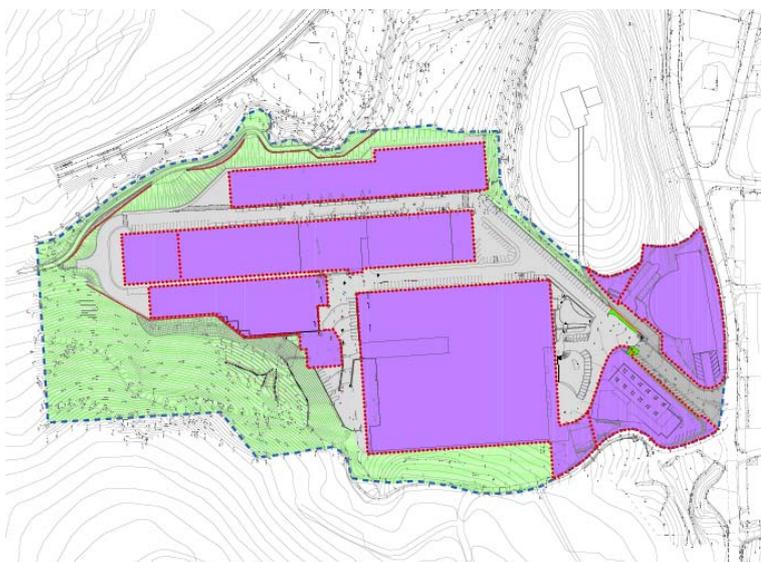




LKS INGENIERÍA, S.COOP.



DANOBAT



Segunda Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana

U.E.2 ARRIAGA 1 (ELGOIBAR)

Hiri-Antolamenduko Plan Bereziaren Bigarren Aldaketa

Promotor • Sustatzailea

Danobat S.Coop.

Fase • Fasea

aprobación inicial • hasierako onarpena

Fecha • Data

diciembre 2015 abendua

Equipo redactor • Talde egilea

Marco Segurola, geógrafo

Luis Anduaga, arquitecto

Índice

1.	ANTECEDENTES Y OBJETIVOS	1
1.1.	Antecedentes en el planeamiento y gestión del ámbito	1
1.2.	Objeto y justificación de la presente Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana	3
2.	DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL	5
2.1.	Delimitación y características físicas del área	5
2.2.	Usos e infraestructuras existentes	5
2.3.	Ordenación vigente y estructura de la propiedad	5
3.	DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN	7
3.1.	Modificaciones introducidas por la presente Modificación del Plan Especial	7
3.2.	Previsiones para el edificio de oficinas de la parcela 4.....	7
3.3.	Parámetros generales resultantes.....	10
3.4.	Cuadro de zonificación pormenorizada	10
3.5.	Parcelas resultantes y asignación de edificabilidad	10
3.6.	Dotación de aparcamientos	11
4.	DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN	12
5.	NORMAS URBANÍSTICAS	12
6.	ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA	13
7.	PLANOS	14
	ANEXO: RESUMEN EJECUTIVO	15

1. ANTECEDENTES Y OBJETIVOS

1.1. Antecedentes en el planeamiento y gestión del ámbito

La Unidad de Ejecución 2 del sector industrial Arriaga 1 de Elgoibar constituye un suelo urbano que ha cumplido sus deberes de planificación, equidistribución de beneficios y cargas y urbanización, quedando pendiente únicamente para la culminación de su ejecución, la edificación de algunas de las parcelas definidas por la ordenación (parte de la parcela 5 y la totalidad de las 6 y 7).

Su proceso de planificación y ejecución urbanística es bastante complejo y tortuoso y se resume en los hitos que se apuntan a continuación:

- **Plan Especial de Ordenación Urbana de la Unidad de Ejecución 2 del sector Arriaga 1**

Constituye el referente de la ordenación urbanística del ámbito y es resultado de una larga secuencia de adaptaciones del planeamiento que es descrita en el documento. Fue aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Elgoibar el 30 de abril de 2009 (Boletín Oficial de Gipuzkoa de 03.07.2009).

El objetivo principal del documento es la modificación de la ordenación de la parcela 4 (Nave Eguzki), buscando tres objetivos básicos: a) una mayor separación respecto a los edificios contiguos por razones constructivas y de prevención de riesgos en caso de incendios, b) la reordenación de la edificabilidad, incrementando la ocupación en planta para mejorar la funcionalidad del edificio y poder disponer las oficinas y espacios auxiliares en planta baja, ante la imposibilidad de hacerlo en altura por la necesidad de optimizar el espacio para los puentes grúa, y c) incrementar la altura máxima de la edificación ya que este aspecto constituye un factor esencial para la competitividad de Danobat.

De manera complementaria, se procede a una revisión normativa y se regulan aspectos como vuelos, elementos auxiliares, etc.

- **Proyecto de Reparcelación Voluntaria de la Unidad de Ejecución 2 del sector industrial Arriaga 1**

Tiene como objetivo la equidistribución de beneficios y cargas en la Unidad de Ejecución y la adecuación de las parcelas resultantes al planeamiento vigente. Se aprobó definitivamente el 1 de marzo de 2007, condicionado a la formalización de un convenio entre el Ayuntamiento y los propietarios de la Unidad de Ejecución 2 con la finalidad de que éstos asuman sufragar, en virtud de porcentajes y derechos, las cargas de urbanización general pendientes de ejecutar en el Sector Arriaga 1, que se firmó el 20 de mayo de 2008. Tras la firma del Convenio, se procedió a su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Tras la aprobación del PEOU en 2009, se adaptó la descripción de las fincas resultantes a través de un Proyecto de normalización de fincas, aprobado definitivamente el 14 de diciembre de 2009 (Boletín Oficial de Gipuzkoa del 02.02.2010).

- **Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución 2 del sector industrial Arriaga 1**

