



KREAN, S.COOP.



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

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

Promotor • Sustatzailea

**Irizar S.Coop.**

Fase • Fasea

**aprobación inicial•hasierako onespena**

Fecha • Data

**agosto 2023 abuztua**

Equipo redactor • Talde egilea

**Amaia Tirados**, arquitecto



# aurkibidea • índice

<b>1.</b>	<b>ANTECEDENTES .....</b>	<b>1</b>
1.1.	Planificación y ejecución urbanística en el Área 12 Zelaeta .....	1
1.2.	Configuración de la ordenación pormenorizada de la parcela.....	2
<b>2.</b>	<b>DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL .....</b>	<b>3</b>
2.1.	Emplazamiento y límites .....	3
2.2.	Edificabilidad urbanística .....	3
2.3.	Situación en relación con el Planeamiento .....	4
2.4.	Estructura de la propiedad.....	7
2.5.	Dotación de aparcamientos .....	8
<b>3.</b>	<b>JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE .....</b>	<b>9</b>
3.1	Marco Legal .....	9
3.2	Justificación de la necesidad de redacción del presente documento.....	10
<b>4.</b>	<b>ORDENACIÓN PROPUESTA .....</b>	<b>12</b>
4.1.	Descripción de la ordenación propuesta .....	12
4.2.	Justificación del cumplimiento de las determinaciones normativas del PGOU de Ormaiztegi.....	13
<b>5.</b>	<b>PLANOS .....</b>	<b>15</b>

## 1. ANTECEDENTES

### 1.1. Planificación y ejecución urbanística en el Área 12 Zelaeta

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

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

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

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

Posteriormente se han realizado unos cuantos estudios de detalle:

- 1.- Estudio de Detalle aprobado definitivamente por el Ayuntamiento Pleno en su sesión de 3 de agosto de 2004 (BOG 11.08.2004), con el objeto de pormenorizar la ordenación para permitir la construcción de dos marquesinas en los extremos norte y sur del ámbito.
- 2.- Estudio de Detalle aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en su sesión del 27 de mayo de 2005 (BOG 13.06.2005), para regular la posible implantación de diversas opciones de aparcamiento en estructura sobre rasante.
- 3.- Estudio de Detalle aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en Pleno de 27 de junio de 2012 (BOG 03.07.2012), con motivo de la ejecución de dos actuaciones edificatorias, concretamente la ampliación de oficinas y el edificio de entrega de autobuses.
- 4.- Estudio de Detalle aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en Pleno de 14 de abril de 2014 (BOG 29.04.2014) con el objeto de completar las determinaciones establecidas en la normativa particular del área para fijar las condiciones a cumplir por la nueva construcción a edificar en la explanada situada al noroeste de la parcela.
- 5.- Estudio de Detalle aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en Pleno de 21 de octubre de 2016 (BOG 31.10.2016) para posibilitar la ampliación de cubierta en la zona de descarga.
- 6.- Estudio de Detalle aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en Pleno de 21 de octubre de 2016 (BOG 02.11.2016) con el objeto de completar las determinaciones establecidas en la normativa particular del área para fijar las condiciones a cumplir por la nueva construcción destinada al repaso de bajos de los autobuses. Esta nave se propone junto a la ejecutada tras el Estudio de Detalle nº4.
- 7.- Estudio de Detalle aprobado definitivamente por el Ayuntamiento en Pleno en sesión extraordinaria de 6 de octubre de 2017 (BOG 08.11.2017) para posibilitar la ampliación de cubierta en la zona de descarga.

Estos Estudios de Detalle afectan únicamente a la parcela privada y no tienen ninguna afcción al espacio público.

- **Plan General de Ordenación Urbana**

El planeamiento urbanístico actualmente vigente en Ormaiztegi es el Plan General de Ordenación Urbana del municipio de Ormaiztegi, aprobado definitivamente el 1 de febrero de 2011 (BOG 19.04.2011). Este documento recoge la ampliación del ámbito del Área 12 Zelaeta, mediante la incorporación de aquellos suelos propiedad de Irizar

S.Coop., que no habían podido ser incluidos anteriormente en el ámbito. Esta ampliación del ámbito no supone un incremento de edificabilidad, manteniéndose la edificabilidad recogida hasta la fecha por el planeamiento urbanístico vigente.

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

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

- **Programa de Actuación Urbanizadora**

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

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

- **Proyecto de Reparcelación**

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

## 1.2. Configuración de la ordenación pormenorizada de la parcela

La Modificación de las Normas Subsidiarias de 1998 que dio lugar a la gran ampliación de la planta de Irizar S.Coop., estableció la edificabilidad del ámbito extendiendo en ratio de edificabilidad vigente hasta entonces a la superficie del nuevo ámbito configurado con los suelos adquiridos por la empresa cooperativa. De esta manera, se fijó una superficie de techo de 47.950 m<sup>2</sup>(t), que resultaba muy superior a las previsiones de desarrollo a corto plazo definidas en dicho documento.

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

Irizar S.Coop. no está en condiciones de definir una ordenación detallada de su planta industrial con una visión a largo plazo, ya que se encuentra inmersa en un complejo contexto en el que, por un lado, cuenta con diversas plantas industriales en el entorno próximo y en el extranjero y, por otro, tiene que hacer frente a un entorno competitivo cada vez más globalizado y exigente que implica la necesidad de adaptación permanente y de respuesta rápida a los nuevos requerimientos.

De esta manera, la necesaria flexibilidad en la concreción de las futuras actuaciones tiene como contrapartida la necesidad de redactar los Estudios de Detalle para complementar la ordenación pormenorizada cada vez que se aborda una actuación no prevista expresamente en la ordenación vigente, tal como ha ocurrido anteriormente en los ejemplos citados de 2004, 2005, 2012, 2014, 2016 y 2017.

## 2. DESCRIPCIÓN DEL ESTADO ACTUAL

### 2.1. Emplazamiento y límites

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

La parcela industrial privada de Irizar S.Coop., tiene una superficie de 83.560 m<sup>2</sup>, según se define en el Proyecto de Reparcelación, en coherencia con el Programa de Actuación Urbanizadora aprobado por el Ayuntamiento. Sus límites son los siguientes:

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

### 2.2. Edificabilidad urbanística

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

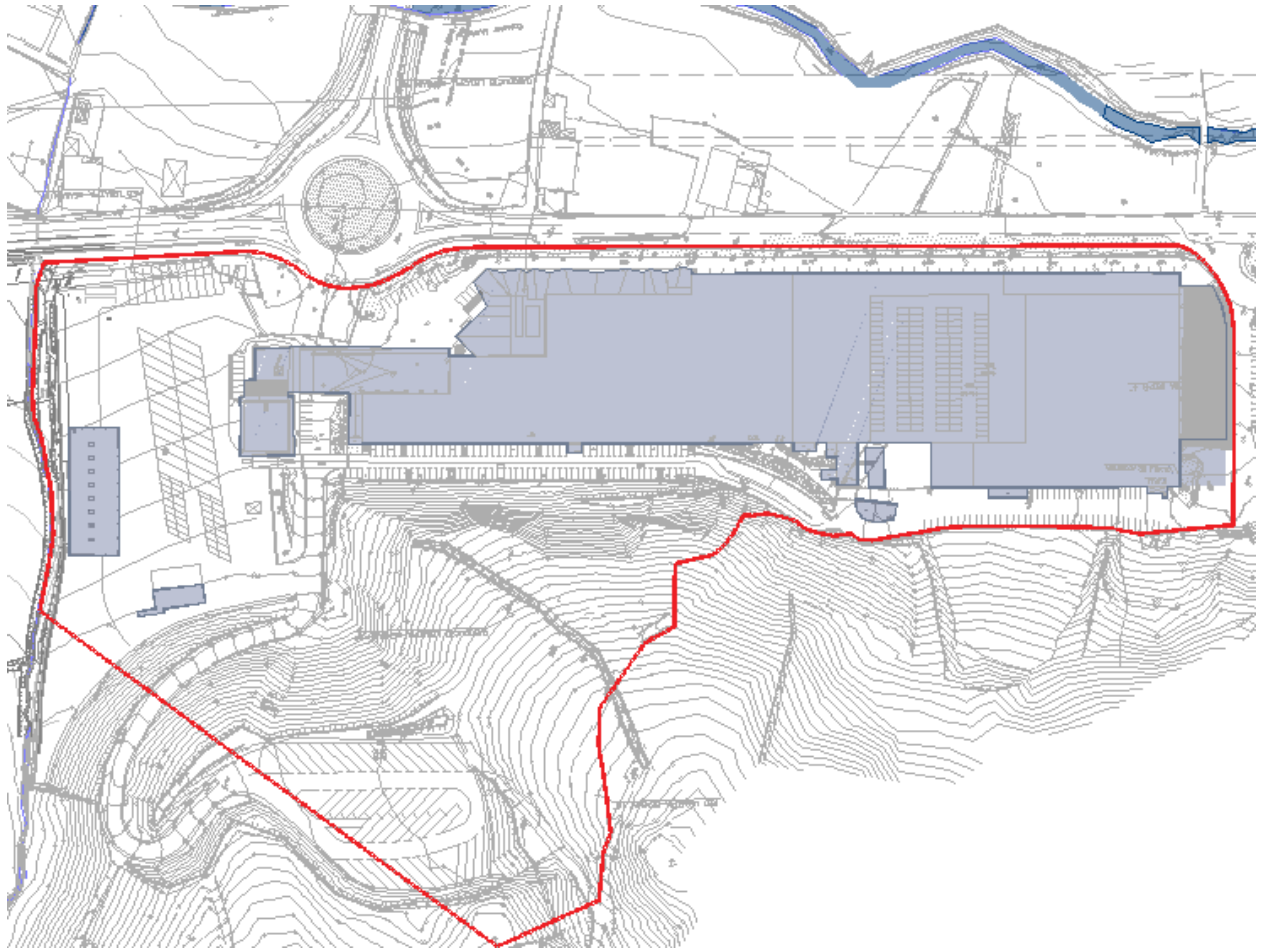
El PGOU vigente otorga a la parcela industrial Área 12 Zelaeta, una edificabilidad máxima de 47.950 m<sup>2</sup>(t), manteniendo la misma edificabilidad fijada en la Modificación de las Normas Subsidiarias de 1998.

El Estudio de Detalle de 2012 plasmó de manera detallada el estado actual de la edificabilidad de 29.481 m<sup>2</sup> que tenía consumida en aquel momento. Esta edificabilidad se ha visto incrementada posteriormente en los 2.402,84 m<sup>2</sup> ejecutados para la ampliación de oficinas y el edificio de entrega de autobuses (datos extraídos de la documentación Fin de Obra de Mayo de 2014), en los 195 m<sup>2</sup> de la nave lavadero de autobuses y los 180 m<sup>2</sup> construidas para la nave de repaso de bajos de autobuses en la explanada situada al noroeste de la parcela. El Estudio de Detalle aprobado definitivamente en 2017, recogía que la superficie construida para la ampliación de cubierta en la zona de descarga ascendía a 361 m<sup>2</sup>. En el año 2020 se construyó una nave destinada al control de calidad previa a la entrega de los autobuses terminados con una superficie de 895 m<sup>2</sup>.

