



LKS INGENIERÍA, S.COOP.

IK4  IDEKO
Research Alliance



Tercera Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana

U.E.2 ARRIAGA 1 (ELGOIBAR)

Hiri-Antolamenduko Plan Bereziaren Hirugarren Aldaketa

Promotor • Sustatzailea

Ideko S.Coop.

Fase • Fasea

aprobación inicial • hasierako onarpena

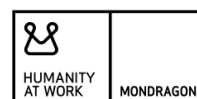
Fecha • Data

febrero 2019 otsaila

Equipo redactor • Talde egilea

Marco Segurola, geógrafo

Luis Anduaga, arquitecto



Índice • aurkibidea

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	4
2.1.	Delimitación y características físicas del área.....	4
2.2.	Usos e infraestructuras existentes.....	4
2.3.	Actuaciones más recientes en el ámbito.....	4
2.4.	Ordenación vigente y estructura de la propiedad	5
3.	DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN	6
3.1.	Modificaciones introducidas por la presente Modificación del Plan Especial.....	6
3.2.	Intervención prevista en el edificio de la parcela 2	6
3.3.	Parámetros generales resultantes	9
3.4.	Cuadro de zonificación pormenorizada.....	9
3.5.	Parcelas resultantes y asignación de edificabilidad	9
3.6.	Dotación de aparcamientos	10
4.	JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER SECTORIAL	12
5.	DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN	15
6.	NORMAS URBANÍSTICAS	15
7.	ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA.....	16
8.	PLANOS	17
ANEXO:	RESUMEN EJECUTIVO DE LA 3ª MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 2 DEL ÁREA ARRIAGA 1.....	18

1. ANTECEDENTES Y OBJETIVOS

1.1. Antecedentes en el planeamiento y gestión del ámbito

La Unidad de Ejecución 2 del área 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), además de pequeñas ampliaciones de los edificios construidos.

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 área 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 área 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 Área 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).

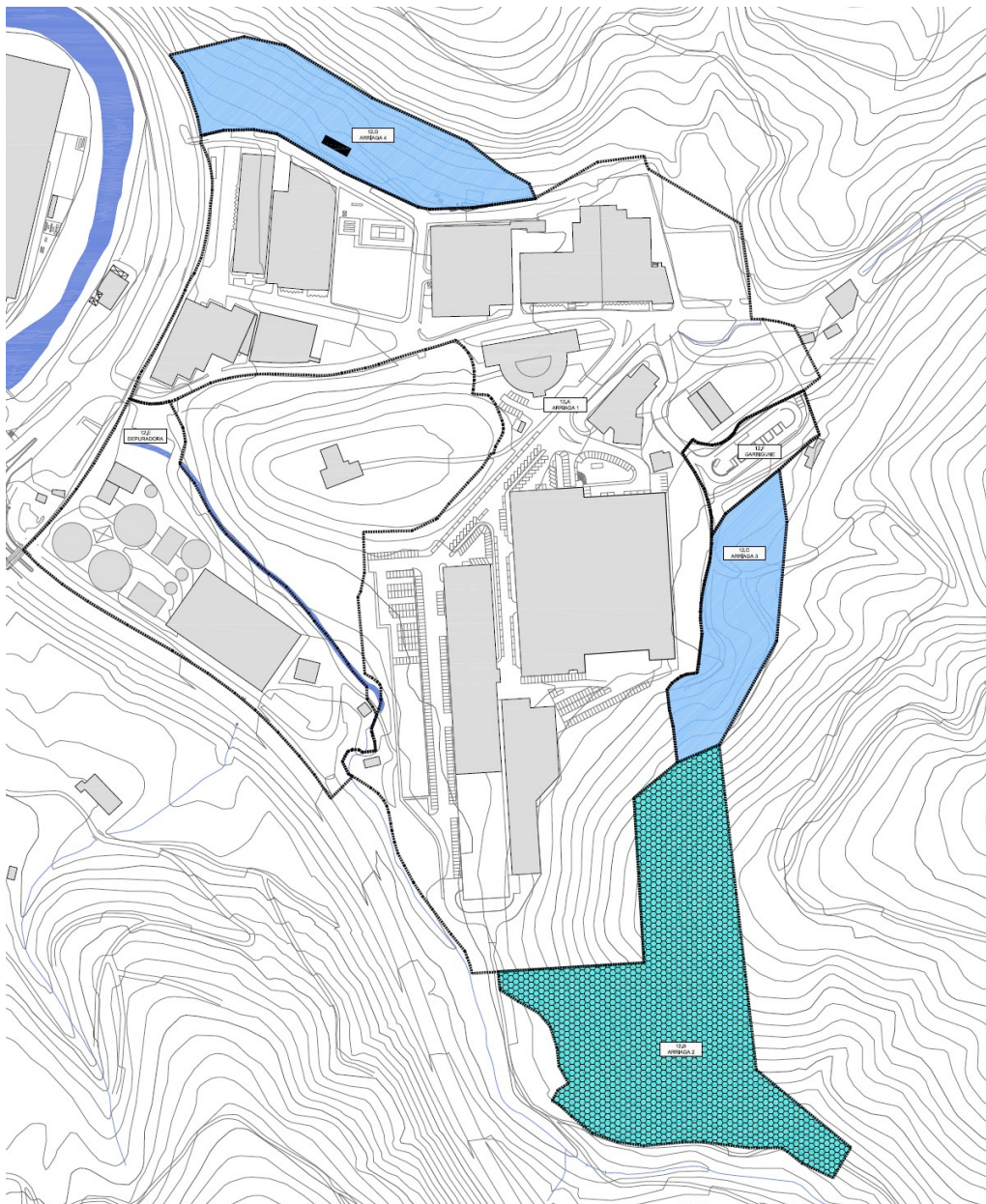
- **Proyecto de Urbanización de la Unidad de Ejecución 2 del área industrial Arriaga 1**

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 2013. 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.

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

Esta segunda modificación tenía como objetivo principal la ampliación de la parcela 4 y de su edificabilidad para posibilitar la construcción de un edificio de oficinas adosado a la nave Eguzki situada en dicha parcela. Este incremento de edificabilidad se produce a través de un trasvase desde la parcela 3, propiedad también de Danobat S.Coop. La ampliación de la parcela 4 tiene aparejada una reducción de las parcelas no edificables 8 (zona verde) y 9 (viario). Se aprobó definitivamente el 17 de marzo de 2016 (BOG 25.04.2016).

En paralelo se abordó la 2ª modificación del Proyecto de Reparcelación al objeto de adecuar la descripción registral de las parcelas resultantes a la nueva ordenación establecida por la Modificación del PEOU, que fue aprobada definitivamente el 20 de junio de 2016 (BOG 24.06.2016).

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 tercera modificación de este documento. Tiene como objetivo único trasvasar una pequeña cantidad de edificabilidad (62 m²) de la parcela 5, propiedad de Goiti S.Coop., a la parcela 2, propiedad de Ideko S.Coop.

La edificabilidad trasvasada a la parcela de Ideko resulta imprescindible para abordar una pequeña remodelación interior del edificio actual debido a que la edificabilidad otorgada por el planeamiento urbanístico a dicha parcela está totalmente materializada.

Recientemente el Grupo Danobat ha abordado una modificación de la garita situada a la entrada de las parcelas privadas de la U.E. 2 de Arriaga 1, acompaña de un sistema centralizado de control de accesos. Este hecho hace que el edificio de Ideko S.Coop. no requiera de sus propias instalaciones para la recepción de las visitas y que se plantee la construcción de una pequeña entreplanta interior que permita optimizar el aprovechamiento y la funcionalidad de los espacios construidos en planta baja y primera.

Realizada la consulta a los servicios técnicos municipales, estos han indicado que resulta necesario redactar una Modificación del PEOU para hacer dicho trasvase de edificabilidad.

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 Danobatgroup.

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

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 de la dotación actual de aparcamientos y de las superficies edificadas actualmente. La edificabilidad actualmente consumida supone un 69,21% de la edificabilidad máxima otorgada por el planeamiento vigente.

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. El ámbito cuenta con todas las redes de servicio necesarias para el desarrollo de las actividades previstas, como resultado de las obras de urbanización ejecutadas en 2009.

2.3. Actuaciones más recientes en el ámbito

En el plano PI.02. Estado Actual se incorporan las últimas actuaciones edificatorias realizadas en el ámbito en los últimos años, que son las siguientes:

1. Edificio de oficinas de la nave Eguzki (parcela 4: Danobat S.Coop.): superficie total construida 727 m². Ejecutado en 2016.
2. Marquesina situada al sur de la parcela 3 (Danobat S.Coop.) y que se extiende sobre la parcela 9 (viario privado común). Ejecutada en 2015.
3. Garita de entrada al ámbito (común). Ejecutada en 2018.

Estas dos últimas actuaciones no computan edificabilidad y se han justificado en base al artículo 15 del PEOU (BOG 03/07/2019) que establece que "Se admite la construcción de marquesinas en la parcela libre de edificación, sin que ello compute edificabilidad, al constituir un elemento desmontable. Las marquesinas podrán ubicarse a caballo entre la parcela privada y el viario privado, siempre que estén justificadas desde el punto de vista funcional".

2.4. Ordenación vigente y estructura de la propiedad

La ordenación vigente es la derivada de la Segunda Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana, aprobada en 2016, que reajusta la recogida en la Primera Modificación del PEOU y en el Plan Especial de Ordenación Urbana aprobado en 2009.

La estructura de la propiedad actual del ámbito se deriva de la Segunda Modificación del Proyecto de Reparcelación, aprobada en 2016, que refunde Primera Modificación aprobada en 2014 y la normalización de fincas producida en 2009, con la base del Proyecto de Reparcelación Voluntaria de la UE.2 del área 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	19.773,37
4	DANOBAT	4.680,05	5.870,00
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	28.668,02	---
9	VIALES + APARCAMIENTOS	17.114,44	---
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 trasvasar 62 m² de edificabilidad desde la parcela 5 (Goiti S.Coop.) a la parcela 2 (Ideko S.Coop.), para posibilitar la construcción de una entreplanta en el interior del edificio existente en esta parcela.

La construcción de esta entreplanta es necesaria para mejora la funcionalidad interior del edificio y para ello se necesita este trasvase de edificabilidad, ya que actualmente la parcela 2 ha agotado toda la edificabilidad que le otorga el planeamiento vigente.

Esta modificación no implica ningún cambio en la ordenación establecida en la 2ª Modificación del PEOU aprobada en 2016 en lo referente a la definición geométrica de la ordenación: alineaciones y rasantes, secciones, etc. En lo relativo a la zonificación pormenorizada, el único cambio es el relativo a la edificabilidad otorgada a las parcelas 2 y 5.

