
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ARETXABALETA

EN EL ÁREA 20-b (BASABE)



CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES



PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARETXABALETA

MARZO 2016

ÍNDICE

MEMORIA

1.- OBJETO Y ANTECEDENTES .....	.....
2.- ÁMBITO DEL PROYECTO .....	.....
3.- MARCO GENERAL DE ELABORACIÓN DEL PROYECTO .....	.....
4.- RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE .....	.....
5.- SITUACIÓN ACTUAL .....	.....
5.1.- Situación existente.....	.....
5.2.- Infraestructura de Servicios .....	.....
5.2.1.- Abastecimiento de agua.....	.....
5.2.2.- Red de Saneamiento.....	.....
5.2.3.- Red de Energía .....	.....
5.2.4.- Acceso Rodado.....	.....
5.2.5.- Otras Instalaciones .....	.....
5.3.- Inventario de suelos Potencialmente contaminados.....	.....
6.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN .....	.....
7.- PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO Y DE EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN PLANTEADA.....	.....
8.- JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN. ADECUACIÓN A LOS CRITERIOS DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA .....	.....
1.- Artículo 105-1 de la Ley.....	.....
2.- Justificación del cumplimiento de las exigencias derivadas de los estándares legales.....	.....
2-1) Vivienda Protegida .....	.....
2-2) Alojamientos dotacionales.....	.....
2-3) Espacios libres generales .....	.....
2-3) Dotaciones locales.....	.....

**9.- TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN DE NORMAS
SUBSIDIARIAS**

9.1.- Innecesariedad de Avance

9.2.- Innecesariedad de Evaluación Ambiental Estratégica

10.-INFORME DE COMERCIO

**11.-RELACIÓN DE LAS MODIFICACIONES DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE.
RESUMEN EJECUTIVO (art. 25.3 RDL 7/2015)**

12.-OTROS DOCUMENTOS

PLANOS



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ARETXABALETA EN EL ÁREA 20-b (BASABE)

CRITERIOS Y OBJETIVOS GENERALES

MEMORIA

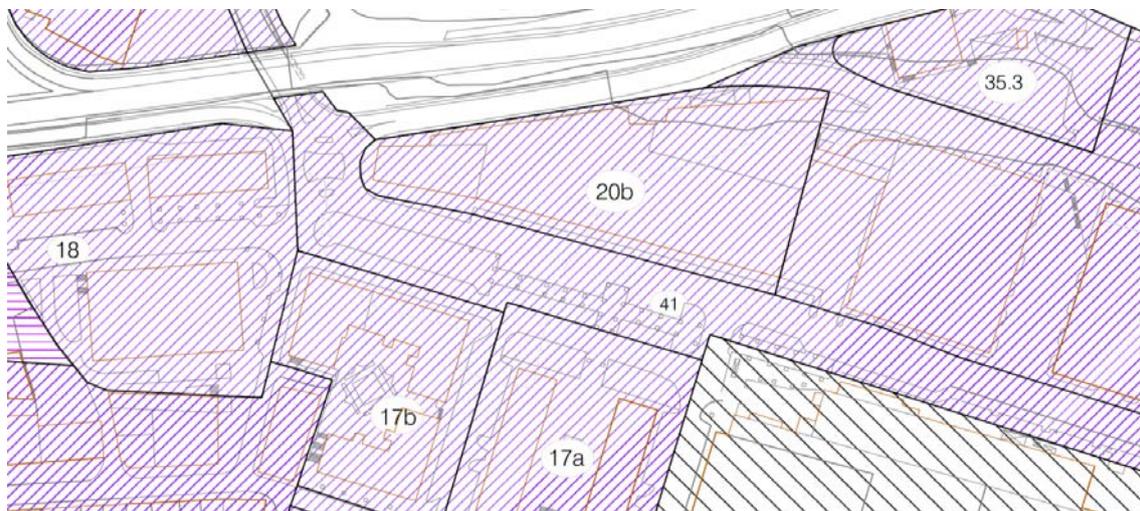
1.- OBJETO Y ANTECEDENTES

El documento urbanístico que establece la ordenación general del municipio de Aretxabaleta son las vigentes Normas Subsidiarias aprobadas con fecha 2-5-2000, cuyo Texto Refundido fue aprobado por posterior acuerdo de Diputación Foral de Gipuzkoa de 4-3-2001 (BOG 21-5-2001).

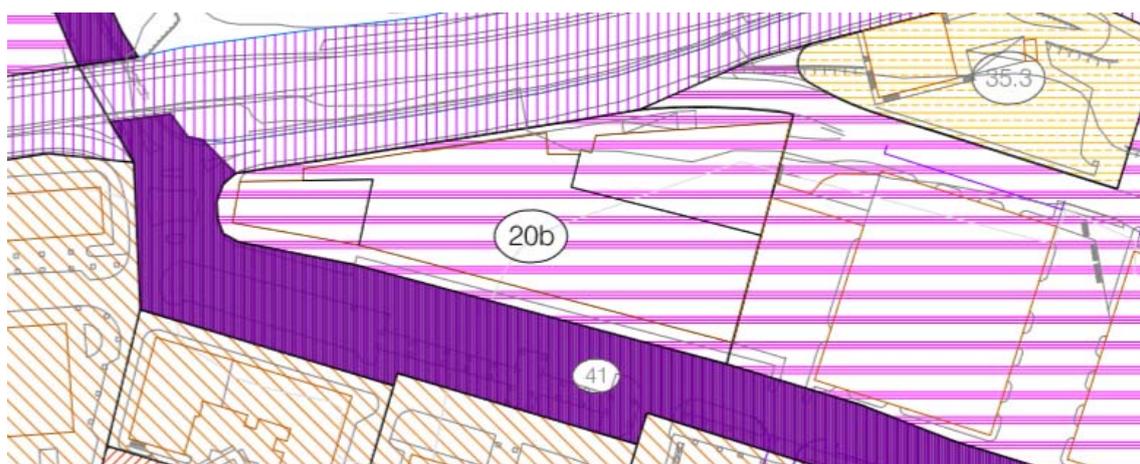


fotografía aérea ÁMBITO ACTUACIÓN

El citado documento recoge entre sus determinaciones para el suelo urbano y dentro de las denominadas como "Área Industrial Consolidada" la identificada como "20-b" calificada como Industrial Común (I.1) con una superficie de 5.400 m² y una edificabilidad de 0,7 m²(c)/m².



EXTRAIDO NORMAS SUBSIDIARIAS ARETXABAETA - "Plano 3 Clasificación del suelo"



EXTRAIDO NORMAS SUBSIDIARIAS ARETXABAETA - "Plano 4 Estructura General y Usos Globales"



EXTRAIDO NORMAS SUBSIDIARIAS ARETXABAETA - "Plano 6 Usos Pormenorizados"

El Área 20-b recoge las antiguas instalaciones de AZBE (Aguirregabiria y Zubia), que se implantó en el año 1921. En el año 2014 cesó la actividad, la antigua AZBE, que había pasado ya a quedar englobada en la multinacional ASSA ABLOY.



fotografía PABELLÓN INDUSTRIAL

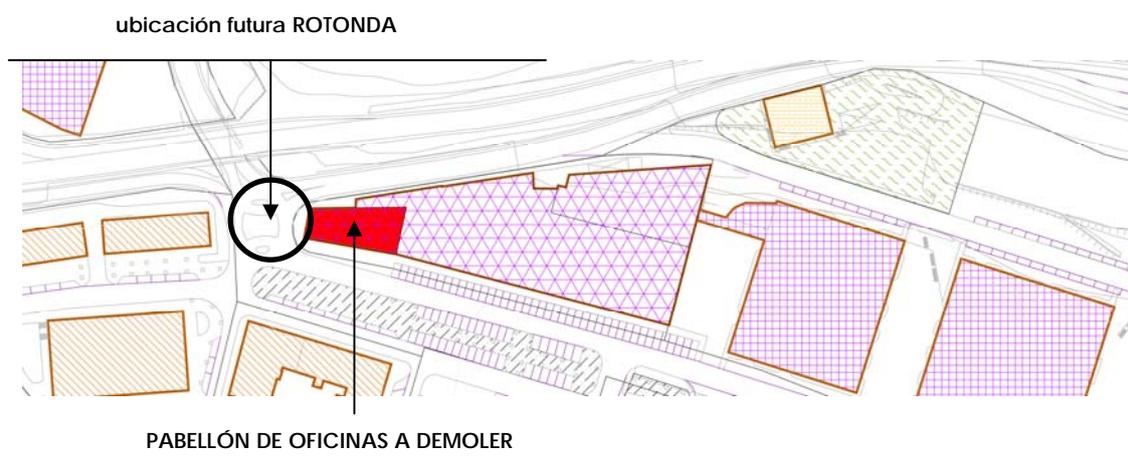
La actividad de esta empresa se trasladó al municipio de Escoriza y a la nave existente en el área colindante 20-d, quedando el área 20-b sin actividad industrial. El edificio está padeciendo un proceso de degradación que va en la dirección de concluir en ruina industrial.



fotografía interior PABELLÓN INDUSTRIAL

Las construcciones actuales existentes son el pabellón industrial y un edificio de oficinas, como decimos actualmente sin actividad, salvedad hecha del uso esporádico como almacén.

Se ha planteado al Ayuntamiento el destinar el pabellón industrial, - con las intervenciones que haya que practicar en el mismo, demoliendo por las razones que más adelante se expresarán el edificio de oficinas -, a uso terciario-comercial, con una superficie de sala comercial inferior a 1.800 m², y la correspondiente dotación de aparcamiento (3 plazas/100 m² de sala de ventas), uso terciario que no está autorizado en la actualidad, de conformidad con la calificación pormenorizada que resulta de las Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal.



Esta intervención posibilitará otro objetivo, que es el de despejar la zona adyacente a la actual rotonda Geltoki Plaza, - respecto de la cual Diputación Foral tienen prevista su reforma y ampliación para la cual necesita ocupar suelo de 20-b - lo que se conseguirá con la demolición del actual edificio de oficinas, que resulta prescindible para el desarrollo comercial que se pretende. El terreno que quedará libre se cederá al Ayuntamiento con destino a la ampliación de la rotonda, acera y aparcamiento.

