

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS I-1 Y S4 DE LA CALLE GERRATXIKI 6 DE AZPEITIA

Promotor:

ELMUBAS IBERCIA, S.L.

Emplazamiento:

CALLE GERRATXIKI 6

20730 AZPEITIA - (GIPUZKOA)

AUTOR:

JON ARRATIBEL URANGA

Ingeniero Técnico Industrial
Colegiado nº 3.014

TABLA DE CONTENIDO

MEMORIA

PLANOS

MEMORIA

TABLA DE CONTENIDO

1	SOLICITANTE Y EMPLAZAMIENTO	3
2	REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE.....	3
3	OBJETO	3
4	CONDICIONES DE EDIFICACIÓN	4
5	SUELOS DE USO Y DOMINIO PÚBLICO.....	6
6	URBANIZACIÓN	6
7	CRITERIOS Y OBJETIVOS	6
8	CONCLUSIÓN	7

1 SOLICITANTE Y EMPLAZAMIENTO

El presente Estudio de Detalle, se redacta por encargo de la empresa "ELMUBAS IBERICA S.L." con CIF Nº B-20104055, y razón social en la Calle Gerratziki 6, del término municipal de Azpeitia (Gipuzkoa).

La empresa ELMUBAS IBERICA S.L.", elabora alimentos secos para perros y gatos.

2 REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

La redacción del Estudio de Detalle corresponde a:

Tinko Ingeniaritza S.L.U.

JON ARRATIBEL URANGA

INGENIERO TÉCNICO INDUSTRIAL

Colegiado Nº 3.014 del Colegio Oficial de Graduados en Ingeniería de la rama industrial, Ingenieros Técnicos Industriales y Peritos industriales de Gipuzkoa (COGITIG)

3 OBJETO

El objeto del presente Estudio de Detalle es adaptar las determinaciones de Ordenación Pormenorizada establecidas por el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) del de 2013, para el conjunto de la parcela formado por las parcelas denominadas como I-1 y S-4, para la ordenación del área, modificando las alineaciones máximas y regulando aquellos aspectos previstos para la edificación (alturas) y urbanización de dicha Área, según las necesidades de la empresa ELMUBAS IBERICA, S.L.



4 CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

La empresa ELMUBAS IBERICA S.L. pretende edificar y colmar los derechos de edificabilidad que ofrecen las parcelas denominadas I-I y S4, ubicadas dentro de su propia parcela privada de la calle Gerratziki 6, para la ampliación de la fábrica actual.

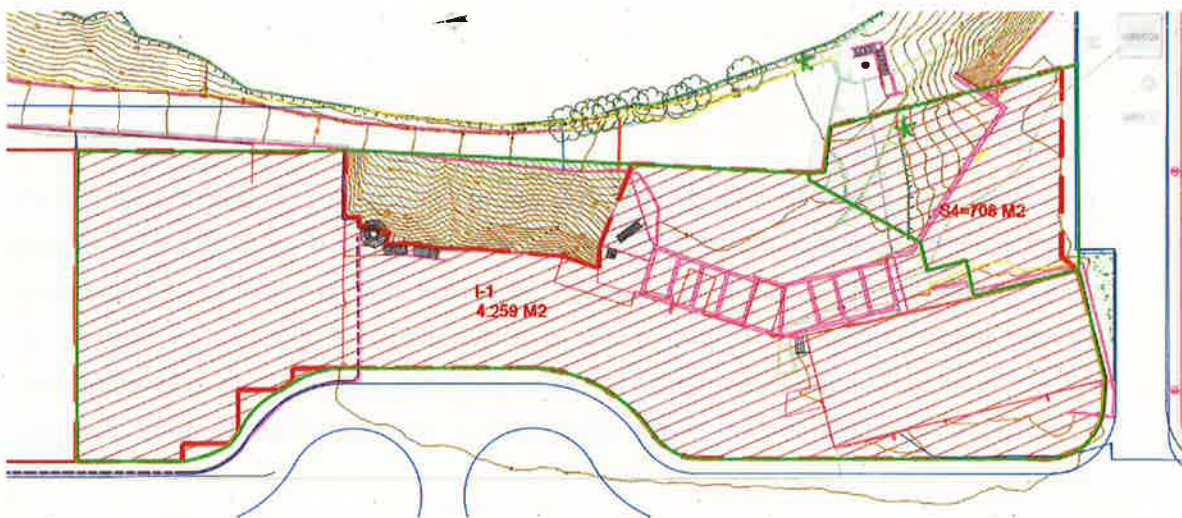


Ilustración 1 Parcela objeto de estudio (I1+S4)

-Se destacan los siguientes aspectos:

1. Actualmente, según el Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) del 2013 (Ver plano adjunto A01), la ZONA de 708 m2, identificada como "S4" en el Proyecto de Compensación, se cataloga como NO EDIFICABLE. En cambio, la parcela I1 dispone de una ocupación en planta del 100%, es decir, 4.259 m2.