Por tanto, Irizar tiene consumidos en este momento 33.514,84 m<sup>2</sup> (29.481+2.402,84+195+180+361+895), lo que significa que le restan por materializar 15.871,16 m<sup>2</sup>.

- Nave de calidad: sobre el actual parking de autobuses al norte de la parcela de Irizar, se pretende ejecutar una nueva.

<i>Edificabilidad urbanística</i>		
<i>Edificabilidad máxima PGOU</i>	<i>Sup. materializada hasta la fecha</i>	<i>superficie por materializar</i>
47.950	33.514,84	14.435,16



*Estado actual de la planta de Irizar S. Coop.*

### 2.3. Situación en relación con el Planeamiento

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

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

#### **FICHA URBANÍSTICA DEL AREA**

#### **12.- "ZELAETA"**

##### **DATOS GENERALES**

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

SUPERFICIE NETA ..... 89.877 m2.

## ZONIFICACION GLOBAL

### SISTEMAS GENERALES

SISTEMA GENERAL DE CAUCES..... E-2 ..... 0 m2.

SISTEMA GENERAL DE VIALES ..... D ..... 3.959 m2.

SISTEMA GENERAL DE ESPACIOS LIBRES ..... E-1 ..... 6.549 m2.

SISTEMA GENERAL DE EQUIPAMIENTOS ..... F ..... 0m2.

**ACTIVIDADES ECONOMICAS ..... B ..... 89.877 m2.**

**SUPERFICIE TOTAL ..... 100.385 m2.**

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

## SUELO URBANO NO CONSOLIDADO

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

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

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

- **Condiciones de planeamiento y urbanización:**

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

- **Sistema de Actuación: Concertación.**

Si, con anterioridad a la ejecución del Área por los propietarios, el Ayuntamiento estimase necesaria la ejecución de las obras de urbanización total o parcial o construir parte del equipamiento, se deberá cumplir lo establecido en el art.188 de la Ley 2/2006 del 30 de junio.

Correrá, por cuenta de los promotores del Área, sufragar la totalidad de las obras de urbanización comprendidas dentro de los límites de la misma.

Se sufragarán las conexiones con las infraestructuras exteriores, aun cuando se sitúen fuera de los límites del Área.

Se cumplimentará la cesión del 15% de la edificabilidad urbanística media al Ayuntamiento.

- **Condiciones de edificación:**

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

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

Las secciones serán PB+1, ampliándose a PB+2 en la zona de oficinas. Dentro de una altura libre máxima de la edificación de 12m pudiéndose admitir elementos puntuales de mayor altura en función de las necesidades de producción de las nuevas instalaciones.

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

PARCELA EDIFICABLE TIPO 2: Uso restringido de la edificación en la que se permiten exclusivamente edificaciones cubiertas pero abiertas tipo marquesinas, con una altura máxima de 6m. El uso será el de aparcamiento y/o almacenamiento.

- **Condiciones de equipamiento y urbanización**

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

Así mismo, sufragar las conexiones con las infraestructuras exteriores.

Se establece una reserva de terrenos para dotaciones públicas de la red de sistemas locales de 3.321m2 que se concretan en

223m2 para acera y 3.098m2 de zona verde que se sitúa a continuación del Sistema General de Espacios Libres existente.

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

De conformidad con lo establecido en el Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales el dimensionamiento máximo de los nuevos equipamientos comerciales queda establecido con arreglo a los siguientes parámetros: Superficie neta máxima de plataforma explanada 40.000m2, superficie máxima de techo edificable 13.000m2.

- **Condiciones de planeamiento y actuación**

Previamente al desarrollo de las futuras edificaciones se redactará un Estudio de Detalle para la definición de los parámetros de ubicación dentro de la parcela máxima edificable, ocupación en planta, etc.

En caso de sustitución de alguna de las edificaciones existentes, la modificación de las alineaciones y rasantes actuales se resolverá mediante un Estudio de Detalle.

En caso de que se proceda al desarrollo urbanístico de la parcela industrial de tipo 1 no desarrollada en la actualidad, la ordenación de los volúmenes de acuerdo con las previsiones del planeamiento se resolverá mediante un Estudio de Detalle. Para los casos en que se plantee modificar la zonificación pormenorizada propuesta para el Área, se deberá redactar un Plan Especial de Ordenación Urbana.

El conjunto de la parcela lucrativa industrial será indivisible, debiendo destinarse a una actividad industrial principal, aunque ello no impedirá que en el seno de la misma se puedan acoger nuevas sociedades generadas a partir de ésta o proveedores de la misma.

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

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

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

## CONDICIONANTES Y MEDIDAS CORRECTORAS MEDIOAMBIENTALES

### Tipo de área acústica:

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

Objetivos de calidad acústica aplicables:

Tipos de áreas acústicas		Índices de ruido		
		Ld	Le	Ln
B. Uso industrial	B.1. Áreas urbanizadas	75	75	65

### Suelos contaminados

La licencia o autorización para el movimiento de tierras en las zonas afectadas, queda supeditada a la previa declaración de la calidad del suelo por el órgano competente, tal y como lo determina la ley 1/2005 de 4 de febrero

### Dominio Público Hidráulico

En el caso de sustitución de alguna de las edificaciones existentes, estas podrán modificar su ocupación en planta, manteniendo la actual edificabilidad. Tanto en las nuevas edificaciones, como en las sustituciones, habrá que justificar el cumplimiento de lo dispuesto en el art.9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico respecto a la zona de flujo preferente (RD 846/1986, de 11 de abril, modificado por RD 9/2008, de 11 de enero). El organismo competente (Confederación Hidrográfica del Cantábrico) determinará la documentación exigible para la justificación del citado artículo.

### Criterios de diseño

El planeamiento de desarrollo deberá tener en cuenta como criterios de diseño:

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

### Patrimonio Cultural

Sin perjuicio del cumplimiento de otras disposiciones de la Ley 7/1990, de Patrimonio Cultural Vasco, si en el transcurso de cualquier actuación en el ámbito se produjera algún hallazgo que suponga un indicio de carácter arqueológico, se suspenderán preventivamente los trabajos en la zona y se informará inmediatamente al Departamento de Cultura de la Diputación Foral de Gipuzkoa, que será quien indique las medidas que se deben adoptar.



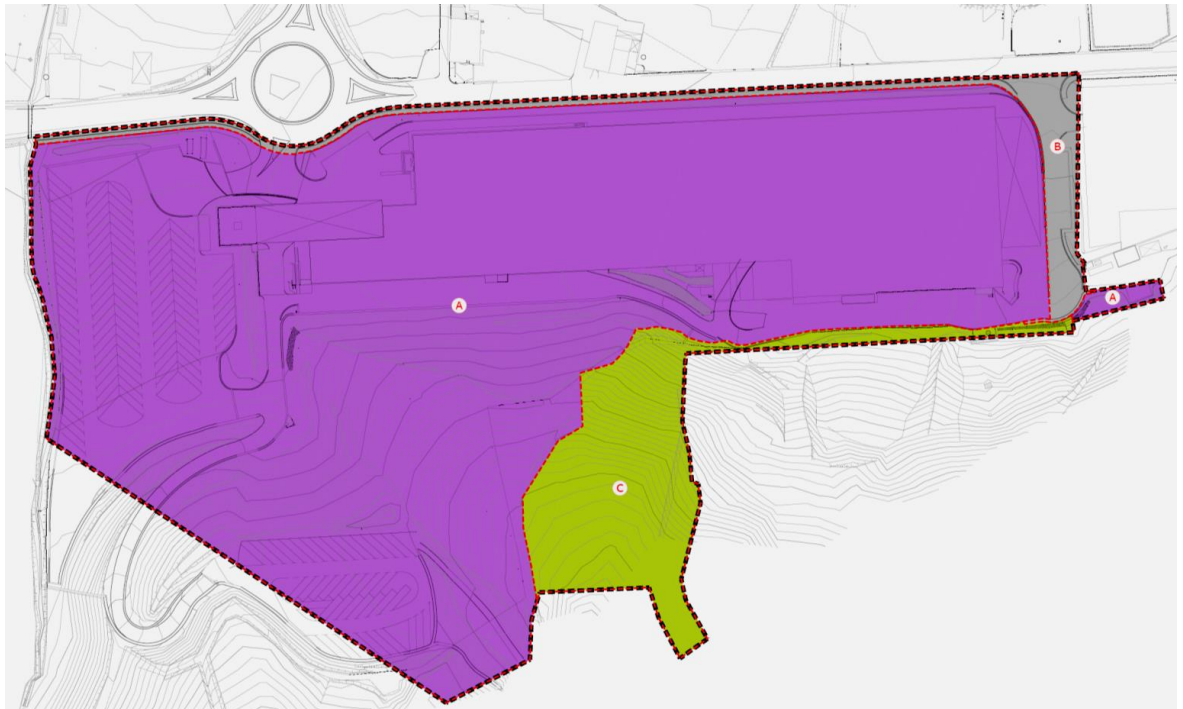
## 2.4. Estructura de la propiedad

La parcela industrial de Irizar S.Coop. es la única parcela privada del Área 12 Zelaeta y tiene una superficie de 83.560 m<sup>2</sup>, según se recoge en el Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución del Área 12 Zelaeta, aprobado definitivamente el 9 de mayo de 2012, y en el Programa de Actuación Urbanizadora.

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

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

<i>Parcela</i>	<i>Propietario</i>	<i>Sup. de parcela m<sup>2</sup> (s)</i>	<i>Edificabilidad m<sup>2</sup> (t)</i>
<b>Parcela resultado A</b>			
Uso Industrial	<b>IRIZAR S. Coop</b>	<b>83.560,00</b>	<b>47.950,00</b>
<b>Parcela de resultado B</b>			
Viales, aceras, bidegorri y zonas verdes residuales	Ayuntamiento de Ormaiztegi	4.022,00	
<b>Parcela resultado C</b>			
Zonas Verdes y Espacios Libres	Ayuntamiento de Ormaiztegi	9.592,00	
<b>Superficie total de la Unidad de Ejecución</b>		<b>97.174,00</b>	
<b>Superficie del Sistema General Viario GI-2632</b>		<b>3.211,00</b>	
<b>Superficie total del Área 12 Zelaeta</b>		<b>100.385,00</b>	



*Estructura de la propiedad de la Unidad de Ejecución del Área 12 Zelaeta.  
 Proyecto de Reparcelación: parcelas adjudicadas*

## 2.5. Dotación de aparcamientos

La planta industrial de Irizar S.Coop. tiene en la actualidad una dotación de plazas de aparcamiento de vehículos privados de 472 plazas, tal como se reflejan en el plano PI.03. Estas plazas se distribuyen de la siguiente manera:

- Viales perimetrales del ámbito: 122 plazas.
- Cubierta del edificio viejo: 122 plazas.
- Estructura sobre el vial trasero (norte): 213 plazas.
- Viario público del Área 12: 15 plazas.