Además de lo anteriormente expresado hay otra razón que justifica la implantación del nuevo programa terciario comercial ocupando el pabellón industrial, y es que la cercanía del mismo a la zona residencial y su posición en la trama urbana no hace aconsejable el desarrollar usos industriales, pues fácilmente pudieran resultar incompatibles con los Objetivos de Calidad Acústica establecidos por la vigente normativa, por los tráficos pesados que generaría, etc....

Por todo ello, se formula la presente Modificación de las Normas Subsidiarias de Aretxabaleta en relación con el Área 20-b para alterar su calificación actual industrial y recoger expresamente la posibilidad de implantar un uso terciario comercial (categoría III-b-3ª) en el pabellón industrial existente, recogándose en este mismo documento, además de las exigencias en cuanto a dotación de aparcamiento, las determinaciones propias de la ordenación pormenorizada que posibilite la concesión de licencia directa para las obras de rehabilitación del inmueble, con el adecuado tratamiento del entorno dentro del área y la mejora de las acometidas a las redes y la previsión de las obras de urbanización necesarias que se recogerán en el correspondiente Proyecto de Obras Complementarias.

Este documento tiene por objeto establecer los criterios objetivos generales de la propuesta, y servir de instrumento de la participación ciudadana, por lo que no llega a establecer el desarrollo pormenorizado de la ordenación.

El documento ha sido elaborado por encargo de la propiedad del Área 20-b Aretxabaleta Navas S.L., por el Letrado José Mª Abad y la Arquitecta Katrin Marrero, con la colaboración de los Servicios Técnicos Municipales, y es asumido por el Ayuntamiento de Aretxabaleta para su tramitación.

2.- ÁMBITO DEL PROYECTO

El ámbito objeto de la presente Modificación de las Normas Subsidiarias se circunscribe al identificado como Área "20-b", clasificado como suelo urbano (Área Industrial Consolidada). Su superficie es de 5.400 m² y linda al Norte con Geltoki Plaza, al Este y Oeste con c/ Basabe Poligonoa, y al Sur con patio y pabellón de Área 20-d.

3.- MARCO GENERAL DE ELABORACIÓN DEL PROYECTO

Este proyecto se elabora en el marco correspondiente al conjunto de las disposiciones que resultan de aplicación por razón de las materias afectadas, y en particular, sin ánimo de exhaustividad, las siguientes:

- Disposiciones urbanísticas promovidas en la Comunidad Autónoma del País Vasco y vigentes en la misma:
 - Ley de Suelo y Urbanismo, de 30 de junio (Ley 2/2006).
 - Ley de 28 de noviembre de 2008, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.
 - Decreto de 3 de julio de 2012, de estándares urbanísticos (Decreto 123/2012).
 - Decreto 213/2012 de 16 de octubre de 2012 de Contaminación Acústica.
 - Decreto de 211/2012 de 16 de octubre de 2012 por el que se regula el Procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica de Planes y Programas.

- Disposiciones promovidas por la Administración central:
 - Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado mediante Real Decreto Legislativo de 30 de octubre de 2015 (Real Decreto Legislativo 7/2015).
 - Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo, aprobado mediante Real Decreto de 24 de octubre de 2011 (Real Decreto 1492/2011).
 - Ley de Evaluación Ambiental de 9-12-2013.

4.- RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE

Normas Subsidiarias de Planeamiento Municipal

Las vigentes Normas Subsidiarias de Aretxabaleta están constituidas por el documento aprobado por Diputación Foral con fecha 2-5-2000 y su Texto Refundido aprobado con fecha 27-3-2001 (BOG 21-5-2001).

El citado documento recoge entre sus determinaciones el ámbito urbanístico identificado como "20-b", con una superficie de 5.400 m².

Está clasificado como suelo urbano con calificación global Industrial, y su calificación pormenorizada es la de Industrial Común (I-1).

Figura entre las denominadas "Áreas Consolidadas" (art. 2.1.4), con una superficie de 5.400 m² y una edificabilidad de 0,7 m²/m². De conformidad con lo establecido en el art. 2.1.7 de las Normas Urbanísticas, se mantienen los aprovechamientos existentes en las áreas consolidadas sin perjuicio de la posibilidad de que el Ayuntamiento ordene la demolición de pequeñas construcciones o instalaciones que se consideren inadecuadas.

Por su parte el art. 2.1-14 al referirse al "planeamiento y gestión de las Áreas Consolidadas" establece la posibilidad de introducir cambios en la ordenación o en sus Normas u Ordenanzas mediante la modificación puntual del documento de Normas Subsidiarias. Recoge también que podrán formularse Planes Especiales y Estudios de Detalle para el cumplimiento de la finalidad recogida en el art. 2.1.8 (Construcciones Inadecuadas).

Sin embargo como norma general en las Áreas Consolidadas se actúa mediante Ejecución Directa.

5.- **SITUACIÓN ACTUAL**

5.1.- **Edificación existente**

En el ámbito 20-b existe en la actualidad el edificio de oficinas y el pabellón industrial de la antigua AZBE, que pasó a integrarse en el grupo multinacional ASSA ABLOY, hasta que en el año 2014 trasladó su actividad a Escoriaza y al colindante Área 20-d.

La parcela tiene forma triangular limitada al Norte por Geltoki Plaza, al Este y Oeste por calle Basabe Polígonoa y al Sur por la parcela de ASSA ABLOY, donde esta empresa mantiene parte de su actividad (Área 20-d).

En la parcela con una superficie según medición de 5.335 m² se encuentra el edificio de oficinas en el extremo Norte, y cuatro pabellones contiguos que constituyen un único local en el extremo Sur. La superficie catastral es de 4.918 m² (Ref. 4064066) algo inferior a la real y a la recogida en las Normas Subsidiarias.

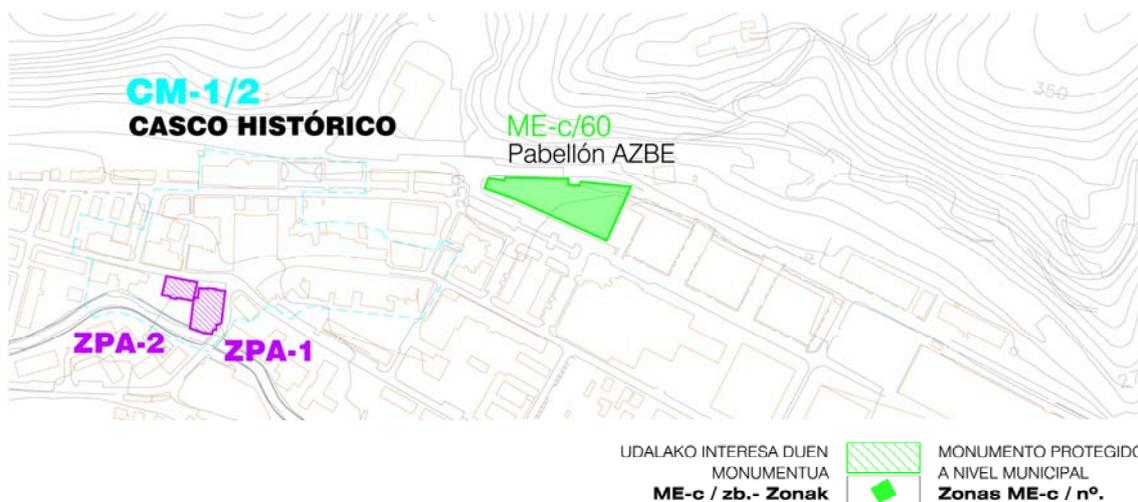
El edificio de oficinas tiene una planta de 436,25 m² y un perfil de planta baja y dos plantas. Por tanto representa un total de 1.308,78 m²(t) que se eliminan.

El pabellón industrial tiene una ocupación de unos 3.838 m² de los que 2.494,06 m²(t) corresponden a su nave central, en planta baja. Además hay una nave destinada a almacén de 1.010,74 m²(t) y una serie de añadidos y entreplantas que representan 665,26 m²(t) y 623 m²(t), en total unos 4.793,06 m²(t).

Catastralmente el conjunto del pabellón y de oficinas tiene 6.102 m²(t).

Las vigentes Normas Subsidiarias en su Documento B "Catálogo del Patrimonio Cultural Inmueble" recoge en su categoría "2C" "Edificios y Bienes Inmuebles de Interés Arquitectónico propuestos para ser protegidos a nivel municipal o local" la zona ME-C60 "Pabellón Industrial de AZBE".

Es decir, que el pabellón, se entiende que el industrial, no las oficinas, tiene nivel de protección local.



EXTRAIDO NORMAS SUBSIDIARIAS ARETXABALETA - "Plano 11 Patrimonio Cultural Inmueble"

Se efectuará consulta a Patrimonio de Diputación acerca de esta interpretación. En todo caso a través del presente expediente si fuera necesario se modificaría el Documento B "Catálogo del Patrimonio Inmueble" en el sentido de concretar la protección exclusivamente al pabellón, no así al edificio de oficinas, respecto del que hay razones urbanísticas de interés general que imposibilitan su conservación.

5.2.- Infraestructura de Servicios

5.2.1.- Abastecimiento de Agua

Tiene abastecimiento a través de una acometida insuficiente.

5.2.2.- Red de Saneamiento

No está conectada a la red de evacuación general.

5.2.3.- Red de Energía

La parcela dispone de suministro desde un transformador de 630 Kva 30.000/220 en el exterior del pabellón, junto a la carretera del Caserío Basabe.

Está previsto eliminar este elemento y efectuar la acometida desde otro punto de forma soterrada.



CENTRO DE TRANSFORMACIÓN

5.2.4.- Acceso Rodado

Dispone de acceso rodado desde Basabe Kalea Polígonoa por delante y por la parte trasera.

Dispone de acceso a través de un patio situado al Sur, incluido en el Área 20-d.

5.2.5.- Otras Instalaciones

En la cubierta del inmueble hay dos depósitos de gas licuado de 20 m³ que suministraban combustible a hornos y generadores, y a la calefacción, que hay que eliminar.

5.3.- Inventario de suelos Potencialmente contaminados

El ámbito urbanístico Área 20-b de las Normas Subsidiarias de Aretxabaleta está incluido en el Inventario de Suelos con actividades o instalaciones potencialmente contaminantes de la CAPV.

Aparece identificado con el nº 20013-00022.