3.2. Intervención prevista en el edificio de la parcela 2

IDEKO es un centro tecnológico especializado en tecnologías de fabricación y producción industrial. Está dedicado a generar, captar y desarrollar nuevas tecnologías capaces de dar respuesta a los retos actuales y futuros de la industria. Su especialización en tecnologías de fabricación, le permite ofrecer soluciones avanzadas para mejorar las capacidades de producción y competitividad de sus clientes en sectores como máquina herramienta, ferrocarril, aeronáutica, bienes de equipo, automoción y energía, entre otros. Está integrado en la Alianza Tecnológica IK4, que engloba varios centros de referencia en el ámbito tecnológico europeo.

IK4-IDEKO trabaja para transferir conocimiento científico-tecnológico a las empresas y que éstas mejoren así su posicionamiento competitivo en el mercado. La excelencia científica de sus líneas de investigación y las inversiones en el equipamiento de los laboratorios de procesos, metrología de ultraprecisión y automatización avanzada, potencian su especialización y saber hacer.

IDEKO tiene más de 30 años de historia. Su andadura empezó el año 1986 con la construcción de un edificio propio con un taller de prototipos, en la parcela 1 de la U.E. 2 de Arriaga 1. Este edificio actualmente acoge las oficinas centrales de Danobatgroup.

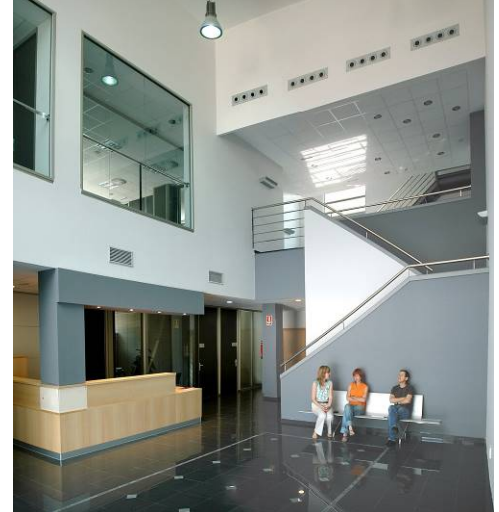
En 2008 se construyó un nuevo edificio en la parcela 2 de la U.E. 2 de Arriaga 1, destinado a concentrar las actividades relacionadas con el mecanizado de alto rendimiento, en un espacio destinado hasta la fecha a aparcamiento en superficie. Desde el punto de vista urbanístico, para configurar esta nueva parcela y dotarla de la edificabilidad necesaria, se tramitó un Estudio de Detalle que fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento de Elgoibar el 26 de noviembre de 2004 (BOG 13.12.2004). El edificio construido en dicha parcela consumió la totalidad de la edificabilidad que se le había asignado, 3.398,87 m².

El edificio actual cuenta con las siguientes instalaciones:

- Taller de prototipos.
- Laboratorio de ingeniería de precisión.
- Laboratorio de inspección y medida.
- Laboratorio de dinámica de altas prestaciones.
- Laboratorio de composites.
- Laboratorio láser.

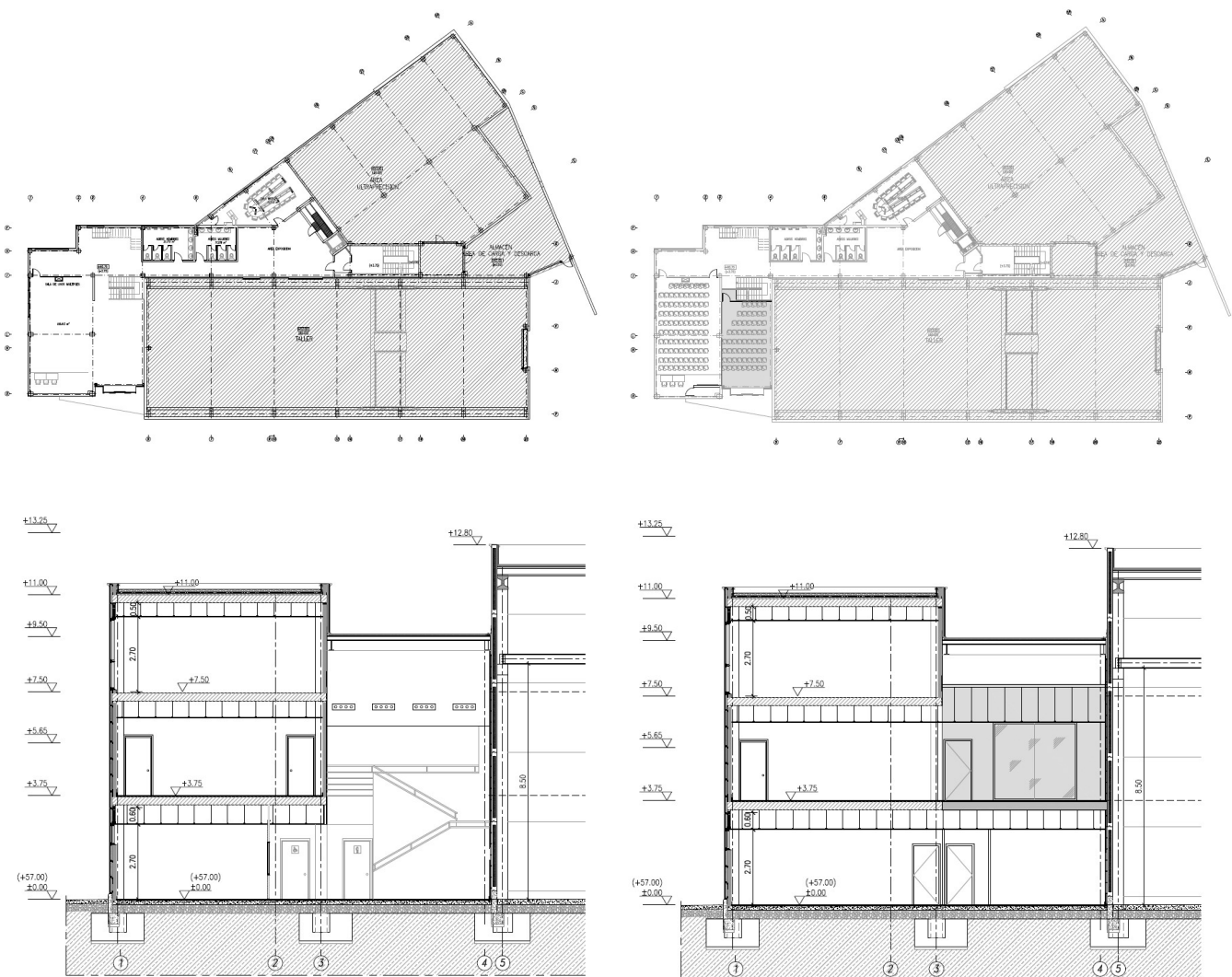
- Laboratorio de máquinas y procesos de ultraprecisión.
- Laboratorio de CNC y fábrica digital.
- Laboratorio de ensayo de componentes.
- Digital Grinding Innovation Hub.

Las imágenes siguientes reflejan las características de la edificación existente actualmente en la parcela 2.



El grupo DANOBAT se encuentra en un proceso de mejora y cambio constante. Dentro de ese proceso ha reordenado el acceso a sus instalaciones del polígono Arriaga mediante la colocación de una caseta de recepción de visitas, control y vigilancia en el acceso principal para dar servicio al conjunto de las empresas del grupo que allí se ubican. Con ello se evitan las distintas recepciones de los distintos edificios al concentrar este servicio en un punto que comparten todas las empresas.

En estas circunstancias el centro tecnológico IK4-IDEKO, en su edificio de más reciente construcción, denominado IDEKO II ha visto la posibilidad de aprovechar este espacio destinado a hall y recepción de doble altura para construir una entreplanta que le permita ampliar la sala multiusos de planta primera que se destina a cursos y formación en una superficie de 62 m² solucionando una carencia de espacio que se lleva arrastrando desde hace tiempo. Además, en planta baja permitiría reducir el espacio destinado al acceso para facilitar el control del acceso y añadir una sala de reuniones junto a la entrada.



Identificación de la actuación que se quiere realizar en el edificio del Centro Tecnológico IK4-IDEKO (sombreado gris).

Imagen superior: planta actual (izda.) y propuesta (dcha.).

Imagen inferior: sección actual (izda.) y propuesta (dcha.).

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..... 38.973,09 m² (41,81% del ámbito).
- Edificabilidad máxima 52.569 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%)	3.460,87 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%)	10.902,44 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>38.973,09 m²</i>	<i>52.569 m²c</i>

3.6. Dotación de aparcamientos

Si bien la presente Modificación del PEOU no introduce ninguna determinación que modifique la ordenación de los aparcamientos, se actualiza el análisis relativo a esta cuestión a la vista de que constituye un aspecto especialmente delicado.

Con fecha 25 de enero de 2016, la Junta de Gobierno Local aprobó inicialmente con una condición, la "2ª Modificación del Plan Especial de Ordenación Urbana de la U.E. 2 del área Arriaga 1". La condición impuesta en el acuerdo de aprobación inicial es la siguiente:

Dado que con esta modificación se reduce la superficie destinada a viario y aparcamiento, siendo la superficie final insuficiente para dar cumplimiento a la dotación de aparcamiento establecido para la materialización de la totalidad de la edificabilidad atribuida por el plan especial, los sucesivos proyectos de edificación de las parcelas resultantes deberán justificar en el conjunto del ámbito el cumplimiento del ratio de aparcamientos de acuerdo con la siguiente fórmula:

Número mínimo de plazas que es necesario justificar: Edificación total realmente construida en el ámbito (m²t) + Edificabilidad total proyectada (m²t) / 115,76.

Si bien el documento de la 2ª Modificación del PEOU ya incluía este aspecto, el hecho de que el Ayuntamiento haya establecido expresamente dicha condición, indica la importancia que tiene el tema del aparcamiento para poder materializar la edificabilidad pendiente.

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:

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

Actualmente, tal como se refleja en el plano de información PI.01 Estado Actual, el número total de plazas de aparcamiento existentes en el interior de las parcelas privadas es de 595 plazas. Este número de plazas es superior al mínimo que hay que justificar desde el punto de vista urbanístico en la hipótesis de que se consuma la totalidad de la edificabilidad prevista (454 plazas), pero refleja la necesidad real de aparcamiento en el ámbito en función de sus necesidades operativas y funcionales, que es muy superior a la dotación mínima establecida por el planeamiento urbanístico.

De estas 595 plazas, 323 están ubicadas en el interior de las parcelas edificables 5, 6 y 7, con lo que tendrían un carácter temporal hasta que se ejecuten las previsiones de edificación en ellas. En el interior de la parcela 7 (Danobat S.Coop.) se localizan 150 plazas y entre las 5 y 6 (Goiti S.Coop.) otras 173 plazas.