2. **APROVECHAMIENTO DE OCUPACIÓN:** Como ambas parcelas son privadas, se permite aprovechar la ocupación máxima establecida para I1 de 4.259 m², dentro de la parcela privada, formada por I1+S4.
3. Debido al elevado coste de ocupar algunos espacios de la zona teóricamente edificable, como son los taludes, y para aprovechar la máxima superficie de ocupación permitida, en este caso 4.259 m², se plantea realizar la permuta de las superficies no edificables con las superficies en talud. De este modo, optimizar la orografía del terreno y disponer de unos espacios de edificabilidad más razonables.
4. En el punto C.2.1 del apartado C2 -Condiciones de Volumen y de Edificación- del Plan Parcial se indica que la ocupación máxima sobre la parcela I-1 será del 100% con un índice de edificabilidad de 2. Manteniendo esta edificabilidad para el conjunto de las parcelas I1+S4, la superficie de ocupación máxima será de 4.259 m² y la superficie máxima de edificación será de 8.518 m².

Se respetarán las alineaciones máximas de edificación, prolongando la acera de la urbanización de la calle Gerratixiki en todo el perímetro de la parcela y en un ancho de 2,00m.

De este modo, se establecen las alineaciones máximas de edificación reflejadas en los planos adjuntos A.02 y A04.

5 SUELOS DE USO Y DOMINIO PÚBLICO

Los suelos de uso y dominio público serán objeto de cesión obligatorio al Ayuntamiento en pleno dominio y libre de cargas. Deberá cederse al Ayuntamiento parte de la parcela S4 indicada en el plano adjunto nº A03, de una superficie de 56,50 m2, debidamente urbanizada.

6 URBANIZACIÓN

Los propietarios de la parcela deberán realizar a su costa las obras de urbanización correspondientes al frente de parcela, indicadas en el plano Nº A05.

7 CRITERIOS Y OBJETIVOS

Posibilitar la ampliación de la industria existente en el área, determinado las alineaciones máximas y alturas de las edificaciones.

En los planos adjuntos se indican las alineaciones máximas según la cartografía utilizada, y podrán ajustarse justificadamente en los proyectos correspondientes, dando cumplimiento a las determinaciones urbanísticas que se señalan.

Las nuevas edificaciones tendrán las mismas características que las actuales, con la superficie de ocupación máxima señalada en los planos adjuntos. **En general, dispondrán de la misma altura, a excepción de aquellas edificaciones o parte de las mismas que requieran una altura libre mayor por motivos concretos para el desarrollo de la actividad, que deberán de ser debidamente justificadas.**

En este caso, debido a la actividad a desarrollar por la empresa ELMUBAS IBERICA, S.L., dedicada a la elaboración de alimentos para perros y gatos, requiere disponer de una serie de conjunto de silos y tolvas, dispuestas en vertical, para que el producto fluya por gravedad desde las diferentes zonas del proceso productivo. De modo que se prevé la necesidad de disponer de módulos de edificios de hasta 40-50m de altura aproximadamente, que se justificarán debidamente en el Proyecto de Ejecución correspondiente.

El perfil edificatorio máximo cumplirá en general con lo establecido en el Plan General, a excepción de aquellos forjados o plantas intermedias destinadas para realizar trabajos de mantenimiento de los diferentes elementos (silos, tolvas, cintas transportadoras, etc) que configuran el proceso productivo de la actividad.

8 CONCLUSIÓN

Considerando lo suficientemente detallado en la presente Memoria y Planos cuanto se relaciona con el Estudio de Detalle, lo dejamos a la consideración de los Organismos Competentes que tengan jurisdicción en la materia, a fin de que merezca su aprobación, en cuanto se han tomado y tenido en cuenta y aplicado las exigencias que ordena el Reglamento.

Azpeitia, Octubre de 2019

Fdo.: **JON ARRATIBEL URANGA**

Ingeniero Técnico Industrial

TINKO
Tinko Ingeniaritza S.L.U. CIF: B-75013896
Colegiado nº 3014
Tel - Fax 943 860 769 www.tinko.es

PLANOS

LISTADO DE PLANOS

LOCALIZACIÓN

L.01 SITUACIÓN y EMPLAZAMIENTO

PGOU 2013

A.01 →ORDENACIÓN PORMENORIZADA 2013. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