Se ha elaborado por la empresa *Enviroengineering* una evaluación del estado de las instalaciones, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 25 y 38 de la Ley 4/2015 para la Prevención y Corrección de la contaminación del suelo, con la finalidad de justificar la exención del procedimiento de calidad del suelo prevista en la citada Ley por cumplir los requisitos que se exigen en la misma para su clasificación como de potencial contaminante bajo. El citado documento, que ha sido remitido al Departamento de Medio Ambiente, señala que se cumplen los requisitos del art. 25 en el sentido de que, de un lado, la actividad que ha soportado el suelo esté clasificada como actividad con potencial contaminante bajo, según el Anexo II de la Ley 4/2015, y no se prevean en el emplazamiento movimientos de tierras o eliminación de solera.

Después del citado estudio y al establecer las condiciones de ordenación que debe recoger el documento de Modificación de Normas Subsidiarias se ha considerado la necesidad de la demolición del edificio de oficinas, actuación ésta que sí conllevará la eliminación de la solera. Hay que significar sin embargo que precisamente esta parte donde se producirá esta intervención no ha soportado actividad contaminante alguna ni ha albergado instalación potencialmente contaminante. Además no se va a efectuar movimiento de tierras, quedando pavimentados los terrenos.

Se ha elaborado memoria complementaria para su remisión al Departamento de Medio Ambiente del Gobierno Vasco para que admita que concurre la circunstancia del art. 23 apartado a) (no es suelo que soporta o haya soportado una actividad o instalación potencialmente contaminante).

6.- PROPUESTA DE ORDENACIÓN

Se plantea recalificar expresamente el área 20-b como de "uso terciario" para posibilitar la implantación de un uso terciario comercial III-b-3^a, es decir, de superficie superior a 2.000 m², que de conformidad con lo establecido en el art. 1.3.3 (uso III-b) de las Normas Urbanísticas debe emplazarse en zona de uso terciario o en zona industrial si así lo prevé la norma particular.

En el caso que nos ocupa, en relación con el Área 20-b, calificado como de uso industrial, industria Común, no existe tal previsión de uso terciario, lo que obliga a modificar las Normas Subsidiarias para recoger esta calificación "terciaria".

Además se recogerá la ordenación pormenorizada del ámbito 20-b, previendo la demolición del edificio de oficinas para despejar esa zona que pasará a ser pública, con la finalidad de favorecer el encaje de la nueva rotonda que va a

disponer Diputación Foral en sustitución de la actual. Se dispondrá de una ampliación de la acera en la parte posterior, claramente insuficiente.

La superficie ocupada por las oficinas, 436 m², se destinará a ampliación de rotonda, acera y aparcamiento.

Respecto del pabellón industrial, la intervención se propone eliminar los añadidos inadecuados para realzarlo en sus valores. Concretamente en la parte trasera, lo que representa que permanecerá un edificio de unos 3.300 m² de ocupación, y en planta alta el cuerpo de unos 1.000 m² en total unos 4.300 m²/t.

De esta forma se disminuye la edificabilidad actualmente materializada en unos 1.800 m²(t).

El esquema de implantación de usos se concreta en unos 1.800 m² en planta baja destinados a uso terciario comercial (con sala de ventas inferior a 1.800 m²) y unos 1.500 m² en planta baja destinados a satisfacer la dotación de aparcamientos (3 plazas/100 m² sala de venta mínimo). En la planta primera se disponen 1.000 m² de almacén, vestuario, locales técnicos. Se dispone también de aparcamiento privado en la parte superior, junto al acceso de carga y descarga. Se dispone de aparcamiento público en parte del terreno que se cede al Ayuntamiento en el extremo Norte.

Se califica la totalidad de la edificabilidad (4.300 m²(t)) como de uso terciario comercial, si bien, mientras exista el Centro Comercial deberá destinar la superficie necesaria a la dotación de aparcamiento.

En el supuesto de que por el tipo de actividad dicha dotación no fuera necesaria se podrá destinar la totalidad del inmueble a uso terciario.

La zona de carga y descarga se dispone en la planta alta, a través del vial trasero.

El acceso de los vehículos se establecerá en función del Estudio de Tráfico encargado a LEBER.

Se acompañará Estudio Acústico encargado a EKOLUR.

7.- PROPUESTA DE CLASIFICACIÓN Y CATEGORIZACIÓN DEL SUELO Y DE EJECUCIÓN DE LA ACTUACIÓN PLANTEADA

El Área 20-b que está categorizado como suelo urbano consolidado pasa a quedar categorizado como "suelo urbano no consolidado" por insuficiencia o inadecuación de la urbanización. A este respecto hay que señalar que el presente documento tiene, además del contenido propio de la ordenación estructural, el correspondiente a la ordenación pormenorizada.

Además en el supuesto de que se confirme que el cambio de uso de Industrial Común a Terciario Comercial conlleva un incremento de edificabilidad urbanística ponderada respecto a la previamente materializada se deberá efectuar el levantamiento de la carga dotacional (cesión del 15% de edificabilidad sobre el incremento) por constituir una "actuación de dotación" de conformidad con lo dispuesto en el art. 7.1.b del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por RDL de 30 de octubre nº 7/2015 y art. 137 de la Ley 2/2006 del Parlamento Vasco.

A tal efecto hay que considerar que el coeficiente de uso industrial es 0,6 y el coeficiente de uso terciario es 1,1 y que parte de la edificación actual es objeto de demolición, concretamente unos 1.308 m²/t que corresponden al edificio de oficinas, más una serie de añadidos que representan unos 500 m²/t.

Con estos datos la edificabilidad ponderada materializada representa (6.100 x 0,6) 3.650 m²/t(H) y la resultante de la Modificación (4.300 x 1,1) 4.730 m²/t(H), datos que se concretarán en el documento para la aprobación inicial.

La cuantificación en su caso de la valoración de esta compensación se recogerá en el correspondiente Proyecto de Reparcelación como instrumento para definir las parcelas privadas y públicas, cediendo estas últimas al Ayuntamiento, debidamente urbanizadas, con el levantamiento de la carga dotacional que resulte.

Las obras de urbanización a desarrollar se recogerán en un Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización que se formulará con el Proyecto de Rehabilitación del pabellón. Recogerá la ejecución de la acera posterior, las nuevas acometidas y la reurbanización superficial del Área con un tratamiento que se corresponda con la urbanización del boulevard.

Es de destacar que no estamos ante una actuación de urbanización (actuación integrada) por lo que no es exigible la formulación del correspondiente PAU ni Proyecto de Urbanización.

8.- JUSTIFICACIÓN DE LA OPORTUNIDAD Y CONVENIENCIA DE LA MODIFICACIÓN. ADECUACIÓN A LOS CRITERIOS DE LA LEGISLACIÓN URBANÍSTICA

La inexistencia en la actualidad de actividad industrial en el ámbito 20-b ha supuesto la oportunidad de reconsiderar su calificación industrial actual que se considera poco compatible con el entorno urbano en que se encuentra, por los problemas de ruido, tráfico pesados, etc...

El interés de una firma comercial en desarrollar un Centro Comercial con una sala de ventas inferior a 1.800 m² permite sustituir el actual uso industrial por

este nuevo uso terciario comercial más compatible con la trama urbana en que se encuentra. El hecho de que las necesidades del nuevo uso no sean extensivas al edificio de oficinas situado en el extremo Norte permite su demolición y la obtención de un suelo libre que será cedido al Ayuntamiento. Se consigue con ello despejar la zona colindante a la rotonda, disponiendo de los suelos que puedan resultar necesarios para la remodelación que está diseñando Diputación Foral; el resto se destinará a acera y aparcamiento.

Se va a revitalizar un tejido industrial en desuso con nuevas actividades económicas más compatibles y se solventan problemas urbanísticos del municipio, amén de rehabilitar el edificio pabellón y mejorar la urbanización de su entorno. Se evita también que se produzca una ruina industrial

Desde el punto de vista del art. 105 de la Ley 2/2006 se establece la necesidad de que la Modificación de Planeamiento debe “justificar el cumplimiento de los requisitos legales asociados a las Modificaciones que incrementen la edificabilidad o intensidad de uso o afecten a espacios libres de naturaleza estructural”.

En el caso presente hay que significar que la Modificación de las Normas Subsidiarias que se formula no plantea incremento de la edificabilidad o intensidad de uso, ni afecta a espacios libres de naturaleza estructural; se limita a modificar la calificación actual, industrial, por la nueva calificación Terciaria Comercial, reduciendo la edificabilidad actualmente consolidada como consecuencia de la eliminación del cuerpo de oficinas. Se consigue así un espacio libre que se cederá al Ayuntamiento.

Por tanto desde el punto de vista del citado art. 105 podemos manifestar:

1. Artículo 105-1 de la Ley

Hay que señalar que la Modificación supone tan solo recalificar la edificabilidad industrial en edificabilidad terciario-comercial y aparcamiento sobre rasante (todo ello en la parcela privada), reduciendo incluso la edificabilidad materializada - con el derribo del cuerpo de oficinas -, sin que se incremente la edificabilidad residencial (sigue siendo cero), ni se afecte a usos protegidos (vivienda protegida y actividades económicas protegidas) ni a espacios libres integrantes del Sistema General. Pasamos a continuación a justificar el cumplimiento de los requisitos legales.

a) Justificación del mantenimiento de la calidad urbana y dotacional.

De conformidad con la exigencia del art. 105-1-a) la propuesta recogida en el Documento de Modificación no implica una actuación de urbanización (art. 7), por lo que su alcance tiene escasa incidencia en la calidad urbana y dotacional actual.

Se trata de una actuación de dotación por el incremento de edificabilidad urbanística respecto a la previamente materializada en la parcela, reduciendo la edificación consolidada, con una pequeña rectificación de la parcela para ceder suelo en el extremo Norte para facilitar la reforma de la rotonda existente. La actuación se efectúa en parcela privada sin reducir el saldo de los espacios públicos que incluso se incrementan en unos 436 m². Se ha diseñado la rehabilitación del edificio pabellón consolidando unos 4.300 m²/t; de ellos unos 1.500 m²/t se destinan a aparcamiento en el interior, además de otros en superficie. Se ha previsto la dotación de aparcamiento con un estándar de 3 plazas/100 m² de sala de ventas.

Por tanto la propuesta va a mejorar el aspecto del edificio, y su integración en el entorno contemplándose la mejora de la urbanización a desarrollar en el Proyecto de Obras Complementarias.