### 3. JUSTIFICACIÓN DE LA NECESIDAD Y CONVENIENCIA DE LA REDACCIÓN DE ESTUDIO DE DETALLE

#### 3.1 Marco Legal

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

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

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

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

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

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

#### **2. Estudio de Detalle**

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

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

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

#### **Condiciones de planeamiento y actuación:**

- *Previamente al desarrollo de las futuras edificaciones se redactará un Estudio de Detalle para la definición de los parámetros de ubicación dentro de la parcela máxima edificable, ocupación en planta, etc.*
- *En caso de sustitución de alguna de las edificaciones existentes, la modificación de las alineaciones y rasantes actuales se resolverá mediante un Estudio de Detalle.*
- *En caso de que se proceda al desarrollo urbanístico de la parcela industrial de tipo 1 no desarrollada en la actualidad, la ordenación de los volúmenes de acuerdo con las previsiones del planeamiento se resolverá mediante un Estudio de Detalle*

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

*Artículo 18. Contenido material y documental del planeamiento pormenorizado.*

#### **2. Estudios de Detalle.**

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

a) Aquellos que desarrollen o reajusten la ordenación de ámbitos territoriales coincidentes con Unidades de Ejecución previamente delimitadas, deberán precisar, en el caso de que el planeamiento pormenorizado de referencia lo haya definido de forma insuficiente, el aprovechamiento urbanístico asignado a las diferentes parcelas edificables, dentro del marco normativo establecido al respecto por el citado planeamiento pormenorizado y por el presente proyecto.

b) Asimismo, incorporarán el resto de las determinaciones a las que se hace referencia en el apartado anterior para los Planes Parciales y Especiales, en el caso de que las mismas no hubiesen sido definidas con la precisión suficiente con anterioridad y, si fuese necesario, esquemas y características de los trazados de las redes de servicios urbanos.

c) Los Estudios de Detalle promovidos por particulares deberán incluir en su documentación la identificación tanto de los propietarios como de los residentes legales que hayan de ser desalojados, con los requisitos establecidos para los Planes Parciales y Especiales de iniciativa particular.

d) Medidas protectoras y correctoras de carácter ambiental con el suficiente grado de detalle para que se garantice su efectividad. Aquellas medidas que sean presupuestables deberán incluirse como unidad de obra, con su correspondiente partida económica en los proyectos, y las que no se puedan presupuestarse, se exigirá que se incluyan en el pliego de condiciones técnicas.

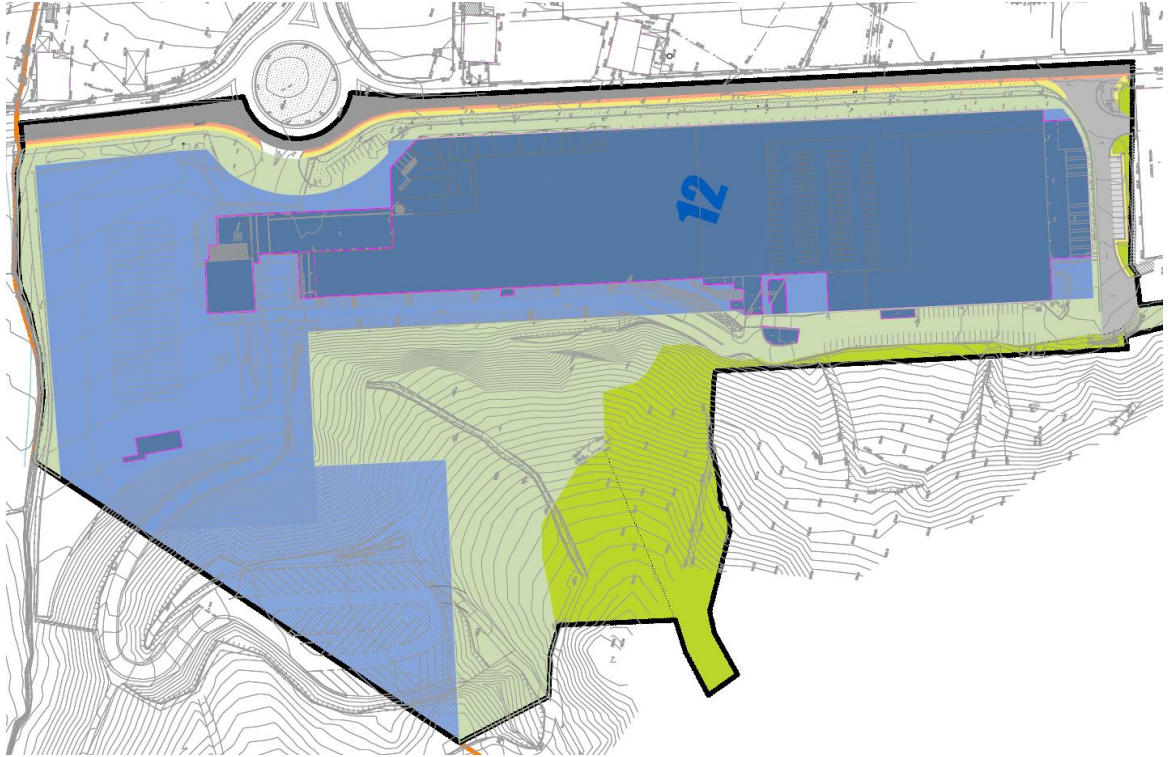
### 3.2 Justificación de la necesidad de redacción del presente documento

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

- Nave para la carga de gas: cerca de la nave de calidad y situada al igual que ésta sobre el parking de autobuses, se quiere ejecutar una nueva nave para la carga de gas H<sub>2</sub>, GNC o GNL previa a la entrega de los autobuses terminados.

Esta nave constituye una nueva edificación no prevista con lo que es preciso completar la ordenación vigente, incorporando sus alineaciones y rasantes y demás parámetros necesarios.

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



*La Ordenación General en el PGOU de Ormaiztegi (Área 12 Zelaeta)*

## 4. ORDENACIÓN PROPUESTA

### 4.1. Descripción de la ordenación propuesta

Tal y como se ha recogido en apartados anteriores, Irizar S.Coop. necesita, para poder cumplir en cada momento con unos planes empresariales cada vez más ambiciosos que le han permitido conseguir y mantener su actual posición en el mercado, realizar una serie de ampliaciones en sus actuales instalaciones de Lezeta que permitan dar respuesta a los nuevos retos que se le plantean.

Dentro de las actuaciones que Irizar necesita realizar a corto plazo está la ejecución de la nave de carga de gas. Esta nave se sitúa en el parking destinado a autobuses al norte de la parcela industrial junto a la rotonda de acceso. Actualmente, en la zona donde se quiere ubicar la nave existe una carpa que deberá ser desmontada y desplazada a otro emplazamiento.

La nueva nave para la carga de gas H2, GNC o GNL previa a la entrega de los autobuses terminados cuenta con una superficie de 475,72 m2.

Se trata de un edificio muy similar al de calidad, si bien las dimensiones son algo inferiores en planta y algo superiores en altura, siendo la altura máxima del edificio es de 9,00 metros y la mínima es de 8,57 metros.

La distribución de la planta comprende un espacio interior para la carga de hidrógeno de 3 autobuses, una zona exterior cubierta con una marquesina para la carga de GNC de un autobús y un pequeño local técnico.

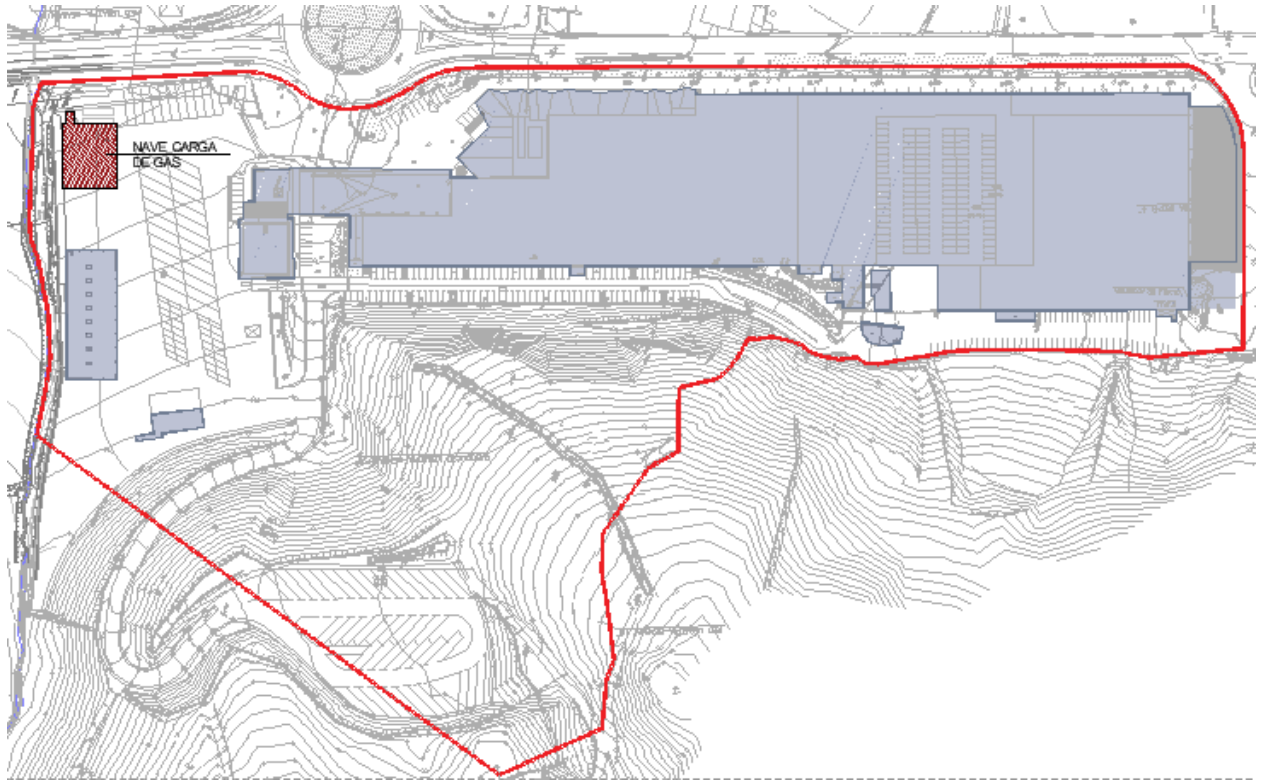
Las fachadas se ejecutan con un zócalo de hormigón in situ hasta 0,60 mts de altura, panel PIR hasta cota de coronación y con policarbonatos translucidos desde los 3,50 mts. hasta los 6 mts. de altura entre medias. En la fachada sur y para el acceso de los autobuses se dispone 3 puerta seccionales acristaladas de 5,0x5,00. Sobre estas puertas, y hasta los 6,80 mts. de altura, se colocará un muro cortina, rematado mediante panel PIR hasta la cota de coronación.

Al noreste de la nave se ubica un pequeño local técnico donde se comprime el gas natural para su posterior uso. Este local se ejecutará con bloque de hormigón y se forrará con el mismo panel PIR empleado en el edificio al que sirve.

La cubierta en el edificio de carga, se resuelve mediante una deck compuesta por chapa, aislamiento y membrana impermeabilizante y la cubierta del local técnico es de chapa colaborante invertida lastrada.

La estructura, será metálica mediante pórticos y correas metálicas.

La actuación prevista se describe gráficamente en el plano PO.02 "Definición geométrica de propuesta", que establece las condiciones geométricas de la misma, con el nivel de definición propio de un instrumento de estas características.



*La actuación propuesta en el conjunto de la planta*

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

- Ficha urbanística del Área 12 Zelaeta

##### Condiciones de planeamiento y urbanización

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

##### Condiciones de edificación

###### Parcela privada edificable

La actuación anteriormente descrita se sitúa sobre la PARCELA EDIFICABLE TIPO 1.

