.417(*)
	TOTAL	30.898	29.481

(*).El

Artículo 49. Criterios de cómputo del aprovechamiento edificatorio, en el punto 1º recoge lo siguiente:
 Los balcones, terrazas, solanas y porches de todo tipo, cuando dispongan de cubrimiento y no estén sometidos a servidumbres de uso público se computará el 50% de su superficie.

Ayuntamiento de Ormaiztegi Udala
 EGINBIDEA Ormaiztegi Udala
 Eremuko Xehetasun Azterketaren behin betiko onarpenarako 2012ko ekaineko datadun dokumentu hau behin betiko izaeraz onartu zen Udalbatzarrek 2012.06.27an ospatutako ezohiko bilkuran.
 Ormaiztegi, 2012ko ekainaren 27an / En Ormaiztegi, a 28 de junio de 2012 Idazkan-Konturaztegiak / El Secretario-Interventor Izpita/Fdo: Unai Sekondia Pérez - N.A.N/ D.N.I. 72490342.T

Junio 2012 ekainea

Como conclusión, si bien Irizar S.Coop. cuenta con un importante remanente de edificabilidad de 18.469 m² (un 38,5% de la edificabilidad máxima) y cuenta con una parcela privada libre de edificación con una importante capacidad para acoger dicha edificabilidad, su materialización está condicionada por dos factores principales:

- **Aspectos funcionales y de lay-out:** la planta actual tiene un proceso productivo lineal en sentido sur-norte en el que se ubican varias líneas de producción paralelas. La opción de ampliación más eficiente desde el punto de vista productivo sería la ampliación de la planta en paralelo para posibilitar la implantación de nuevas líneas, lo que no es posible por la topografía. Este esquema productivo dificulta la disposición en la parcela actualmente libre de elementos productivos aislados, salvo en lo que referido a espacios para la entrega final de vehículos al cliente u otros elementos no estrictamente ligados al proceso productivo. Además de por los condicionantes propios de la planta de Zelaeta, la materialización del aprovechamiento restante está condicionada por una reflexión más amplia que englobe al resto de las plantas actuales y previstas.
- **Estacionamiento de chasis y autobuses:** la planta requiere un importante espacio para el estacionamiento de chasis (materia prima) y de autobuses (producto terminado), lo que condicionará sus posibilidades de edificación mientras no se generen otros espacios para acoger este uso.

2.3. Situación en relación con el Planeamiento

El término municipal de Ormaiztegui se rige urbanísticamente por el documento de Plan General de Ordenación Urbana (en adelante PGOU), aprobado definitivamente por el Consejo de Diputados de la Diputación Foral de Gipuzkoa en sesión celebrada el 1 de febrero de 2011 (BOG nº 75 de 19.04.2011).

Se reproducen a continuación las determinaciones que establece la ficha urbanística del Área 12 Zelaeta, en la que se ubica la parcela industrial de Irizar S.Coop.

El plano PI.04 del presente Estudio de Detalle reproduce el plano 7 Ordenación General de la ficha urbanística del Área 12 Zelaeta, como reflejo gráfico de la ordenación propuesta por el PGOU. La referencia lógica para el presente Estudio de Detalle debería ser el plano de zonificación pormenorizada (plano 4 del PGOU: Calificación Pormenorizada), pero se ha optado por el plano de Ordenación General, ya que aporta una información más detallada, concretamente en lo que se refiere a la definición de la parcela privada edificable y no edificable.

FICHA URBANÍSTICA DEL AREA

12.- "ZELAETA"

DATOS GENERALES

CLASIFICACION SUELO URBANO
CALIFICACIÓN ACTIVIDADES ECONOMICAS
SUPERFICIE TOTAL 100.385 m2.
SUPERFICIE NETA 89.877 m2.

ZONIFICACION GLOBAL

SISTEMAS GENERALES

SISTEMA GENERAL DE CAUCES E-2
SISTEMA GENERAL DE VIALES D

Xehetasun Azterketa • Estudio de Detalle
Parcela Irizar S.Coop. en el Área 12 Zelaeta (Ormaiztegui)

Ayuntamiento de ORMAIZTEGiko Udala
EGINBIDEA: Ormaiztegi DILIGENCIA: Para hacer constar
Hiri Antolamendurako Plan que en presente documento para la
Orokorren 12 Zelaeta aprobacion definitiva del Estudio
Ereburuko Xehetasun de Detalle del Area 12 3.959 m2
Azterketaren behin betiko Plan General de Ordenación
onarpenerako 2012ko ekaineko Urbana de Ormaiztegi de fecha de
datadun dokumentu hau behin junio de 2012.
betiko izaeraz onartu zen carácter definitivo por acuerdo del
Udalbatzarrak 2012.06.27an Ormaiztegi en sesión Pleno del Ayuntamiento de
ospatutako ezohiko bilkuran Junio 2012.ekainan 2012. 5
Ormaiztegin, 2012ko ekainean 28an En Ormaiztegi e 28 de junio de 2012
Idazlea: Manu Hariztegia / El secretario-Interventor
Idazlea: Fdoz Unai Roldando Pérez - N.A.N/ D.N.I: 72490342-T

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES	E-1	6.549 m2.
SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS	F	0m2.
ACTIVIDADES ECONOMICAS	B	89.877 m2.
SUPERFICIE TOTAL		100.385 m2.

AREA	SUPERFICIE AFECTADA			TIPO DE ACTUACION	EDIFICABILIDAD		
					ACTUAL	CRECIMIENTO	TOTAL
AREA 12- IRIZAR S.COOP.	TOTAL	89.877	m2	CONSOLIDACION	29.481	18.469	47.950
				AMPLIACION			
TOTAL		89.877	m2		29.481	18.469	47.950
EDIFICABILIDAD						0.53	m2/m2.

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

SUELO URBANO NO CONSOLIDADO por la urbanización y por aumento de la edificabilidad ponderada.
 TIPO DE ACTUACIÓN: Actuación Integrada.

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.

- **Condiciones de planeamiento y urbanización:**

Se redactará un Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U.), Proyecto de Urbanización, Estatutos y Bases de Concertación o Proyecto de Parcelación, según proceda.

- **Sistema de Actuación: Concertación.**

Si, 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.

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 se sitúen fuera de los límites del Área.
 Se cumplimentará la cesión del 15% de la edificabilidad urbanística media al Ayuntamiento.

- **Condiciones de edificación:**

Se señalan dos tipos de parcela edificable, dentro de cuyos límites se desarrollará la edificabilidad pendiente de 18.469m2.

PARCELA EDIFICABLE TIPO 1: Se permite el desarrollo normal de la edificación.

Las secciones serán PB+1, ampliándose a PB+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.

Se admite el uso industrial de 1ª, 2ª y 3ª categoría y usos terciarios comerciales y de oficina.

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.

- **Condiciones de equipamiento y urbanización**

Correrá, por cuenta de los promotores del Área, sufragar la totalidad de las obras de urbanización comprendidas dentro del límite de actuación, incluyéndose la continuación de acera y bidegorri hasta el límite con Gabiria.

Así mismo, sufragar las conexiones con las infraestructuras exteriores.

Se establece una reserva de terrenos para dotaciones públicas de la red de sistemas locales de 3.321m2 que se concretan en 223m2 para acera y 3.098m2 de zona verde que se sitúa a continuación del Sistema General de Espacios Libres existente.

Los edificios se dotarán, al menos de 1 plaza de aparcamiento por cada 100 m2. construidos.

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 plataforma explanada 40.000m2, superficie máxima de techo edificable 13.000m2.

• **Condiciones de planeamiento y actuación**

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 máxima edificable, ocupación en planta, etc.

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.

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 pormenorizada propuesta para el Área, se deberá redactar un Plan Especial de Ordenación Urbana.

El conjunto de la parcela lucrativa industrial será indivisible, 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 proveedores de la misma.

• **Plazos para el desarrollo del planeamiento:**

Se establecen los siguientes plazos para la elaboración del planeamiento de desarrollo y programación del suelo:

Programa de Actuación Urbanizadora: 36 meses a partir de la aprobación del Plan General.

CONDICIONANTES Y MEDIDAS CORRECTORAS MEDIOAMBIENTALES

Tipo de área acústica:

B. 1. Sectores del territorio con predominio de uso industrial (Áreas industriales existentes).

Objetivos de calidad acústica aplicables:

Tipos de áreas acústicas		Índices de ruido		
		Ld	Le	Ln
B. Uso industrial	B.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

Dominio 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 846/1986, de 11 de abril, modificado por RD 9/2008, 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:

- La limitación de las áreas pavimentables no permeables.
- La restauración y mejora ambiental de la vegetación riparia en la margen del río Santa Lucía.

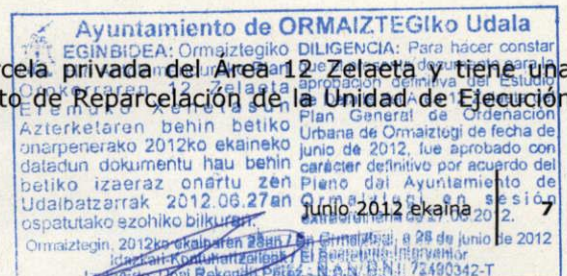
Patrimonio Cultural

Sin perjuicio del cumplimiento de otras disposiciones de la Ley 7/1990, 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.