- b) Justificación de la adecuación del Proyecto a los criterios de intervención establecidos en el art. 105-1-b)

No se incide en terrenos destinados a usos protegidos (viviendas y actividades económicas protegidas) por lo que este aspecto no resulta de aplicación.

2. Justificación del cumplimiento de las exigencias derivadas de los estándares legales

2-1) Vivienda Protegida

No existe edificabilidad residencial en el Área 20-b, por lo que no resulta de aplicación este estándar.

2-2) Alojamientos dotacionales

No se produce incremento de la edificabilidad urbanística residencial por lo que no resulta de aplicación este estándar. Tampoco sería exigible dado el tamaño del municipio.

2-3) Espacios libres generales

Al no producirse un incremento de la edificabilidad residencial tampoco resulta aplicable la previsión de mayores espacios libres integrantes del Sistema General en la cuantía prevenida en el art. 78 de la Ley 2/2006.

2-4) Dotaciones locales

Si bien el ámbito se consolida en su clasificación de suelo urbano, se propone su categorización como suelo urbano no consolidado por incremento de la edificabilidad urbanística ponderada e insuficiencia

de la urbanización que hay que complementar a través del correspondiente Proyecto.

Se trata de una actuación no de urbanización sino de una actuación de dotación.

El Decreto 123/2012 de 3 de julio en su artículo 6-2 recoge las exigencias que se deben cumplir para el levantamiento de la carga dotacional en ámbitos en el que el uso predominante sea distinto del residencial, y que se concretan en:

Reserva de espacios libres

Equivalente al 6% de la actuación de dotación, pudiendo destinarse la mitad de ella a aparcamiento público.

Representa el 6% de la superficie de la parcela en la parte proporcional al incremento de edificabilidad urbanística sobre la materializada.

Por tanto la dotación sería aún en el supuesto de calcularla sobre la totalidad del ámbito:

$$5.400 \text{ m}^2 \times 0,06 = 324 \text{ m}^2$$

Se cede una superficie de 436 m² que cumple este requisito.

Estándar de aparcamiento en parcela privada

El Decreto exige como mínimo 0,35 plazas por cada 25 m² de techo sobre rasante (sin tener en cuenta el aparcamiento). Esta edificabilidad asciende a unos 4.300 m²/t a los que hay que descontar el aparcamiento (unos 1.500 m²/t).

Este estándar representaría:

$$2.800 \text{ m}^2/\text{t} \times \frac{0,35}{25} = 39 \text{ plazas}$$

Se cumple ampliamente el estándar pues se prevé en total en la parcela un mínimo de 3 plazas/100 m²/t de sala de ventas que representa 54 plazas. Además se prevén plazas adicionales en el extremo Norte, terreno que se cede.

Vegetación

La normativa establece que se debe disponer de un árbol por cada 100 m²/t. Por tanto corresponde la plantación de 28 árboles por la edificabilidad de 2.800 m²/t de uso terciario comercial.

9.- TRAMITACIÓN DEL EXPEDIENTE DE MODIFICACIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS

9.1.- Innecesariedad de Avance

El art. 104 de la vigente Ley 2/2006 del Parlamento Vasco regula el procedimiento de Modificación y Revisión de los Planes recogiendo en su epígrafe c) que la tramitación del Avance será "optativa". En el caso que nos ocupa, dado el limitado alcance de la Modificación que se plantea (cambio de calificación de "industrial" a "terciario comercial"), su escasa incidencia territorial (>6.000 m²) y su alto grado de concreción, se ha entendido que puede renunciarse a este trámite.

El citado trámite de Avance tiene además mayor sentido si sirve para proponer diversas alternativas de ordenación, que son objeto de debate para decantarse por una de ellas (art. 62.1.a) de la Ley Vasca 2/2006).

En el caso presente, los objetivo, criterios y propuestas de intervención están ya predeterminados por la finalidad de implantar un uso terciario comercial que hace posible la ejecución de la nueva ordenación, eliminando edificaciones que actualmente están consolidadas para conseguir una mejora del entorno. Todo ello justifica la innecesiedad del Avance.

Estas mismas razones son válidas para entender innecesaria la formulación de alternativas a la propuesta. Es un concreto Proyecto el que permite la intervención (uso terciario comercial) y no existe otra propuesta razonable que permite satisfacer los objetivos de dar una actividad al pabellón compatible con la trama residencial y que posibilite demoler parte de lo ya edificado y consolidado.

9.2.- Innecesiedad de Evaluación Ambiental Estratégica

El artículo 22.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana contempla que los instrumentos de ordenación urbanística están sometidos a Evaluación Ambiental de acuerdo con lo previsto en la Legislación de Evaluación de determinados Planes y Programas de Medio Ambiente.

Esta Legislación Ambiental está configurada básicamente por la Ley de Evaluación Ambiental de 9 de diciembre de 2013, de ámbito Estatal, y por el Decreto de 16 de octubre de 2012 que regula el procedimiento de Evaluación Ambiental Estratégica de Planes y Programas, como Normativa propia del País Vasco.

Pues bien, de acuerdo con lo dispuesto en la Ley de 9 de diciembre de 2013 serían Planes sujetos a Evaluación Ambiental Estratégica los relacionados en el art. 6.

Confrontando el citado artículo con el objeto que se pretende en la Modificación implantación de un uso terciario en suelo urbano, podemos concluir que el expediente no está sujeto a dicha Evaluación toda vez que:

- No prevé la futura autorización de proyectos sometidos a evaluación de impacto ambiental.
- No afecta a espacios integrados en red Natura 2000.
- No responde a las características y condicionantes que justificarían su evaluación ambiental estratégica simplificada.

Igualmente y en el marco del Decreto de 16 de octubre de 2012 de aplicación en la Comunidad Autónoma del País Vasco, el artículo 4 señala que están sujetos a Evaluación Ambiental Estratégica los planes mencionados en el Anexo 1 de la Ley 3/1998 de 27 de febrero, General de Protección de Medio Ambiente del País Vasco. A la vista de dicho Anexo hay que concluir que el proyecto no está sujeto a Evaluación debido a que se trata de una Modificación de Planeamiento que no tiene efectos significativos en el Medio Ambiente. A mayor abundamiento podría afirmarse que el Ámbito era suelo urbano en el momento de entrada en vigor de la citada Ley 3/1998.

10.- INFORME DE COMERCIO

El presente documento de Modificación de las Normas Subsidiarias debe ser sometido de forma previa a la aprobación definitiva al informe vinculante de la C.O.T.P.V., en el que se abordará la adecuación de la propuesta a la normativa de ordenación territorial, y en particular al PTS

de Creación de Suelo de Actividades Económicas y Equipamientos Comerciales, tras la sentencia que anula determinados aspectos del mismo (los que hacen referencia a las restricciones de ampliación de determinados equipamientos comerciales).

Además la Ley de Comercio 7/1994 en su redacción dada por la Ley 7/2012 de 23 de abril no contempla la concesión de una licencia comercial específica pero sí informe (art. 13.5) previo a la implantación de grandes establecimientos comerciales - que según la precitada Ley son aquellos de superficie superior a 700 m² - que versará sobre la adecuación de la actividad proyectada a los criterios establecidos en el PTS de Equipamientos Comerciales. Es el Ayuntamiento quien debe solicitar el informe de Gobierno Vasco.

Parece obvio que existiendo en su momento, de forma previa a la aprobación definitiva de esta Modificación Puntual de las Normas Subsidiarias, informe favorable de la COTPV a la implantación del programa comercial inferior a 5.000 m²/t, el posterior informe de Comercio, previo a la implantación, informe que además no es vinculante, no debería ser negativo.

En todo caso, el Ayuntamiento, en cumplimiento de lo recogido en la Ley de Comercio reseñada solicitará el preceptivo informe de forma previa a la concesión de licencia de rehabilitación del inmueble, al objeto de dar cumplimiento al art. 13.5 de la precitada Ley.

11.- RELACIÓN DE LAS MODIFICACIONES DEL RÉGIMEN URBANÍSTICO VIGENTE, RESUMEN EJECUTIVO (art. 25.3 RDL 7/2015)

Se desarrollará con el Documento para la aprobación inicial.

12.- OTROS DOCUMENTOS

El documento para la aprobación definitiva contendrá los siguientes:

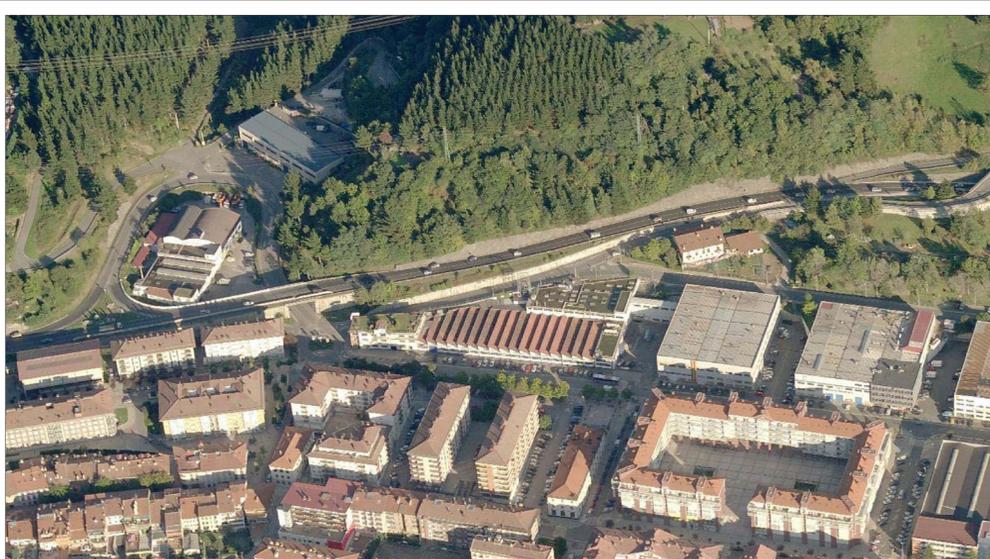
- Memoria
- Norma Urbanística Particular del Área 20-b
- Estudio Económico Financiero. Memoria de Sostenibilidad (art. 22-4 del RDL 7/2015 de 30 de Octubre)
- En su caso Modificación del Catálogo "B"
- Planos