La ordenación propuesta en la presente Modificación del PEOU prevé un total de 274 plazas en viario privado y parcela libre de edificación. Estas plazas de aparcamiento resultan totalmente insuficientes para cumplir con la dotación mínima establecida en el planeamiento urbanístico.

Cabe destacar que la disposición de las plazas de aparcamiento dibujadas en viario privado en el plano de ordenación PII.01 Zonificación pormenorizada, tiene carácter orientativo y podrá ser modificada en función de las necesidades, garantizando siempre el mantenimiento de las dotaciones mínimas fijadas por el PEOU.

Tal como se indica en acuerdo municipal a la 2ª Modificación del PEOU, cada proyecto de edificación que se realice deberá justificar el cumplimiento de la dotación mínima de plazas en el conjunto del ámbito, según la fórmula indicada.

4. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LAS DETERMINACIONES DE CARÁCTER SECTORIAL

- **Impacto ambiental**

La afección ambiental de las actuaciones derivadas de este documento no es significativa ya que se limitan a la construcción de una pequeña entreplanta en el interior de la edificación actual de Ideko S.Coop. (parcela 2).

- **Impacto acústico**

El presente ámbito tiene la consideración de futuro desarrollo según la definición recogida en el artículo 3.d) del Decreto 231/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco: cualquier actuación urbanística donde se prevea la realización de alguna obra o edificio que vaya a requerir de una licencia prevista en el apartado b) del artículo 207 de la Ley 2/2006.

Según el artículo 30.2 del citado Decreto, las entidades promotoras de un futuro desarrollo deberán efectuar un estudio de impacto acústico, regulado en el artículo 37 del citado Decreto. Dicho estudio de impacto acústico deberá justificar el cumplimiento de los objetivos de calidad acústica en el espacio exterior, incluyendo la implantación de medidas correctoras o complementarias si ello fuera necesario.

Sin embargo, la presente Modificación del PEOU no introduce ningún nuevo uso ni edificación que pudiera verse afectada por las condiciones del ruido ambiental, sino que se limita a posibilitar la construcción de una entreplanta en el interior de una edificación preexistente.

Nos encontramos en un área acústica de tipo b) ámbitos/sectores del territorio con predominio de uso industrial, con lo que los OCA serían para los edificios ya existentes de 75-75-65 db para los periodos de día-tarde-noche respectivamente y para los de nueva construcción de 70-70-60 db.

Elgoibar cuenta con unos mapas estratégicos de ruido aprobados en 2016, realizados por la empresa AAC. La parcela 2, objeto de la presente Modificación del PEOU, tiene un ruido ambiental en la parcela privada de entre 55-60 db en periodo de día y de menos de 55 db en periodos de tarde y noche. Esto quiere decir que la parcela 2 cumple con los objetivos de calidad acústica en el espacio exterior ya tenga la consideración de suelo urbanizado o de futuro desarrollo. Al igual que la parcela 2, el resto de las parcelas de la U.E. 2 de Arriaga 1 cumplen los citados objetivos de calidad acústica.

- **Suelos potencialmente contaminados**

El ámbito de actuación de la presente Modificación del PEOU está incluido en el inventario de suelos con actividades o instalaciones potencialmente contaminantes del suelo de Ihoibe, con el código 20032-00053. Se dará cumplimiento a la Ley 4/2015, de 25 de junio, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo. En cualquier caso, la construcción de una pequeña entreplanta en el interior del edificio existente en la parcela 2 no parece que tenga ninguna afección en esta materia.

- **Servidumbres aeronáuticas**

El término municipal de Elgoibar está afectado muy puntualmente por las servidumbres aeronáuticas

del Aeropuerto de Bilbao (Real Decreto 370/2011, de 11 de marzo) en una zona muy limitada lindante con el municipio de Eibar, que llega hasta la zona de Idotorbe (San Pedro), sin alcanzar el núcleo urbano. Este ámbito está afectado por la servidumbre de operación de aeronaves en el límite de aproximación intermedia, maniobra ILS 30. El plano de aproximación de aeronaves se localiza a una altitud de 1.043 m.

El área de servidumbre de operación de aeronaves no alcanza el ámbito del presente documento, ya que sitúa a unos 4 km. del área afectada por dicha servidumbre. En cualquier caso, la parcela 2 se sitúa en torno a la cota +57, con lo que hay una distancia de 986 m. respecto a este plano. Por otro lado, las actuaciones derivadas del presente documento no suponen un incremento de la altura de la edificación existente ya que la nueva superficie a construir es una entreplanta interior.

• **Suficiencia de los recursos hídricos y de las infraestructuras de saneamiento**

La concurrencia de las legislaciones hidráulica y urbanística hace que cualquier planeamiento urbanístico tiene que justificar la suficiencia de los recursos hídricos y de las infraestructuras de saneamiento. En el caso presente no se modifican los parámetros de cálculo para ambos aspectos, ya que se mantiene la edificabilidad global existente en la U.E. 2 y únicamente se produce un trasvase de una parcela a otra.

• **Impacto en función del género**

La Ley 4/2005, de 18 de febrero para la igualdad de mujeres y hombres del País Vasco, establece la necesidad de evaluar el impacto potencial de cualquier norma o acto administrativo en el objetivo global de eliminar las desigualdades entre mujeres y hombres y promover su igualdad (art. 19.1) y que el proyecto de norma o disposición habrá de ir acompañado de una memoria que evalúe el citado impacto (art. 22). La Resolución 40/2012, de 21 de agosto, de la Directora de la Secretaría del Gobierno y de Relaciones con el Parlamento, aprueba las Directrices sobre la realización de la evaluación previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres.

Si bien partimos de que el presente documento tiene carácter de norma, el impacto de las actuaciones previstas en materia de género es inexistente ya que el único objeto del mismo es trasvasar edificabilidad de la parcela 5 a la 2, para posibilitar la construcción de una entreplanta en el edificio de Ideko S.Coop.

Por otro lado, la presente Modificación del PEOU se encuentra dentro de los supuestos a) y d) de las excepciones establecidas en el punto 2 de la Directriz Primera del documento de Directrices aprobado por la Resolución 40/2012, en relación a la necesidad de incluir el Informe de Impacto en Función del Género, conforme al procedimiento de elaboración y aprobación recogido en dicha Directriz.

a) Aquellos que carezcan de relevancia desde el punto de vista del género, porque su incidencia en la situación de mujeres y hombres sea nula o mínima, entre los cuales se incluirán en todo caso los proyectos que no afecten a los derechos e intereses legítimos de los ciudadanos o ciudadanas.

d) Los que tengan como objeto modificar otras normas ya vigentes, a menos que la modificación resulte sustancial por lo que respecta a la situación de mujeres y hombres.

De acuerdo con lo indicado, podemos concluir que el presente expediente no precisa la elaboración del informe de impacto en función del género, conforme al procedimiento de elaboración y aprobación recogido en las Directrices aprobadas.

- **Impacto en la normalización del euskera**

Según lo establecido en el artículo 7.7 de la Ley 2/2016, de 7 de abril, de Instituciones Locales de Euskadi, en el procedimiento de aprobación de proyectos o planes que pudieran afectar a la situación sociolingüística de los municipios, se evaluará su posible impacto respecto a la normalización del uso del euskera, y se propondrán las medidas derivadas de esa evaluación que se estimen pertinentes.

Analizada esta cuestión no se ha identificado que la presente Modificación del PEOU tenga impacto alguno en la normalización del uso del euskera, por lo que no se plantea ningún tipo de medida derivada.

- **Participación ciudadana**

La Ley 2/2006 del suelo y urbanismo del País Vasco, establece en su artículo 8 el principio de participación ciudadana, que es extensible a la ordenación urbanística en general. La Ley 3/2007 de 22 de marzo, para la igualdad efectiva entre hombres y mujeres, recoge en su artículo 31.3. que las Administraciones públicas tendrán en cuenta el diseño de la ciudad, en las políticas urbanas, en la definición y ejecución del planeamiento urbanístico, la perspectiva de género, utilizando para ello, especialmente, mecanismos e instrumentos que fomenten y favorezcan la participación ciudadana y la transparencia.

El artículo 84.4 de la Ley 2/2006 se establece que en el acuerdo de formulación del correspondiente plan o instrumento urbanístico o, en su caso, en el trámite de admisión del presentado ante la administración competente para su tramitación, se determinarán las medidas y actuaciones precisas para fomentar la coordinación administrativa y el programa de participación ciudadana en el proceso de su elaboración, tramitación y aprobación.

La Ley 2/2006 establece en su artículo 108 el programa de participación ciudadana para el planeamiento general. La única mención que se hace en relación a la participación ciudadana en el planeamiento pormenorizado es la recogida en el artículo 68, en el que se establece que los planes parciales incluirán dentro de la memoria informativa y justificativa, entre otros aspectos, el análisis de las alegaciones, sugerencias y reclamaciones formuladas a título de participación ciudadana.

El presente documento no recoge expresamente un Programa de participación ciudadana, ya que el artículo 108 de la Ley 2/2006 contempla este documento exclusivamente para el planeamiento general, pero incluye algunas indicaciones al respecto.

Si bien el artículo citado establece que dicho programa deberá configurarse "según las características del municipio", el sentido común lleva a pensar que dicho programa deberá adaptarse también a las "características del documento", teniendo en cuenta los objetivos y alcance del mismo. En este sentido, hay que resaltar el limitado alcance territorial del presente documento.

Al objeto de facilitar la comprensión del documento para cualquier persona interesada, se incluye un Resumen Ejecutivo (Anexo a la Memoria) de carácter no técnico del Plan Especial, según lo recogido en el artículo 32 del Decreto 105/2008, de 3 de junio.

Teniendo en cuenta el limitado alcance y trascendencia del documento, no se considera necesario abordar sesiones específicas abiertas al público para explicar sus contenidos, si bien esta decisión quedará en manos del Ayuntamiento de Elgoibar. Tampoco se considera necesario ampliar el periodo de información pública establecido como mínimo por parte de la legislación urbanística vigente.

Se considera interesante la realización de iniciativas complementarias por parte del Ayuntamiento de Elgoibar, para facilitar la participación ciudadana, como pueden ser el volcado del documento en la página web del Ayuntamiento o la publicación de algún artículo en los medios de comunicación locales.

5. DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN

La U.E.2 del área 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 quedan pendientes de construir los edificios industriales de las parcelas 5, 6 y 7, 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.

Al margen de ambas etapas estarían las pequeñas intervenciones en los edificios consolidados como pequeñas ampliaciones, remodelaciones interiores, etc., entre las que estaría la construcción de la entreplanta prevista en la parcela 2. Estas actuaciones tampoco tienen una planificación temporal, sino que se irán ejecutando en función de las necesidades.

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 adecuación de la descripción registral de las fincas a los cambios introducidos por el presente documento, a través de la vía que resulte pertinente ya sea un proyecto de normalización de fincas o la modificación del proyecto de reparcelación.