2.4. Estructura de la propiedad

La parcela industrial de Irizar S.Coop. es la única parcela privada del Área 12 Zelaeta que tiene una superficie de 83.560 m², según se recoge en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución

Xehetasun Azterketa • Estudio de Detalle
Parcela Irizar S.Coop. en el Área 12 Zelaeta (Ormaiztegi)

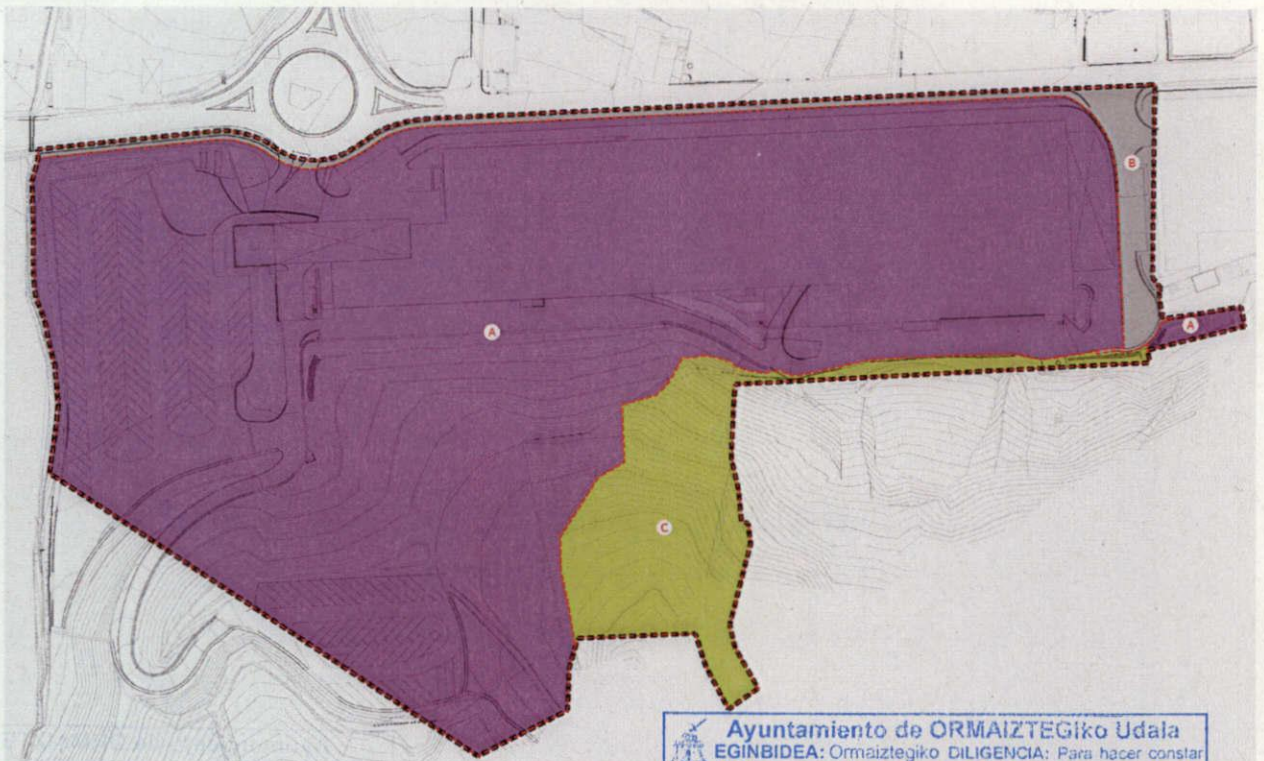


del Área 12 Zelaeta, actualmente en tramitación, y en el Programa de Actuación Urbanizadora.

De esta manera, Irizar S.Coop. es el único propietario de la parcela industrial objeto del presente Estudio de Detalle y también el único propietario privado de la Unidad de Ejecución, con lo que ninguna de las determinaciones recogidas en el mismo tiene afección a intereses de terceros.

A título informativo, recogemos a continuación el cuadro de superficies de las parcelas adjudicadas en el proceso de reparcelación y una ilustración con el esquema de propiedad. Teniendo en cuenta la simplicidad de la estructura de la propiedad resulta suficiente su representación a esta escala sin que sea necesaria la inclusión de un plano específico para ello.

<i>Parcela</i>	<i>Propietario</i>	<i>Sup. de parcela m² (s)</i>	<i>Edificabilidad m² (t)</i>
Parcela resultado A			
Uso Industrial	IRIZAR S. Coop	83.560,00	47.950,00
Parcela de resultado B			
Viales, aceras, bidegorri y zonas verdes residuales	Ayuntamiento de Ormaiztegi	4.022,00	
Parcela resultado C			
Zonas Verdes y Espacios Libres	Ayuntamiento de Ormaiztegi	9.592,00	
Superficie total de la Unidad de Ejecución		97.174,00	
Superficie del Sistema General Viario GI-2632		3.211,00	
Superficie total del Área 12 Zelaeta		100.385,00	



Estructura de la propiedad de la Unidad de Ejecución y Proyecto de Reparcelación:

Ayuntamiento de ORMAIZTEGIko Udala
EGINBIDEA: Ormaiztegi **DILIGENCIA:** Para hacer constar que el presente documento para la aprobación definitiva del Estudio de Ejecución del Área 12 Zelaeta del Plan General de Ordenación Urbana de Ormaiztegi de fecha de junio de 2012, fue aprobado con carácter definitivo por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Ormaiztegi en sesión ordinaria de 2012ko ekainaren 27an. **2012ko ekainaren 27an**
 Opatutako ezohiko bilkuran. **2012ko ekainaren 27an**
 Ormaiztegi, 2012ko ekainaren 27an / En Ormaiztegi, a 28 de junio de 2012
 Idazkari-Kontuharriak / El Secretario-Interventor
 Izpta/Fdo: Unai Etxebarria Pérez - N.A.NºD.NI: 72490342-T

2.5. Dotación de aparcamientos

La planta industrial de Irizar S.Coop. tiene en la actualidad una dotación de plazas de aparcamiento de vehículos privados de 485 plazas, tal como se reflejan en el plano PI.03. Estas plazas se distribuyen de la siguiente manera:

- Viales perimetrales del ámbito: 136 plazas.
- Cubierta del edificio viejo: 122 plazas.
- Estructura sobre el vial trasero (norte): 212 plazas.
- Viario público del Área 12: 15 plazas.



3. NORMATIVA VIGENTE

3.1 Marco Legal

La legislación en materia de urbanismo vigente actualmente en el País Vasco es la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Aun cuando los Estudios de Detalle no son, en propiedad planes de ordenación, sí son instrumentos complementarios de dichos planes y suficientes, por ello, para completar su ordenación pormenorizada, tal y como se deduce de sus artículos 73 y 74.

El objeto del presente documento, de conformidad con el art. 73.2, es:

- a- Señalar, rectificar o complementar las alineaciones y rasantes establecidas por la ordenación pormenorizada.
- b- Ordenar la volumetría del edificio de acuerdo con las previsiones del planeamiento correspondiente.
- c- Regular 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.

Por otro lado, el propio PGOU define la necesidad de redactar un Estudio de Detalle, en los siguientes supuestos:

- De manera general en el artículo 15. *Planeamiento en suelo urbano*

2. Estudio de Detalle

a) La modificación, dentro de los límites y en las condiciones establecidas en la vigente legislación urbanística y en este proyecto, de la configuración física de las edificaciones, o de la ordenación de la urbanización, previstas en el planeamiento de rango superior, justificará la formulación de Estudios de Detalle.

d) Al definir o reajustar la configuración física de las edificaciones y la urbanización, podrán complementar la calificación pormenorizada establecida por el planeamiento de rango superior.

- De manera particular en la ficha urbanística del área 12-ZELAETA,

Condiciones de planeamiento y actuación:

- 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 máxima edificable, ocupación en planta, etc.
- 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.
- 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.

En cuanto a las determinaciones que deberá definir un Estudio de Detalle, además de las requeridas por la Ley de Suelo y Urbanismo, el PGOU establece las siguientes:

Artículo 18. Contenido material y documental del planeamiento pormenorizado.

2. Estudios de Detalle.

Además del contenido propio de esta figura de ordenación y de las determinaciones particulares que al respecto establezcan en cada caso el presente proyecto o el planeamiento pormenorizado que lo desarrolle, los Estudios de Detalle definirán las siguientes determinaciones:

- a) Aquellos que desarrollen o reajusten la ordenación de ámbitos territoriales coincidentes con Unidades de Ejecución previamente delimitadas, deberán precisar, en el caso de que el planeamiento pormenorizado de referencia lo haya definido de forma insuficiente, el aprovechamiento urbanístico asignado a las diferentes parcelas edificables, dentro del marco normativo establecido al respecto por el citado planeamiento pormenorizado y por el presente proyecto.
- b) Asimismo, incorporarán el resto de las determinaciones a las que se hace referencia en el apartado anterior para los Planes Parciales y Especiales, en el caso de que las mismas no hubiesen sido definidas con la precisión suficiente con anterioridad y, si fuese necesario, esquemas y características de los trazados de las redes de servicios urbanos.
- c) Los Estudios de Detalle promovidos por particulares deberán incluir en su documentación la identificación tanto de los propietarios como de los residentes legales que hayan de ser desalojados, con los requisitos establecidos para los Planes Parciales y Especiales de iniciativa particular.
- d) Medidas protectoras y correctoras de carácter ambiental con el suficiente grado de detalle para que se garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como unidad de obra, con su correspondiente partida económica en los proyectos, y las que no se puedan presupuestarse, se exigirá que se incluyan en el pliego de condiciones técnicas.