En Donostia-San Sebastián, Marzo 2016

Por el Equipo Redactor

Fdo.: José M^a Abad Uruzola
Letrado

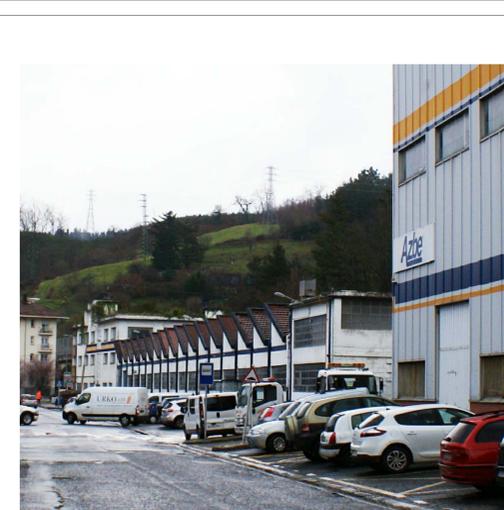
Fdo.: Katrin Marrero Vizcaino
Arquitecta



VISTA AEREA orientación Oeste



VISTA AEREA orientación Sur



VISTA AEREA orientación Norte

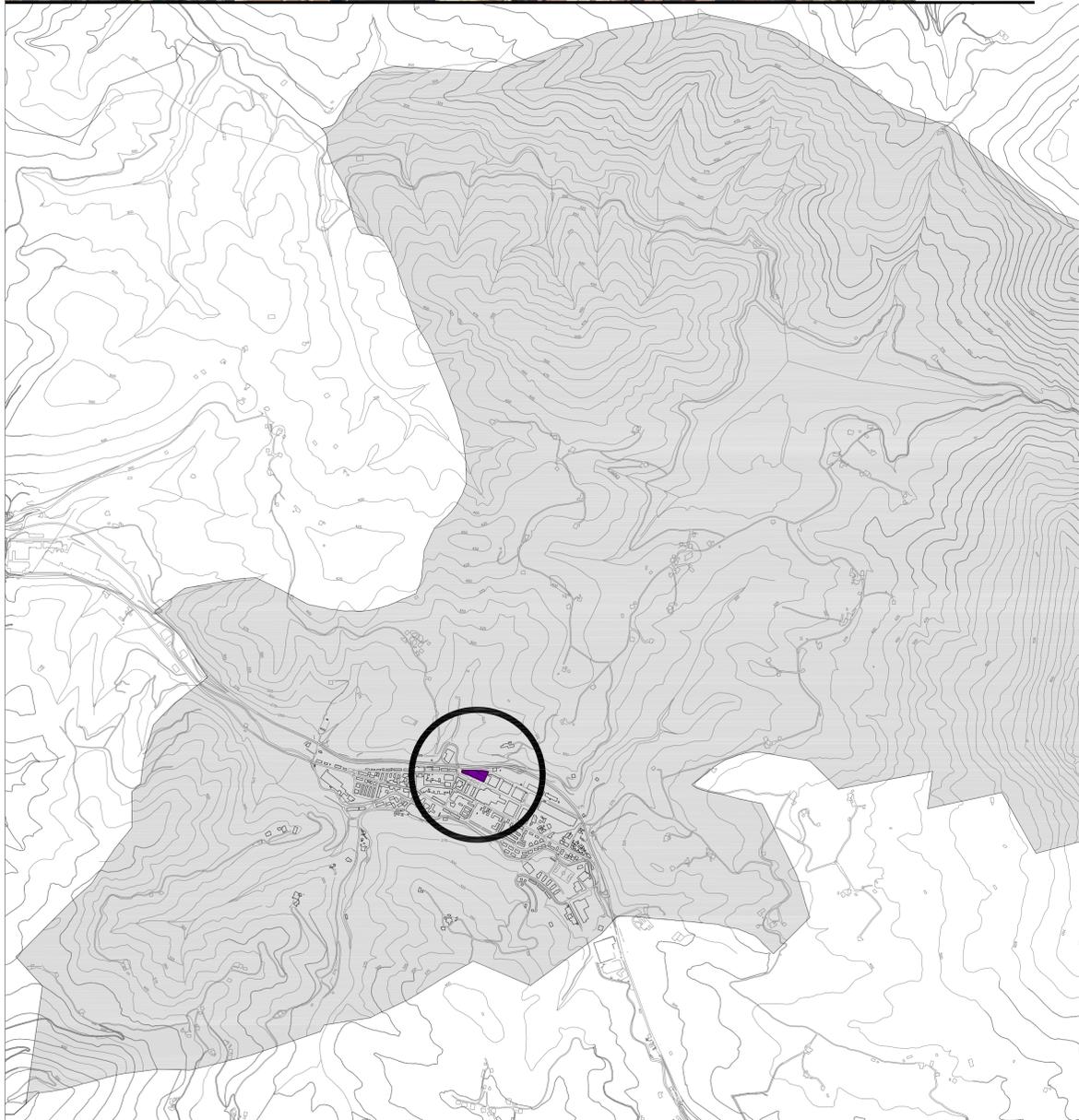
ÁMBITO ACTUACIÓN MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS

"ÁREA INDUSTRIAL CONSOLIDADA"



ARETXABAETA
 REVISIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS
 DOCUMENTO B
PLANOS
 núm. **3**
 CLASIFICACIÓN DEL SUELO

SUELO URBANO



Ayuntamiento de
ARETXABAETA ko UDALA



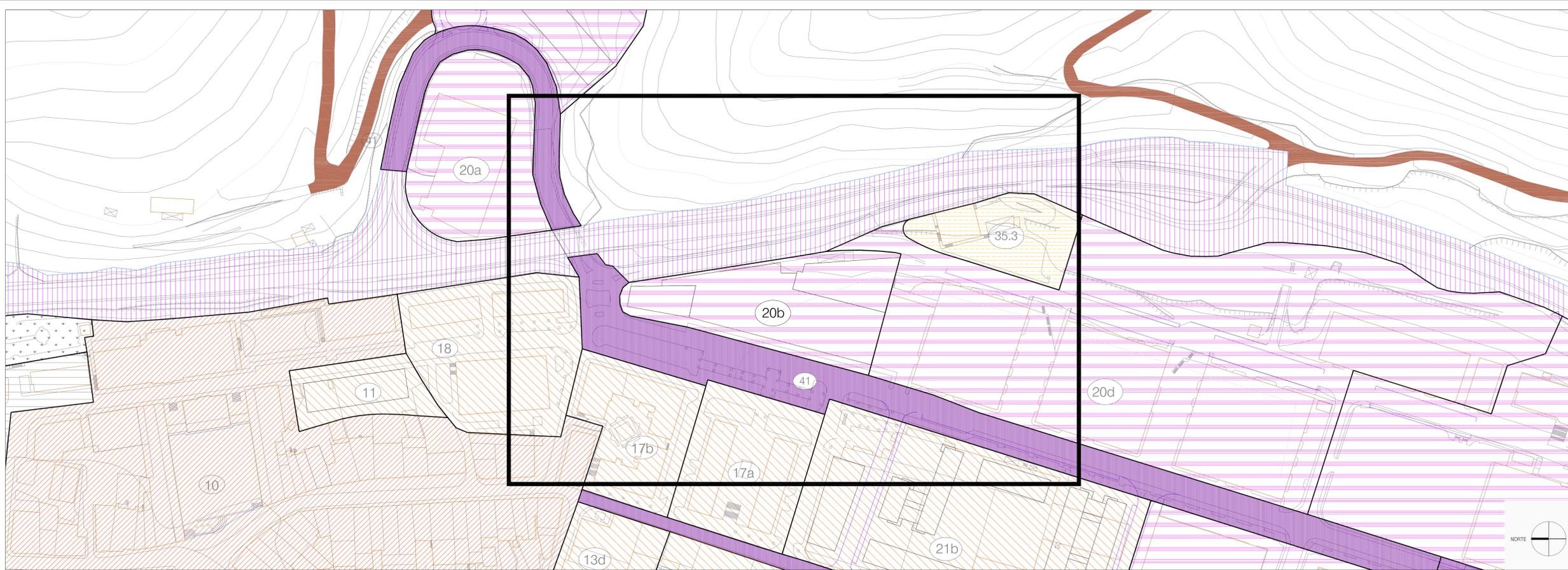
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ARETXABAETA EN EL ÁREA 20-b (BASABE)

PROMOTOR : EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARETXABAETA

PLANO Nº. **1** escala 1/15000 - 1/1000

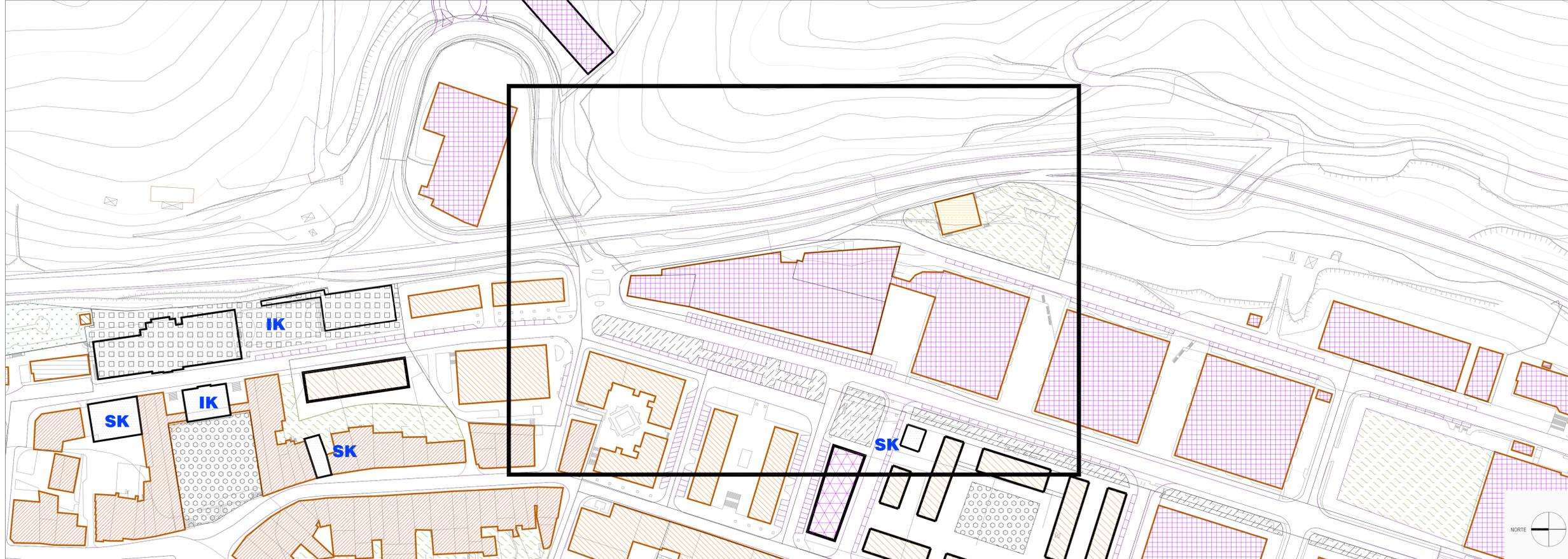
Información / PLANO DE SITUACIÓN
 fotografías - VISTAS AÉREAS ÁMBITO fotografías - VISTAS AÉREAS ÁMBITO