Las actuaciones edificatorias que se realicen en desarrollo del presente documento serán objeto de licencia a la entrada en vigor del mismo.

6. NORMAS URBANÍSTICAS

La presente 3ª Modificación del PEOU modifica únicamente el artículo 14 de las normas urbanísticas vigentes. Con la entrada en vigor de esta modificación, la normativa urbanística de aplicación a la U.E. 2 de Arriaga 1 queda configurada de la siguiente manera:

- Normas Urbanísticas del PEOU (Boletín Oficial de Gipuzkoa de 3 de julio de 2009): es de aplicación el conjunto de las normas urbanísticas, con la salvedad de los artículos modificados posteriormente: artículo 14 (*parcelas edificables*) y la parte relativa al perfil edificatorio del artículo 15 (*condiciones de edificación*).
- Artículo 15 (*condiciones de edificación*): la parte relativa al perfil edificatorio se rige según la redacción de la 1ª Modificación del PEOU (Boletín Oficial de Gipuzkoa de 27 de noviembre de 2013).
- Artículo 14 (*parcelas edificables*): según la redacción contenida en la 3ª Modificación del PEOU, que sustituye a las recogidas en la 1ª Modificación del PEOU (BOG de 27 de noviembre de 2013) y en la 2ª Modificación del PEOU (BOG de 25 de abril de 2016).

El artículo 14 queda 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				
<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%)	3.460,87 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%)	10.902,44 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>38.973,09 m²</i>	<i>52.569 m²c</i>

7. 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 ninguna afección a las obras de urbanización común para el conjunto de la U.E. 2, por 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.

8. 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 Zonificación pormenorizada
- PII.02 Plan de etapas

ANEXO: RESUMEN EJECUTIVO DE LA 3ª MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA DE LA UNIDAD DE EJECUCIÓN 2 DEL ÁREA ARRIAGA 1

El presente apartado tiene por objeto dar cumplimiento al artículo 25.3 del RDL 7/2015 por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y 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 área 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 materializado el 69,21% de la edificabilidad total establecida por el planeamiento.

Tiene como único objetivo trasvasar 62 m² de edificabilidad desde la parcela 5 (Goiti S.Coop.) a la parcela 2 (Ideko S.Coop.), para posibilitar la construcción de una entreplanta en el interior del edificio existente en esta parcela.

La construcción de esta entreplanta es necesaria para mejora la funcionalidad interior del edificio y para ello se necesita este trasvase de edificabilidad, ya que actualmente la parcela 2 ha agotado toda la edificabilidad que le otorga el planeamiento vigente.

2. Alcance de las modificaciones

Las modificaciones introducidas por el presente documento son las siguientes:

- **Trasvase de edificabilidad a favor de la parcela 2, desde la parcela 5:** se trasvasan 62 m²(t) de la parcela 5 (Goiti S.Coop.) a la parcela 2 (Ideko S.Coop.). Esto hace que la edificabilidad máxima de las respectivas parcelas se vea reducida en el caso de la parcela 5 e incrementada en el caso de la parcela 2, manteniéndose la edificabilidad máxima total establecida para el ámbito.

Esta modificación no implica ningún cambio en la ordenación establecida en la 2ª Modificación del PEOU aprobada en 2016 en lo referente a la definición geométrica de la ordenación: alineaciones y rasantes, secciones, etc. En lo relativo a la zonificación pormenorizada, el único cambio es el relativo a la edificabilidad otorgada a las parcelas 2 y 5.


El grupo DANOBAT se encuentra en un proceso de mejora y cambio constante. Dentro de ese proceso ha reordenado el acceso a sus instalaciones del polígono Arriaga mediante la colocación de una caseta de recepción de visitas, control y vigilancia en el acceso principal para dar servicio al conjunto de las empresas del grupo que allí se ubican. Con ello se evitan las distintas recepciones de los distintos edificios al concentrar este servicio en un punto que comparten todas las empresas.

En estas circunstancias el centro tecnológico IK4-IDEKO, en su edificio de más reciente construcción, denominado IDEKO II ha visto la posibilidad de aprovechar este espacio destinado a hall y recepción de doble altura para construir una entreplanta que le permita ampliar la sala multiusos de planta primera que se destina a cursos y formación en una superficie de 62 m² solucionando una carencia de

espacio que se lleva arrastrando desde hace tiempo. Además, en planta baja permitiría reducir el espacio destinado al acceso para facilitar el control del acceso y añadir una sala de reuniones junto a la entrada.

febrero 2019 otsaila

Por parte del Equipo Redactor

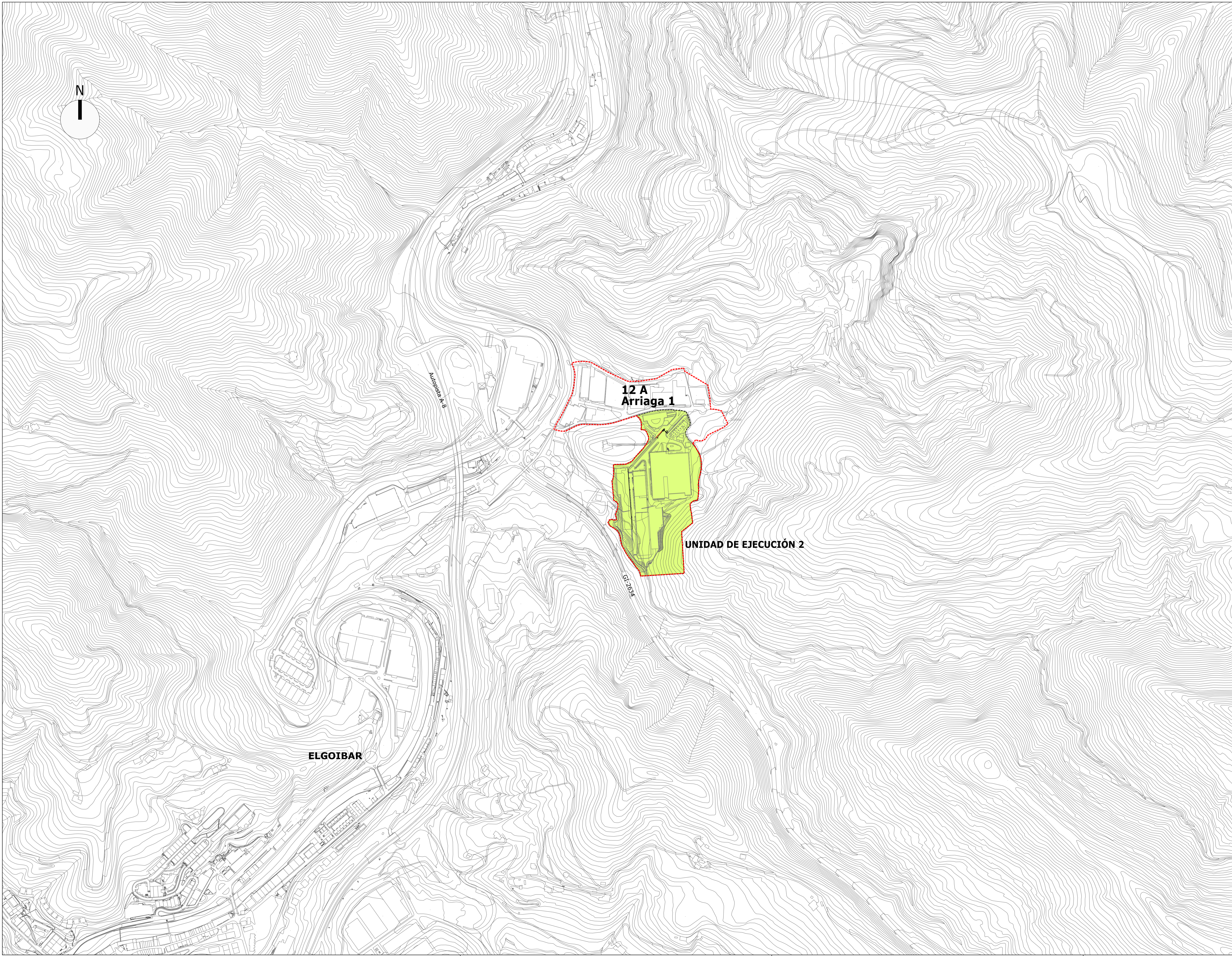



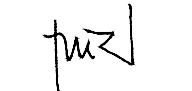

Luis Anduaga
Arquitecto

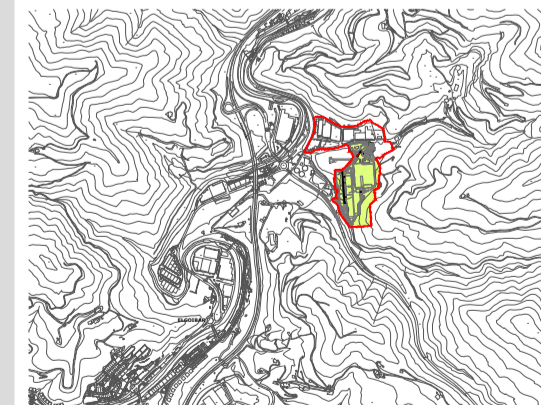


Marco Seguro
Geógrafo

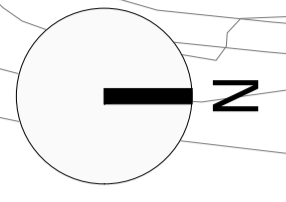




proiektua proyeto	UE.2 ARRIAGA 1 HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN HIRUGARREN ALDAKETA
fasa fase	3º MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
data fecha	HASIERAKO ONESPENA APROBACIÓN INICIAL
kokalekua situación	febrero 2019 otsaila ELGOIBAR (GIPUZKOA)
sustatzalea promotor	IK4 OIDEKO Research Alliance
planoa plano	I. INFORMAZIO PLANOAK I. PLANOS DE INFORMACIÓN PI.01 KOKAPENA PLANOA PLANO DE SITUACIÓN
eskala escala	1/5.000
idazte taldea equipo redactor	MARCO SEGUROLA Geografa LUIS ANDIAGA Arquiteto
	 
	