3.2 Justificación de la necesidad de redacción del documento

La necesidad de redacción y tramitación del presente documento viene motivada por el hecho de que las actuaciones previstas por Irizar S.Coop. que se describen en el apartado siguiente, entran dentro de los supuestos para los que la ficha urbanística del PGOU exige la redacción de un Estudio de Detalle:

- Ampliación de las oficinas: si bien esta ampliación se plantea creando una nueva planta sobre la actual, lo que no requeriría un Estudio de Detalle, la optimización de este nuevo espacio ha obligado a proyectar la zona de escalera y recepción fuera de las alineaciones del edificio actual, aunque siempre dentro de la parcela privada edificable. Este hecho implica la necesidad de completar la ordenación vigente.
- Edificio de entrega de autobuses junto a la zona actual de aparcamiento de chasis y autobuses. Constituye una nueva edificación no prevista con lo que es preciso completar la ordenación vigente incorporando sus alineaciones y rasantes y demás parámetros necesarios.

Tal como se desprende del marco legal citado, el Estudio de Detalle constituye la figura adecuada para proceder al complemento de la ordenación vigente y dotar de cobertura urbanística a las actuaciones previstas, posibilitando su ejecución. El presente documento tiene el alcance y contenidos establecidos por la Ley 2/2006 y por el PGOU de Ormaiztegui.

4. ORDENACIÓN PROPUESTA

4.1. Descripción de la ordenación propuesta

Tal y como se ha recogido en apartados anteriores, Irizar S.Coop. necesita abordar una serie de actuaciones en su parcela del Área 12 Zelaeta de Ormaiztegui, para dar respuesta a sus necesidades funcionales y productivas. Estas actuaciones consisten en la ampliación de las oficinas con la construcción de una segunda planta sobre las ya existentes, la construcción de un nuevo edificio para la entrega de autobuses y la construcción de una pequeña entreplanta sobre la nave actual.

Por otro lado, la imagen es un requisito cada vez más importante para las empresas de relevancia internacional como Irizar S.Coop., por lo que las actuaciones a desarrollar, además de responder estrictamente a necesidades funcionales, pretenden dotar a la planta de una imagen más moderna y atractiva. De esta manera, se pretende modernizar la imagen de las oficinas actuales y dar un tratamiento más coherente a esta zona de la planta, rematando las actuaciones realizadas en los últimos años como la marquesina norte o la nave semienterrada construida en el emplazamiento del antiguo caserío Zelaeta.

La ampliación de las oficinas supone el incremento de una planta sobre la ya existente, aspecto que había sido ya previsto en el proyecto realizado en 1998. Esta nueva planta, con una superficie de 1.280,40 m², no se edifica en su totalidad ya que respeta el hueco de lucernario que se abre en la cubierta, para así poder iluminar las zonas interiores de la planta baja-actual de oficinas.

La optimización de este nuevo espacio ha obligado a proyectar la zona de recepción y escalera de comunicación fuera de la alineación actual. Este nuevo volumen de forma triangular, que cuenta con una superficie de 132,45 m², se sitúa en el ángulo que forman el cuerpo de oficinas con la nave industrial. La configuración de los nuevos accesos obliga a modificar la disposición de los aparcamientos, eliminando dos bolsas de aparcamiento con un total de 18 plazas y creando 4 nuevas plazas.

Esta ampliación que se realiza con un diseño contemporáneo como nueva imagen renovada de las instalaciones de IRIZAR, se plantea con una cubierta deck a dos aguas con inclinaciones variables con una cota de cumbrera máxima de 11,36 metros. Esta nueva cubierta genera unos picos a modo de alero que sobresalen de la línea de parcela edificable. Este alero aúna su función decorativa con la de protección de las dos zonas de acceso y de los recorridos peatonales canalizados a través de la acera situada junto a la fachada que conecta las dos puertas actuales. Los picos de este alero sobresalen entre 1,90 y 2,42 m. respecto a la línea de fachada, lo que supone que no sobresalen más de 2 m. respecto a la línea de alineaciones máximas, respecto a la cual la fachada está ligeramente retranqueada. Se prevé la ubicación de apoyos específicos para su sostenimiento que deberán ubicarse dentro de las alineaciones máximas de la edificación.

Por otro lado, se plantea la construcción de un nuevo edificio de entrega de autobuses que permita desarrollar esta función en condiciones adecuadas de funcionalidad e imagen, ya que las naves contiguas a las oficinas, concebidas inicialmente para este fin, se han ido destinando en función de las necesidades, a la realización de los últimos remates y ajustes previos a la entrega. El nuevo edificio se ubica en continuidad con las edificaciones actuales en la zona norte de la parcela, pero está orientado hacia la plataforma de aparcamiento de autobuses. En este punto existe actualmente una caseta de madera prefabricada, computada por el PGOU en la edificabilidad consumida y destinada a las labores administrativas de la recepción de chasis, que se traslada dentro de la parcela.

El nuevo edificio de entrega de autobuses, tiene una superficie total de 477 m² y consta de dos cuerpos: un volumen más grande (399 m²) donde se ubicarán los autobuses para ser entregados y un pequeño cuerpo adosado de 78 m² a modo de sala de espera, con un tratamiento más acristalado. El edificio previsto cuenta con fachadas inclinadas, de modo que la planta de cubiertas tiene mayor superficie que la planta de la solera.

Como colofón a las actuaciones previstas, se plantea la realización de una pequeña entreplanta en la

nave industrial actual, dando continuidad a las oficinas, con una superficie de 342 m². Si bien esta entreplanta no requeriría un estudio de detalle, parece oportuno recogerla en el presente documento al objeto de actualizar el cómputo de la edificabilidad.

Las actuaciones previstas se describen gráficamente en los planos PO.02.1 y PO.02.2. El plano PO.03 establece las condiciones geométricas de las nuevas actuaciones, fijando las alineaciones, rasantes y volumetría de las mismas con el nivel de definición propio de un instrumento de estas características. El Plano PO.04 complementa la ordenación general establecida en el PGOU con las nuevas edificaciones propuestas.

A continuación se incluyen una serie de imágenes ayudan a entender el alcance y características de las actuaciones propuestas. Estas imágenes tienen un carácter meramente indicativo y no contractual, pudiendo introducirse en el proyecto constructivo modificaciones respecto a la imagen general o las soluciones constructivas previstas.