MEDIDAS GENERALES

A.02 →NUEVAS CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

A.03 →SUPERFICIES DE CESIÓN

A.04 →ALINEACIONES MÁXIMAS PLANTAS SUPERIORES

A.05 →URBANIZACIÓN A REALIZAR

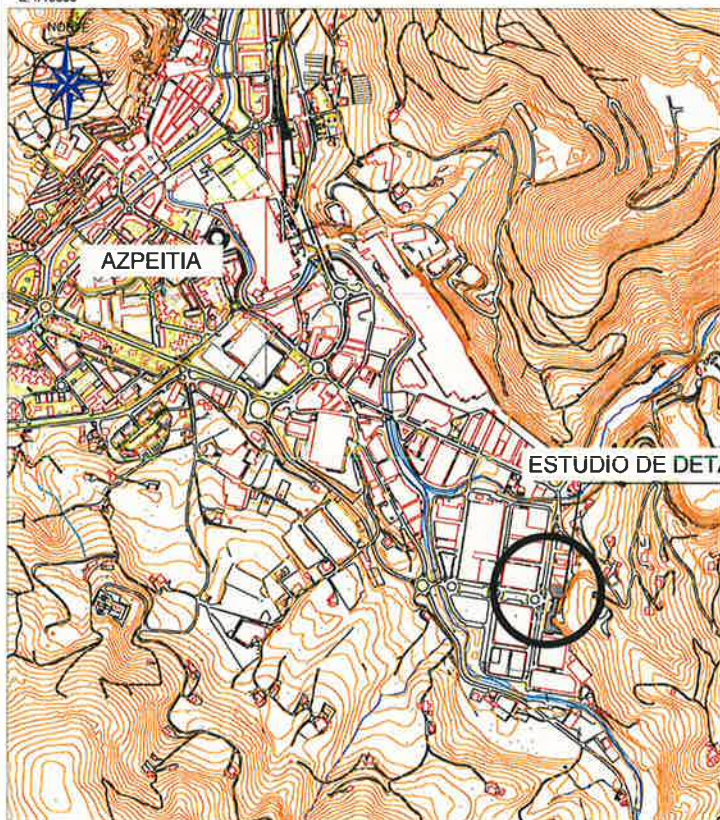

Azpeitia, Octubre de 2019

TINKO
Fdo.: JON ARRATIBEL URANGA

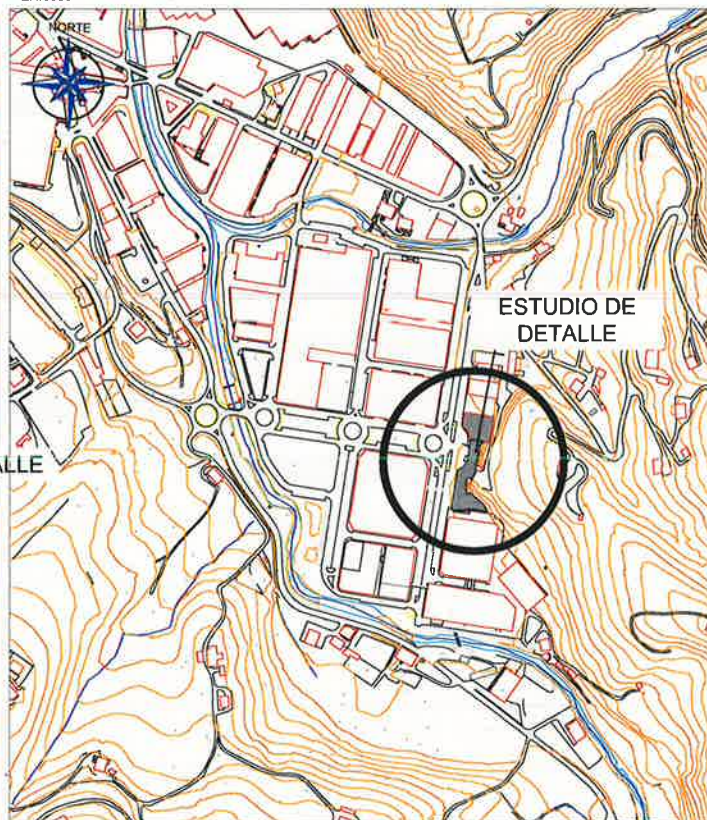
Tel - Fax 943 860 769 www.tinko.es
Ingeniero Técnico Industrial