###### Alineaciones

Se establecen nuevas alineaciones para esta nave.

###### Perfil

La nave tiene un perfil edificatorio de PB, por lo que se encuentran dentro de lo establecido por la ficha urbanística del

PGOU para la parcela edificable tipo 1 en la que se localiza la actuación.

#### Alturas

La altura de la nave a ejecutar tiene una altura máxima de 9,00 metros, por lo que no sobrepasa la altura máxima permitida de la edificación que se establece en 12 metros.

#### Edificabilidad

La intervención supone el consumo de edificabilidad siguiente:

Nave de carga de gas                      475,72 m<sup>2</sup>

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

<i>Edificabilidad urbanística</i>		
<i>Edificabilidad máxima PGOU</i>	<i>Sup. materializada hasta la fecha</i>	<i>superficie por materializar</i>
47.950	33.990,56	13.959,44

Por tanto, el remanente existente, pendiente de materializar por Irizar S. Coop, como propietario único de la parcela en el Área 12 ZELAETA, es de 13.959,44 m<sup>2</sup>.

### **Condiciones de equipamiento y urbanización**

#### Plazas de aparcamiento

La ficha urbanística del Área 12 Zelaeta exige una dotación mínima de aparcamientos, en el conjunto del ámbito de, al menos, de 1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construidos.

Este Estudio de Detalle establece las determinaciones de ordenación y geometría de un nuevo espacio de aparcamiento que no va ligado a ningún tipo de construcción sino que busca mejorar las condiciones de uso y funcionamiento de la planta y la movilidad de sus trabajadores. Por tanto la nueva actuación no hace más que mejorar el ratio de cumplimiento de dotación de aparcamiento, establecido en el Plan General.

En su estado actual, tal y como se recoge en el apartado 2.5. *Dotación de aparcamientos* del presente Estudio de Detalle, y en el plano PI.03, la planta industrial cuenta con 472 aparcamientos lo que supone un ratio de 1,47 plazas por cada 100 m<sup>2</sup>.

Según la superficie materializada hasta la fecha, 33.990,56m<sup>2</sup>, harían falta 340 plazas de aparcamiento, siendo superior la dotación existente a la requerida.



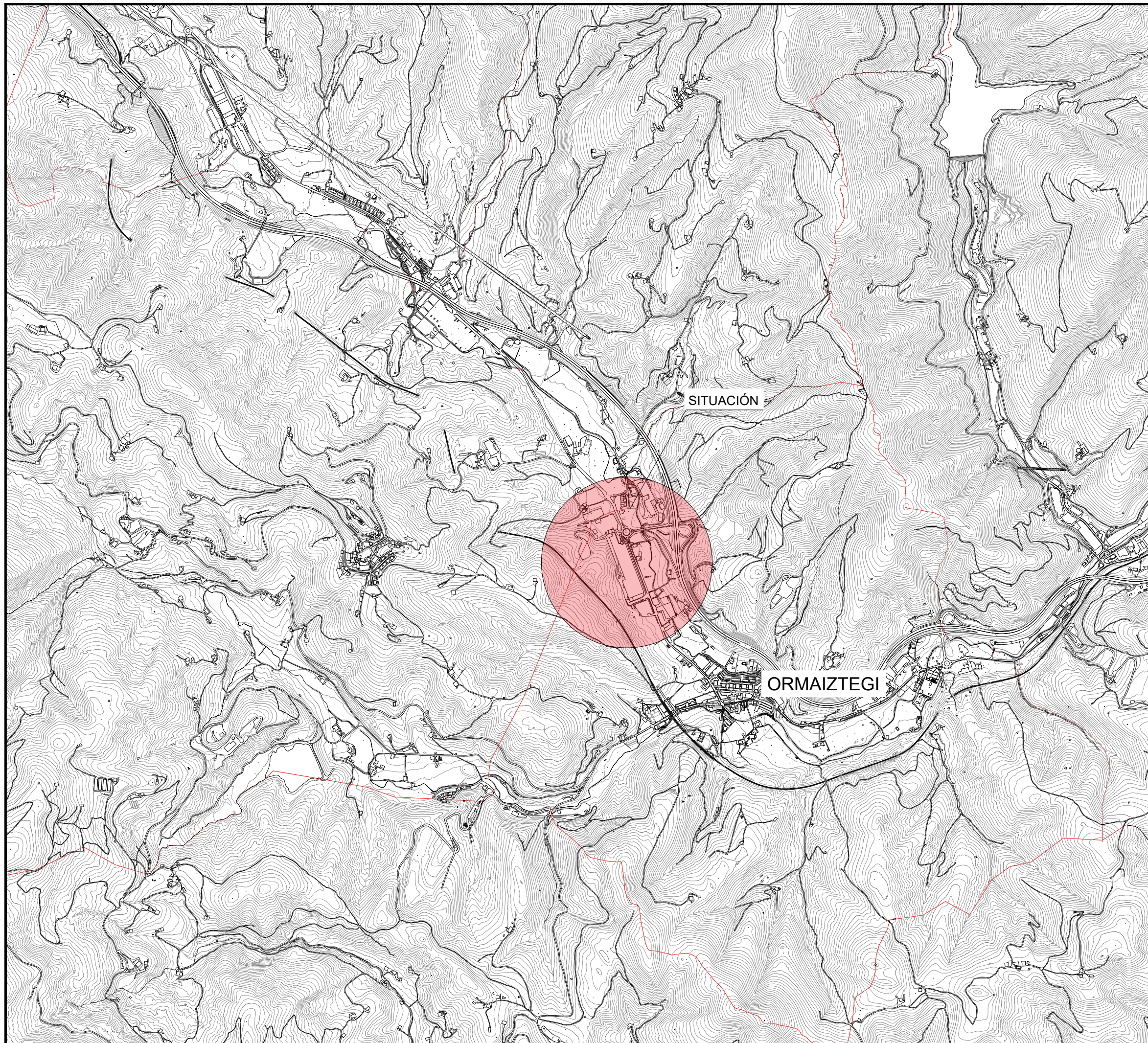
## 5. PLANOS

### I. PLANOS DE INFORMACIÓN

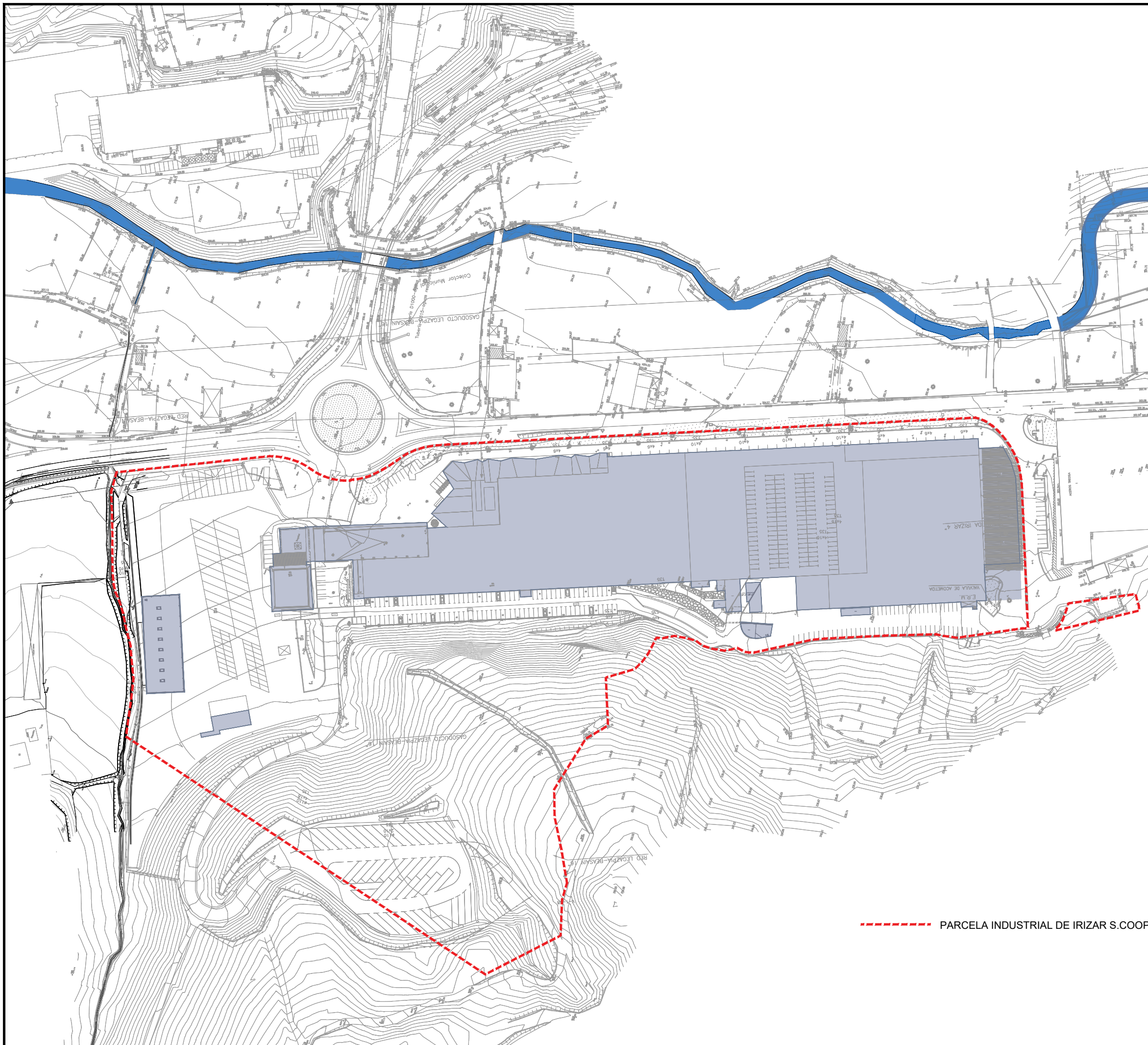
- PI.01 Situación
- PI.02. Estado actual
- PI.03 Ordenación General en el PGOU de Ormaiztegi (Área 12 Zelaeta)

### II. PLANOS DE ORDENACIÓN

- PO.01. Ubicación de la actuación prevista
- PO.02. Definición geométrica de la actuación propuesta.
- PO.03. Condiciones geométricas de la actuación: alineaciones, rasantes y volumetría
- PO.04. Ordenación General complementada por el presente Estudio de Detalle