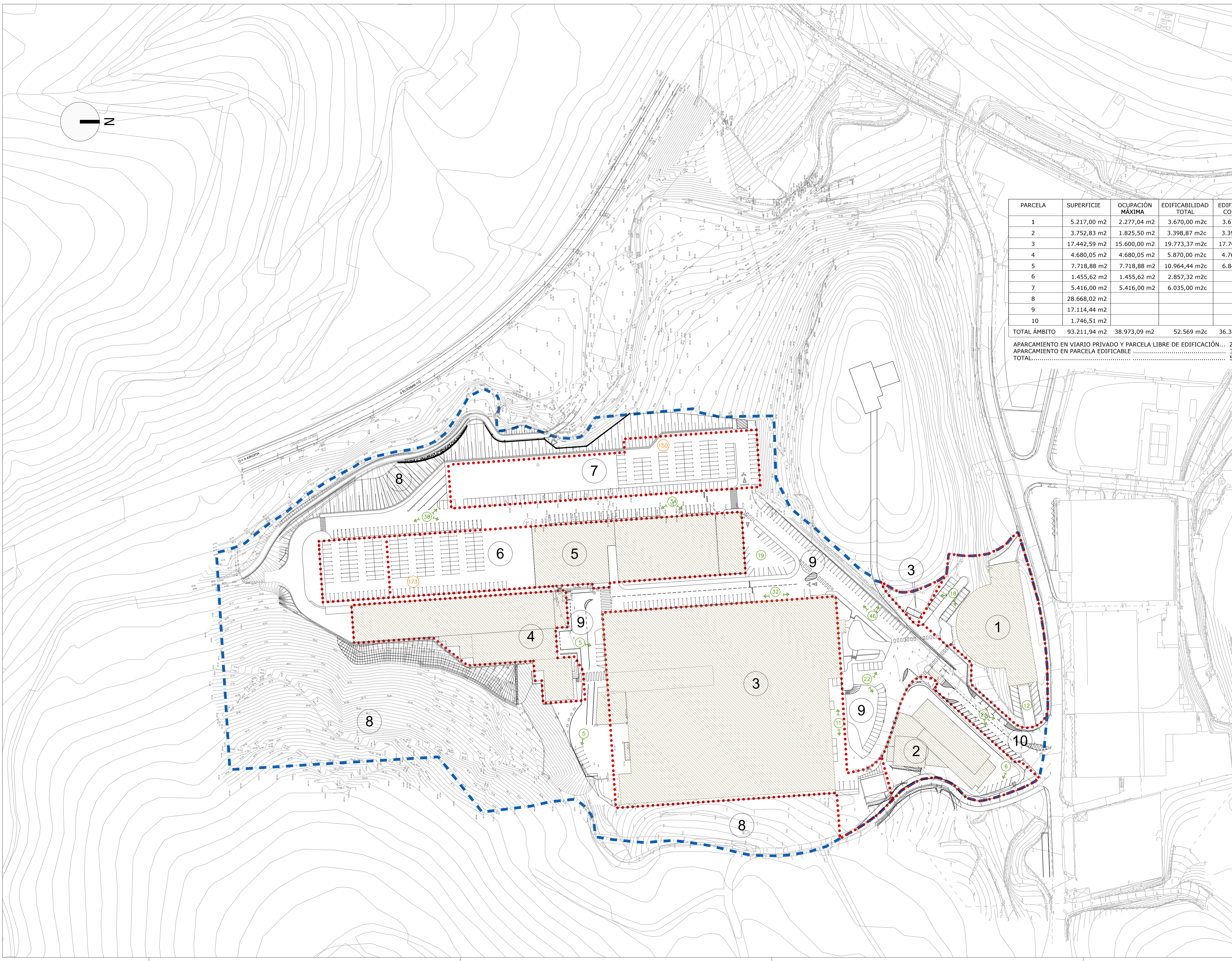
PI-01_PLANO-SITUACION.dwg



PARCELA	SUPERFICIE	OCUPACIÓN MÁXIMA	EDIFICABILIDAD TOTAL	EDIFICABILIDAD CONSUMIDA	PROPIETARIO
1	5.217,00 m2	2.277,04 m2	3.670,00 m2c	3.670,00 m2c	IDEKO
2	3.752,83 m2	1.825,50 m2	3.398,87 m2c	3.398,87 m2c	IDEKO
3	17.442,59 m2	15.600,00 m2	19.773,37 m2c	17.702,10 m2c	DANOBAT
4	4.680,05 m2	4.680,05 m2	5.870,00 m2c	4.768,68 m2c	DANOBAT
5	7.718,88 m2	7.718,88 m2	10.964,44 m2c	6.842,44 m2c	GOITI
6	1.455,62 m2	1.455,62 m2	2.857,32 m2c	0 m2c	GOITI
7	5.416,00 m2	5.416,00 m2	6.035,00 m2c	0 m2c	DANOBAT
8	28.668,02 m2				ZONAS VERDES PRIVADAS
9	17.114,44 m2				VIALES+APARCAM. PRIVADOS
10	1.746,51 m2				VIALES+APARCAM. PUBLICOS
TOTAL ÁMBITO	93.211,94 m2	38.973,09 m2	52.569 m2c	36.382,09 m2c	

APARCAMIENTO EN VIARIO PRIVADO Y PARCELA LIBRE DE EDIFICACIÓN... 272
APARCAMIENTO EN PARCELA EDIFICABLE 323
TOTAL..... 595

--- Límite Unidad de Ejecución
..... Límite de Parcela



proyecto
proyecto
fase
fase
data
fecha
situación
situación
promotor
promotor

UE.2 ARRIAGA 1
**HIRI-ANTOLAMENDUKO
PLAN BEREZIAREN
HIRUGARRÉN ALDAKETA**
**3º MODIFICACIÓN DEL
PLAN ESPECIAL DE
ORDENACIÓN URBANA**

HASIERAKO ONESPENA
APROBACIÓN INICIAL

febrero 2019 otsaila
ELGOIBAR (GIPUZKOA)



plano
plano
escala
escala

I. INFORMAZIO PLANOAK
I. PLANOS DE INFORMACIÓN

PI.02

ORAINGO EGOERA

ESTADO ACTUAL



1/1.000
PI-02 ESTADO ACTUAL.dwg

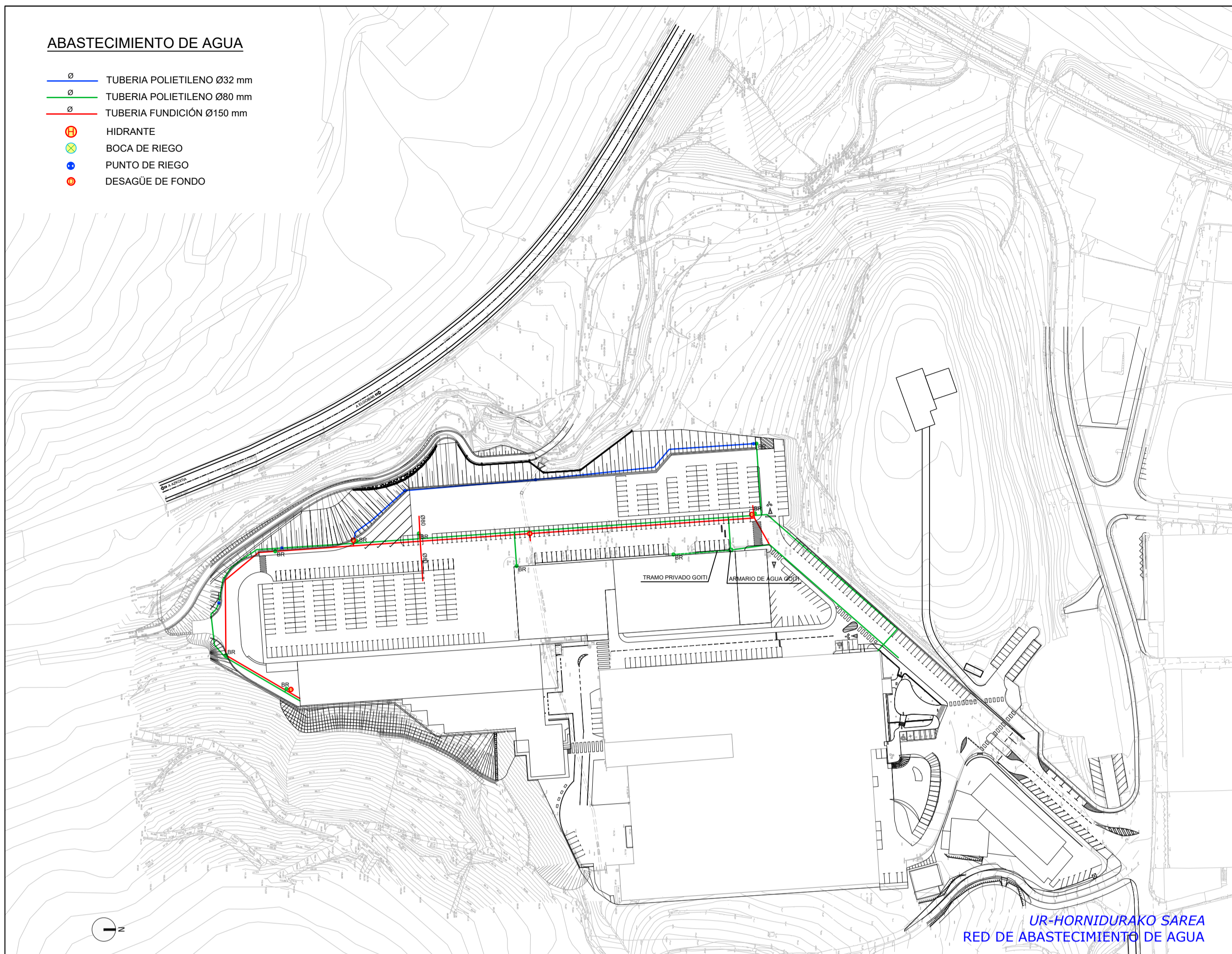
equipo redactor
equipo redactor

MARCO SEGUROLA
Geografía

LUIS ANDUAGA
Arquitecto

ABASTECIMIENTO DE AGUA

- TUBERIA POLIETILENO Ø32 mm
- TUBERIA POLIETILENO Ø80 mm
- TUBERIA FUNDICIÓN Ø150 mm
- HIDRANTE
- BOCA DE RIEGO
- PUNTO DE RIEGO
- DESAGÜE DE FONDO