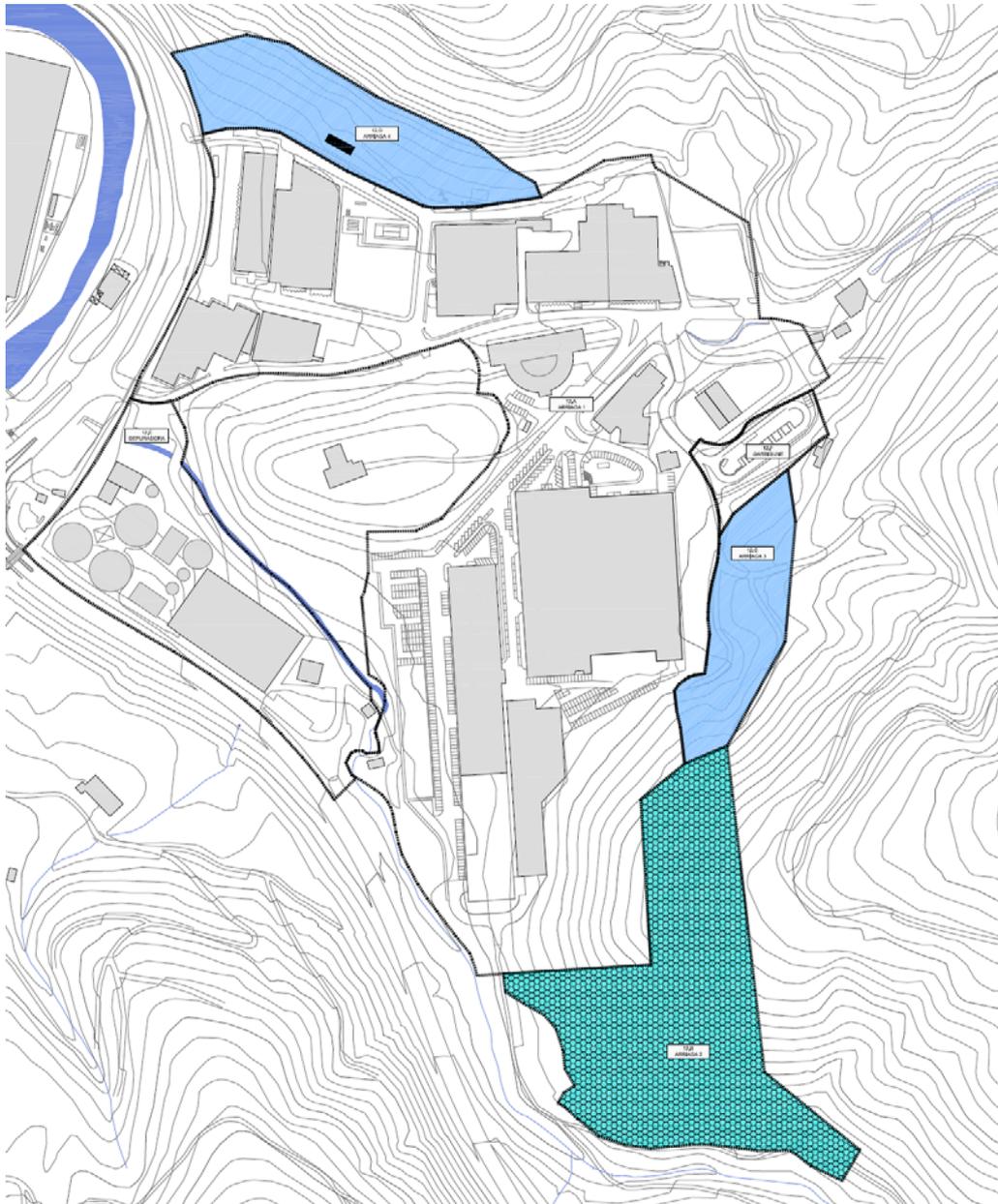
Tiene como objetivo el diseño técnico de las obras de urbanización pendientes de ejecución y desarrolla la ordenación recogida en el planeamiento urbanístico (Plan Especial de Ordenación

Urbana).

Las obras de urbanización fueron finalizadas en septiembre de 2009, presentándose en noviembre de 2009 el fin de obra ante el Ayuntamiento de Elgoibar.

- **Plan General de Ordenación Urbana de Elgoibar**

El PGOU de Elgoibar se aprueba definitivamente el 5 de marzo de 2015. Define varios ámbitos urbanísticos en la zona de Arriaga. Nuestro ámbito de actuación se incluye en el Área "12.A – Arriaga 1", con una superficie de 152.354 m² y con la clasificación y calificación de suelo urbano industrial. El PGOU convalida el planeamiento previamente aprobado para las Unidades de Ejecución 1 y 2.



PGOU Elgoibar. Ambito 12 Arriaga. Condiciones de ejecución urbanística

- **Primera Modificación del Plan Especial y del Proyecto de Reparcelación**

Se aprobó definitivamente el 26 de septiembre de 2013 (BOG 27.11.2013). Su objetivo principal era reajustar la delimitación de la parcela 7, para posibilitar una mayor ocupación en planta y una mejor funcionalidad de la edificación futura y, de paso, se reajustó la delimitación de la parcela 3, incrementando ligeramente su tamaño y, de manera más significativa, su edificabilidad mediante la realización de un trasvase de edificabilidades que se consideraban excedentarias en relación a las necesidades objetivables, desde las parcelas 4 y 7 hacia la parcela 3.

El 12 de mayo de 2014 se aprobó definitivamente la Modificación del Proyecto de Reparcelación (BOG 30.06.2014) que tenía por objeto adecuar las parcelas resultantes a la nueva ordenación establecida en la Modificación del PEOU.

1.2. Objeto y justificación de la presente Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana

La presente Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana, constituye la segunda modificación de este documento. Tiene como objetivo único posibilitar la construcción de un nuevo edificio de oficinas ligado a la nave Eguzki (parcela 4), propiedad de Danobat S.Coop., manteniendo la capacidad de ampliación de las oficinas actualmente existentes.

El incremento de superficie de la parcela 4 se produce a costa de las parcelas 8, zona verde y 9 viario, cuya superficie se ve reajustada. El incremento de edificabilidad necesario para posibilitar la construcción del nuevo edificio se produce a costa de la parcela 3 que ve reducida su edificabilidad.

Aparentemente este movimiento puede parecer contradictorio con la última Modificación del PEOU de 2013 que resulta bastante reciente en el tiempo. En la Modificación del PEOU de 2013 se consideró que la edificabilidad existente en la parcela 4 era muy superior a la que razonablemente podría consumirse y se trasladó a la parcela 3, donde se pensó que podría ser más necesaria, dejando un remanente residual para una pequeña ampliación de las oficinas.

Sin embargo, esta operación hay que entenderla en base a dos vectores principales: por un lado, un cambio total de planteamiento respecto al uso del pabellón de la parcela 4 (Nave Eguzki); por otro, una profunda reordenación interna en el conjunto de la U.E. 2 de Arriaga 1 para posibilitar un mejor aprovechamiento de espacios y una concentración de actividades que actualmente se están desarrollando en otros municipios.

La nave Eguzki (parcela 4) se diseñó como una nave industrial diáfana, con gran altura y con una solera muy estable, pensada para la fabricación de grandes máquinas, pero con una especial orientación hacia el sector eólico. Actualmente se ha producido un cambio radical de enfoque, derivado de movimientos tecnológicos por parte de los clientes de Danobat:

- la aparición de soluciones de generadores con tamaños radicalmente diferentes,
- la aparición de soluciones de parques eólicos en el mar "Offshore", etc.

La modificación del PEOU de 2013 tuvo como objetivo central el rediseño de la parcela 7, para permitir la construcción de un edificio de más anchura orientado a dar respuesta al sector eólico. Está previsto que la parcela 7 acoja una nueva nave industrial que estaría destinada a la actividad que Danobat denomina "fibras", si bien la nave deberá ser suficientemente polivalente como para poder ser reutilizada en el futuro por cualquier otra actividad de la empresa. Se trata de la fabricación de máquinas herramientas que permitan mejorar los procesos de construcción de las palas de fibra para los aerogeneradores. Esta actividad requiere grandes longitudes de nave y una altura considerables. Inicialmente la anchura de la parcela permitía un fondo máximo de 20 m. para las naves industriales en toda su longitud, que tras la modificación quedó en 26 m., lo que resulta mucho más funcional.