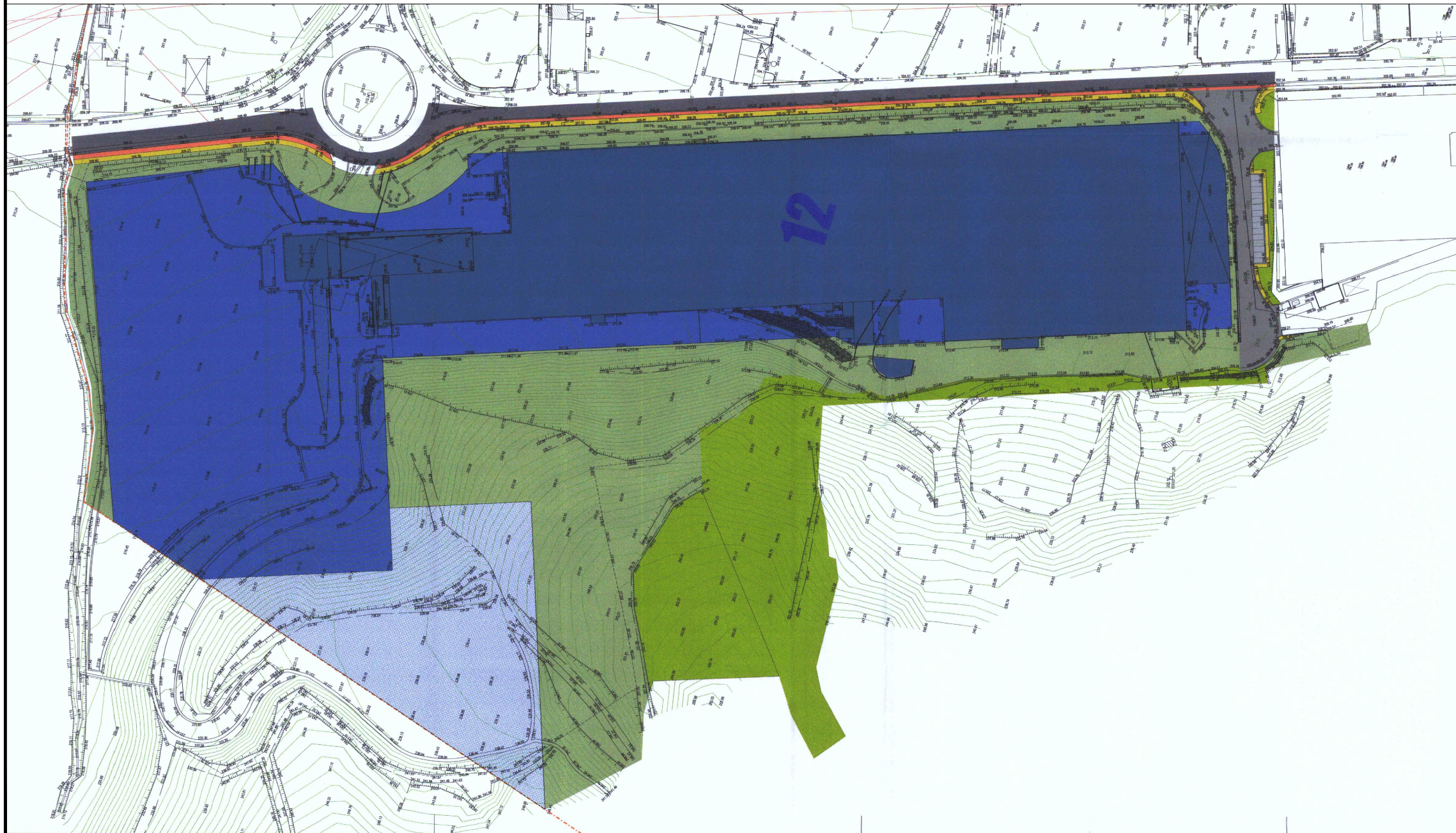
proiektua proyektu	2310000154 IRIZAR E. KOOP. 12 ZELAETA EREMUAN DAUKAN PARTZELA INDUSTRIALAREN XEHETASUN AZTERKETA
kokalekua situación	ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA INDUSTRIAL DE IRIZAR S. COOP. EN EL AREA 12 ZELAETA
fasa fase	HASIERAKO ONESPENA APROBACIÓN INICIAL
data fecha	AGOSTO 2023 ABUZTUA
sustirarria promotor	ORMAIZTEGI (GIPUZKOA)
plano plano	Irizar I. INFORMAZIO PLANOAK I. PLANOS DE INFORMACIÓN
eskala escala	KOKAPENA  SITUACIÓN  A1: 1/10000 A3: 1/20000
lanean equipo	PI.01 PI.01_SITUACIÓN.dwg
lanean equipo	Arkitettoa - Arquitecta Eikargokide zkia: 2.705 Colegiado nº. AMAIA TIRADOS <i>Amaitados</i>
	KREAN www.krean.com FR.E02.03



----- PARCELA INDUSTRIAL DE IRIZAR S.COOP.

proiektua proyector	2310000154
	IRIZAR E. KOOP. 12 ZELAETA EREMUAN DAUKAN PARTZELA INDUSTRIALAREN XEHETASUN AZTERKETA
lekeak/etiketa situación	ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA INDUSTRIAL DE IRIZAR S. COOP. EN EL AREA 12 ZELAETA
	HASIERAKO ONESPENA APROBACIÓN INICIAL
fasea fase	AGOSTO 2023 ABUZTUA
	ORMAIZTEGI (GIPUZKOA)
sustiruzte plamator	
planoa plano	I. INFORMAZIO PLANOAK I. PLANOS DE INFORMACIÓN
	EGUNGO EGOERA  ESTADO ACTUAL
eskala escala	A1: 1/1000 A3: 1/2000
	PI.02 PI.02_ESTADO ACTUAL.dwg
luzkerak equipo redactor	Arkitettoa - Arquitecta Eikargokide zkia: 2.705 Colegiado nº. AMAIA TIRADOS





ERAKUNTZA EDIFICACIÓN

- RESIDENCIAL
- INDUSTRIAL
- INDUSTRIAL DE USO RESTRINGIDO TIPO 2
- EXPANSIÓN EQUIPAMENTOS
- PARCELA PRIVADA EDIFICABLE
- PARCELA PRIVADA NO EDIFICABLE
- LURAZPIKO APARKALEKUN
- APARKAMENTOS SUBTERRANEO
- USO PÚBLICO EN SUPERFICIE

ESPACIO LIBRE PÚBLICO

- BIKAK
- PARKE
- APARKALEKUN
- APARKAMENTOS
- BIKORRAK
- PARKE BIKI
- LORITZEGIA ETA PARKEK
- PARQUES Y JARDINES
- ESPALDIAK ETA PLAZAK
- ACERAS Y PLAZAS

**12 ZELAETA**

**7-Antolamendu orokorra**  
7-Ordenación general

1/1000

**ORMAIZTEGI**

**HIRIA ANTOLATZEKO PLAN OROKORRA**  
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA

proiektua/proyecto	Hirigintza araudiareen berrikuspena
Revisión de planeamiento	
fasea/fase	BEHIN BEHINEKO ONARPENA
APROBACIÓN PROVISIONAL	
data/fecha	2010ko urria/octubre de 2010
bertsioa/versión	1
idazleak/redactoras:	Celia Lana M <sup>a</sup> Jose Moreno Miren Muñagorri Maider Riomo
Abokatua/ Abogado	Andoni Unanue
ingurugiro aholkularitza/ing. ambiental	Ekolur S.L.
sustatzaillea/promotor	ORMAIZTEGIKO UDALA



2310000154

IRIZAR E. KOOP. 12 ZELAETA EREMUAN DAUKAN PARTZELA INDUSTRIALAREN XEHETASUN AZTERKETA

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA INDUSTRIAL DE IRIZAR S. COOP. EN EL AREA 12 ZELAETA

HASIERAKO ONESPENA APROBACIÓN INICIAL

AGOSTO 2023 ABUZTUA

ORMAIZTEGI (GIPUZKOA)



I. INFORMAZIO PLANOAK  
I. PLANOS DE INFORMACIÓN

ORMAIZTEGIKO HAPo-an ANTOLAMENDU OROKORRA (12 ZELAETA EREMUA)

ORDENACIÓN GENERAL EN EL PGOU DE ORMAIZTEGI (AREA 12 ZELAETA)

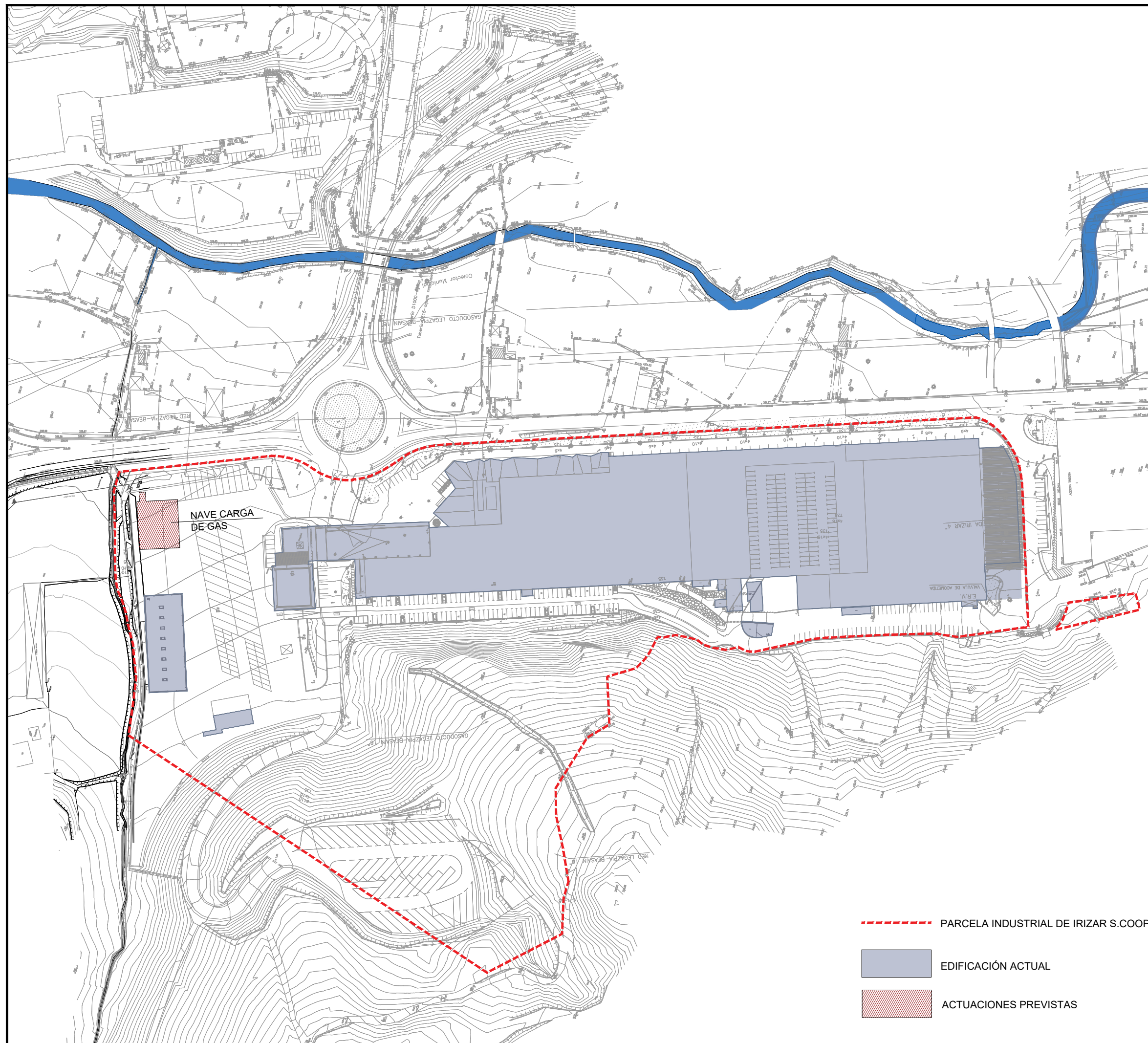
A1: 1/1000  
A3: 1/2000

**PI.03**  
PI.03 ORDENACIÓN GENERAL\_PGOU.dwg

Arkitettoa - Arquitecta  
Eikargokide zkia: 2.705 Colegiado nº.  
AMAIA TIRADOS

*Amaitz*





----- PARCELA INDUSTRIAL DE IRIZAR S.COOP.