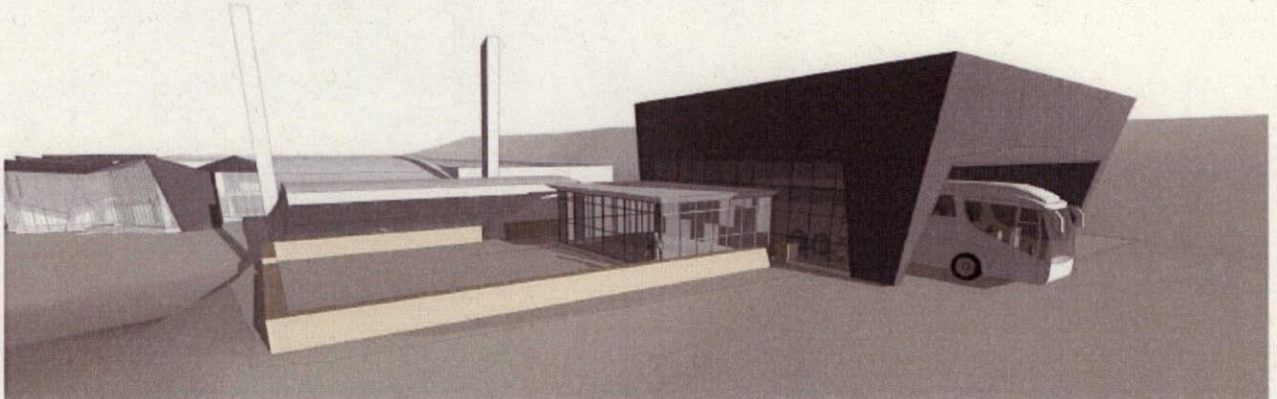
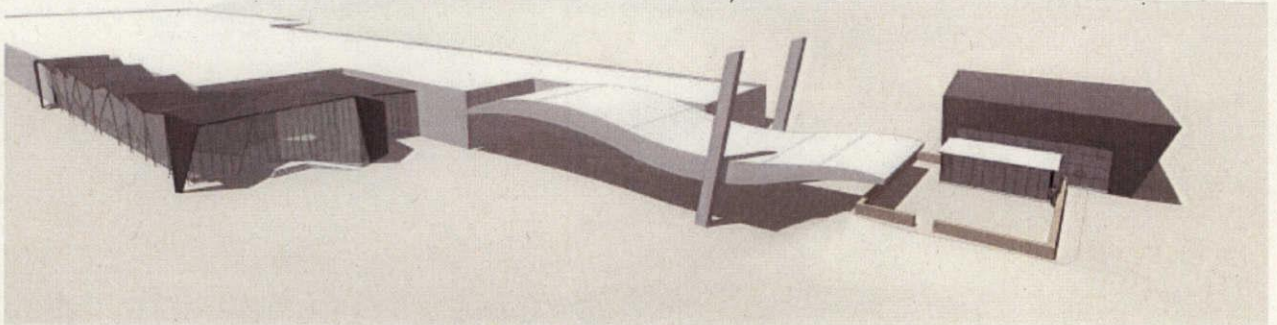
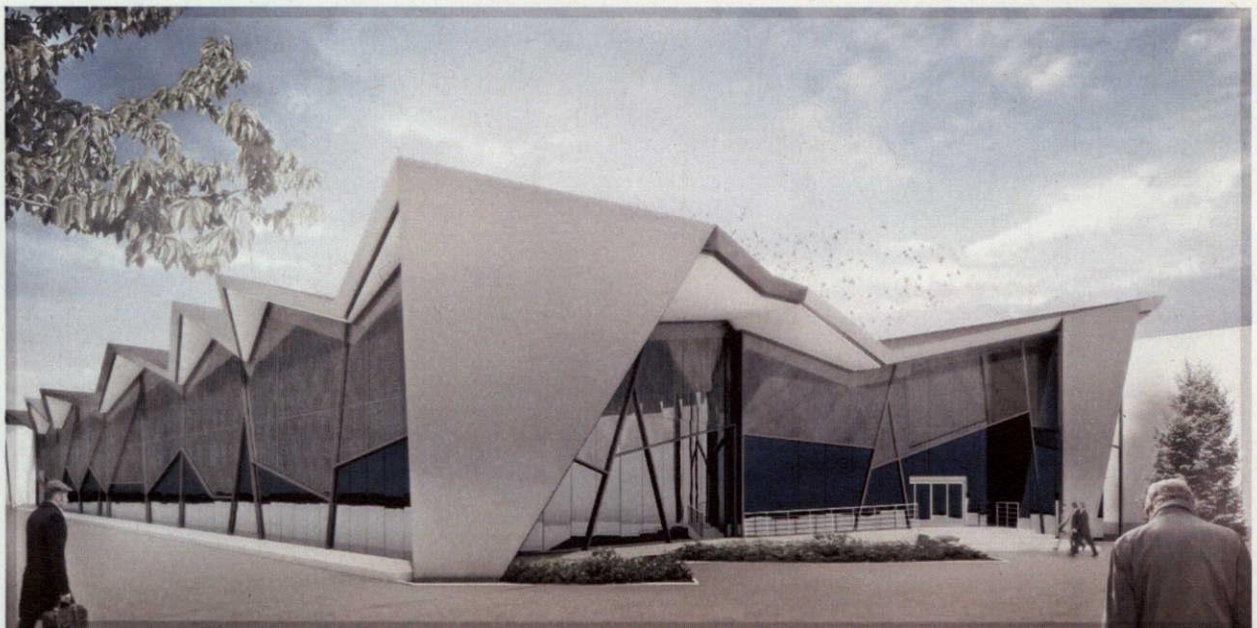
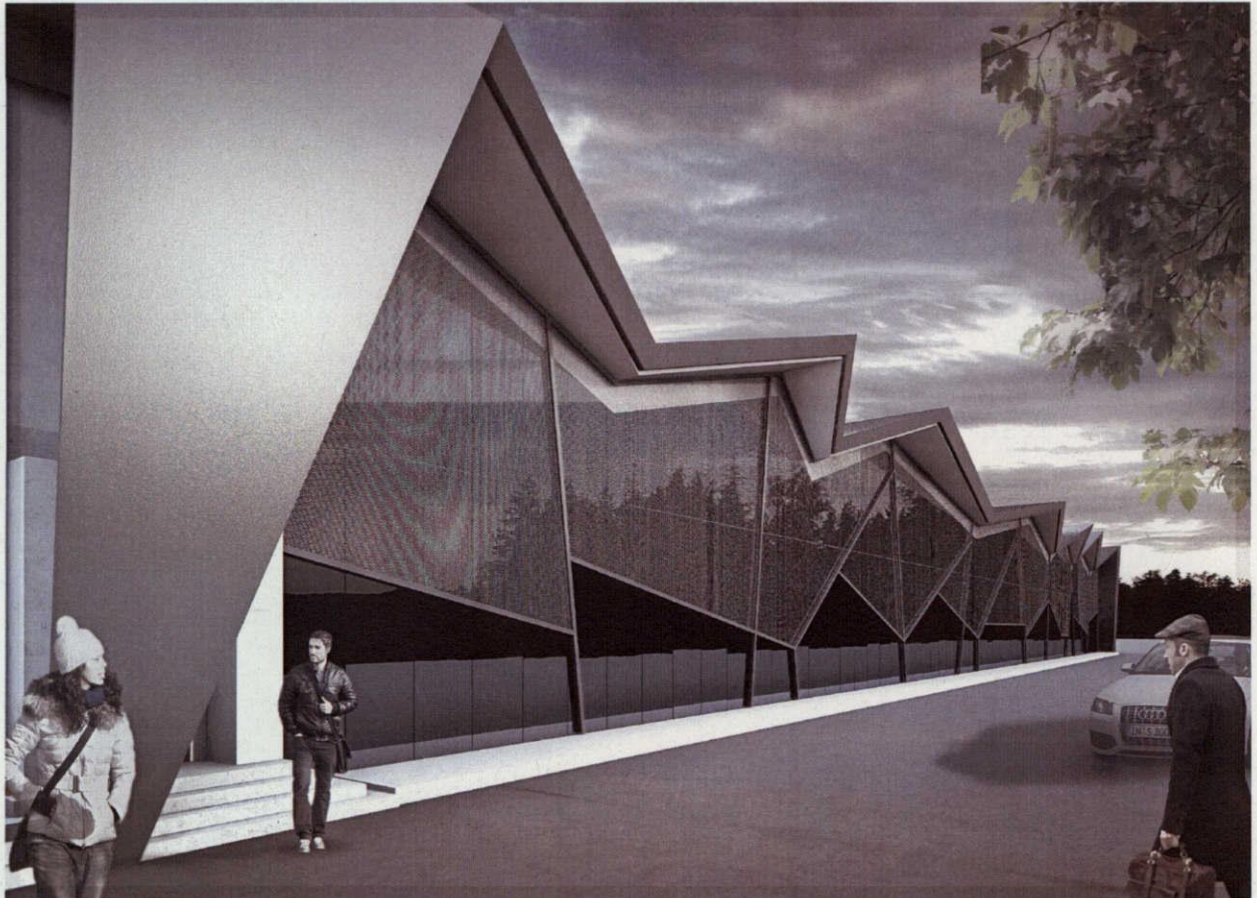


Imagen general de las actuaciones previstas, con el edificio de entrega de autobuses en primer término y detalles del mismo.

Ayuntamiento de ORMAIZTEGiko Udala
EGINBIDEA: Ormaiztegi Hiri Antolamendurako Plan Orokorraren 12 Zelaeta Eremuko Xehetasun Azterketarako, hain zuzenaz, datadun dokumentu hau behin betiko izaeraz onartu zen Udabatzarrak 2012.06.27an ospatutako ezohiko bilkuran. Ormaiztegin, 2012ko ekainaren 27an Idazkari-komunikazioak 7 Izpita/Fiduzioa Rekondo Polak

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento para la aprobación definitiva del Estudio de Detalle del Área 12 Zelaeta del Plan General de Ordenación Urbana de Ormaiztegi de fecha de junio de 2012, fue aprobado con carácter definitivo por acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Ormaiztegi en la sesión extraordinaria de 27.06.2012.

13



Ampliación de oficinas y zona de recepción, emblema de la imagen renovada de las instalaciones de IRIZAR

Xehetasun Azterketa • Estudio de Detalle
 Parcela Irizar S.Coop. en el Área 12 Zelaeta (Ormaiztegi)

Ayuntamiento de ORMAIZTEGIKO Udala
EGINBIDEA: Ormaiztegi DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento para la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana de Ormaiztegi de fecha de junio de 2012, fue aprobado con carácter definitivo por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Ormaiztegi en sesión ordinaria de 27.06.2012.
 Orokorraren 12 Zelaeta de Ormaiztegi, a 28 de junio de 2012
 Eremuko Xehetasun Azterketaren behin betiko onarpenerako 2012ko ekaineko datadun dokumentu hau behin betiko izaeraz onartu zen Udalbatzarrek 2012.06.27an ospatutako ezohiko bilkuran.
 Idazkari-Kontuhartzaileak / El Sr. Izpita/Fdo: Unai Rodríguez Pérez - N.A.N/ D.N.I: 72490342-1

4.2. Justificación del cumplimiento de las determinaciones normativas del PGOU de Ormaiztegi

- Ficha urbanística del Área 12 Zelaeta

Condiciones de planeamiento y urbanización

Este ámbito cuenta con el documento de Programa de Actuación Urbanizadora (PAU) aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Ormaiztegi el 19 de mayo de 2011 (BOG del 26 de mayo de 2011), y con Proyecto de Reparcelación aprobado definitivamente el 9 de mayo de 2012 (BOG del 15 de mayo de 2012).