Colegiado nº 3.014

SITUACIÓN
E: 1/10000



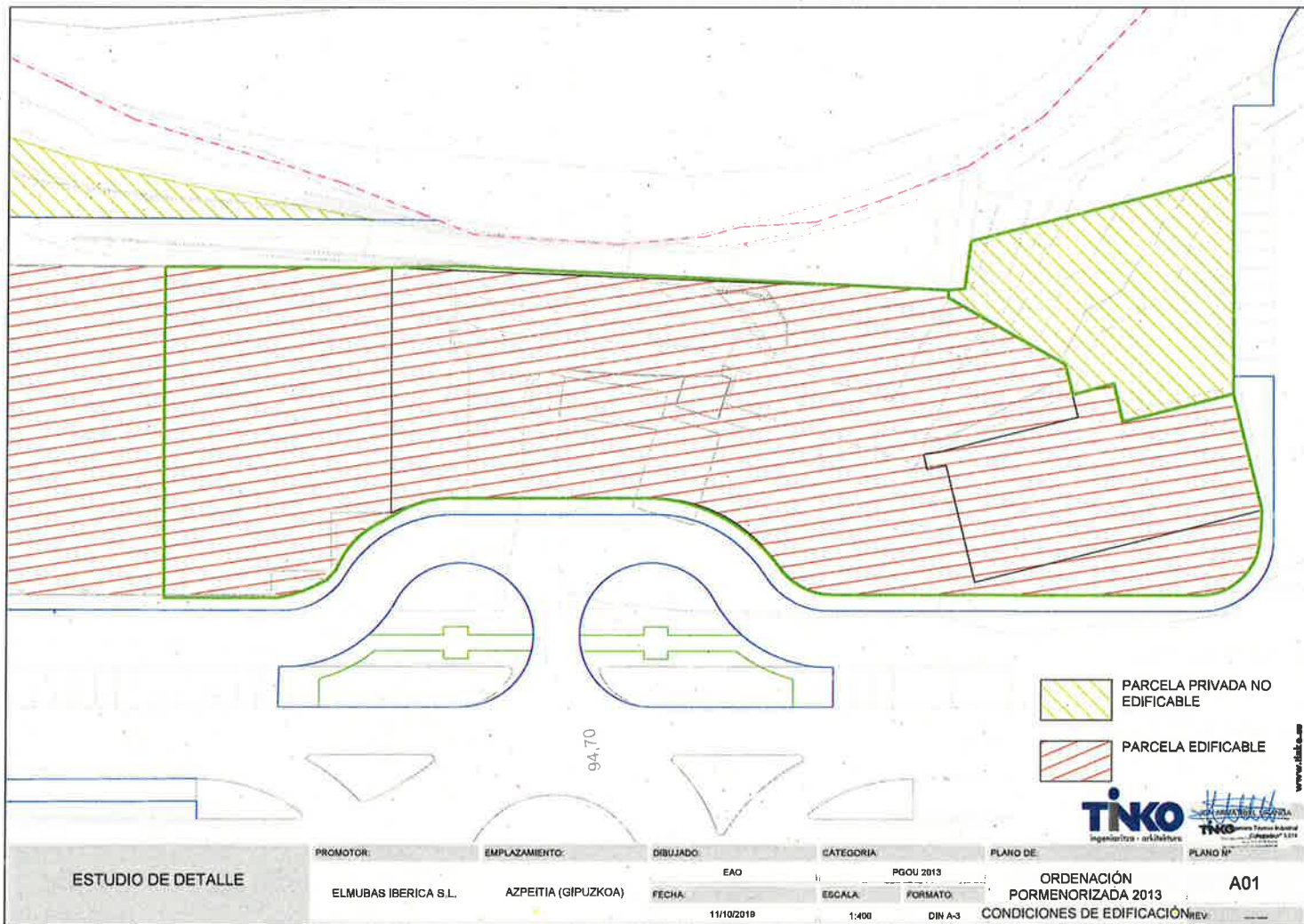
EMPLAZAMIENTO
E: 1/5000

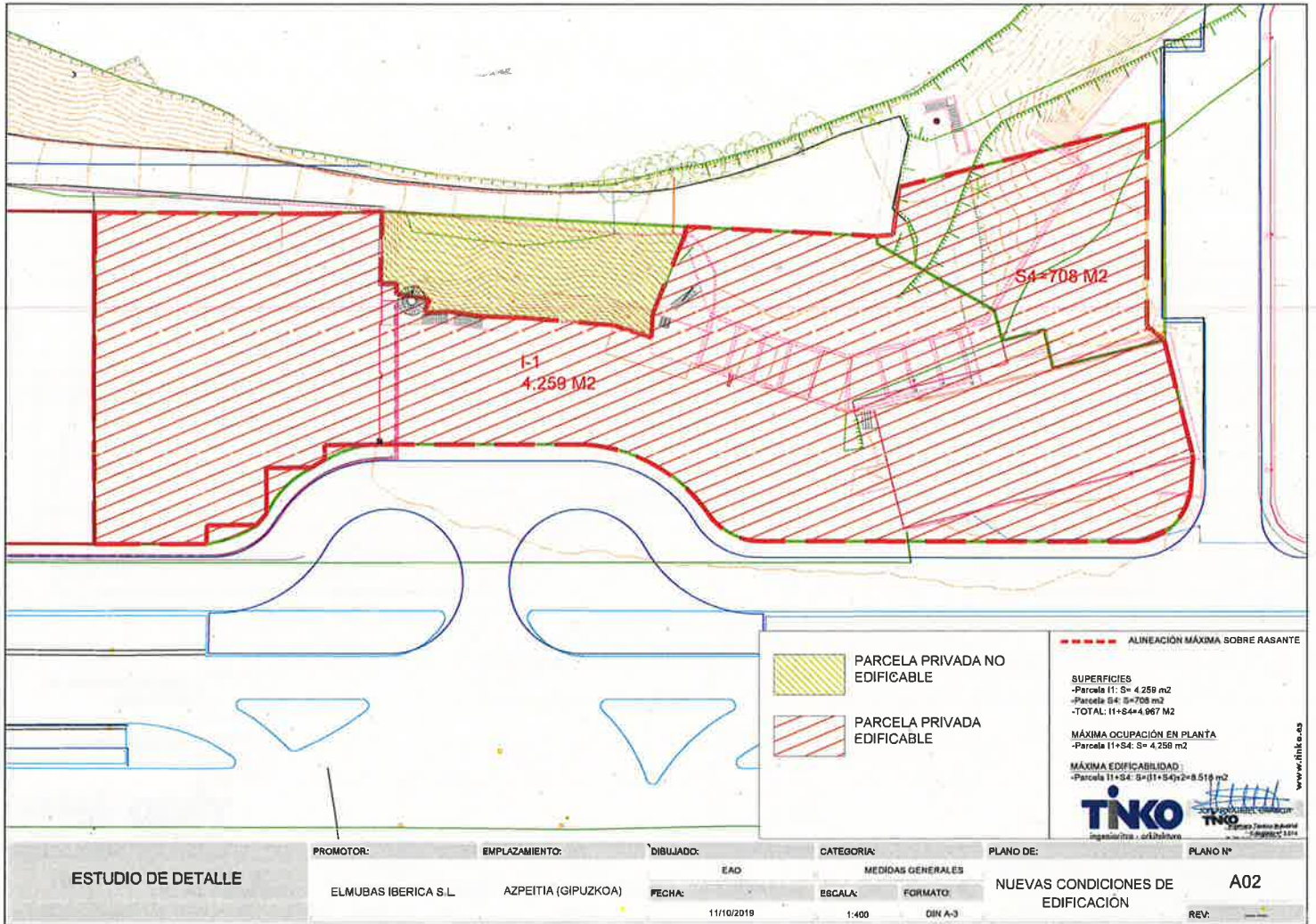