La nave Eguzki (parcela 4) tiene unas condiciones estructurales que la hacen muy versátil y aprovechable, por lo que se está reorientando a la construcción de otro tipo de soluciones, con una alta carga de ingeniería. Esta línea de trabajo requiere que la actividad de ingeniería tenga una vinculación directa con la propia actividad de montaje que se produce en el interior de la nave, para lo que las oficinas actuales resultan claramente insuficientes, tanto en dimensión como en ubicación.

Las circunstancias de la máquina herramienta y los sectores de actividad industrial a los que se orienta Danobat S.Coop son cambiantes y dinámicos. Circunstancias geopolíticas mundiales y cambios globales hacen que lo que hoy puede ser un sector en desarrollo, mañana puede ser un sector en retroceso o estancamiento. Sectores como el petróleo, las energías renovables, la automoción, etc., todos ellos afines al uso de máquinas de las fabricadas por Danobat S.Coop., han sufrido importantes cambios en los tres últimos años y suponemos que seguirán sufriendolos en los próximos años.

Por todo esto, Danobat S.Coop. se encuentra inmersa en un proceso de reordenación interna que es continuo y permanente, orientado a dar una respuesta lo más ágil y eficiente posible a las demandas del mercado. Actualmente, Danobat S.Coop. cuenta con instalaciones productivas en diversos municipios de la CAPV, lo que da lugar a un escenario que no es el más eficiente ni deseable desde el punto de vista de la racionalidad productiva. La concentración de actividades en la U.E.2 de Arriaga es un vector importante para la optimización de las capacidades productivas, para lo que es imprescindible hacer una gestión inteligente de los recursos, entre ellos el suelo y las posibilidades de edificación en el mismo.



2. DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL

2.1. Delimitación y características físicas del área

La Unidad de Ejecución 2 del polígono industrial Arriaga 1, se ubica al noreste del núcleo urbano de Elgoibar. Los límites de la unidad son: al norte la Unidad de Ejecución 1 del área industrial 12.A – Arriaga 1; al este la U.E. 1 de Arriaga 1 y los ámbitos urbanísticos 12.F – Garbigune, 12.C – Arriaga 3 y 12-B – Arriaga 2; al sur suelo no urbanizable y sector de suelo urbanizable 12.B – Arriaga 2 y al oeste suelo no urbanizable y depuradora de aguas residuales (EDAR) del Deba Medio (12.E – Depuradora).

El acceso a la unidad se realiza desde un viario de conexión con la N-634 que atraviesa la U.E.1 de Arriaga 1. Se trata de una zona con fuerte pendiente hacia el este. La superficie total de la U.E.2 es de 93.211,94 m², encontrándose totalmente urbanizada y parcialmente edificada, acogiendo edificaciones industriales y de investigación de las empresas Danobat, Ideko y Goiti, integradas todas ellas en Danobat Group.

Esta modificación del PEOU utiliza la misma cartografía utilizada para la redacción del PEOU vigente y para el resto de proyectos llevados a cabo por Danobat en los últimos años y que se corresponde con un levantamiento topográfico realizado por la empresa LYT a escala 1:500, complementado para la parte exterior al ámbito por la cartografía de la Diputación Foral de Gipuzkoa a escala 1:5.000.

2.2. Usos e infraestructuras existentes

Como ya se ha comentado, el ámbito de la Unidad de Ejecución 2 se encuentra completamente urbanizado y parcialmente edificado. El plano PI-02 Estado Actual refleja la situación actual, con una indicación precisa de la dotación actual de aparcamientos y de las superficies edificadas actualmente. La edificabilidad actualmente consumida supone un 67,83% de la edificabilidad máxima otorgada por el planeamiento vigente.

El ámbito cuenta con todas las redes de servicio necesarias para el desarrollo de las actividades previstas. La ejecución de las obras de urbanización recogidas en el Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución 2, finalizadas en 2009, completó las redes de servicio existentes hasta la fecha, de modo que las infraestructuras previstas recogidas en el Plan Especial vigente son actualmente infraestructuras existentes.

El plano PI-03 describe las redes actualmente existentes y que son las de abastecimiento de aguas, saneamiento de pluviales y residuales, energía y alumbrado, telecomunicaciones y gas.

2.3. Ordenación vigente y estructura de la propiedad

La ordenación vigente es la derivada de la Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana, aprobada en 2013, que reajusta la recogida en el Plan Especial de Ordenación Urbana aprobado en 2009.

La estructura de la propiedad actual del ámbito es la derivada de la Modificación del Proyecto de

Reparcelación de la Unidad de Ejecución 2 del sector industrial Arriaga 1, aprobada en 2014, que refunde la normalización de fincas producida en 2009, con la base del Proyecto de Reparcelación Voluntaria de la UE.2 del sector industrial Arriaga 1, aprobado en 2007.

El plano PI-04 refleja tanto la ordenación vigente como la estructura de la propiedad actual.

La relación de parcelas, con sus propietarios y superficies es la siguiente:

PARCELAS PRIVADAS			
N	Propietario	Superficie (m2)	Edificabilidad (m2c)
1	IDEKO	5.217,00	3.670,00
2	IDEKO	3.752,83	3.398,87
3	DANOBAT	17.442,59	21.273,37
4	DANOBAT	4.006,10	4.370,00
5	GOITI	7.718,88	10.964,44
6	GOITI	1.455,62	2.857,32
7	DANOBAT	5.416,00	6.035,00
8	ZONAS VERDES	28.702,13	---
9	VIALES + APARCAMIENTOS	17.754,28	---
Total Parcelas Privadas		91.465,43	52.569,00
DOMINIO PÚBLICO			
10	VIALES + APARCAMIENTOS	1.746,51	
Total Dominio Público		1.746,51	
Total Ámbito		93.211,94	52.569,00

Del cuadro anterior se desprende que las diferentes empresas que conforman Danobat Group son propietarias del 98,13% de las parcelas de la Unidad de Ejecución, del 100% de la superficie privada de la misma y del 100% de la edificabilidad existente en el ámbito.

3. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN

3.1. Modificaciones introducidas por la presente Modificación del Plan Especial

La presente Modificación puntual del PEOU se limita a un incremento de la parcela 4 a costa de un reajuste de la superficie de las parcelas privadas no edificables (8 y 9) y de un trasvase de edificabilidad de la parcela 3 a la 4. Se trata de modificaciones muy puntuales y concretas y que se reflejan en el plano PII-01 Modificaciones propuestas.