■ EDIFICACIÓN ACTUAL

▨ ACTUACIONES PREVISTAS

proiektua  
proyektu  
2310000154  
IRIZAR E. KOOP. 12 ZELAETA  
EREMUAN DAUKAN PARTZELA  
INDUSTRIALAREN  
XEHETASUN AZTERKETA  
ESTUDIO DE DETALLE DE LA  
PARCELA INDUSTRIAL DE IRIZAR  
S. COOP. EN EL AREA 12 ZELAETA

hasierako onespena  
aprobación inicial  
agosto 2023 abuztua  
ORMAIZTEGI  
(GIPUZKOA)



planoa  
plano  
II. ORDENAZIO PLANOAK  
II. PLANOS DE ORDENACIÓN

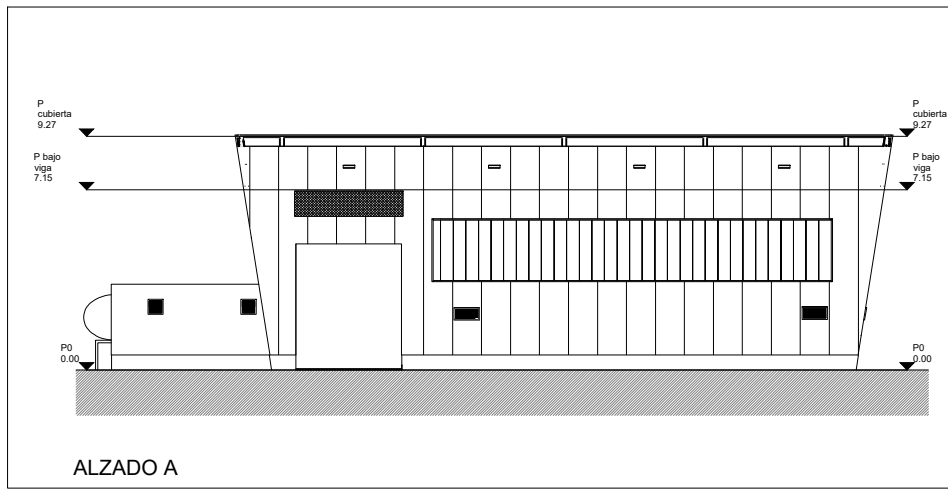
AURREIKUSITAKO  
JARDUERAREN KOKAPENA  
UBICACIÓN DE LA ACTUACIÓN  
PREVISTAS

eskala  
escala  
A1: 1/1000  
A3: 1/2000

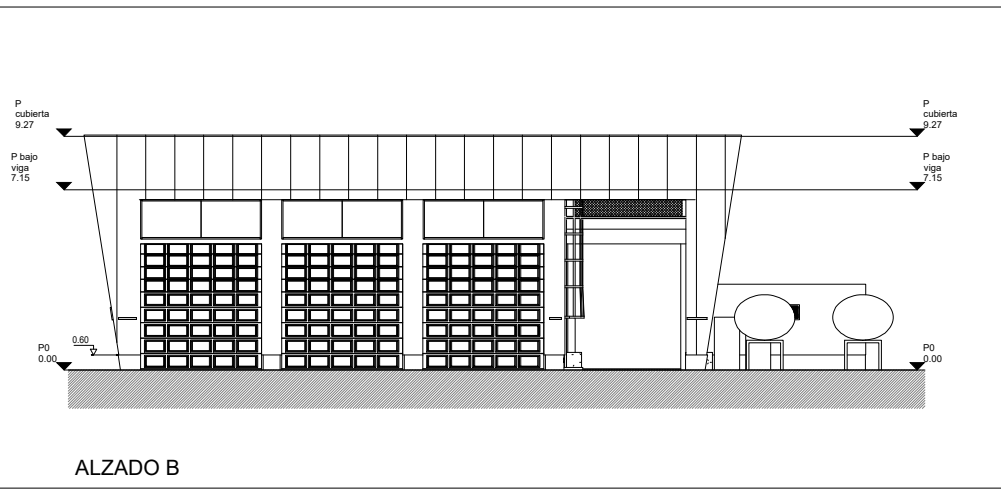
PO.01  
PO.01\_ACTUACIONES PREVISTAS.dwg

lizea taldea  
equipo redactor  
Arkitettoa - Arquitecta  
Eikargokide zkia: 2.705 Colegiado nº.  
AMAIA TIRADOS  
*Amaitz*