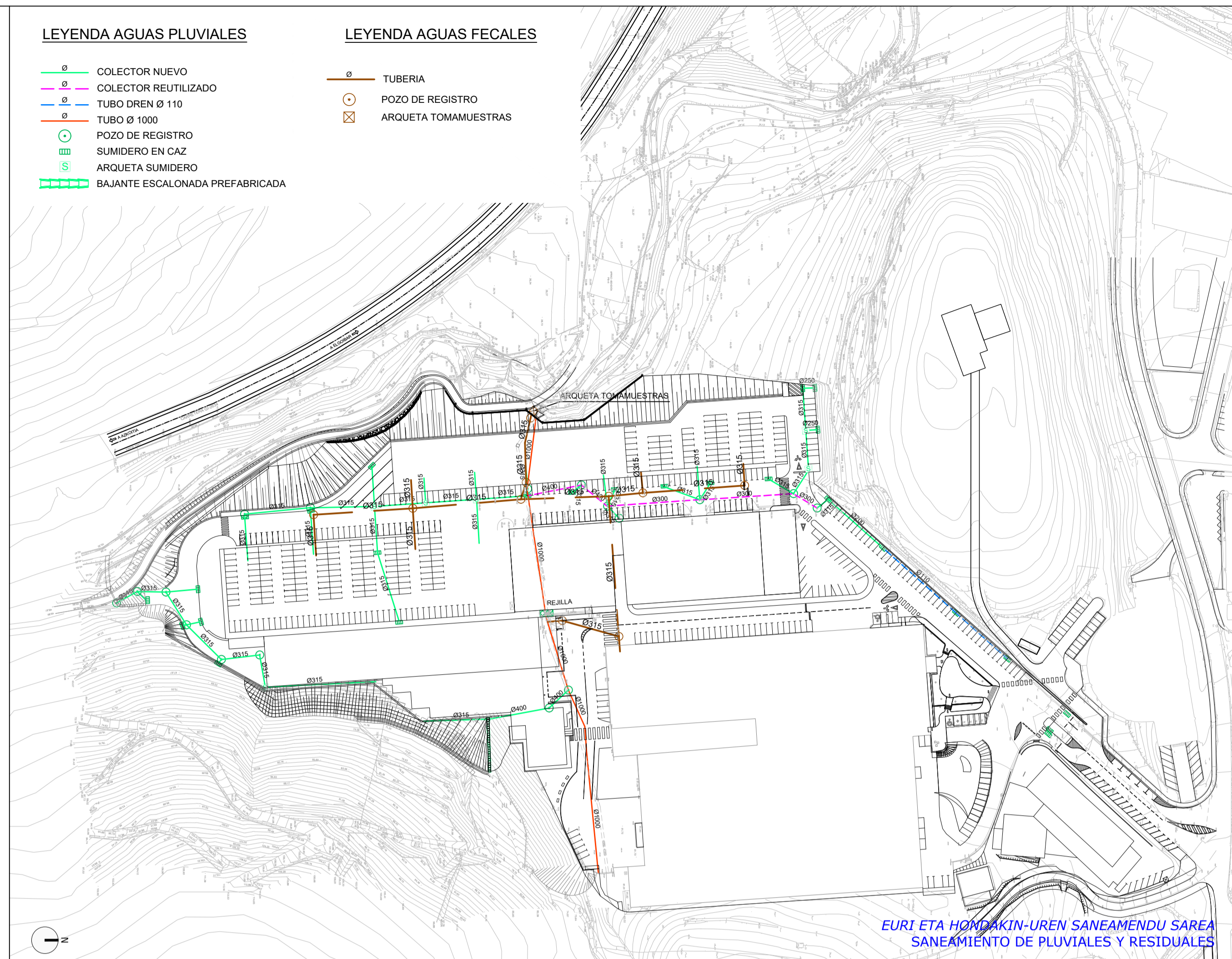
UR-HORNIDURAKO SAREA
RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA

LEYENDA AGUAS PLUVIALES

- COLECTOR NUEVO
- COLECTOR REUTILIZADO
- TUBO DREN Ø 110
- TUBO Ø 1000
- POZO DE REGISTRO
- SUMIDERO EN CAZ
- ARQUETA SUMIDERO
- BAJANTE ESCALONADA PREFABRICADA

LEYENDA AGUAS FECALES

- TUBERIA
- POZO DE REGISTRO
- ARQUETA TOMAMUESTRAS



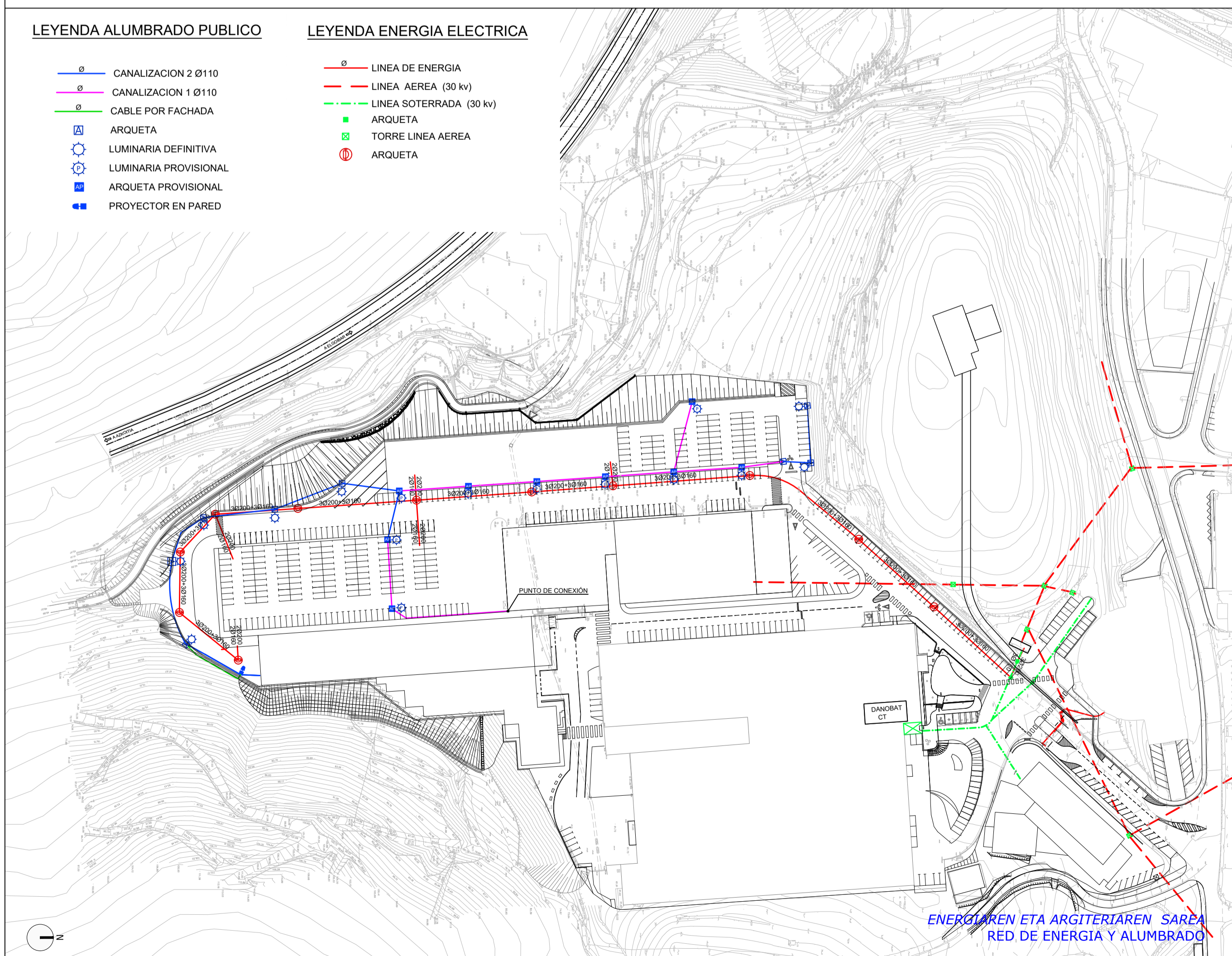
EURI ETA HONDAKIN-UREN SANEAMENDU SAREA
SANEAMIENTO DE PLUVIALES Y RESIDUALES

LEYENDA ALUMBRADO PUBLICO

- CANALIZACION 2 Ø110
- CANALIZACION 1 Ø110
- CABLE POR FACHADA
- ARQUETA
- LUMINARIA DEFINITIVA
- LUMINARIA PROVISIONAL
- ARQUETA PROVISIONAL
- PROYECTOR EN PARED

LEYENDA ENERGIA ELECTRICA

- LINEA DE ENERGIA
- LINEA AEREA (30 kv)
- LINEA SOTERRADA (30 kv)
- ARQUETA
- TORRE LINEA AEREA
- ARQUETA



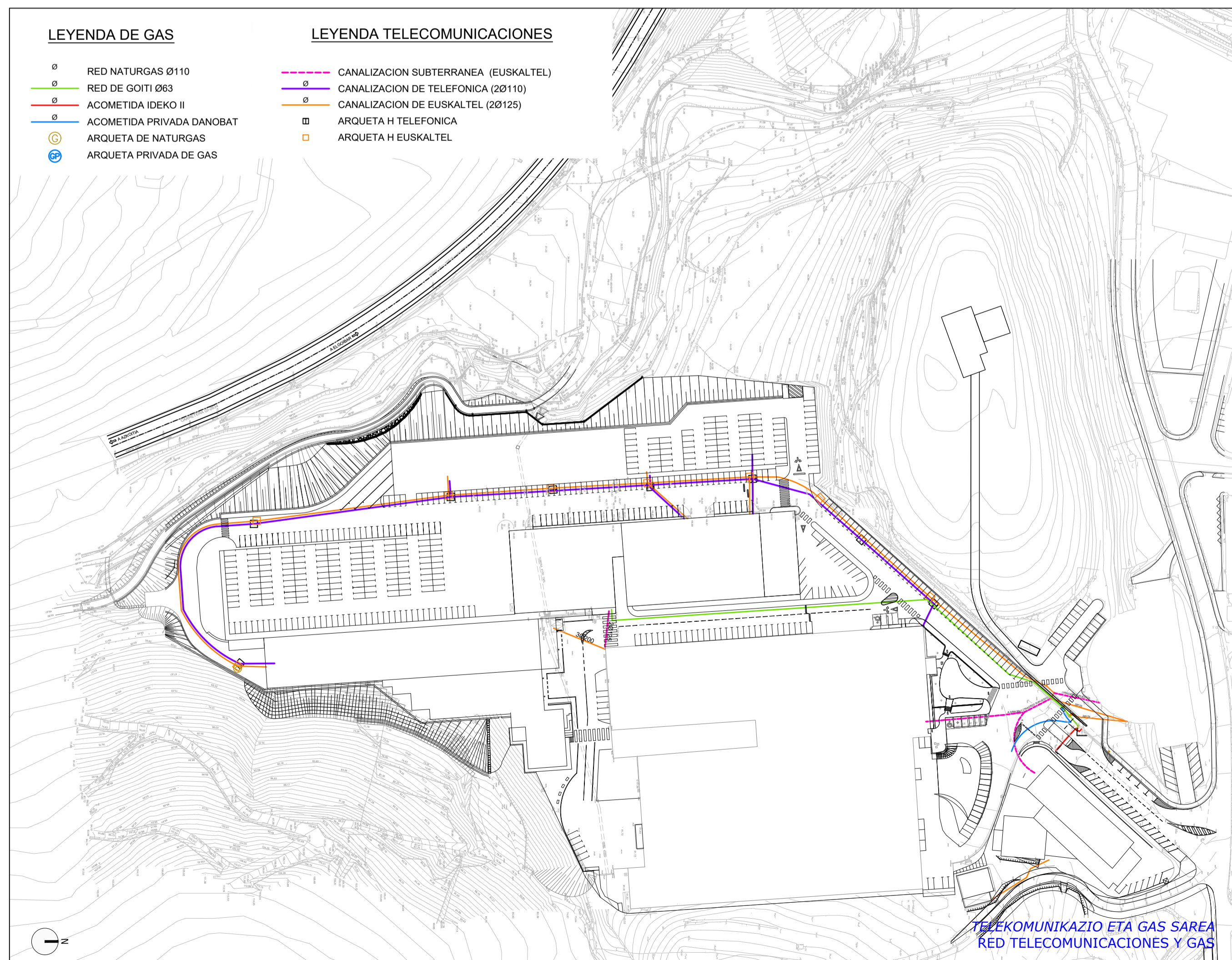
ENERGIAREN ETA ARGITERIAREN SAREA
RED DE ENERGIA Y ALUMBRADO

LEYENDA DE GAS

- RED NATURGAS Ø110
- RED DE GOITI Ø63
- ACOMETIDA IDEKO II
- ACOMETIDA PRIVADA DANOBAT
- ARQUETA DE NATURGAS
- ARQUETA PRIVADA DE GAS