Las modificaciones planteadas son las siguientes:

- **Ampliación física de la parcela 4:** Para la creación de un nuevo edificio de oficinas. La parcela 4 pasa de 4.006,10 m² a 4.680,05 m², con un incremento de 673,95 m². Se incrementa también la ocupación máxima de dicha parcela en la misma proporción, manteniendo una ocupación del 100%. La propiedad de la parcela es de Danobat S.Coop.
- **Reajuste de las parcelas no edificables 8 y 9:** a costa de las cuales crece la parcela 4. La propiedad de estas parcelas es común a las tres empresas en la siguiente proporción: Danobat S.Coop.: 60,26%; Goiti S.Coop.: 26,29% e Ideko S.Coop.: 13,45%.
 - La parcela 8, zona verde, se reduce en 34,11 m², pasando de 28.702,13 m² a 28.668,02 m².
 - La parcela 9, viario, se reduce en 639,84 m², pasando de 17.754,28 m² a 17.114,44 m².
- **Trasvase de edificabilidad a favor de la parcela 4, desde la parcela 3:** se trasvasan 1.500 m²(t) de la parcela 3 a la parcela 4, que pasa de tener 4.370 m² a 5.870 m²(t). Esta edificabilidad trasvasada está pensada para dar cabida a las diferentes actuaciones propuestas: nuevo edificio de oficinas en su perfil máximo de PB+2, ampliación de las oficinas actuales y pasarela de conexión entre ambos núcleos de oficinas. Ambas parcelas son propiedad de Danobat S.Coop.
- **Reordenación de los aparcamientos:** la ampliación de la parcela 4 reduce el espacio disponible para viario y aparcamiento (parcela 9) y supone la pérdida de 28 plazas de aparcamiento en viario privado común. Esta pérdida de viario común y de aparcamiento se suma a la anteriormente producida por la ampliación de la parcela 7 y agrava el problema de aparcamiento que se producirá en el ámbito en el momento en que se edifique la totalidad de las parcelas.

3.2. Previsiones para el edificio de oficinas de la parcela 4

Como ya se ha indicado anteriormente, el principal objetivo de la presente Modificación del PEOU es la creación de las condiciones para posibilitar la construcción de un nuevo edificio de oficinas ligado a la parcela 4 (Nave Eguzki).

La propuesta recogida en el presente documento constituye el resultado de un largo proceso de trabajo en el que se han analizado y descartado un gran número de alternativas y opciones.

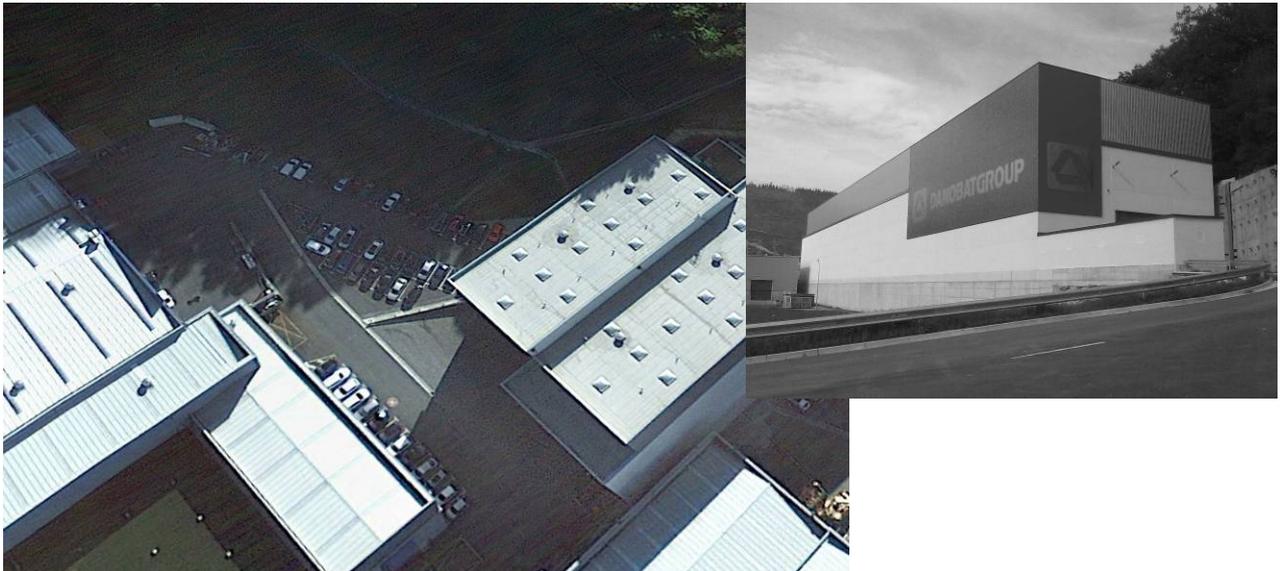
El nuevo edificio de oficinas tendría un perfil máximo de PB+2. Las plantas primera y segunda tendrían una superficie construida máxima de unos 500 m², con unas dimensiones máximas de entre 18,30 y 22,30 m. x 24,50 m. La planta baja está parcialmente excavada en el terreno y su superficie sería aproximadamente la mitad de la de las plantas superiores.

El edificio está adosado a la nave 4 (Eguzki) para posibilitar un contacto visual directo con las actividades que se producen en el interior de la misma. Las oficinas están dimensionadas para acoger a unas 10 personas en la planta baja y a unas 40 en las plantas superiores.

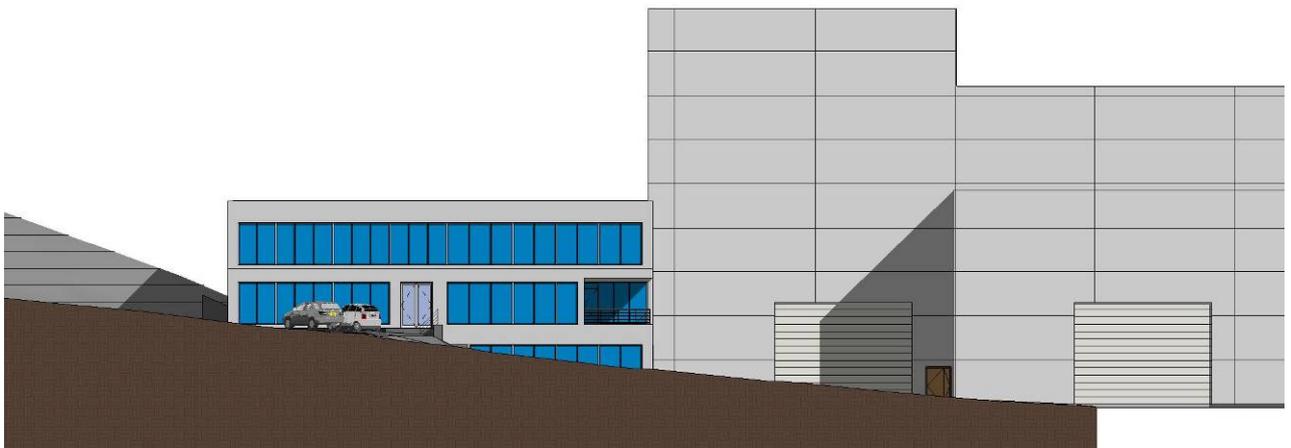
Está previsto que el edificio se vaya ejecutando por fases, construyéndose en un primer momento la planta baja y la primera y más adelante la planta segunda, en función de las necesidades que vayan surgiendo.