Condiciones de edificación

Parcela privada edificable

Las tres actuaciones anteriormente descritas se sitúan sobre la PARCELA EDIFICABLE TIPO 1.

Todas las intervenciones se realizan dentro de la parcela privada edificable, con excepción de los vuelos de la ampliación de las oficinas que sobresalen de las alineaciones máximas de la parcela edificable.

La solución proyectada para la construcción de las oficinas contempla la construcción de un alero irregular configurado por una serie de elementos salientes a modo de picos que tiene una función decorativa acorde con la nueva imagen que se quiere dar a la planta, de la que las nuevas oficinas son la parte más emblemática, además de servir para la protección de las dos zonas de acceso existentes y de la protección frente a la lluvia del recorrido peatonal entre ambas puertas que discurre por la acera situada junto a la fachada.

En cualquier caso, este alero no podrá tener un vuelo superior a 2 m. respecto a la alineación máxima de fachada, y se permitirá la construcción de elementos de apoyo necesarios para su sostenimiento que deberán disponerse dentro de las alineaciones máximas establecidas para la edificación.

En este sentido, cabe recordar que el artículo 92 de las normas urbanísticas del PGOU de Ormaiztegi, *Condiciones generales de regulación del aprovechamiento edificatorio y de la forma de la edificación*, establece que no se admitirá la construcción de cuerpos salientes o volados [se entiende que sobrepasando las alineaciones máximas], tanto abiertos como cerrados, a excepción de aleros decorativos o de protección de accesos, con lo que la actuación propuesta cumpliría con la normativa general vigente en Ormaiztegi, además de responder a las necesidades funcionales de la planta.

Esta solución no desvirtúa la configuración de una fachada continua respecto a la carretera GI-2632. También es necesario tener en cuenta que esta fachada no constituye una referencia para las alineaciones respecto a dicha carretera más allá de la propia parcela de Irizar S.Coop., ya que en la contigua área 13 Lezeta, las edificaciones actuales, que el PGOU consolida, tienen un retiro menor respecto a dicha carretera, lo que supone condiciones menos restrictivas que las aplicadas en el área 12 Zelaeta.

Alineaciones

Se modifica la alineación actual del edificio de oficinas dado que la nueva ubicación de la zona de recepción y escalera de comunicación obliga a ello. Se establecen nuevas alineaciones para el edificio de entrega de autobuses. Las alineaciones para estas actuaciones se reflejan gráficamente en el plano

P0.03 Condiciones geométricas de las nuevas actuaciones: alineaciones, rasantes y volumetría.

Perfil

La ampliación de las oficinas da lugar a un perfil de PB+1 que se encuentra dentro de lo establecido por la ficha urbanística del PGOU para la parcela edificable tipo 1 en la que se localiza la actuación.

El edificio de entrega de autobuses tiene un perfil de PB, con lo que también se encuentra dentro del perfil máximo establecido.

Alturas

Ninguna altura de las actuaciones a realizar sobrepasa la altura máxima permitida de la edificación que se establece en 12 metros.

Tal como se refleja en los planos PO.02, la cota máxima de cumbrera de la nueva cubierta en la zona de oficinas alcanza los 11,36 metros, y el edificio de entrega de autobuses, por su parte, no sobrepasa los 10 metros.

Edificabilidad

Las intervenciones propuestas suponen el consumo de la edificabilidad siguiente:

Planta de oficinas.....	1.280,40
Zona recepción.....	132,45
Entrega de Autobuses	477,00
Entreplanta en la ampliación de 1998.....	342,00
TOTAL.....	2.231,85

De esta manera, se procede a la actualización de la edificabilidad urbanística en base a la tabla recogida en el apartado 2. Descripción del Estado actual, quedando de la siguiente manera:

Edificabilidad urbanística			
Edificabilidad máxima PGOU	Sup. materializada hasta la fecha	Sup. prevista en el presente E.D.	superficie por materializar
47.950	29.481	(+2.231,85) 31.712,85	16.237,15

De este análisis se justifica que existe edificabilidad suficiente para la ejecución de las actuaciones previstas en este Estudio de Detalle, quedando un remanente de 16.237,15 m²(t) pendiente de materializar.

Condiciones de equipamiento y urbanización

Plazas de aparcamiento

La ficha urbanística del Área 12 Zelaeta exige una dotación mínima de aparcamientos en el conjunto del ámbito de, al menos, de 1 plaza por cada 100 m² construidos.

Según se recoge en el apartado 2.5. *Dotación de aparcamientos* del presente Estudio de Detalle, y en el plano PI.03, el número de plazas actualmente existentes en el en el ámbito es de 485, lo que supone un ratio de 1,65 plazas por cada 100 m²t actualmente construidos.

Las nuevas actuaciones previstas tienen la siguiente incidencia en la dotación de aparcamientos: se eliminan 18 y se crean 4 nuevas plazas, lo que da lugar a una dotación total de 471 plazas, lo que supone una dotación de 1,49 plazas por cada 100 m²t, incluyendo las nuevas construcciones previstas.

De esta manera, la dotación de aparcamientos resultado de las intervenciones previstas supera el ratio mínimo legalmente establecido, lo que permitiría colmatar la edificabilidad total del ámbito sin la construcción de nuevas plazas de aparcamiento, salvo que resulten necesarias por cuestiones funcionales.

Condicionantes y medidas correctoras medioambientales

Suelos contaminados

Según la ficha urbanística del PGOU, 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 determina la Ley 1/2005 de 4 de febrero.

El inventario de suelos que soportan o han soportado actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo realizado por IHOBE, para el ámbito 12-Zelaeta recoge dos manchas de suelos con potencial contaminación. Estas zonas corresponden con la planta vieja de Irizar, lo que se justificaría por las actividades desarrolladas históricamente en la misma, y con el emplazamiento del antiguo caserío Zelaeta, sin que conozcamos las razones que llevaron a su inclusión. Ambas zonas están delimitadas con línea morada en el gráfico adjunto.

El nuevo edificio previsto para entrega de autobuses se solapa muy ligeramente con la delimitación correspondiente al antiguo caserío Zelaeta (dentro del círculo).



Actuaciones previstas en relación a los ámbitos recogidos en el Inventario de suelos potencialmente contaminados

Con independencia de que las posibilidades de que el suelo donde estuvo emplazado el caserío Zelaeta estuviera contaminado son remotas, actualmente no se puede realizar análisis alguno sobre la calidad del suelo, ya que en dicho emplazamiento se construyó una nave originalmente pensada también para la entrega de autobuses. Dicha nave se encuentra parcialmente soterrada, para lo que fue preciso excavar unos 8 m. de terreno bajo la cota original del caserío, retirándose en ese momento todo el material existente bajo el mismo. La demolición del caserío Zelaeta se produjo en 2003 y la construcción en su emplazamiento de la nave para entrega de autobuses se llevó a cabo durante el año 2004, con lo que se trata de actuaciones realizadas con anterioridad a la promulgación de la Ley 1/2005 de suelos contaminados.

Con independencia de las actuaciones llevadas a cabo anteriormente, hay que tener en cuenta que según los criterios establecidos por el órgano ambiental, **no se requiere procedimiento de declaración de calidad del suelo** en el caso presente.

Tras la entrada en vigor de la Ley 1/2005, de 4 de febrero, para la prevención y contaminación del suelo, la Dirección de Calidad Ambiental del Gobierno Vasco, remitió una circular a los Ayuntamientos con fecha de 12 de diciembre de 2005 recogiendo algunos criterios que este órgano ambiental consideró necesario trasladar a los Ayuntamientos a fin de facilitar la aplicación de dicha Ley.

En dicho documento (Anexo I), se indica que en el caso de ampliación de una actividad que ya se encuentre registrada y que no suponga la ocupación de nuevo suelo fuera de la parcela actualmente ocupada por la actividad, no será exigible la previa declaración de calidad del suelo, aun cuando el suelo esté recogido en el inventario de suelos potencialmente contaminados.

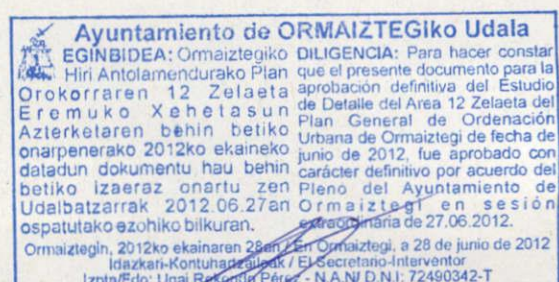
Por otro lado, en el caso de que se solicite licencia para la ejecución de movimientos de tierras u obras en suelos activos que se encuentran en el citado inventario, aun cuando no resulte necesario iniciar el proceso de declaración de calidad del suelo, el órgano ambiental considera conveniente que las licencias y/o autorizaciones municipales obliguen a la caracterización de los materiales objeto de excavación para valorar su posible contaminación y determinar la vía de gestión más adecuada para los mismos.

