

**PLAN PARCIAL DEL ÁREA URBANÍSTICA
AU.11 “ODRINOX”
DEL PGOU DE AIZARNAZABAL**

PROMOTOR: ODRINOX S.L.

JUNIO, 2022

ÍNDICE

DOCUMENTO 2.- NORMAS URBANÍSTICAS

Artículo 1.	Ámbito de intervención	1
Artículo 2.	Entrada en vigor y condiciones de vigencia	1
Artículo 3.	Marco normativo del proyecto	2
Artículo 4.	Documentos constitutivos y alcance de los mismos.....	2
Artículo 5.	Formulación del régimen de calificación pormenorizada	4
Artículo 6.	Régimen General de Actuación Urbanística	6
Artículo 7.	Estudios de Detalle	6
Artículo 8.	Ejecución de las Obras de Urbanización	7
Artículo 9.	Determinación del régimen de ejecución	7
Artículo 10.	Condiciones de financiación.....	7
Artículo 11.	Plazos para la solicitud de licencia de “edificación” en la parcela de titularidad privada.....	7
Artículo 12.	Condiciones para la concesión de licencia de primera utilización	8
Artículo 13.	Condiciones aplicables a las áreas de las parcelas edificables de titularidad privada sometidas a servidumbre de uso público.....	8
Artículo 14.	Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación	8
Artículo 15.	Generalidades	9
Artículo 16.	Superficie Construida.....	9
Artículo 17.	Parcelación.....	9
Artículo 18.	Parcela “P.1”	11
Artículo 19.	Parcela “P.2”	13
Artículo 20.	Parcelas de dominio y uso público	13

DOCUMENTO 2

NORMAS URBANÍSTICAS DEL DESARROLLO

PLAN PARCIAL DEL ÁREA URBANÍSTICA AU 11 “ODRINOX” DEL PGOU
DE AIZARNAZABAL

DOCUMENTO 2.- NORMAS URBANÍSTICAS DEL DESARROLLO

TÍTULO PRELIMINAR. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Artículo 1. Ámbito de intervención

El ámbito de intervención del Plan Parcial es el Ámbito AU.11 “ODRINOX” del Plan General de Aizarnazabal, aprobado definitivamente por Diputación Foral de Gipuzkoa el 18-2-2020 (BOG 28-4-2020).

La superficie del ámbito según el PGOU es de 19.027 m² y tiene la calificación global “B.10” (Zona Industrial). El presente Plan Parcial ajusta la superficie del ámbito a 19.618 m² dentro del margen que permite el PGOU.

Artículo 2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia

1. El Proyecto entrará en vigor en los términos establecidos en la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo (LVSU) y, con sujeción al procedimiento establecido, mantendrá su vigencia en tanto no sea derogado.

2. La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones del Proyecto no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que algunas de ellas resulten inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquéllas.

Artículo 3. Marco normativo del proyecto

1. Constituyen el marco normativo del proyecto el régimen jurídico-urbanístico general definido en el documento Normas Urbanísticas Generales del PGOU aprobado el 18.2-2020 y su Norma Particular para el área AU.11 “ODRINOX”, en lo relativo a las determinaciones de ordenación urbanística estructural.

Artículo 4. Documentos constitutivos y alcance de los mismos

1. Documentos constitutivos

El Proyecto está constituido por los siguientes documentos:

Documento 1. Memoria Informativa y Justificativa y sus Anejos

Documento 2. Normas Urbanísticas de Desarrollo

Documento 3. Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución

Documento 4. Estudio de Viabilidad Económico-Financiera

Documento 5. Memoria de Sostenibilidad Económica

Documento 6. Planos

I. Planos de Información

0. Planos de Ordenación

2.-Carácter Normativo de los Documentos

Si bien el contenido normativo del proyecto queda configurado por la totalidad de los documentos que lo componen, son el Documento 2. Normas Urbanísticas de Desarrollo, el Documento 3. Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución y el Documento 6.0. Planos de Ordenación, los que poseen de manera específica ese carácter normativo y de regulación de la actividad urbanística, y, por tanto, ésta se deberá ajustar en todo caso de forma obligada a sus determinaciones.

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

3.- Discordancias en la documentación gráfica

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

4. Contradicciones

En caso de discordancia entre la representación gráfica y la documentación escrita, prevalecerá el texto escrito.

TÍTULO PRIMERO. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

CAPÍTULO 1.1 RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN

Artículo 5. Formulación del régimen de calificación pormenorizada

1. Definición general

El ámbito objeto del presente Plan Parcial queda sometida al régimen de "calificación pormenorizada" resultante de las determinaciones correspondientes, de aplicación genérica, establecidas en el Plan General de Ordenación Urbana de Aizarnazabal, y, de las determinaciones particulares adicionales que, asimismo, define a ese respecto el presente Plan Parcial.