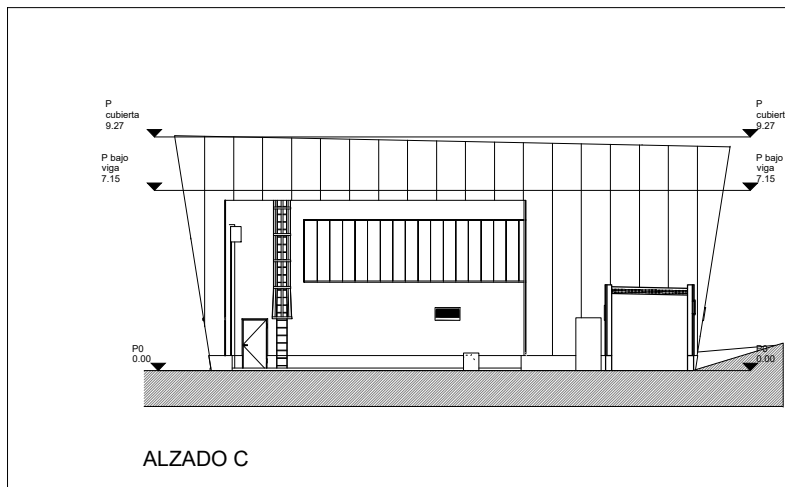




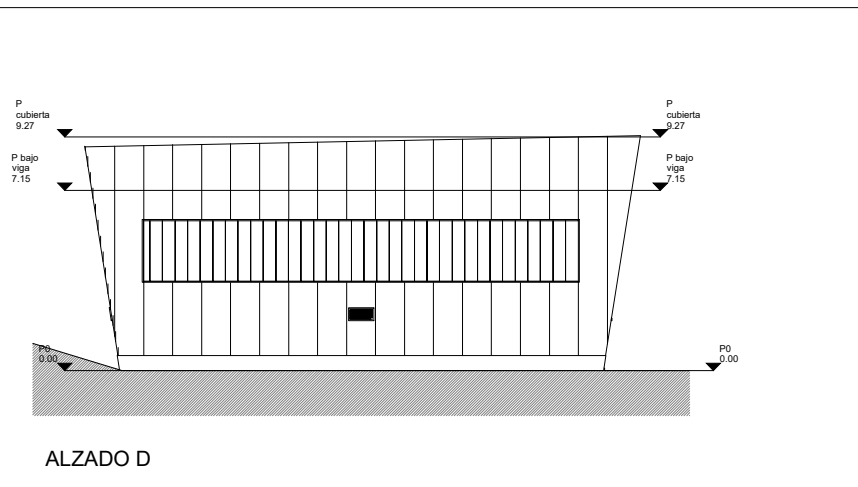
ALZADO A



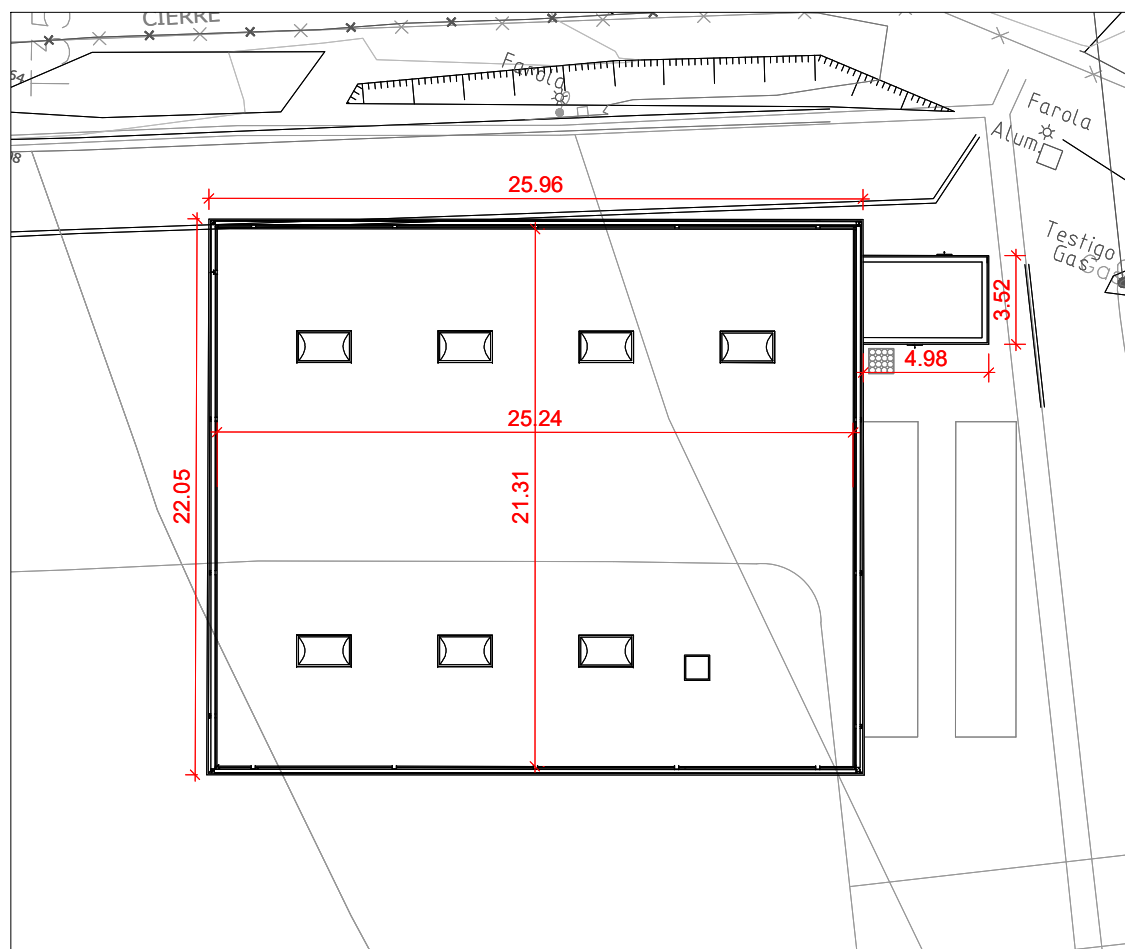
ALZADO B



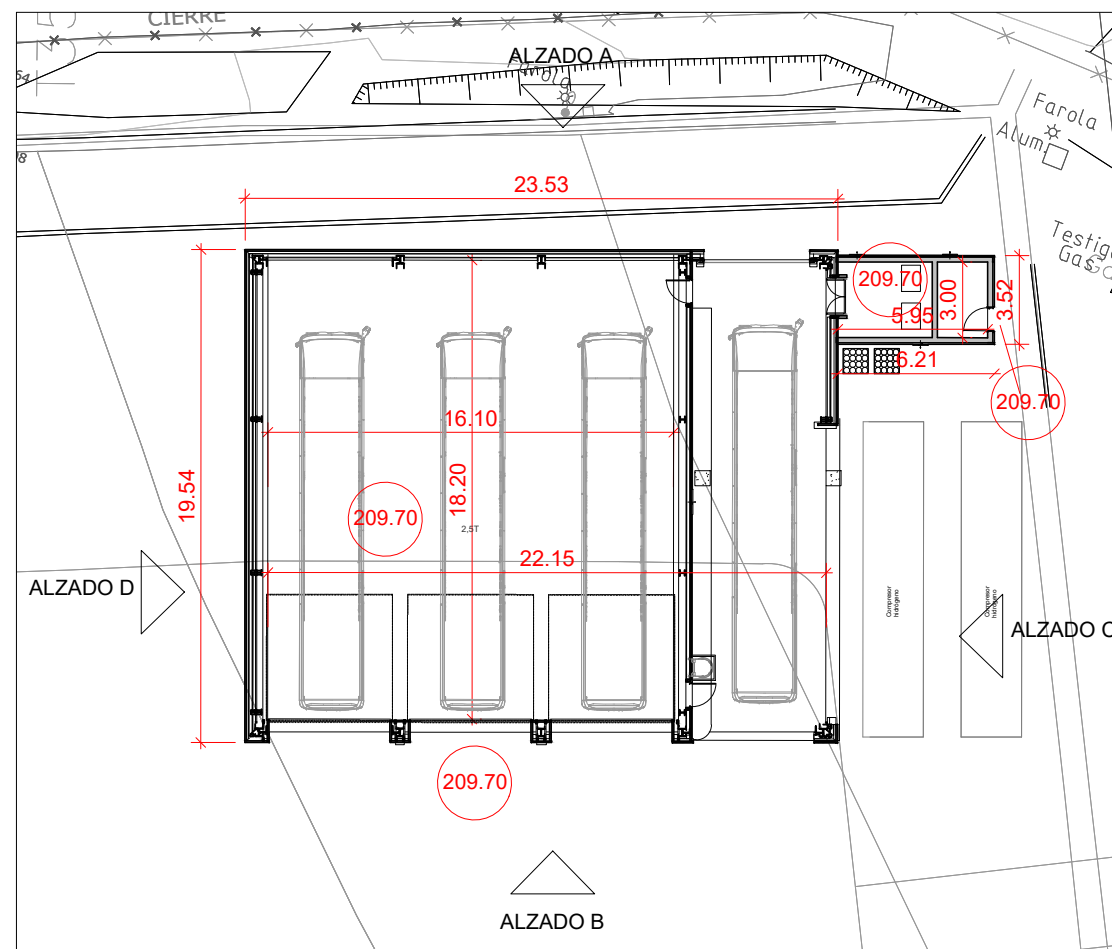
ALZADO C



ALZADO D



PLANTA CUBIERTA



PLANTA INTERIOR

2310000154  
 IRIZAR E. KOOP. 12 ZELAETA  
 EREMUAN DAUKAN PARTZELA  
 INDUSTRIALAREN  
 XEHETASUN AZTERKETA  
 ESTUDIO DE DETALLE DE LA  
 PARCELA INDUSTRIAL DE IRIZAR  
 S. COOP. EN EL AREA 12 ZELAETA

HASIERAKO ONESPENA  
 APROBACIÓN INICIAL  
 AGOSTO 2023 ABUZTUA  
 ORMAIZTEGI  
 (GIPUZKOA)

**Irizar**

II. ORDENAZIO PLANOAK  
 II. PLANOS DE ORDENACIÓN

AURREIKUSITAKO  
 JARDUEREN KOKAPENA  
 UBICACIÓN DE LAS  
 ACTUACIONES PREVISTAS

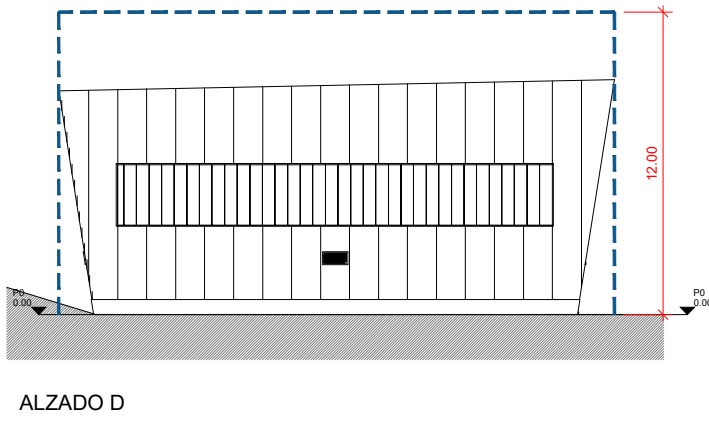
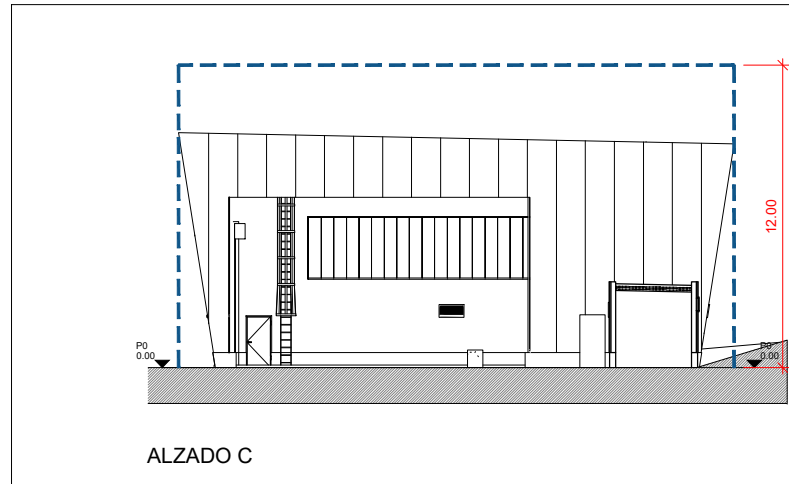
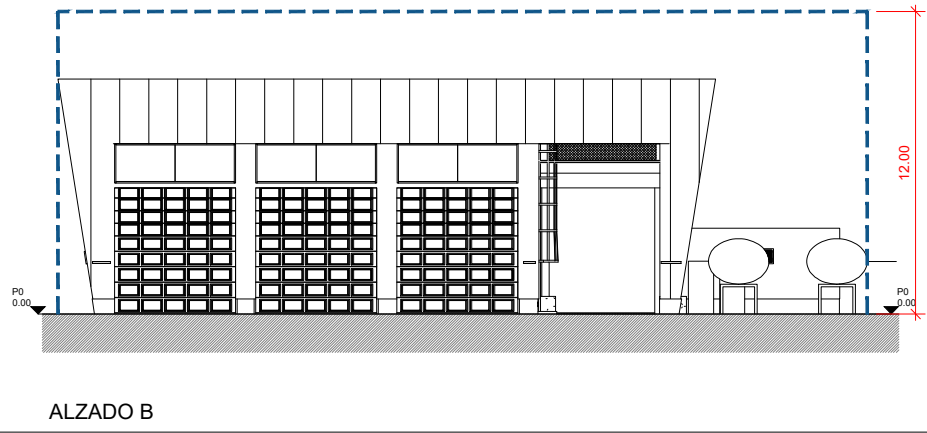
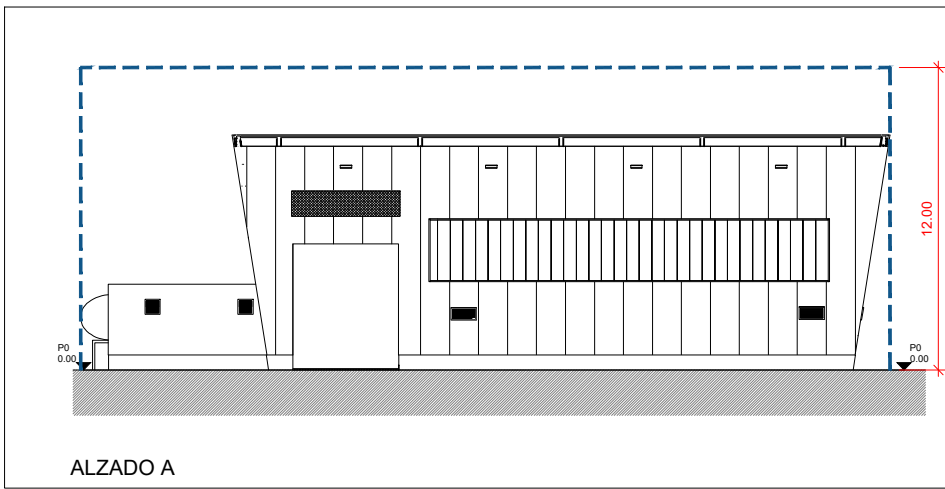
eskala  
 escala  
 A1: 1/150  
 A3: 1/300

PO.02  
 PO.02\_DEFINICIÓN ACTUACIONES.dwg

Arquitecto - Arquitecta  
 Elkargokide zkia: 2.705 Colegiado nº.  
 AMAIA TIRADOS  
*Amaitz*