LEYENDA TELECOMUNICACIONES

- CANALIZACION SUBTERRANEA (EUSKALTEL)
- CANALIZACION DE TELEFONICA (20110)
- CANALIZACION DE EUSKALTEL (20125)
- ARQUETA H TELEFONICA
- ARQUETA H EUSKALTEL



TELEKOMUNIKAZIO ETA GAS SAREA
RED TELECOMUNICACIONES Y GAS

UE.2 ARRIAGA 1
HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN HIRUGARREN ALDAKETA
3º MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

HASIERAKO ONESPENA APROBACIÓN INICIAL

febrero 2019 otsaila
ELGOIBAR (GIPUZKOA)

IK4 IDEKO
Research Alliance

I. INFORMAZIO PLANOAK
I. PLANOS DE INFORMACIÓN

PI.03

LEHENDIKDAUDEN AZPIEGITURAK
INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

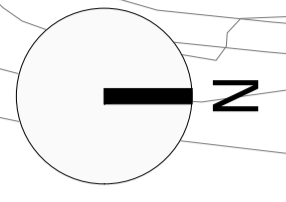
1/1.500

MARCO SEGUROLA
Geografía

LUIS ANDUAGA
Arquitecto

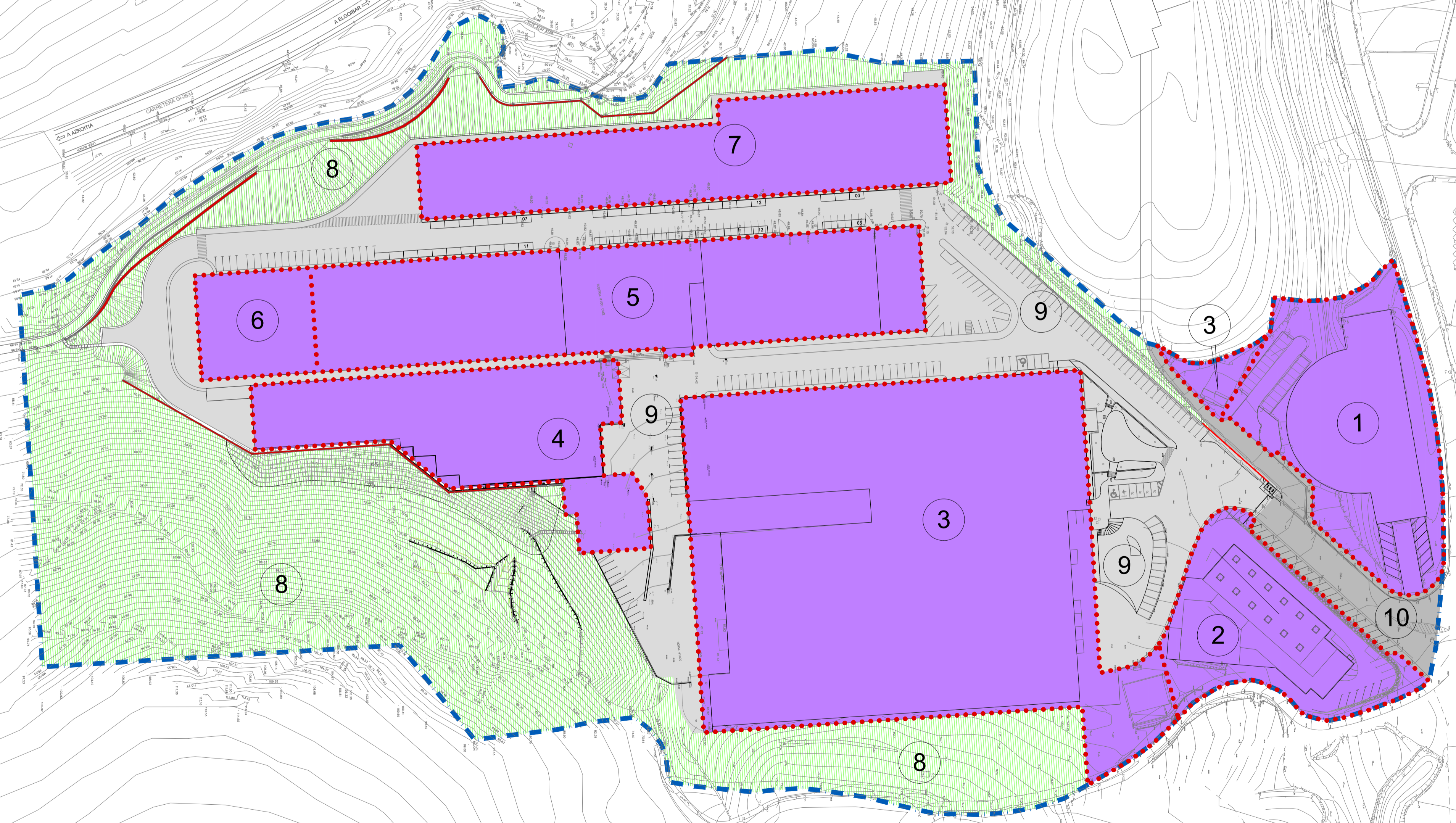
LKS
Krean

LKS INGENIERIA, S. COOP. - www.lks.com



PARCELA	SUPERFICIE	OCUPACIÓN MÁXIMA	EDIFICABILIDAD TOTAL	PROPIETARIO
1	5.217,00 m2	2.277,04 m2	3.670,00 m2c	IDEKO
2	3.752,83 m2	1.825,50 m2	3.398,87 m2c	IDEKO
3	17.442,59 m2	15.600,00 m2	19.773,37 m2c	DANOBAT
4	4.680,05 m2	4.680,05 m2	5.870,00 m2c	DANOBAT
5	7.718,88 m2	7.718,88 m2	10.964,44 m2c	GOITI
6	1.455,62 m2	1.455,62 m2	2.857,32 m2c	GOITI
7	5.416,00 m2	5.416,00 m2	6.035,00 m2c	DANOBAT
8	28.668,02 m2			ZONAS VERDES PRIVADAS
9	17.114,44 m2			VIALES+APARCAM. PRIVADOS
10	1.746,51 m2			VIALES+APARCAM. PUBLICOS
TOTAL ÁMBITO	93.211,94 m2	38.973,09 m2	52.569 m2c	

- Límite Unidad de Ejecución
- Límite de Parcela
- Industrial Privado
- Vialio Privado
- Zona Verde Privada
- Vialio Público

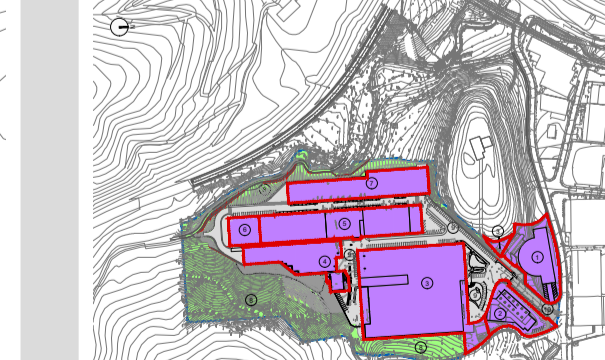


UE.2 ARRIAGA 1
HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN HIRUGARRÉN ALDAKETA
3º MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
 HASIERAKO ONESPENA APROBACIÓN INICIAL
 febrero 2019 otsaila
 ELGOIBAR (GIPUZKOA)



I. INFORMAZIO PLANOAK
 I. PLANOS DE INFORMACIÓN

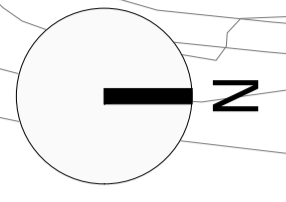
PI.04
INDARREKO ORDENAZIOA ETA JABETZAREN EGITURA
ORDENACIÓN VIGENTE Y ESTRUCTURA DE LA PROPIEDAD