Las determinaciones citadas se aplicarán sobre la base de la "zonificación pormenorizada" establecida en el plano "O.04. del Documento "6. PLANOS" del presente Proyecto.

2. Sistematización de las zonas de uso pormenorizado

La calificación pormenorizada del ámbito objeto de este proyecto se ajusta a la siguiente relación de usos, que coinciden con la sistematización asignada por el PGOU de Aizarnazabal.

- **PARCELAS DE USO TERCIARIO**
b.10 Parcela de uso Industrial.

- **VIARIO**
V-I red viaria local

- **SL - ESPACIOS LIBRES**
EP.I Espacios verdes

3. Régimen de edificación, uso y dominio aplicable a las zonas de uso pormenorizado

A partir de la tipificación de calificaciones descrita, las condiciones de edificación, uso y dominio se definen por medio de la aplicación superpuesta de las determinaciones siguientes:

- Las condiciones de calificación pormenorizada de aplicación genérica establecidas en el vigente PGOU de Aizarnazabal.

- Las condiciones generales y particulares establecidas en las Ordenanzas Municipales Complementarias de la Ordenación Urbanística.

- Las condiciones generales y particulares establecidas en este documento para cada una de las zonas de uso pormenorizado calificadas.

CAPÍTULO 1.2 RÉGIMEN JURÍDICO PARA SU DESARROLLO Y EJECUCIÓN

Artículo 6. Régimen General de Actuación Urbanística

El desarrollo y la ejecución del presente Plan Parcial se ajustarán al régimen jurídico general establecido a ese respecto en la legislación urbanística y PGOU vigente, así como a lo dispuesto específicamente en el presente Documento.

Tal y como se refleja en el Documento 3. Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución área AU.11 “ODRINOX” se corresponde con una Actuación Integrada previéndose como sistema de actuación el de Concertación, siendo la Junta de Concertación quien asume la total urbanización de la actuación integrada en proporción a las cuotas que resulten. La Junta no será necesaria de darse el supuesto de propietario único. Esta Actuación Integrada deberá ser objeto de desarrollo conforme al correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora.

Se declaran consolidadas las edificaciones industriales preexistentes con un techo materializado de 8.939 m²/t y una ocupación en planta de 7.297 m².

Estas superficies “consolidadas” quedan clasificadas como suelo urbano según el PGOU.

Se declaran fuera de ordenación los edificios, instalaciones y usos existentes que no se adecuan al régimen de uso y edificación establecido en este proyecto.

Artículo 7. Estudios de Detalle

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

Se admiten ajustes en las rasantes de urbanización en la redacción del proyecto básico y de ejecución dentro de los límites de movimiento especificados en estas ordenanzas y siempre que no supongan una modificación sustancial de la ordenación.

Artículo 8. Ejecución de las Obras de Urbanización

Las obras de urbanización general de la Actuación Integrada que define este Plan y concretara el futuro PAU se ejecutarán de acuerdo con el Proyecto de Urbanización a formular.

Artículo 9. Determinación del régimen de ejecución

Las condiciones de gestión y ejecución para la materialización de las previsiones de ordenación del presente Plan Parcial se ajustarán a lo establecido en el "Documento 3. Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución" y se corresponden con las propias de la Actuación Integrada.

Artículo 10. Condiciones de financiación

Las condiciones de financiación de las cargas de urbanización se ajustarán a lo establecido en el "Documento 4. Estudio de Viabilidad Económico-Financiera" del presente Plan Parcial. La urbanización del ámbito del presente Plan se ejecutará previa o simultáneamente a la edificación de la parcela "P.1" y será costeada por la propiedad que participe en el incremento de edificabilidad ordenada de 3.000 m²/t.

Artículo 11. Plazos para la solicitud de licencia de "edificación" en la parcela de titularidad privada

La solicitud de licencias para la construcción de las edificaciones de titularidad privada en la Parcela "P.1", se ajustará a los plazos establecidos en el "Documento 3. Estudio de

las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución" del presente Proyecto (dos años desde la adquisición del derecho al aprovechamiento para la Fase 1). Se prevé la ejecución en 2 Fases. La Fase 1 con una máximo de 2.500 m²/t y la Fase 2 con el resto hasta completar los 3.000 m²/t dado que esta última está condicionada por la mancha de 100 años de periodo de retorno.

La parcela "P.2" está consolidada en sus actuales características.

Artículo 12. Condiciones para la concesión de licencia de primera utilización

La concesión de licencias de primera utilización de las edificaciones de titularidad privada estará condicionada a la ejecución previa de las obras de urbanización que se establecen en el "Documento 3. Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución" del presente proyecto.

Artículo 13. Condiciones aplicables a las áreas de las parcelas edificables de titularidad privada sometidas a servidumbre de uso público.

No existen.