Se contempla la posibilidad de construir una pasarela peatonal cubierta que comunique el nuevo edificio de oficinas con las oficinas actuales de la nave Eguzki. Esta pasarela se desarrollaría entre la fachada trasera de la nave Eguzki y el muro de contención del terreno existente en la parte trasera de la parcela. La pasarela volaría parcialmente sobre la parcela 8 (zona verde) sobresaliendo de la parcela industrial, lo que se podría realizar al amparo del artículo 15 del PEOU vigente.

Se prevé también la posibilidad de que las oficinas actuales puedan crecer, por ejemplo, mediante la construcción de una planta superior.



Emplazamiento del proyecto, imagen de la nave Eguzki y sección orientativa del nuevo edificio previsto



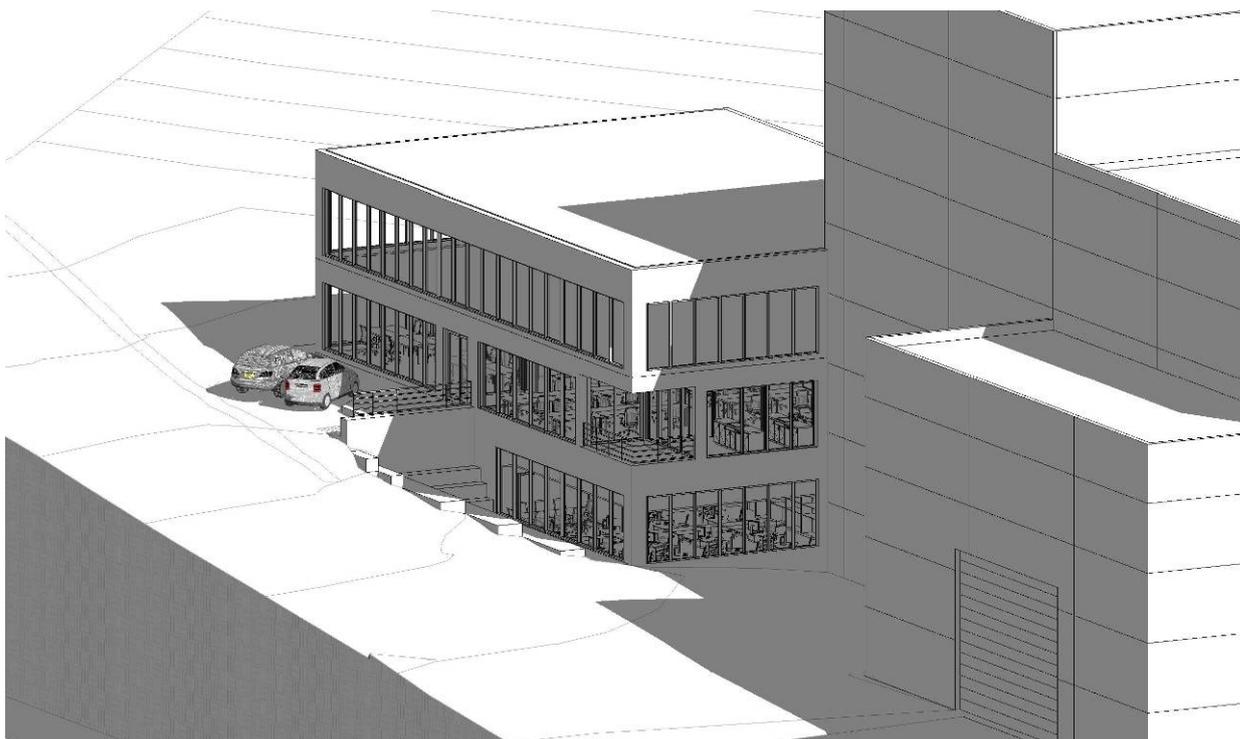
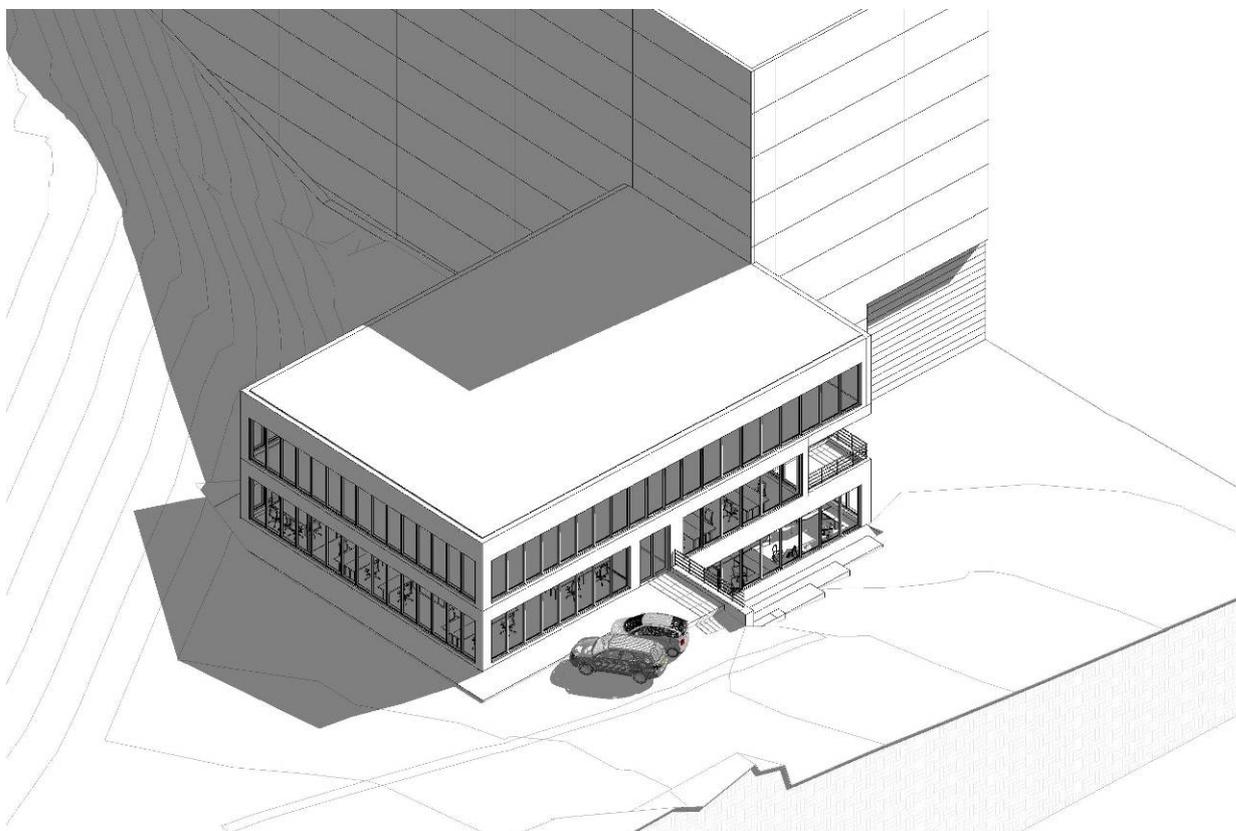


Imagen orientativa del nuevo de edificio de oficinas previsto junto a la nave Eguzki (parcela 4)



3.3. Parámetros generales resultantes

- Superficie total del área 93.211,94 m².
- Superficie parcelas privadas de uso industrial..... 45.682,97 m² (49,01% del ámbito).
- Ocupación máxima de la edificación..... 38.973,12 m² (41,81% del ámbito).
- Edificabilidad máxima52.569 m² (115,07% de las parcelas privadas industriales).