1/1.000
 PI-04_ORDENACION VIG ESTRUCTURA PROPIEDAD.dwg

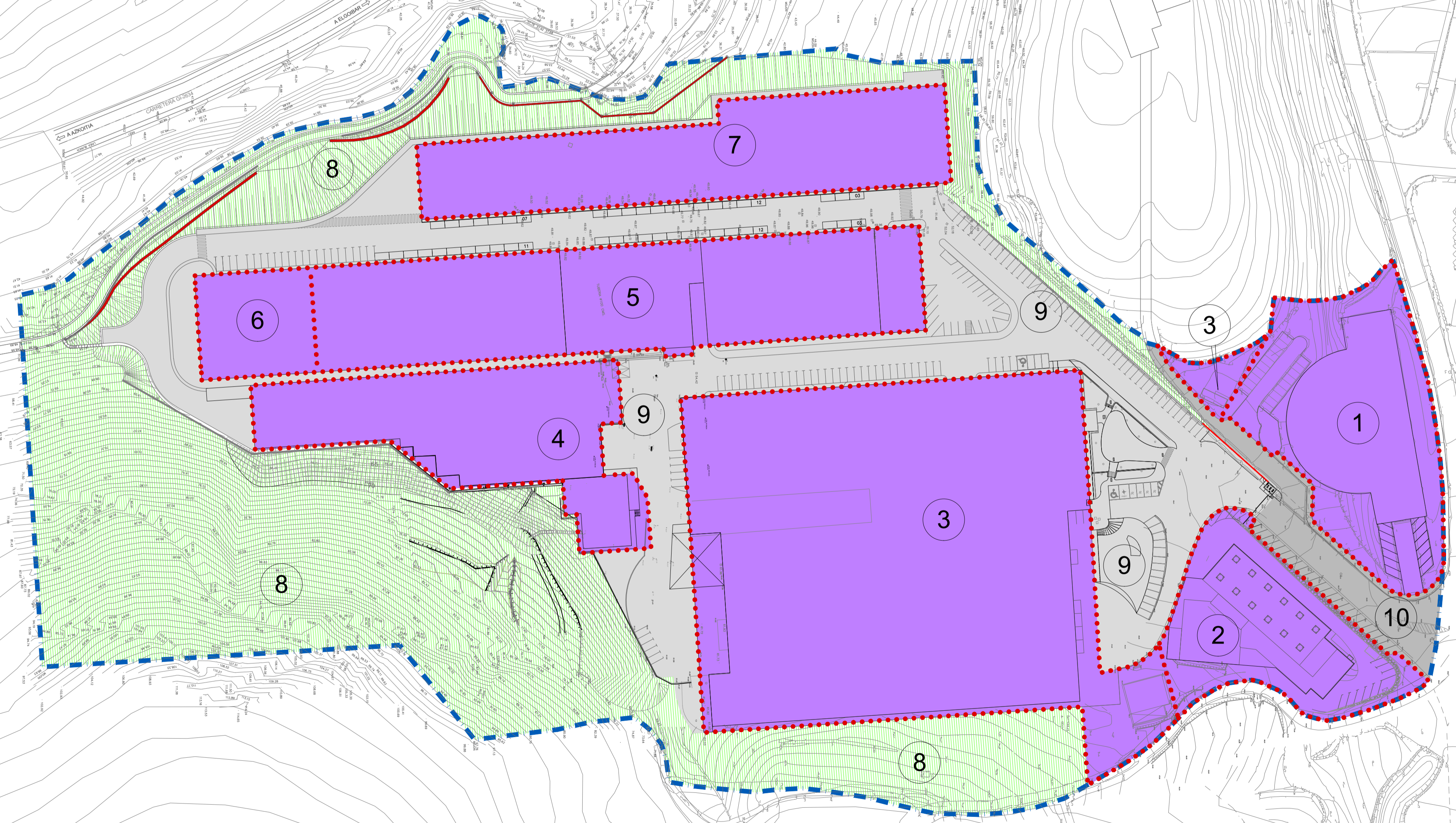
MARCO SEGUROLA
 Geografía
 LUIS ANDUAGA
 Arquitecto





PARCELA	SUPERFICIE	OCUPACIÓN MÁXIMA	EDIFICABILIDAD TOTAL	PROPIETARIO
1	5.217,00 m2	2.277,04 m2	3.670,00 m2c	IDEKO
2	3.752,83 m2	1.825,50 m2	3.460,87 m2c	IDEKO
3	17.442,59 m2	15.600,00 m2	19.773,37 m2c	DANOBAT
4	4.680,05 m2	4.680,05 m2	5.870,00 m2c	DANOBAT
5	7.718,88 m2	7.718,88 m2	10.902,44 m2c	GOITI
6	1.455,62 m2	1.455,62 m2	2.857,32 m2c	GOITI
7	5.416,00 m2	5.416,00 m2	6.035,00 m2c	DANOBAT
8	28.668,02 m2			ZONAS VERDES PRIVADAS
9	17.114,44 m2			VIALES+APARCAM. PRIVADOS
10	1.746,51 m2			VIALES+APARCAM. PUBLICOS
TOTAL ÁMBITO	93.211,94 m2	38.973,09 m2	52.569 m2c	

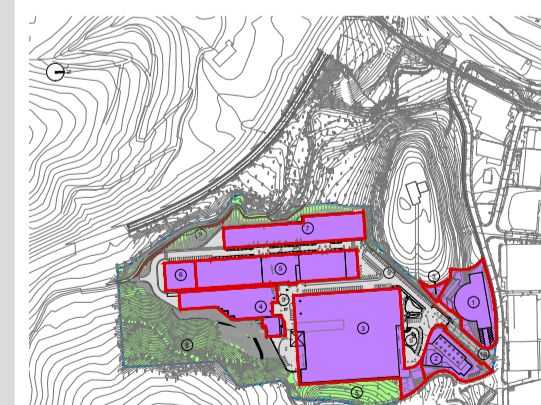
- Límite Unidad de Ejecución
- Límite de Parcela
- Industrial Privado
- Vialio Privado
- Zona Verde Privada
- Vialio Público



UE.2 ARRIAGA 1
HIRI-ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIAREN HIRUGARRÉN ALDAKETA
3º MODIFICACIÓN DEL PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA
 HASIERAKO ONESPENA APROBACIÓN INICIAL
 febrero 2019 otsaila
 ELGOIBAR (GIPUZKOA)

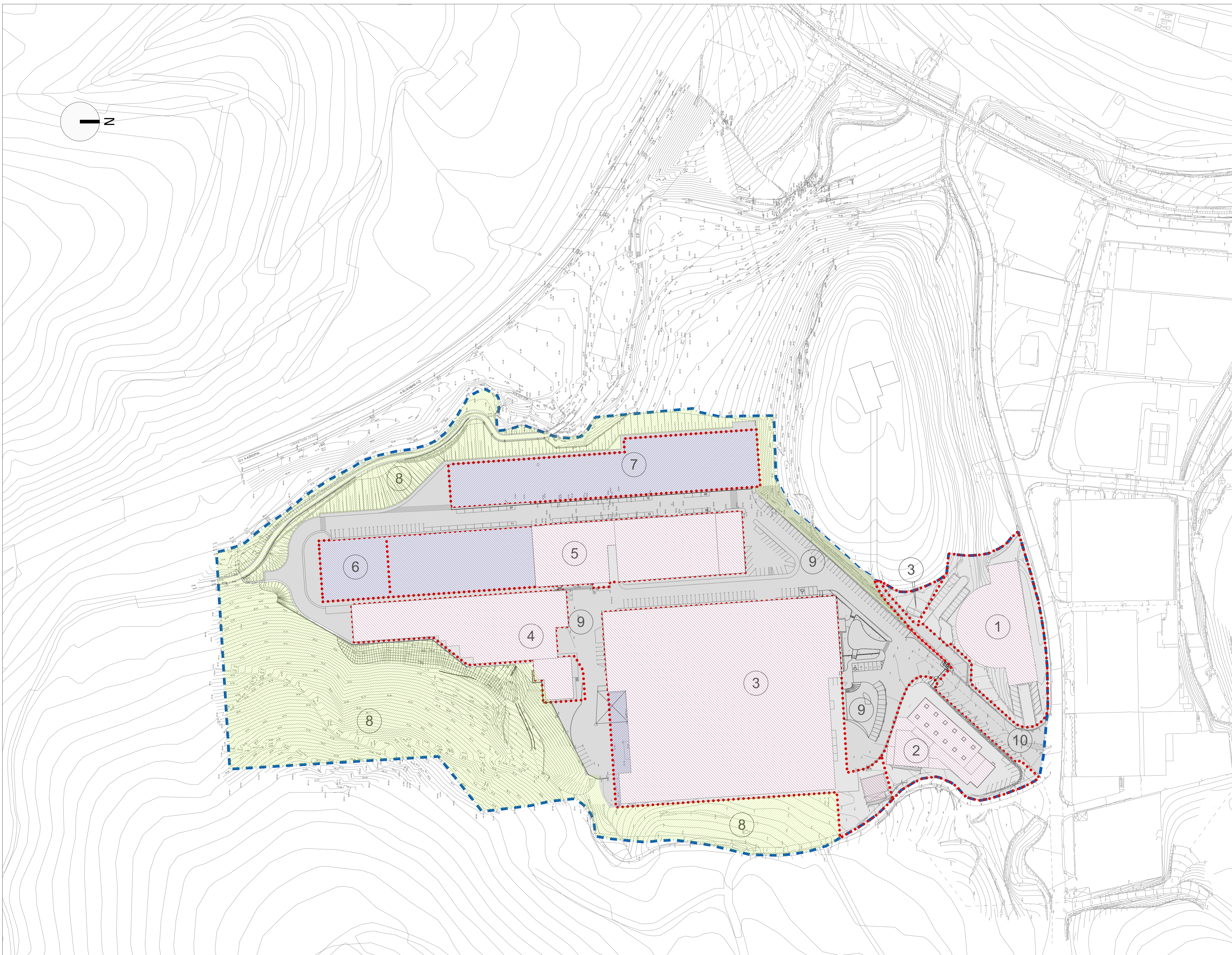
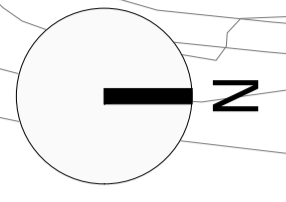
IK4 IDEKO
 Research Alliance

II. ORDENAZIO PLANOAK
 II. PLANOS DE ORDENACIÓN
PII.01
 ZONIFIKAZIO XEHETASUA
 ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA



1/1.000
 PII-01_ZONIFICACION PORMENORIZADA -REV01.dwg

MARCO SEGUROLA
 Geógrafo
 LUIS ANDUAGA
 Arquitecto
LKS
 Klean

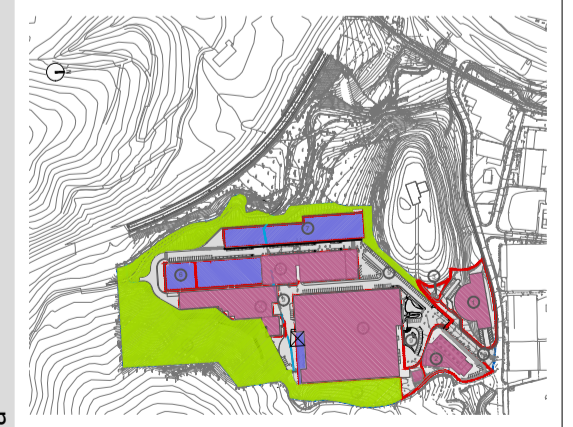


- Límite Unidad de Ejecución
- ... Límite de Parcela
- Urbanización Existente:
Viales + Zona Verde Privada
- Edificación Existente
- Etapa 2:
Edificios 5-6-7 y
Ampliación Edificio 3

proyecto
HIRI-ANTOLAMENDUKO
PLAN BEREZIAREN
HIRUGARREN ALDAKETA
fase
3º MODIFICACIÓN DEL
PLAN ESPECIAL DE
ORDENACIÓN URBANA
data
HASIERAKO ONESPENA
fecha
APROBACIÓN INICIAL
situación
febrero 2019 otsaila
promotor
ELGOIBAR (GIPUZKOA)



plano
II. ORDENAZIO PLANOAK
II. PLANOS DE ORDENACIÓN
escala
1/1.000
PII.02
ETAPA-PLANA
PLAN DE ETAPAS



1/1.000
PII.02_PLAN-ETAPAS.dwg

idazte taldea
equipo redactor
MARCOS SEGUROLA
Geografía
LUIS ANDIAGA
Arquitecto
LKS
Krean