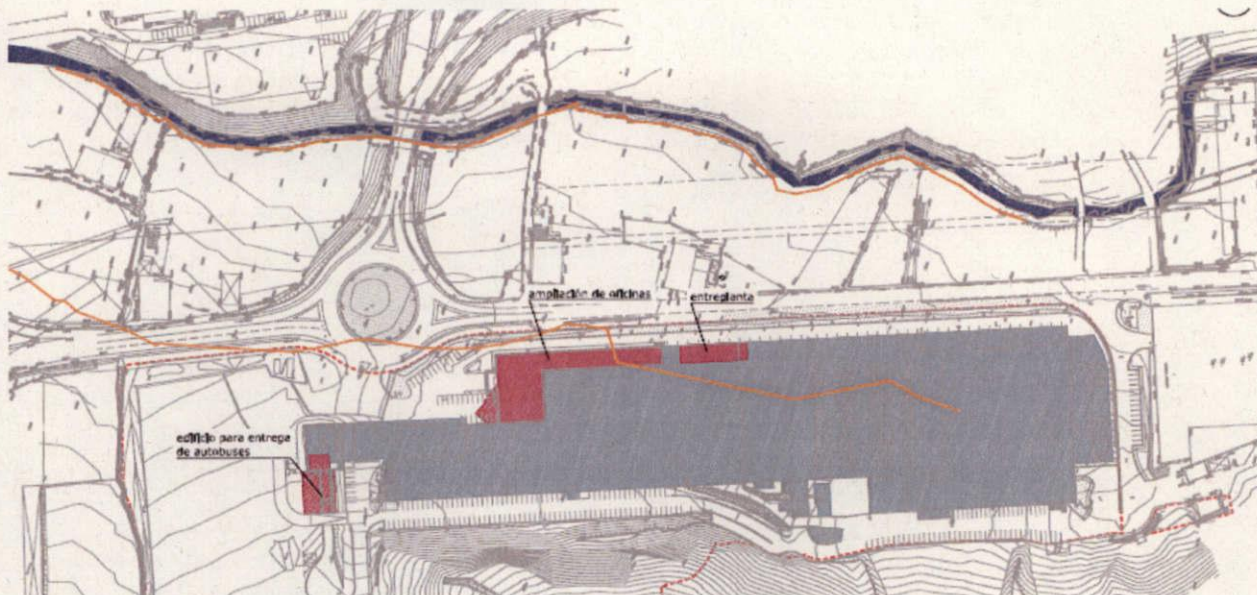
En resumen, las actuaciones recogidas en el presente Estudio de Detalle están exentas del procedimiento de declaración de calidad del suelo y no generan excedentes de tierras que tengan que ser transportados y, por tanto, caracterizados, además de afectar muy tangencialmente a un suelo potencialmente contaminado del que no quedan evidencias fruto de edificaciones realizadas con anterioridad a la promulgación de la actual ley de suelos contaminados.

Dominio Público Hidráulico

La ficha urbanística del Área 12 Zelaeta recoge dentro del capítulo de condicionantes y medidas correctores medioambientales, que 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 846/1986, de 11 de abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero).

Tal como se refleja en el esquema siguiente, el edificio de entrega de autobuses queda fuera de la zona de policía que se extiende a 100 m. desde el cauce del río Santa Lucía. Una pequeña parte de la ampliación de las oficinas queda dentro de esta zona, pero no tiene afección hidráulica alguna ya que se dispone en una planta superior sobre las oficinas actuales. Lo mismo ocurre con la entreplanta, que se sitúa dentro de esta zona pero constituye una actuación en el interior de la nave actual.





Afección de la zona de policía del río Santa Lucía (100 m.) a la parcela industrial de Irizar S.Coop.

Por otro lado, tal como se refleja en los mapas de inundabilidad de Ura, Agencia Vasca del Agua, la parcela industrial de Irizar S.Coop, objeto del presente Estudio de Detalle no se ve afectada por las manchas de inundabilidad que reflejan las avenidas con periodo de retorno de 10, 100 y 500 años, por lo que no tiene sentido ahondar en mayor justificación de este aspecto.



Zonas inundables por las avenidas de periodo de retorno de 10, 100 y 500 años

El curso de agua que discurre junto al límite norte de la parcela junto al término municipal de Gabiria tiene la consideración de escorrentía según el Plan Territorial Sectorial de ordenación de márgenes de ríos y arroyos de la CAPV, Vertiente Cantábrica, ya que su cuenca afluyente es menor de 1 km² (nivel hidráulico 00). En función de este hecho, ni es de aplicación el citado artículo del Reglamento del Dominio Público Hidráulico en relación a la zona de policía de cauces, ni existen análisis sobre su potencial inundabilidad.

Criterios de diseño

La ficha urbanística del Área 12 Zelaeta recoge dentro del capítulo de condicionantes y medidas correctores medioambientales, la indicación de que el planeamiento de desarrollo deberá tener en cuenta como criterios de diseño la limitación de las áreas pavimentables no permeables y la restauración y mejora ambiental de la vegetación riparia en la margen de río Santa Lucía.

- Limitación de las áreas pavimentables no permeables: la ficha urbanística incurre en una contradicción al remitir la limitación de este factor al planeamiento de desarrollo cuando no se requiere instrumento de desarrollo alguno para el establecimiento de la ordenación pormenorizada. En este caso, debería haber sido la propia ficha urbanística la que establezca los criterios de limitación, cosa que no hace. En este sentido, si bien los Estudios de Detalle tienen la función de complementar la ordenación pormenorizada estableciendo la definición básica de las nuevas edificaciones, no constituyen documentos de planeamiento de desarrollo, tal como se recoge en la Sección 4º del Capítulo II de la Ley 2/2006 que define este tipo de planes. De esta manera, no corresponde esta función al presente Estudio de Detalle ni responde a sus objetivos.

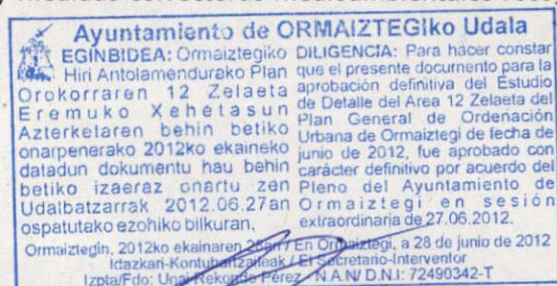
En cualquier caso, este Estudio de Detalle deja constancia de que una parte importante de la parcela privada libre de edificación está formada por zonas verdes que no van a ser pavimentadas en función de sus condiciones topográficas y que mantienen el carácter permeable. Por otro lado, una parte significativa de la parcela privada libre de edificación está destinada al aparcamiento de chasis y autobuses y tiene una superficie de zahorra que resulta permeable y permite la infiltración del agua.

- Restauración y mejora ambiental de la vegetación riparia en la margen del río Santa Lucía: A la contradicción anteriormente citada por la remisión de este factor a un planeamiento de desarrollo inexistente, se une el hecho de que ni la parcela industrial de Irizar S.Coop., objeto del presente Estudio de Detalle, ni el conjunto del Área 12 Zelaeta, se localizan en la margen del río Santa Lucía, con lo que no resulta posible cumplir esta condición.
- **Artículo 18.2: Contenido material y documental del planeamiento pormenorizado. Estudio de Detalle**

2.a) Aprovechamiento urbanístico: el PGOU vigente ya precisa el aprovechamiento urbanístico asignado a la parcela de Irizar, con lo que no es preciso definir este aspecto, si bien el Estudio de Detalle actualiza el cómputo de la edificabilidad consumida y pendiente de materialización.

2.c) Identificación de los propietarios: El apartado 2.4. recoge la identificación de la propiedad y la estructura de la propiedad en la Unidad de Ejecución de la que forma parte.

2.d) Medidas protectoras y correctoras de carácter ambiental: este aspecto se justifica en el punto anterior, en relación a los condicionantes y medidas correctoras medioambientales recogidas en la ficha urbanística del Área 12 Zelaeta.



4.3. Condiciones de urbanización

Las actuaciones de urbanización a realizar en desarrollo de las previsiones del presente Estudio de Detalle se limitan únicamente al acondicionamiento de las zonas contiguas a las edificaciones previstas, y afectan únicamente a los espacios privados. Estas actuaciones deberán ser recogidas en el proyecto de edificación como urbanización complementaria.

Al afectar únicamente a espacios privados no están obligadas a cumplir con lo establecido en la Ley del Parlamento Vasco 20/1997 para la promoción de la Accesibilidad y el Decreto del Gobierno Vasco 68/2000 de Normas Técnicas sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación, formulado en desarrollo de la citada Ley.

A pesar de lo anterior, el proyecto de remodelación de las oficinas garantizará en todo momento una accesibilidad adecuada a las mismas, tal como ocurre en la actualidad. Las escaleras de acceso se complementarán con una rampa que permita el acceso a las personas con movilidad reducida.

En cualquier caso, se cumplirá el artículo 3.11 del Decreto 68/2000, por el que se aprueban las normas técnicas de accesibilidad en todas las zonas de estacionamiento de vehículos ligeros situadas en vías o espacios libres de edificación, se reservarán permanentemente como mínimo una plaza por cada 40 o fracción para vehículos que transporten personas con movilidad reducida, disponiéndose cerca de los itinerarios peatonales y los accesos a los edificios y respetando las dimensiones mínimas establecidas.

No se prevé la modificación de las redes de infraestructuras de servicio de la parcela. En el caso que hubiera que modificar alguna de ellas, será recogido en el proyecto de edificación como parte de la urbanización complementaria.