ARETXABAETA Marzo - 2016
 redactores



ARETXABAETA
 REVISIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS
 DOCUMENTO B
 PLANOS
 núm. 4
 ESTRUCTURA GENERAL Y USOS GLOBALES

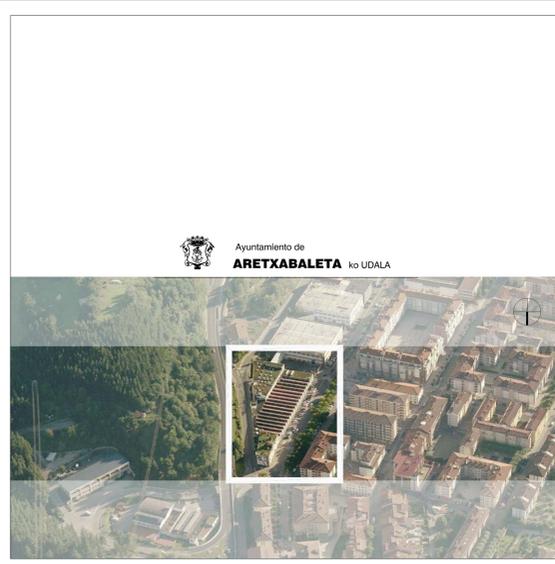
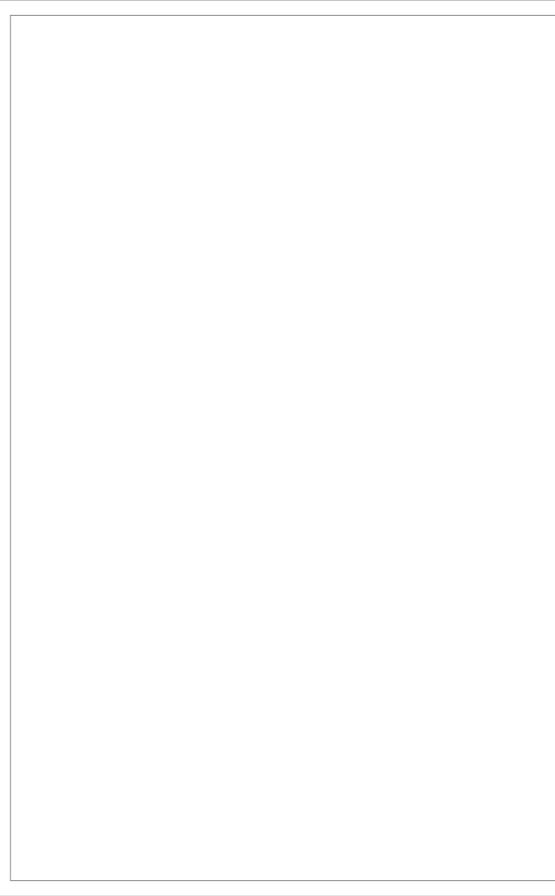
ZONAS INDUSTRIALES
 I-1 INDUSTRIAL COMÚN



ARETXABAETA
 REVISIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS
 DOCUMENTO B
 PLANOS
 núm. 6
 USOS PORMENORIZADOS

USOS INDUSTRIALES
 I-1 INDUSTRIAL COMÚN

EDIFICACIONES
 EDIFICIOS CONSOLIDADOS



Ayuntamiento de
ARETXABAETA ko UDALA

MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ARETXABAETA
 EN EL ÁREA 20-b (BASABE)

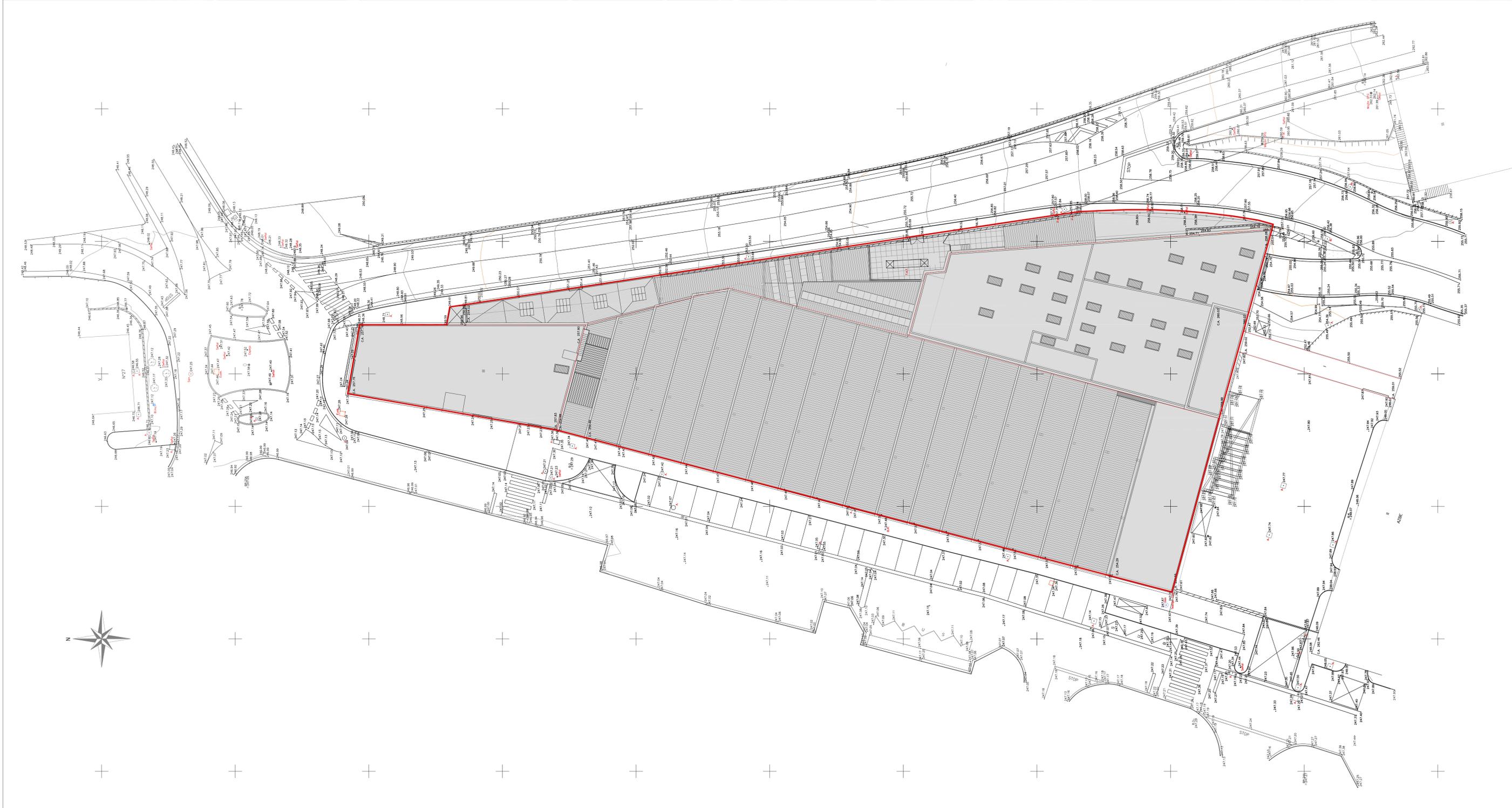
PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARETXABAETA

PLANO Nº. **2** escala 1/1000

INFORMACIÓN - extralido de REVISIÓN DE NORMAS SUBSIDIARIAS DE ARETXABAETA
 ORDENACIÓN EN PLANTA

ARETXABAETA Marzo - 2016
 redactores

JOSE MARRABAD URSUZOLA, abgoa
 KATRIN WARRERO VECANAKI, arq.berka



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ARETXABAETA EN EL ÁREA 20-b (BASABE)

PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARETXABAETA

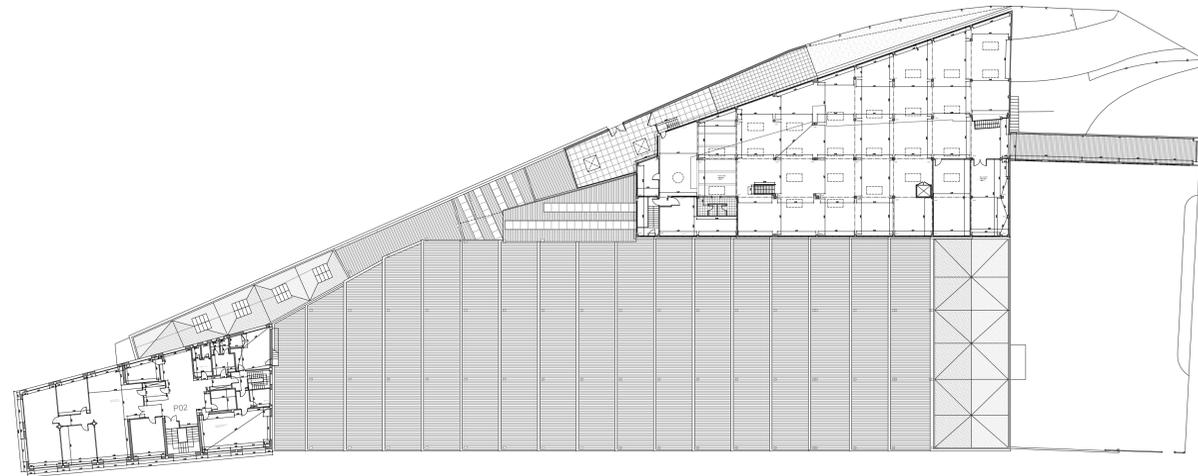
3

PLANO Nº. escala 1/250

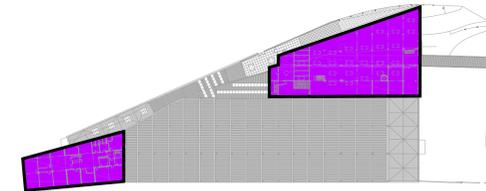
Información - ESTADO ACTUAL
PLANO TAQUIMÉTRICO LEVANTAMIENTO ESTADO ACTUAL PARCELA - PABELLÓN INDUSTRIAL