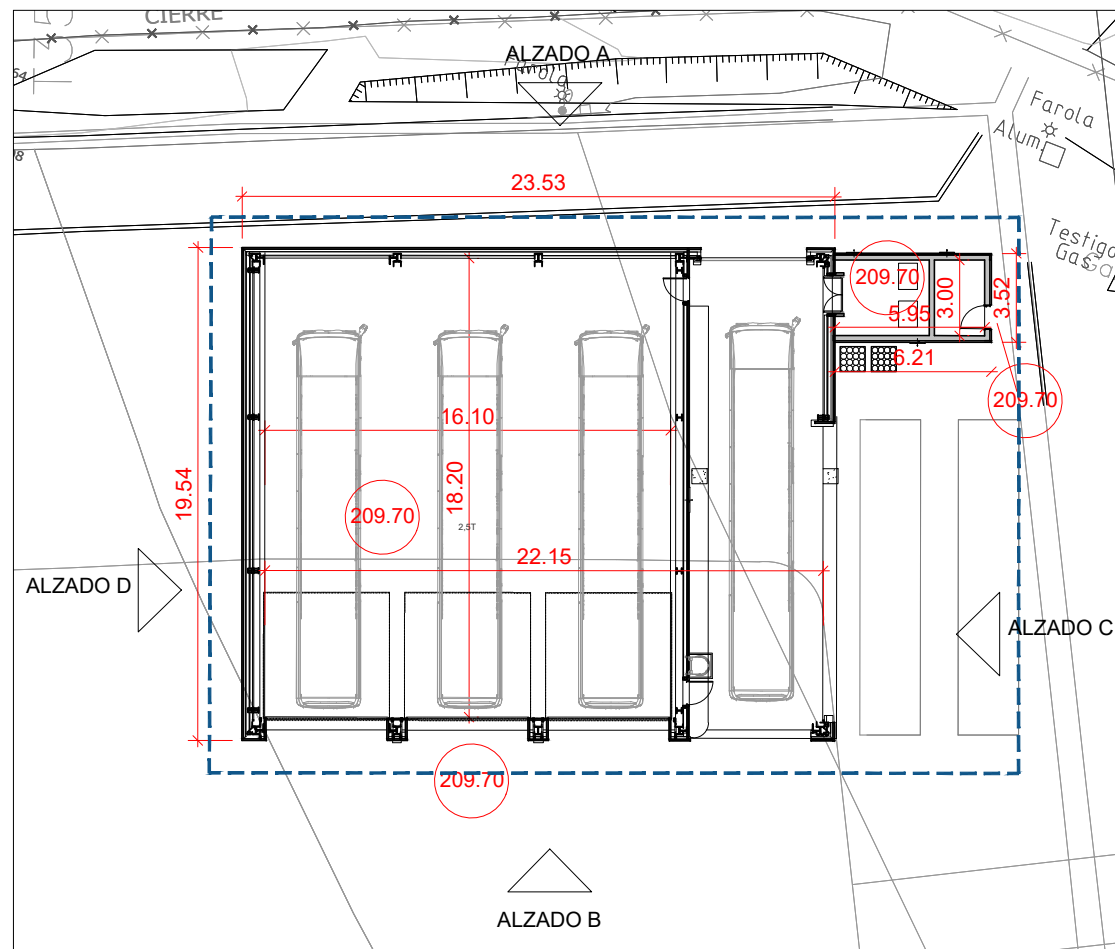
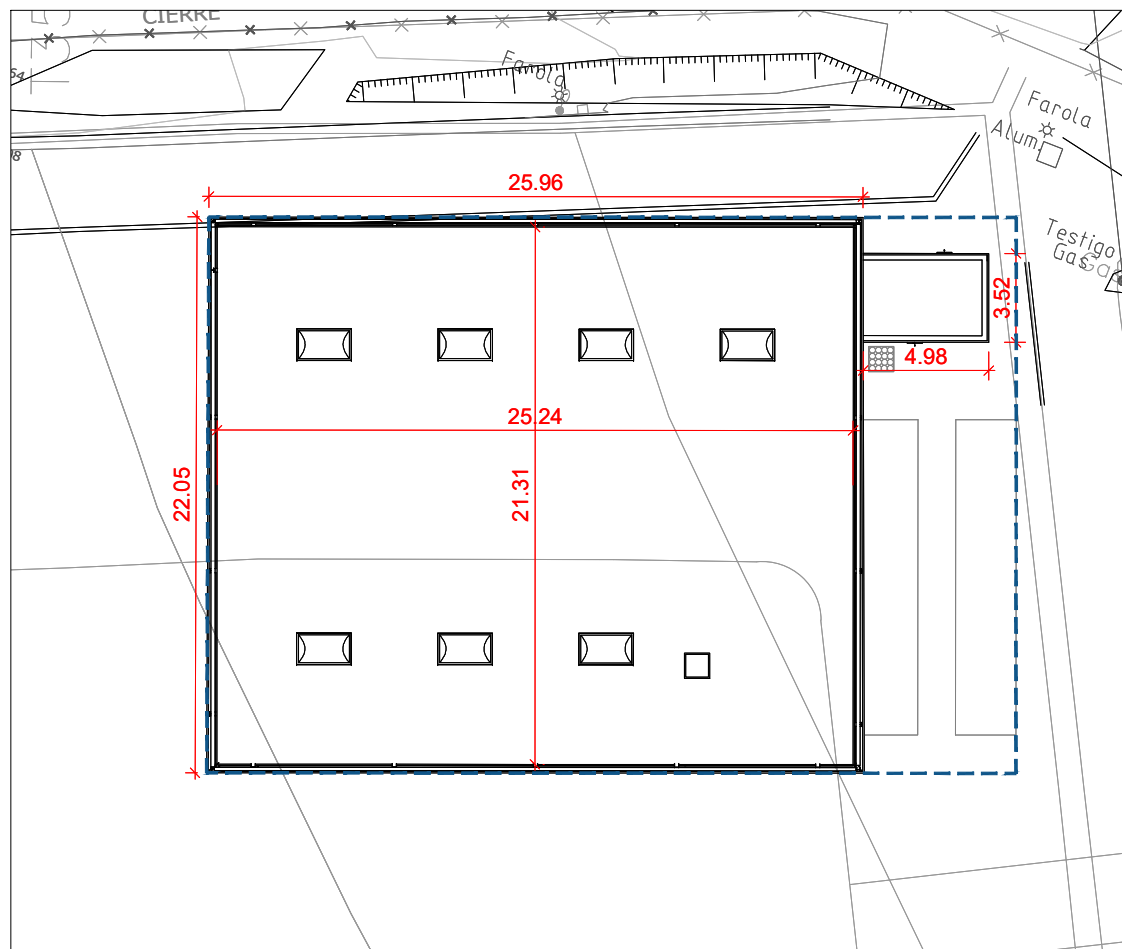
**KREAN**

www.krean.com  
 FRE02.03



----- ALINEACIONES MAXIMAS

○ 209.70 RASANTE



2310000154  
 IRIZAR E. KOOP. 12 ZELAETA  
 EREMUAN DAUKAN PARTZELA  
 INDUSTRIALAREN  
 XEHETASUN AZTERKETA  
 ESTUDIO DE DETALLE DE LA  
 PARCELA INDUSTRIAL DE IRIZAR  
 S. COOP. EN EL AREA 12 ZELAETA

HASIERAKO ONESPENA  
 APROBACIÓN INICIAL  
 AGOSTO 2023 ABUZTUA  
 ORMAIZTEGI  
 (GIPUZKOA)

**Irizar**

II. ORDENAZIO PLANOAK  
 II. PLANOS DE ORDENACIÓN

JARDUERA BERRIAREN  
 BALDINTZA GEOMETRIKOAK:  
 LERROKADURA, SESTRA ETA  
 BOLUMETRIA

CONDICIONES GEOMÉTRICAS  
 DE LA ACTUACIÓN:  
 ALINEACIONES, RASANTES Y  
 VOLUMETRIA

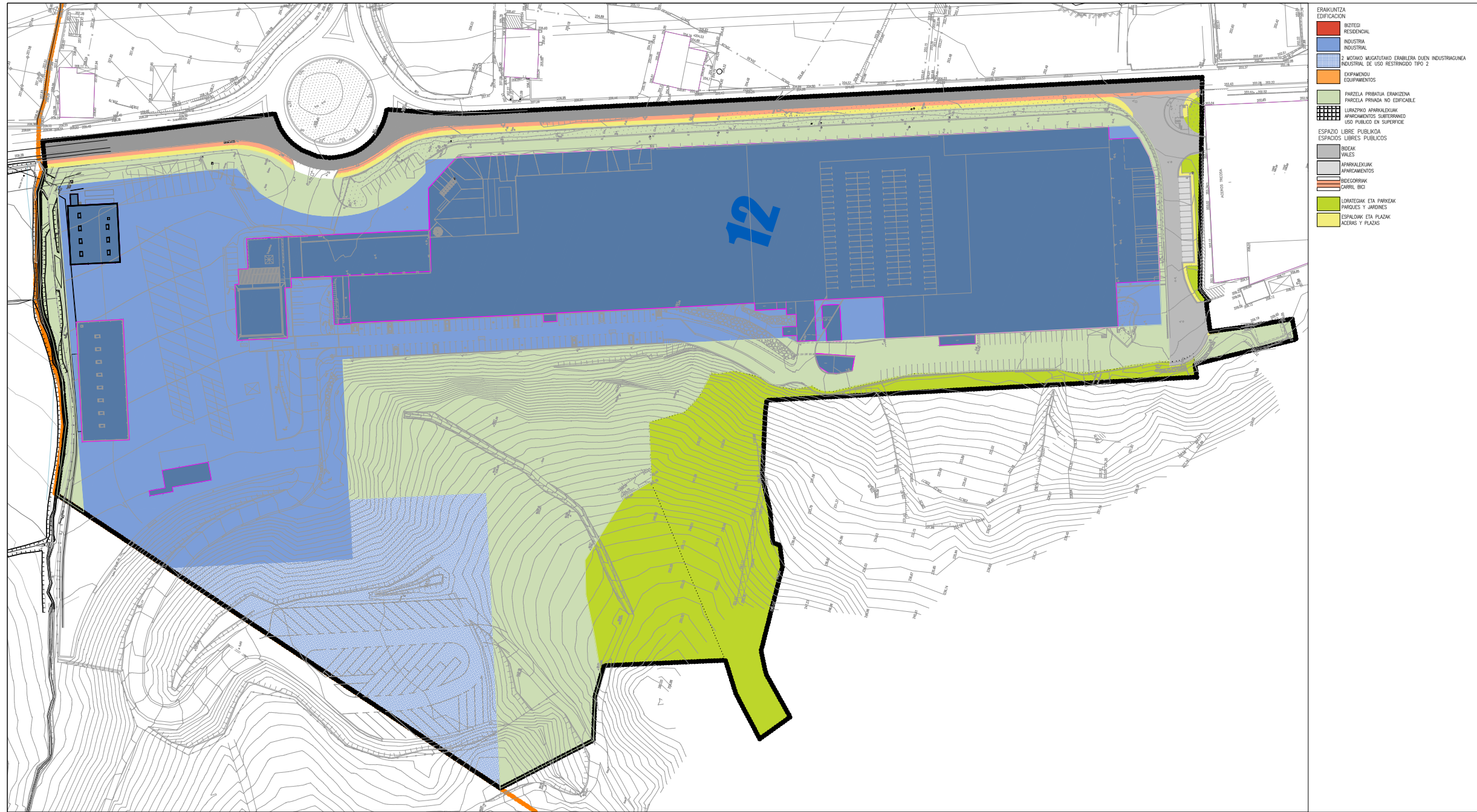
A1: 1/150  
 A3: 1/300

**PO.03**  
 PO.03\_CONDICIONES GEOMETRICAS.dwg

Arkitettoa - Arquitecta  
 Elkargokide zkia: 2.705 Colegiado nº.  
 AMAIA TIRADOS  
 Amaitz

**KREAN**

www.krean.com  
 FR E02.03



2310000154  
 IRIZAR E. KOOP. 12 ZELAETA  
 EREMUAN DAUKAN PARTZELA INDUSTRIALAREN XEHETASUN AZTERKETA  
 ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA INDUSTRIAL DE IRIZAR S. COOP. EN EL AREA 12 ZELAETA

HASIERAKO ONESPENA APROBACION INICIAL  
 AGOSTO 2023 ABUZTUA  
 ORMAIZTEGI (GIPUZKOA)



I. INFORMAZIO PLANOAK  
 I. PLANOS DE INFORMACION

XEHETASUN AZTERKETA HONEN BIDEZ OSATUTAKO ANTOLAMENDU OROKORRA  
 ORDENACION GENERAL COMPLEMENTADA POR EL PRESENTE ESTUDIO DE DETALLE

A1: 1/1000  
 A3: 1/2000

**PO.04**  
 PO.04 ORDENACION GENERAL\_PGOU - copia.dwg


Arkitettoa - Arquitecta  
 Elkargokide zkia: 2.705 Colegiado nº.  
 AMAIA TIRADOS





Arrasate, agosto 2023

Por parte del Equipo Redactor



Amaia Tirados  
Arquitecto