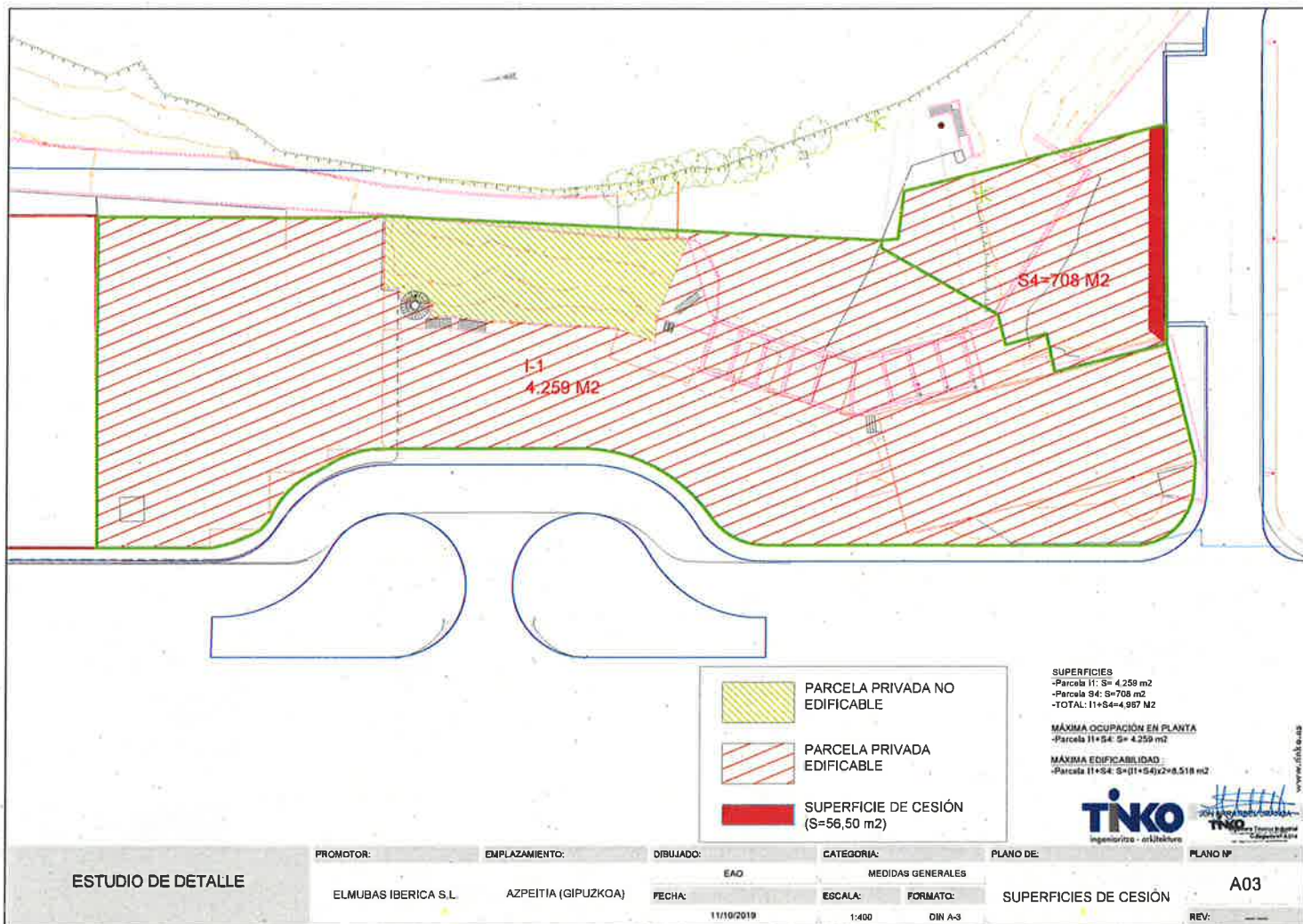
TINKO
Ingeniería - arquitectura
SOL VILLALBA OLMEDO
TINKO
Empresa Formadora Industrial
C/IBARRURI 3, 214