4.4. Condiciones de gestión urbanística y ejecución

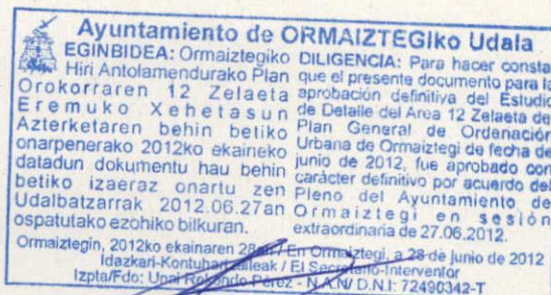
Tras la entrada en vigor del presente Estudio de Detalle se podrán abordar de manera directa las actuaciones de edificación y urbanización complementaria previstas, siendo requisito suficiente para el otorgamiento de las preceptivas licencias.

4.5. Estudio económico-financiero

La financiación de las actuaciones previstas de edificación y urbanización complementaria corresponderá a Irizar S.Coop. en su totalidad.

Teniendo en cuenta que la totalidad de las obras de urbanización se desarrollan sobre suelos privados, que constituyen únicamente pequeñas intervenciones complementarias a las edificaciones proyectadas y que no afectan a derechos de terceros, no resulta necesario el desarrollo de dicho estudio.

En cualquier caso, el proyecto de edificación incorporará la definición técnica suficiente de la urbanización complementaria necesaria, así como su estimación económica detallada.



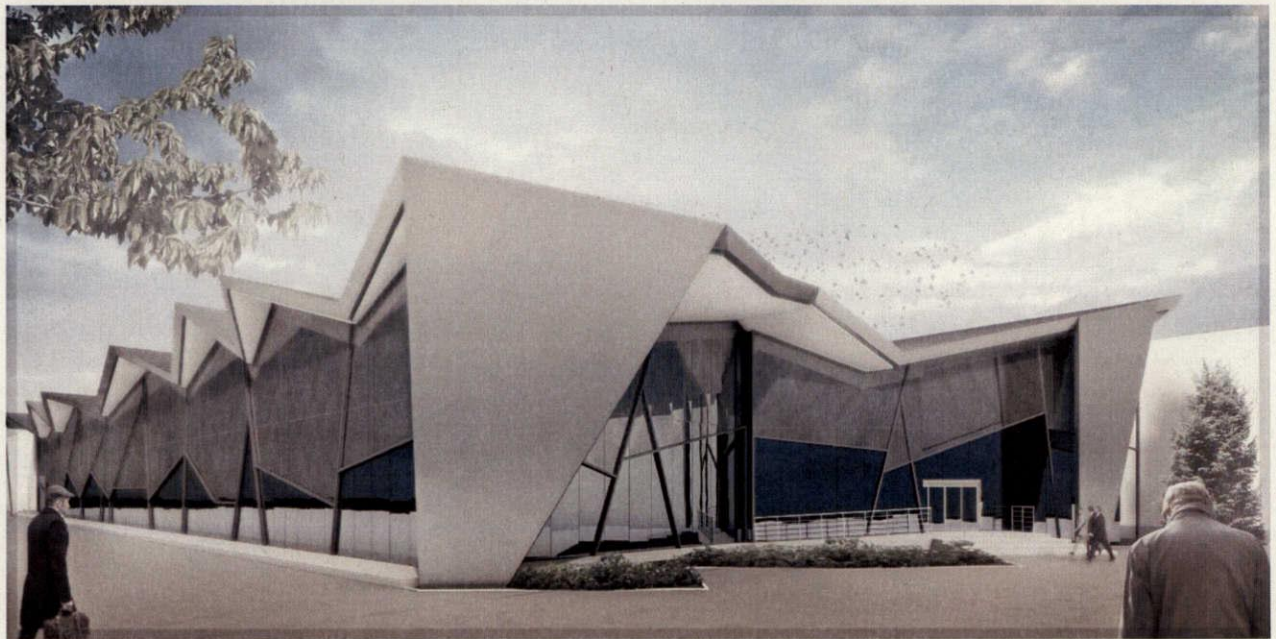
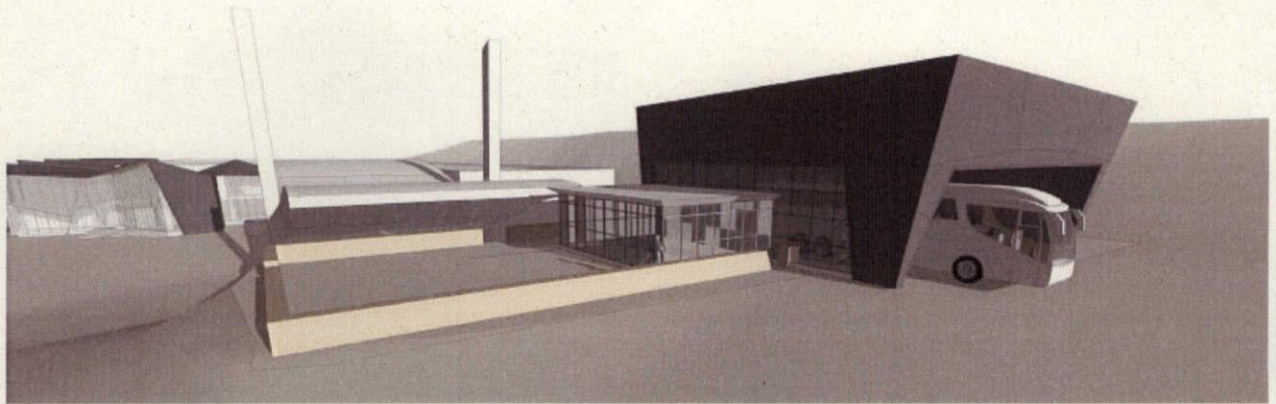
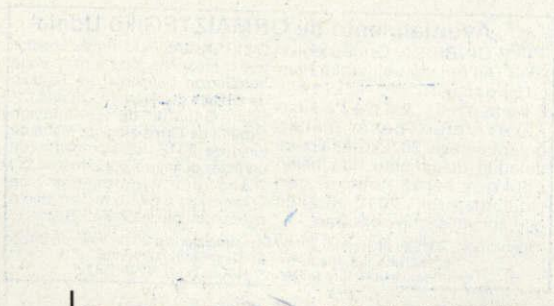
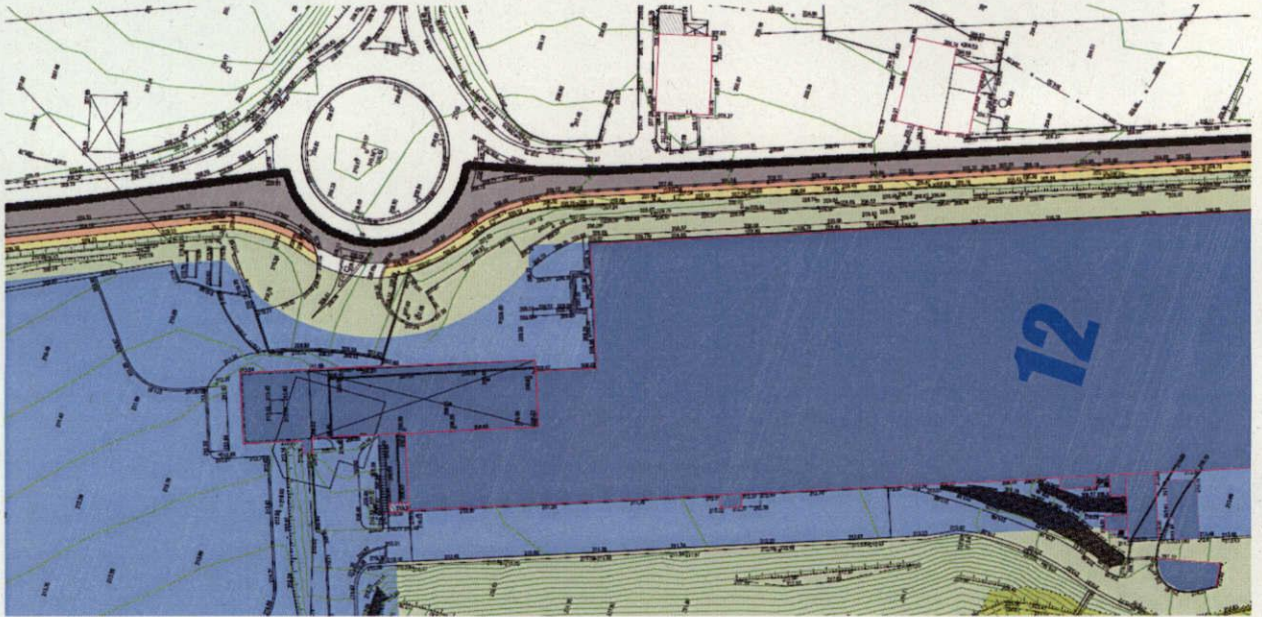


Imagen general de las actuaciones previstas

3. Alteración de la ordenación vigente

La única alteración de la ordenación vigente es la relativa a la introducción de las alineaciones máximas para las actuaciones previstas. Se puede comprobar la diferencia entre la ordenación vigente y la propuesta comparando la ordenación vigente en el PGOU de Ormaiztegui (detalle en la imagen superior) y la ordenación resultante del presente Estudio de Detalle (detalle en la imagen inferior).