Artículo 14. Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación

Se declaran con carácter general fuera de ordenación el conjunto de los edificios, instalaciones y usos existentes que no se adecuan al régimen de uso y edificación establecido en el presente proyecto.

TÍTULO SEGUNDO. ORDENANZAS APLICABLES A LAS PARCELAS EDIFICABLES

CAPÍTULO 2.1 CONDICIONES GENERALES

Artículo 15. Generalidades

Las construcciones que se desarrollen en la parcela edificable “P.1” se ajustarán en cuanto a sus condiciones generales de edificación, uso y dominio a lo especificado en el presente título, en los planos y en las tablas de características, en las que las superficies construidas asignadas a la parcela, tienen el carácter de techo máximo.

Artículo 16. Superficie Construida.

1.- Superficie Construida Sobre Rasante.

La superficie construida sobre rasante máximo destinada a usos lucrativos privados que se autoriza en la parcela industrial “P.1” es de 8.815 m²/t, de los que 5.815 m²/t son ya preexistentes y consolidados y 3.000 m²/t son de ampliación.

La parcela “P.1”, consolidada, tiene agotada la edificación, que representa 3.124 m²/t.

2.- Superficie Construida Bajo Rasante

No se podrá edificar bajo rasante tal y como consta en la ficha urbanística del PGOU.

Artículo 17. Parcelación

El proyecto prevé 2 parcelas industriales denominadas “P.1”,y “P.2” cuyas superficies y configuración quedan contempladas en el Cuadro de Características, apartado 7 del Documento A. Memoria del proyecto, y en el plano O.4. ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA.

La parcela "P-1" con 12.147 m² contiene las instalaciones actuales de ODRINOX S.L. y la totalidad de la ampliación propuesta. Es parcela única e indivisible.

La parcela "P.2" se corresponde con el pabellón existente configurado en Propiedad Horizontal con varios propietarios, con una superficie de 3.062 m².

CAPÍTULO 2.2 ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN, USO Y DOMINIO

Artículo 18. Parcela “P.1”

1. PARCELACIÓN

- Parcela “P.1” 12.147 m²

2. CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

- Parcela “P.1”. Uso Industrial

Comprende una superficie consolidada de 7.983 m², clasificada como suelo urbano, y una ampliación clasificada como suelo urbanizable de 4.164 m².

Se consolida el pabellón existente de ORBINOX con techo materializado de 5.815 m²/t y se prevé una ampliación de 3.000 m²/t, formando parte de la parcela única de 12.295 m². Esta ampliación se desarrollará en 2 Fases.

3. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Las edificaciones deberán disponerse en el interior de la envolvente volumétrica definida por las alineaciones máximas y perfiles establecidos para la parcela

Edificabilidad urbanística:

Uso Industrial: 8.815 m²t.

Consolidado: 5.815 m²/t

Nuevo desarrollo: 3.000 m²/t

- Regulación de la forma de las construcciones

- Condiciones generales:

Se aplicarán las determinaciones particulares definidas en la documentación gráfica del plano O.4 Zonificación Pormenorizada del presente Plan Parcial.

- Alineaciones:

Las indicadas en la ficha grafica adjunta y en el plano 0.04 Zonificación Pormenorizada. En todos los casos tendrán la consideración de alineaciones máximas.

- Rasantes:

Se definen en el plano 0.04 Zonificación Pormenorizada y O.06 Alineaciones y Rasantes. Red Viaria.

Los proyectos básicos y de ejecución del edificio y de la urbanización complementaria podrán proceder a ajustes de las rasantes de urbanización que no supongan modificaciones sustanciales de la ordenación.

- Perfil de edificación:

El perfil máximo es de 2 plantas.

- Altura de edificación:

La altura máxima será de 11 m.

- Cubiertas:

Serán planas.

- Aparcamientos

Se dispondrá de 66 plazas de aparcamiento en superficie.

4. CONDICIONES DE USO Y DOMINIO

- Condiciones generales

La parcela "P.1" es parcela de dominio y uso privado

Artículo 19. Parcela "P.2"

Se declara consolidada en sus actuales características (3.124 m²/t).

Artículo 20. Parcelas de dominio y uso público

Parcela "V-1"

Calificación Pormenorizada: Viario local

Uso: Vialidad y aparcamiento

Dominio y uso: Público

Parcela "EP-1"

Calificación Pormenorizada: Sistema local espacios verdes

Uso: Estancia y tránsito peatonal

Dominio y uso: Público

Donostia-San Sebastián, junio 2022

Los Autores del PP

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized loop that encircles the name 'Amaia Salaverria' written in a cursive script.

Fdo.: Amaia Salaverria
Ingeniera de Caminos

A handwritten signature in black ink, featuring a prominent, sharp upward stroke followed by several smaller, connected loops and a final downward stroke.

Fdo.: Jose Maria Abad
Abogado