3.4. Cuadro de zonificación pormenorizada

<i>Zonas de uso pormenorizado</i>	<i>Sup. ordenada Plan Especial (m²)</i>	<i>Estándares resultantes Plan Especial (%)</i>
Propiedad Privada		
Parcelas industriales	45.682,97 m ²	49,01 %
Zonas Verdes	28.668,02 m ²	30,76 %
Viales + Aparcamientos	17.114,44 m ²	18,36 %
Dominio Público		
Vialidad + Aparcamientos	1.746,51 m ²	1,87 %
Total superficie del área	93.211,94 m²	100%

3.5. Parcelas resultantes y asignación de edificabilidad

Parcelas Privadas				
<i>N</i>	<i>Propietario</i>	<i>Superficie (m2)</i>	<i>Ocupación máx. (m²)</i>	<i>Edificabilidad máx. (m2c)</i>
1	IDEKO	5.217,00	2.277,04 m ² (43,65%)	3.670,00 m ² c
2	IDEKO	3.752,83	1.825,50 m ² (48,63%)	3.398,87 m ² c
3	DANOBAT	17.442,59	15.600,00 m ² (89,44%)	19.773,37 m ² c
4	DANOBAT	4.680,05	4.680,05 m ² (100%)	5.870,00 m ² c
5	GOITI	7.718,88	7.718,88 m ² (100%)	10.964,44 m ² c
6	GOITI	1.455,62	1.455,62 m ² (100%)	2.857,32 m ² c
7	DANOBAT	5.416,00	5.416,00 m ² (100%)	6.035,00 m ² c
<i>Total</i>		<i>45.682,97 m²</i>	<i>38.973,12 m²</i>	<i>52.569 m²c</i>

3.6. Dotación de aparcamientos

El PEOU vigente establece la dotación de aparcamientos que es preciso justificar en el interior de la parcela privada de la presente Unidad de Ejecución, en los dos supuestos siguientes:

- a) En la hipótesis improbable de que se colmatase la totalidad de la edificabilidad prevista, la dotación de aparcamientos que habría que justificar sería la siguiente:

$$52.569 \text{ m}^2\text{t} / 115,76 = 454 \text{ plazas}$$

- b) En cualquier caso, los proyectos de edificación deberán justificar la dotación mínima de aparcamientos resultante de la aplicación de la siguiente fórmula:

$$\text{Edificación total realmente construida en el ámbito (m}^2\text{t)} + \text{Edificabilidad total proyectada (m}^2\text{t)} / 115,76 = \text{N}^\circ \text{ mínimo de plazas que es necesario justificar}$$

Actualmente, tal como se refleja en el plano de información PI-01 Estado Actual, se dispone un total de 293 plazas en viario privado y parcela libre de edificación. A éstas hay que sumar un total de 76 plazas dispuestas en el interior de parcelas edificables 5 y 7, que tendrían un carácter temporal hasta que se ejecuten las previsiones de edificación en ellas.

Las modificaciones propuestas en la ordenación eliminan 28 plazas en los espacios libres de edificación, con lo que la dotación de aparcamiento en el viario común es de 265 plazas.

La edificabilidad consumida a día de hoy es de 35.655,09 m²t, lo que implicaría una dotación mínima de 308 plazas, según el planeamiento vigente.

Las 265 plazas existentes en los espacios libres de edificación son insuficientes para asegurar el cumplimiento de la dotación mínima de aparcamientos, para lo que es necesario recurrir a las plazas existentes en parcela edificable.

Actualmente la parcela 7 constituye la principal bolsa de aparcamiento del ámbito. En el momento en que se edifique dicha parcela, la desaparición de las plazas de aparcamiento actualmente existentes en la parcela 7, obligará a su reposición e incremento en otras parcelas aún no edificadas: parte de la parcela 5 o parcela 6.

El proyecto de edificación de la parcela 7 deberá justificar la dotación de aparcamientos exigida por el PEOU vigente, para lo que tendrá que recurrir a la habilitación de plazas de aparcamiento en cantidad suficiente en la parte no edificada de la parcela 5 o en la parcela 6.

La edificación futura de las parcelas 5 y 6 deberá tener en cuenta, por un lado, la previsible eliminación de plazas de aparcamiento en viario privado fruto de la necesidad de abrir puertas de acceso, etc. y, por otro, la necesidad de reubicar las plazas de aparcamiento dispuestas en parcela edificable. Para ello se deberá recurrir a la construcción de aparcamientos bajo rasante o de edificios sobre rasante realizados expresamente para este uso, renunciando a parte de la edificabilidad de uso industrial. En caso de que estas opciones no sean factibles, la única alternativa posible sería la ampliación del ámbito urbanístico para posibilitar la construcción de los aparcamientos necesarios.

Cabe destacar que la disposición de las plazas de aparcamiento dibujadas en viario privado en los planos de ordenación PII-02 Definición Geométrica de la Ordenación y PII-03 Zonificación Pormenorizada tienen carácter orientativo y podrá ser modificada en función de las necesidades, garantizando siempre el mantenimiento de las dotaciones mínimas fijadas por el planeamiento.

4. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

La U.E.2 del sector industrial Arriaga 1, ha culminado la Etapa 1, en la que se incluye la ejecución de las obras de urbanización y reurbanización del conjunto de la Unidad de Ejecución y la edificación de la parcela 4, siguiendo las directrices y plazos establecidos en el PEOU vigente.

Actualmente nos encontramos en la Etapa 2, en la que se prevé la construcción del edificio de oficinas de la parcela 4 y los edificios industriales de las parcelas 5, 6 y 7, además de la ampliación del edificio de la parcela 3, sin que se prevea una planificación temporal para esta fase, ya que dependerá de las necesidades productivas derivadas de la estrategia empresarial de Danobat Group.

Las actuaciones pendientes se realizarán en régimen de promoción privada por parte de los propietarios de las diferentes parcelas resultantes.

Tras la aprobación de la presente Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana se procederá a la tramitación de una Modificación del Proyecto de Reparcelación, al objeto de adecuar la situación registral a las modificaciones introducidas en la ordenación urbanística.

Las actuaciones edificatorias que se realicen en desarrollo del presente documento serán objeto de licencia a la entrada en vigor del mismo y las modificaciones en la urbanización ligadas a su desarrollo tendrán carácter de obras complementarias de urbanización que serán recogidas en el mismo proyecto y ejecutadas de manera simultánea a la edificación.