ARETXABAETA Marzo - 2016
 redactores

02

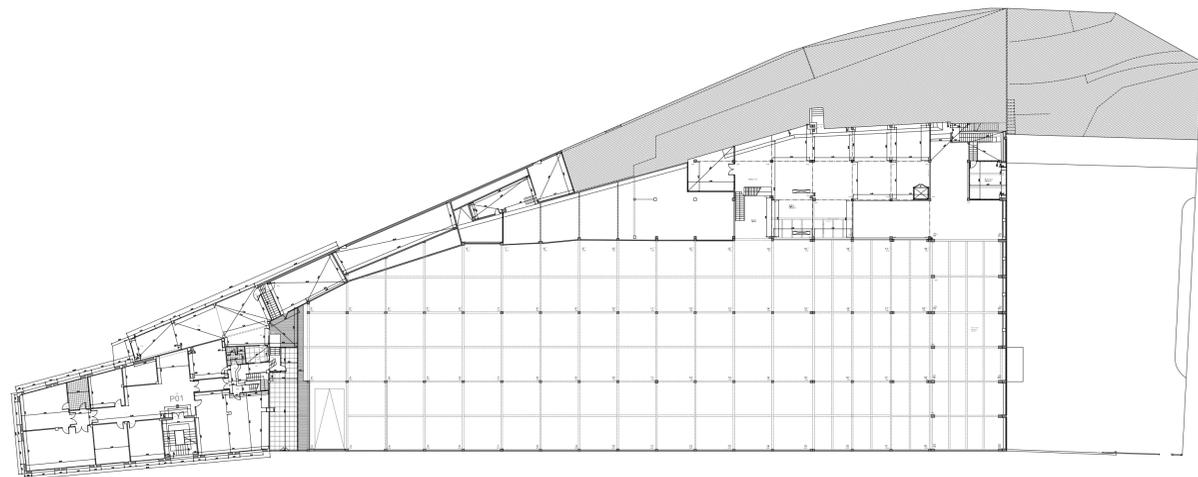


PLANTA SEGUNDA

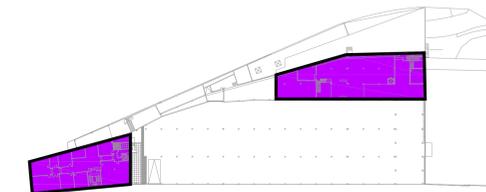


esquema en planta segunda

01

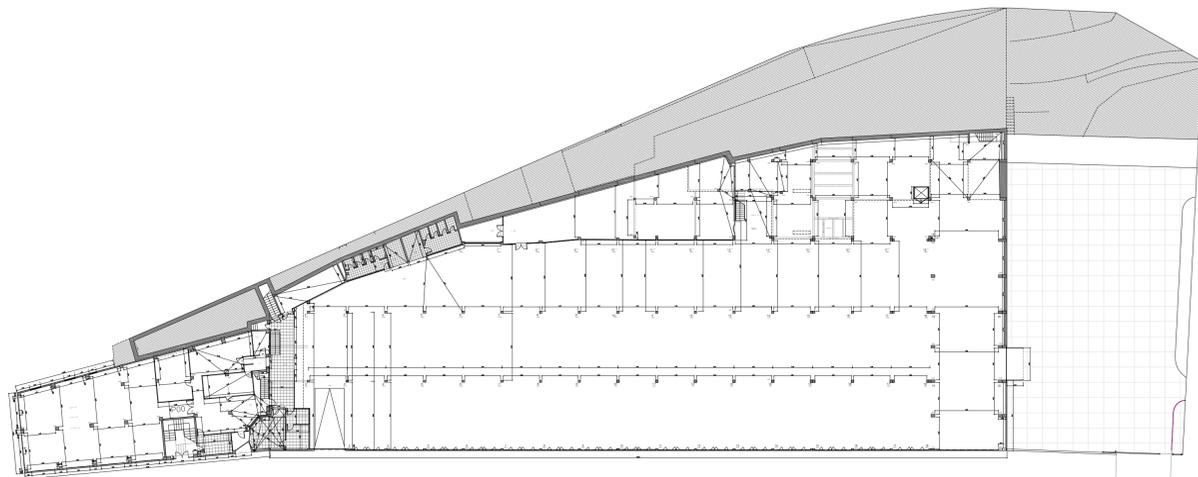


PLANTA PRIMERA

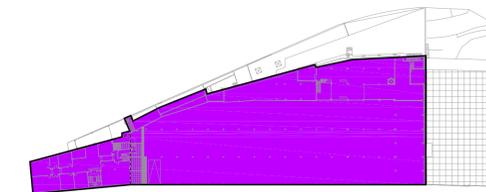


esquema en planta primera

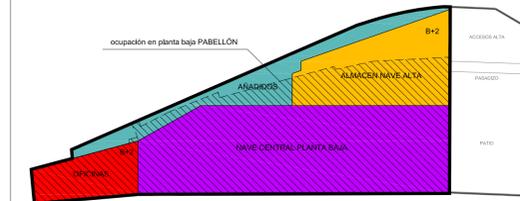
00



PLANTA BAJA



esquema en planta baja



ESQUEMA EN PLANTA ORDENACIÓN PARCELA - PABELLÓN CENTRAL, EDIFICIO OFICINAS Y AÑADIDOS

- SUPERFICIE PARCELA 5.335,00 m².
- OCUPACIÓN EN PLANTA BAJA PABELLÓN INDUSTRIAL 3.838,00 m².

Superficies:

EDIFICIO OFICINAS:	NAVE CENTRAL PABELLÓN	NAVE ALTA AMACÉN
• Planta Baja 436,26 m ²	• Planta Baja 2.494,06 m ²	• Entrepiso 623,00 m ²
• Planta Primera 436,26 m ²		• Planta Alta 1.010,74 m ²
• Planta Segunda 436,26 m ²		Sup. Total 1.633,74 m ² (1)
Sup. Total 1.308,78 m ² (1)		

SUPERFICIE TOTAL PABELLÓN INDUSTRIAL 4.793,06 m²(1)

CONSTRUCCIONES AÑADIDAS 665,26 m².

Ayuntamiento de
ARETXABAETA ko UDALA



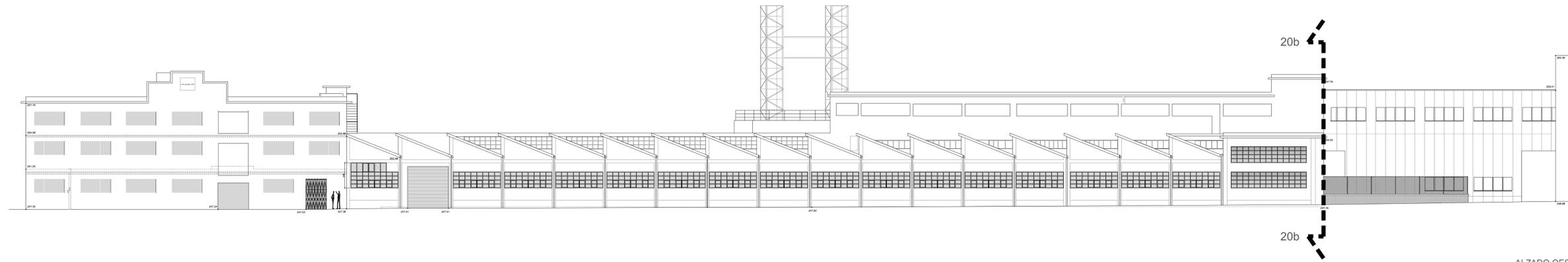
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ARETXABAETA EN EL ÁREA 20-b (BASABE)

PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARETXABAETA

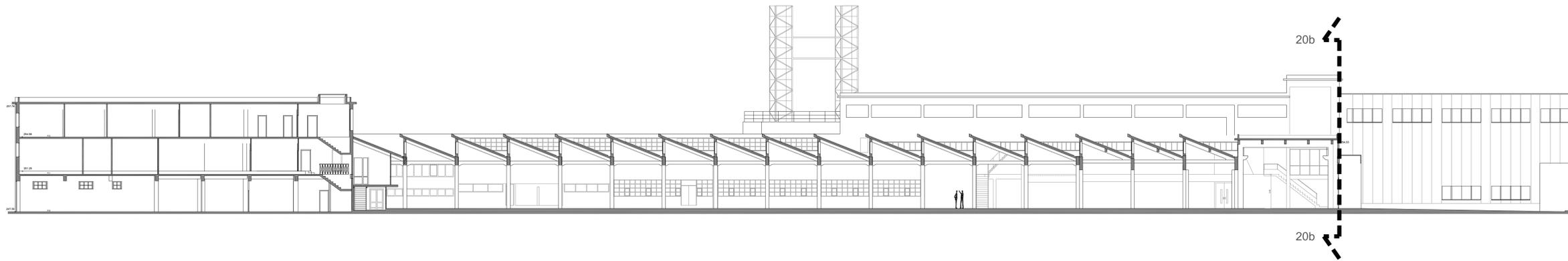
PLANO Nº. **4** escala 1/400

Información / ESTADO ACTUAL
LEVANTAMIENTO PLANTAS ESTADO ACTUAL PABELLÓN INDUSTRIAL, EDIF. OFICINAS Y AÑADIDOS

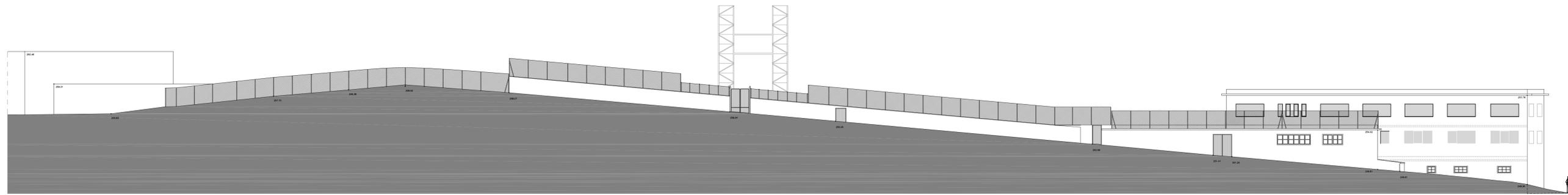
ARETXABAETA Marzo - 2016
redactores



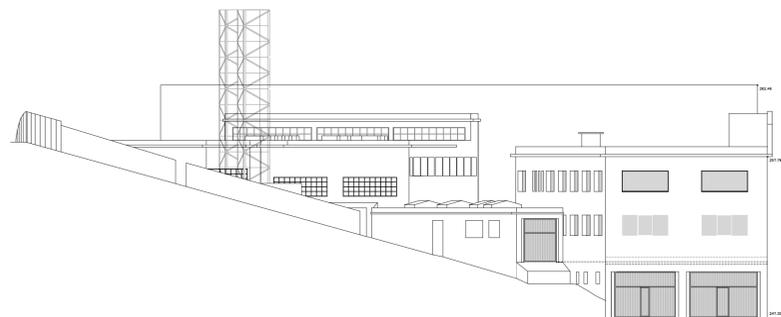
ALZADO OESTE - FACHADA PRINCIPAL



SECCIÓN LONGITUDINAL



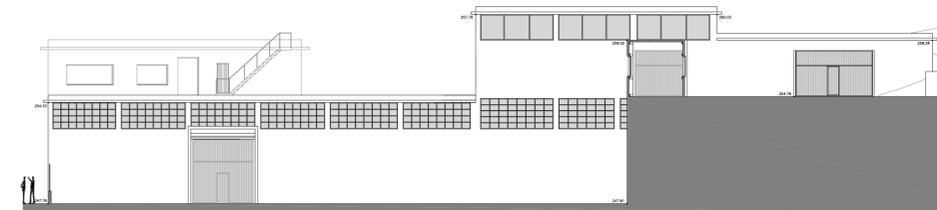
SECCIÓN - ALZADO HACIA VIAL POSTERIOR orientación Este



ALZADO NORTE - FACHADA LATERAL A ROTONDA



SECCIÓN TRANSVERSAL



ALZADO SUR - FACHADA LATERAL A PATIO



Ayuntamiento de
ARETXABAleta ko UDALA

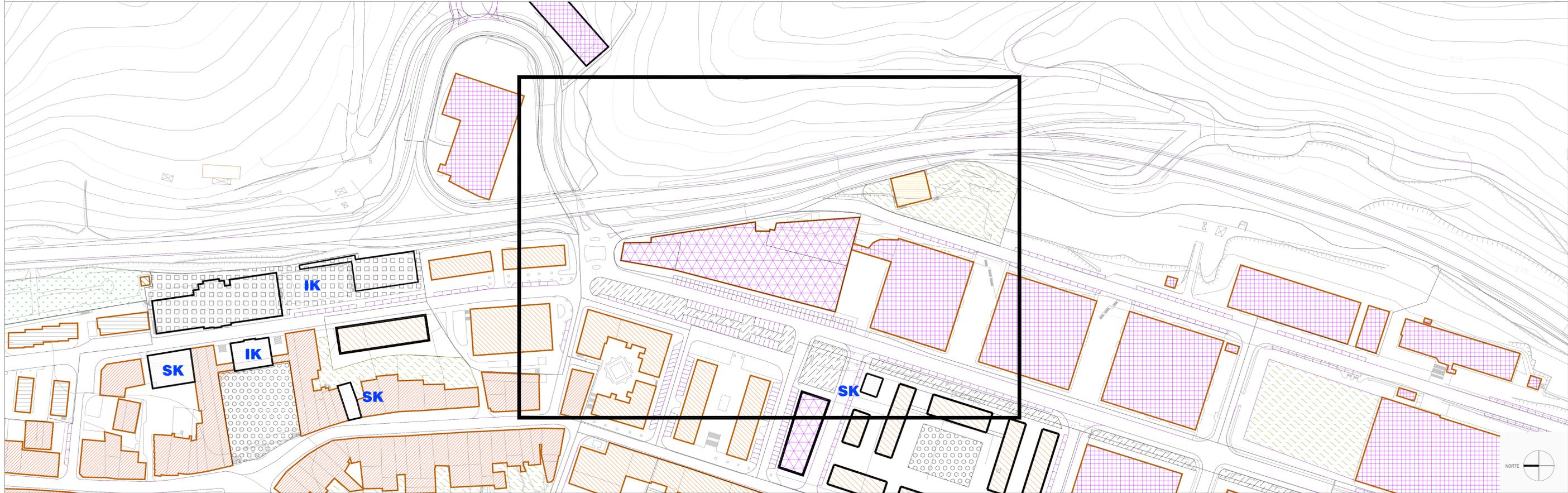
MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ARETXABAleta EN EL ÁREA 20-b (BASABE)

PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARETXABAleta

PLANO Nº. **5** escala 1/400

Información / ESTADO ACTUAL
LEVANTAMIENTO ALZADOS Y SECCIONES ESTADO ACTUAL

ARETXABAleta Marzo - 2016
redactores



PROPUESTA DE ORDENACIÓN
 USOS PORMENORIZADOS
 USOS TERCIARIOS (T)
 (b) TERCIARIA REESTRUCTURADA
 Uso Terciario Comerciál (Categoría II - b - P)

Ayuntamiento de
ARETXABAETA ko UDALA



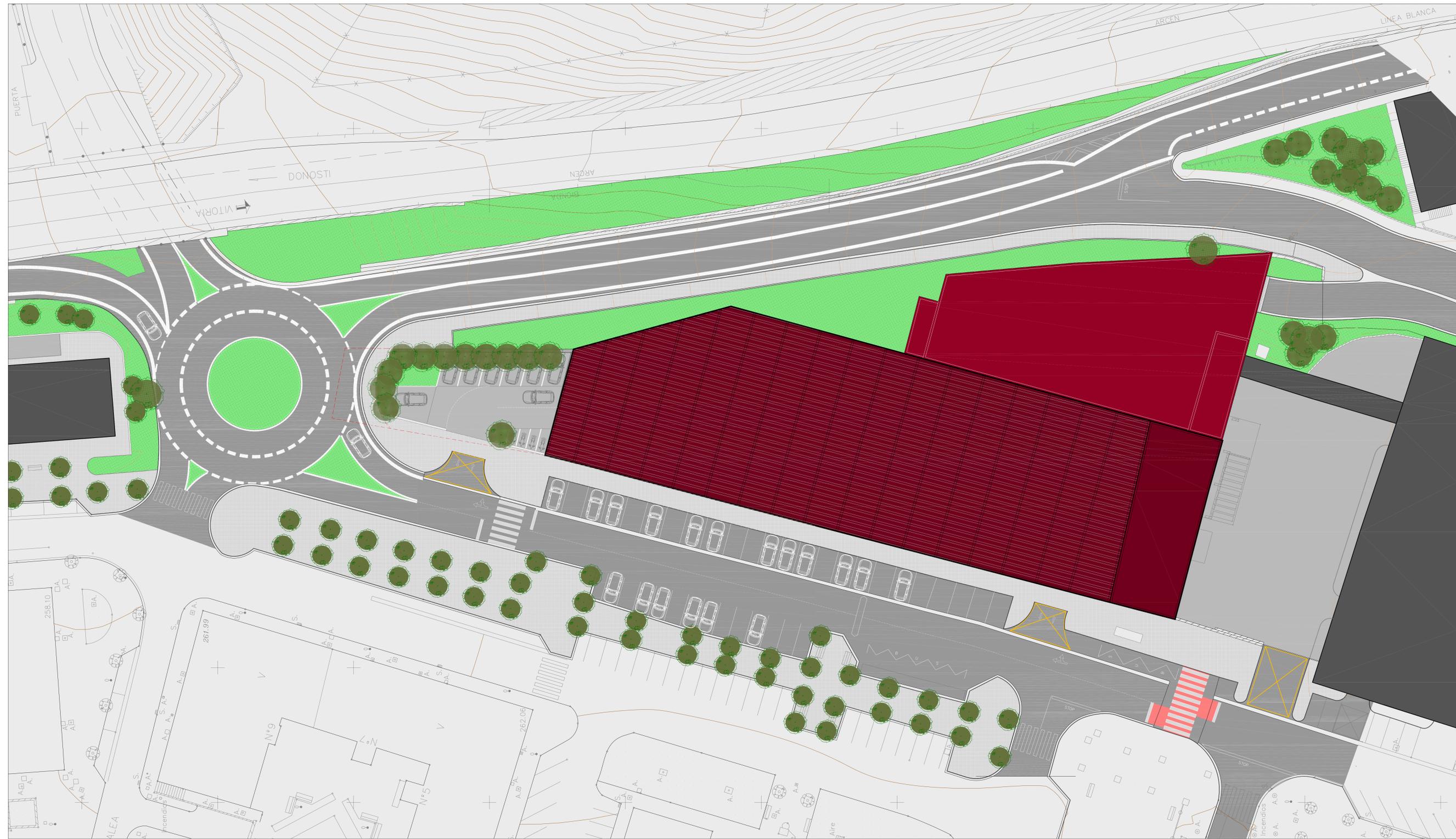
**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ARETXABAETA
 EN EL ÁREA 20-b (BASABE)**

PROMOTOR : EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARETXABAETA

PLANO Nº. **6** escala 1/1000

**PROPUESTA
 PLANO ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA**

ARETXABAETA Marzo - 2016
 redactores



Ayuntamiento de
ARETXABAETA ko UDALA

**MODIFICACIÓN PUNTUAL DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DE ARETXABAETA
EN EL ÁREA 20-b (BASABE)**

PROMOTOR: EXCMO. AYUNTAMIENTO DE ARETXABAETA

PLANO Nº. **7** escala 1:250
PROPUESTA DE ORDENACIÓN GENERAL

ARETXABAETA Marzo - 2016
redactores