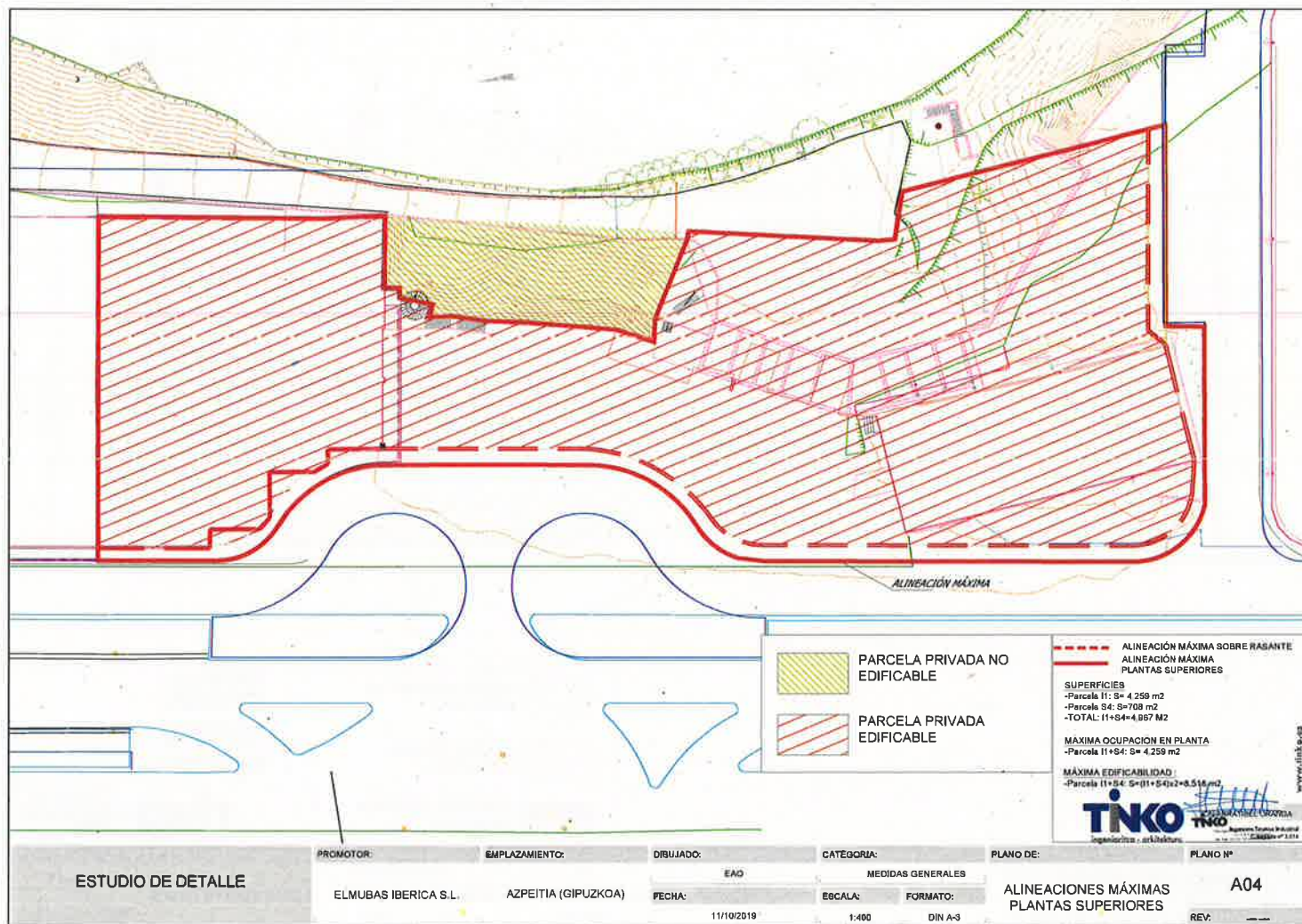
ESTUDIO DE DETALLE

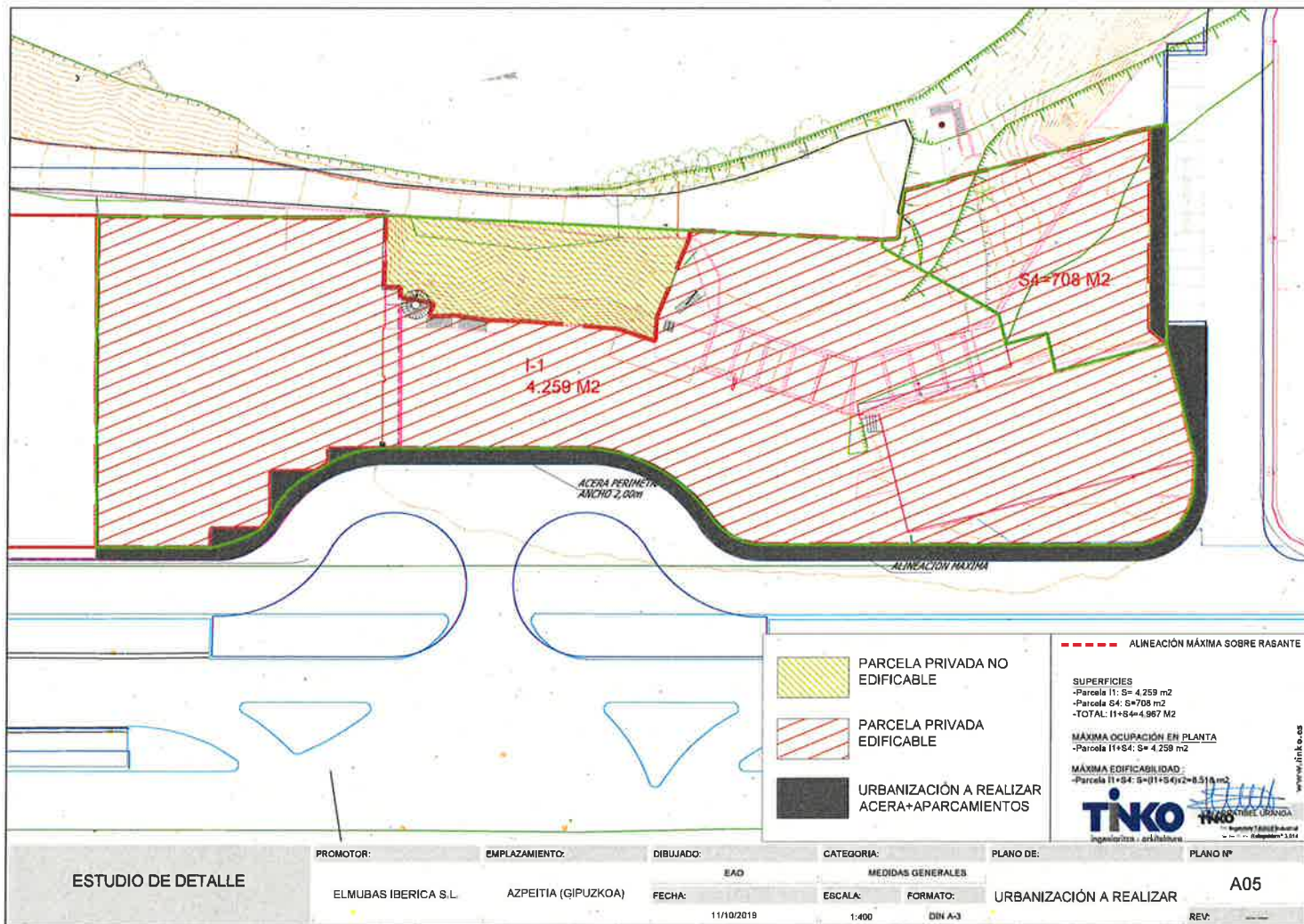
PROMOTOR:	EMPLAZAMIENTO:	DIBUJADO:	CATEGORÍA:	PLANO DE:	PLANO Nº
ELMUBAS IBERICA S.L.	AZPEITIA (GIPUZKOA)	EAQ	LOCALIZACIÓN	Situación y Emplazamiento	L01
		FECHA:	ESCALA:	FORMATO:	REV:
		11/10/2018	Varios	DIN A-3	











EVALUACIÓN DE IMPACTO AMBIENTAL

El objeto del presente apartado es determinar si el estudio de detalle esta sometido a la evaluación de impacto ambiental o no. Para ello se analizan las diferentes normativas al respecto en vigor:

DECRETO 211/2012, de 16 de octubre, por el que se regula el procedimiento de evaluación ambiental estratégica de planes y programas.