5. NORMAS URBANÍSTICAS

La presente Modificación del PEOU modifica únicamente el artículo 14 de las normas urbanísticas vigentes, publicadas en el Boletín Oficial de Gipuzkoa de 3 de julio de 2009.

De esta manera la normativa vigente en la U.E.2 de Arriaga 1 tiene la siguiente composición:

- Normas Urbanísticas del PEOU: BOG 03.07.2009.
- Modificaciones en las Normas Urbanísticas introducidas por la Modificación del PEOU: artículos 14 y 15. BOG 27.11.2013.
- Modificaciones en las Normas Urbanísticas introducidas por la 2ª Modificación del PEOU: artículo 14.

La entrada en vigor de la presente Modificación del PEOU implica la sustitución de los planos anteriormente vigentes por los modificados, con lo que cualquier referencia que las normas urbanísticas hagan a los planos de ordenación se entenderá referida a los planos de la presente Modificación del PEOU.

El reajuste de la ordenación y del trasvase de edificabilidad, supone una modificación de los parámetros recogidos en el artículo 14, parcelas edificables, que pasa a quedar redactado de la siguiente manera:

Artículo 14.- Parcelas edificables

Las parcelas edificables resultantes de la ordenación, con sus parámetros de ocupación y edificabilidad máxima, son las siguientes:

Parcelas Privadas				
N	Propietario	Superficie (m ²)	Ocupación máx. (m ²)	Edificabilidad máx. (m ² c)
1	IDEKO	5.217,00	2.277,04 m ² (43,65%)	3.670,00 m ² c
2	IDEKO	3.752,83	1.825,50 m ² (48,63%)	3.398,87 m ² c
3	DANOBAT	17.442,59	15.600,00 m ² (89,44%)	19.773,37 m ² c
4	DANOBAT	4.680,05	4.680,05 m ² (100%)	5.870,00 m ² c
5	GOITI	7.718,88	7.718,88 m ² (100%)	10.964,44 m ² c
6	GOITI	1.455,62	1.455,62 m ² (100%)	2.857,32 m ² c
7	DANOBAT	5.416,00	5.416,00 m ² (100%)	6.035,00 m ² c
Total		45.682,97 m ²	38.973,12 m ²	52.569 m ² c

6. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

El PEOU vigente incluye un Estudio de Viabilidad Económico-Financiera en el que se recoge una estimación económica de las obras de urbanización. En el momento actual la urbanización común de la Unidad de Ejecución se encuentra ya ejecutada.

Cualquier modificación en la urbanización común ya ejecutada al amparo del Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución 2 del área 12.A – Arriaga 1, así como la eventual reposición de cualquier elemento de la misma (servicios afectados, aparcamientos, muros de contención, etc.) motivada por el cambio de configuración de las parcelas 4, 7 y 3, objeto de las respectivas modificaciones del PEOU, tendrá carácter de obra complementaria de urbanización de la edificación.

La definición técnica de las soluciones adoptadas para los futuros edificios será recogida en el Proyecto de Edificación correspondiente y su coste económico correrá a cargo exclusivamente del promotor de las citadas parcelas.

De esta manera, la presente Modificación del PEOU no incluye nuevas obras de urbanización común para el conjunto de la U.E.2, sino la reposición de las obras ya ejecutadas, con lo que se estima innecesario incluir un Estudio de Viabilidad Económico-Financiera en el presente documento.

La presente Modificación del PEOU regula actuaciones a desarrollar en el interior de parcelas privadas. Su aprobación no implica obligaciones adicionales para la Hacienda Municipal.

7. PLANOS

I. PLANOS DE INFORMACIÓN

PI-01. Situación

PI-02. Estado Actual

PI-03. Infraestructuras existentes

PI-04. Ordenación vigente y estructura de la propiedad

II. PLANOS DE ORDENACIÓN

PII-01. Modificaciones propuestas

PII-02. Definición geométrica de la ordenación

PII-03. Zonificación pormenorizada

PII-04. Plan de etapas

ANEXO: RESUMEN EJECUTIVO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 2 DEL SECTOR ARRIAGA 1

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 de la Modificación del PEOU

La presente Modificación del PEOU afecta exclusivamente al ámbito de la Unidad de Ejecución 2 del sector industrial Arriaga 1. El ámbito tiene una superficie de 93.211,94 m², es privado en un 98,13% y se encuentra actualmente edificado parcialmente, habiendo consumido el 67,83% de la edificabilidad total establecida por el planeamiento.

Tiene por objeto la ampliación de la parcela industrial 4 para posibilitar la construcción de un nuevo edificio de oficinas ligado a la nave Eguzki. Esto supone un incremento de superficie y de edificabilidad.

2. Alcance de las modificaciones

Las modificaciones introducidas por el presente documento son las siguientes:

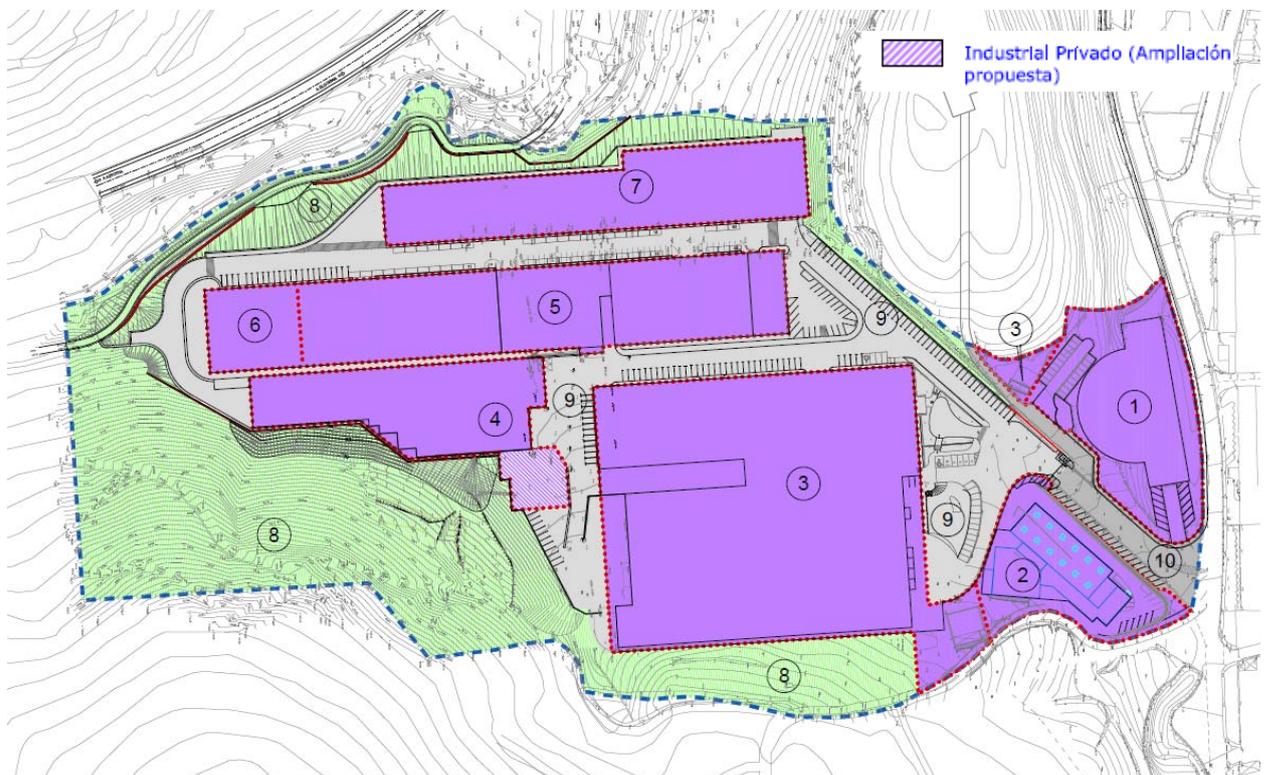
- **Ampliación física de la parcela 4:** Para la creación de un nuevo edificio de oficinas. La parcela 4 pasa de 4.006,10 m² a 4.680,05 m², con un incremento de 673,95 m². Se incrementa también la ocupación máxima de dicha parcela en la misma proporción, manteniendo una ocupación del 100%. La propiedad de la parcela es de Danobat S.Coop.
- **Reajuste de las parcelas no edificables 8 y 9:** a costa de las cuales crece la parcela 4. La propiedad de estas parcelas es común a las tres empresas en la siguiente proporción: Danobat S.Coop.: 60,26%; Goiti S.Coop.: 26,29% e Ideko S.Coop.: 13,45%.
 - La parcela 8, zona verde, se reduce en 34,11 m², pasando de 28.702,13 m² a 28.668,02 m².
 - La parcela 9, viario, se reduce en 639,84 m², pasando de 17.754,28 m² a 17.114,44 m².
- **Trasvase de edificabilidad a favor de la parcela 4, desde la parcela 3:** se trasvasan 1.500 m²(t) de la parcela 3 a la parcela 4, que pasa de tener 4.370 m² a 5.870 m²(t). Esta edificabilidad trasvasada está pensada para dar cabida a las diferentes actuaciones propuestas: nuevo edificio de oficinas en su perfil máximo de PB+2, ampliación de las oficinas actuales y pasarela de conexión entre ambos núcleos de oficinas. Ambas parcelas son propiedad de Danobat S.Coop.
- **Reordenación de los aparcamientos:** la ampliación de la parcela 4 reduce el espacio disponible para viario y aparcamiento (parcela 9) y supone la pérdida de 28 plazas de aparcamiento en viario privado común. Esta pérdida de viario común y de aparcamiento se

suma a la anteriormente producida por la ampliación de la parcela 7 y agrava el problema de aparcamiento que se producirá en el ámbito en el momento en que se edifique la totalidad de las parcelas.

1. Adecuación de la ordenación vigente

La adecuación de la ordenación vigente se deriva de la modificación de los aspectos anteriormente indicados. El Plano PII-01 "Modificaciones propuestas" refleja gráficamente las modificaciones planteadas en la ordenación que se trasladan al plano PII-03 "Zonificación pormenorizada" en el que se reajustan también los parámetros resultantes.

Reproducimos a continuación un fragmento del plano PII-01 en el que se reflejan con claridad las ampliaciones previstas en la parcela 4, que se producen a costa de la reducción de las parcelas 9 (viales y aparcamientos privados) y de la parcela 8 (zonas verdes privadas).



diciembre 2015 abendua

Por parte del Equipo Redactor



Luis Anduaga
Arquitecto urbanista



Marco Seguro
Geógrafo



LKS INGENIERÍA, S.COOP.

Garaia Innovation Centre • Goiru Kalea, 7
20500 ARRASATE-MONDRAGÓN Gipuzkoa
arrasate-mondragon@lksgroup.com

Plaza de Ezcabazabal, 8-6º
31600 BURLADA Navarra
pamplona-iruna@lksgroup.com

Parque Tecnológico de Bizkaia
Laida Bidea, 207C Planta -1
48160 DERIO Bizkaia
bilbao@lksgroup.com

Zuatzu 1, Ulia Eraikina, 1. solairua, 4. lokala
20018 DONOSTIA Gipuzkoa
donostia-ssebastian@lksgroup.com

Parque Tecnológico de Alava
Albert Einstein, E7 46-2º
01510 VITORIA-GASTEIZ Araba
vitoria-gasteiz@lksgroup.com

Pº de la Castellana, 184-9ª planta
28046 MADRID
madrid@lksgroup.com

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@lktasaciones.es

LKS BUILDINGENIA, S.L.

Garaia Innovation Centre • Goiru Kalea, 7
20500 ARRASATE-MONDRAGÓN Gipuzkoa
vitoria-gasteiz@lksbuildingenia.es

FILLPACK ENGINEERING SERVICES, S.L.

Pº de la Castellana, 184-9ª planta
28046 MADRID
madrid@lksgroup.com

LKS MENOSKA, S.L.

Zuatzu 1, Ulia Eraikina, 1. solairua, 4. lokala
20018 DONOSTIA Gipuzkoa
donostia-ssebastian@lksgroup.com



www.lksgroup.com

T: 902 03 04 88

F: 902 78 79 43

LKS INDIA PVT LTD

ITI Road, Aundh Pune
"RACHANA VENTURA" 501&502, Survey No. 134/1
411007 ITI Road, Aundh Pune
(Maharashtra, INDIA)
T: +91 20 66864800
F: 020-66864850
pune@lks-global.com

Mala Panaji
Shop N. 1,2,3-Ground Floor Hose N.4/183, Rua Pauline De Dias
403001 Mala Panaji
(Goa, INDIA)
admingoa@lks-global.com
T: +91 832 2234221

Nungambakkam, Chennai
"PRINCE TOWERS", N.25&26, Unit N.507, 5th Floor, College Road
600034 Nungambakkam, Chennai
(Tamilnadu, INDIA)
adminchennai@lks-global.com
T: +91 44 45066070

New Delhi
Green park Extension U-12-A, First Floor
110016 New Delhi
(New Delhi, INDIA)
T: +91 11 41000577

LKS PERU

Miraflores
c\ Malecón 28 de Julio 365, Oficina 201
Miraflores
(Lima 18-Perú)
T: (+511)6822929
F: (511)205-3030
peru@lks-global.com

LKS COLOMBIA

Bogotá, D.C.
Calle 100 No. 17A -12 Oficina 301
110221 Bogotá, D.C.
T: +57(1)5209775-57(1) 5207621
F: +57(1)5302443
colombia@lks-global.com

LKS CHINA

Western Huangpujiang Road, Northern Yufeng Avenue, Qiandeng Town
215341 Kunshan City
(Jiangsu Province)
T: +862163410728
F: +862163410725
china@lks-global.com