Ayuntamiento de ORMAIZTEGIKO Udala
EGINBIDEA: Ormaiztegiako Hiri Antolamendurako Plan Orokorren 12 Zelaeta Eremuko Xehetasun Azterketaren behin betiko onarpenarako 2012ko ekaineko datadun dokumentu hau behin betiko izaeraz onartu zen Udabatzarrak 2012.06.27an ospatutako ezohiko bilkuran, Ormaiztegi, 2012ko ekainaren 28an (Ormaiztegi, a 28 de junio de 2012 Idazkari-Kontuhartzaileak / El Secretario-Interventor Iepia/Fdo: Unai Reunio Pérez - N.A.N/D.N.I.: 72490342-T

DILIGENCIA: Para hacer constar que el presente documento para la aprobación definitiva del Estudio de Detalle del Área 12 Zelaeta del Plan General de Ordenación Urbana de Ormaiztegi de fecha de junio de 2012, fue aprobado con carácter definitivo por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Ormaiztegi en sesión extraordinaria de 27.06.2012.

ANEXO

RESUMEN EJECUTIVO DEL ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA INDUSTRIAL DE IRIZAR S.COOP. EN EL ÁREA 12 ZELAETA

El presente apartado tiene por objeto dar cumplimiento 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. **Ámbito y objeto del Estudio de Detalle**

El presente Estudio de Detalle afecta exclusivamente a la parcela industrial propiedad de Irizar S.Coop. en el Área 12 Zelaeta de Ormaiztegi, ámbito situado al noroeste del núcleo urbano de Ormaiztegi, junto al límite con el término municipal de Gabiria. La parcela tiene una superficie de 83.560 m². No afecta a suelos de titularidad pública ni a ningún otro propietario privado al margen de Irizar S.Coop.

Tiene por objeto definir las alineaciones máximas y la volumetría de las nuevas actuaciones que pretende abordar Irizar S.Coop. ya que suponen una modificación de las alineaciones máximas de la ordenación recogida en el Plan General de Ormaiztegi.



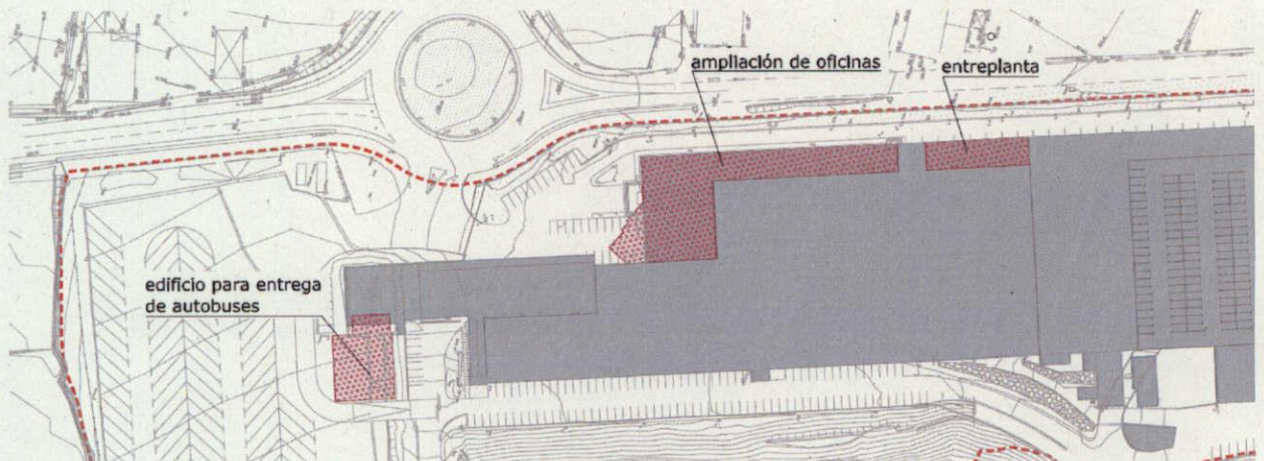
Situación, ámbito del Estudio de Detalle (parcela industrial de Irizar S.Coop.) y estado actual

2. Alcance de las modificaciones

Las modificaciones en la ordenación tienen por objeto dar cabida a las siguientes actuaciones:

- **Ampliación de las oficinas:** se plantea la creación de una nueva planta sobre las oficinas actuales, con una superficie de 1.280,40 m² y una nueva zona de recepción y accesos que sobresale de las alineaciones actuales de fachada, con una superficie de 132,45 m². El volumen resultante tiene una altura prevista máxima de 11,36 m. a cumbre.
- **Nuevo edificio de entrega de autobuses:** se proyecta un pequeño edificio para la entrega de autobuses a los clientes, que se ubica junto a la actual zona de aparcamiento de autobuses. Se trata de un edificio de una única planta, con una superficie total de 477 m², entre los que estaría un pequeño cuerpo de 78 m² a modo de sala de espera que se dispone parcialmente sobre la cubierta del edificio existente en este punto.

Además, se pretende construir una entreplanta interior junto a las oficinas, con una superficie de 342 m², si bien esta actuación no requiere de este Estudio de Detalle, ya que se desarrolla dentro de la edificación actual.



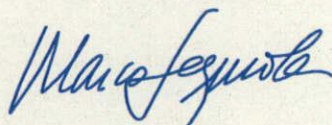
Ubicación de las actuaciones previstas

Con la ejecución de las actuaciones previstas quedarían todavía 16.237,15 m²t, pendientes de materializar de la edificabilidad máxima total de la parcela que es de 47.950 m². La dotación de aparcamientos tras la realización de estas actuaciones sería de 471 plazas, lo que supone una dotación de 1,49 plazas por cada 100 m²t, superando el ratio mínimo establecido y permitiendo colmar la totalidad de la edificabilidad sin generar nuevas plazas. Las actuaciones previstas cumplirían la normativa municipal en todos los aspectos.

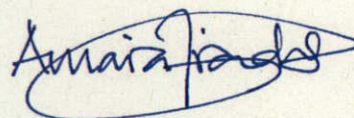


Donostia, junio 2012

Por parte del Equipo Redactor



Marco Segurola
Geógrafo



Amaia Tirados
Arquitecto



LKS

LKS INGENIERÍA, S.COOP.

Garaia Innovation Centre • Goiru Kalea, 7
20500 ARRASATE-MONDRAGÓN Gipuzkoa
F: 943 79 38 78
arrasate-mondragon@lksingenieria.es

Plaza de Ezcabazabal, 8-6º
31600 BURLADA Navarra
F: 948 13 66 94
pamplona-iruna@lksingenieria.es

Parque Tecnológico de Bizkaia
Laida Bidea, 207C Planta -1
48160 DERIO Bizkaia
F: 94 472 36 70
bilbao@lksingenieria.es

Zuatzu 1, Ullia Eraikina, 1. solairua, 4. lokala
20018 DONOSTIA Gipuzkoa
F: 943 22 38 59
donostia-ssebastian@lksingenieria.es

Parque Tecnológico de Alava
Albert Einstein, E7 46-2º
01510 VITORIA-GASTEIZ Araba
F: 945 29 69 21
vitoria-gasteiz@lksingenieria.es

LKS STUDIO, S.A.

Pº de la Castellana, 184-9ª planta
28046 MADRID
F: 91 702 24 75
s@lksstudio.es

Vallespir, 19-planta 4ª, mód. 3.2
08173 SAN CUGAT DEL VALLES
F: 93 272 20 51
sbcn@lksstudio.es

Almogía, 14-Bloque 5, Local 30
29007 MÁLAGA
F: 952 02 85 51
smalaga@lksstudio.es

LKS TASACIONES, S.A.

Garaia Innovation Centre • Goiru Kalea, 7
20500 ARRASATE-MONDRAGÓN Gipuzkoa
T: 902 31 21 00
F: 902 31 21 01
tasaciones@lkstasaciones.es

LKS BUILDINGENIA, S.L.

Parque Tecnológico de Alava
Albert Einstein, E7 46-2º
01510 VITORIA-GASTEIZ Araba
F: 945 29 69 21
vitoria-gasteiz@lksbuildingenia.es



www.lks.es
902 03 04 88

LKS INDIA PVT LTD

Row House 21, Aditya Breeze Park, Survey No. - 1, Hissa No. 2,3,4
Mauze - Balewadi
411045 PUNE
Phone: +91-20- 66094531
Fax: +91-20- 66094531
pune@lks-global.com

II Floor, F-89 / 8. Okhla Industrial Area, Phase - I
110020 NEW DELHI
Phone: +91-11-40649000
Fax: +91-11-40649001
delhi@lks-global.com

LKS MEXICO

Ejército Nacional 678-of. 201
Col. Reforma Polanco,
11560 MÉXICO D.F.
Tels. +52 5250 1954
Tels. +52 5250 1984
mexico@lks-global.com

LKS COLOMBIA

Carrera 18 No, 78 - 40 Oficina 701.
BOGOTÁ
Tel: 5300714
Fax: 6218312
colombia@lks-global.com

LKS CHINA

Room 3101, Haitong Securities Building
No.689 Guangdong Road
200001 SHANGHAI, P.R.C.
Tel: (8621) 63410728/0729/0730
Fax: (8621) 63410725
MP: 13916974204
china@lks-global.com