El Artículo 4 – Ámbito de aplicación

Deberán someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, regulado en el presente Decreto, los planes y programas recogidos en el anexo I de la Ley 3/1998, de 27 de febrero, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco.

Anexo I de la Ley 3/1998

Por un lado, el Anexo I de la Ley 3/1998, en su apartado A) lista los planes sometidos al procedimiento de evaluación conjunta de impacto ambiental:

- 1.- Directrices de Ordenación del Territorio.*
- 2.- Planes territoriales parciales.*
- 3.- Planes territoriales sectoriales y cualesquiera otros planes y programas con incidencia territorial.*
- 4.- Planes generales de ordenación urbana y sus modificaciones que afecten al suelo no urbanizable.*
- 5.- Normas subsidiarias del planeamiento y sus modificaciones que afecten al suelo no urbanizable.*

En este caso, se trata de un estudio de detalle con el objetivo de regularizar las superficies edificables y determinar alineaciones máximas en un suelo industrial, por lo que no corresponde a ninguno de los apartados anteriores y por lo tanto NO está sometido a la EIA.

Por otra parte, el Anexo I de la Ley 3/1998, en su apartado B) lista de obras o actividades sometidas al procedimiento de evaluación individualizada de impacto ambiental. Concretamente en el artículo 5.4 dice lo siguiente:

5.4.- Instalaciones para la fabricación de harinas, piensos compuestos y extracción y tratamiento de aceites de pescado cuando se sitúen en su totalidad o en parte en zonas ambientalmente sensibles.

En este caso y tal y como se justifica a continuación, no se trata de una zona ambientalmente sensible, por lo que NO está sometido a la EIA,:

Tal y como se recoge en la web de Gobierno Vasco <https://www.euskadi.eus/informacion/preguntas-frecuentes-sobre-la-evaluacion-de-impacto-ambiental-eia-de-proyectos/web01-a2inginp/es/>, se recoge qué se considera específicamente como “Zona Ambientalmente Sensible”:

– ¿Qué son las Zonas Ambientalmente Sensibles?

Zonas que por sus especiales características en cuanto a valores ambientales, contenidos y fragilidad de los mismos sea susceptible de un mayor deterioro ambiental. Se consideran zonas ambientalmente sensibles, al menos las siguientes:

- a. El dominio público marítimo terrestre y su servidumbre de protección.
- b. El dominio público hidráulico que incluye los cauces naturales de corriente continua, los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en cauces públicos, las áreas pertenecientes a la zona de policía y zona de servidumbre de márgenes siempre y cuando se encuentren catalogadas.
- c. Áreas de recarga de acuíferos, así como zonas que presenten alta vulnerabilidad a la contaminación de los mismos, siempre y cuando se encuentren catalogadas.
- d. Áreas o enclaves de elevado interés naturalístico siempre y cuando se encuentren catalogadas.
- e. Las áreas o enclaves catalogados o inventariados por constituir parte del patrimonio histórico artístico, incluyéndose su entorno.

En tanto en cuanto no se proceda a la aprobación del catálogo de zonas ambientalmente sensibles se considerarán zonas ambientalmente sensibles las incluidas en la Directrices de Ordenación del Territorio del País Vasco como áreas de interés naturalístico y sometidas, en todo caso, al régimen de usos en ellas previsto.

Zonas que por sus especiales características en cuanto a valores ambientales, contenidos y fragilidad de los mismos sea susceptible de un mayor deterioro ambiental. Se consideran zonas ambientalmente sensibles, al menos las siguientes:

- a. *El dominio público marítimo terrestre y su servidumbre de protección.*
- b. *El dominio público hidráulico que incluye los cauces naturales de corriente continua, los lechos de los lagos y lagunas y los de los embalses superficiales en*

cauces públicos. Las áreas pertenecientes a la zona de policía y zona de servidumbre de márgenes siempre y cuando se encuentren catalogadas.

- c. Áreas de recarga de acuíferos, así como zonas que presenten alta vulnerabilidad a la contaminación de los mismos, siempre y cuando se encuentren catalogadas.*
- d. Áreas o enclaves de elevado interés naturalístico siempre y cuando se encuentren catalogadas.*
- e. Las áreas o enclaves catalogados o inventariados por constituir parte del patrimonio histórico artístico, incluyéndose su entorno.*

En tanto en cuanto no se proceda a la aprobación del catálogo de zonas ambientalmente sensibles se considerarán zonas ambientalmente sensibles las incluidas en la Directrices de Ordenación del Territorio del País Vasco como áreas de interés naturalístico y sometidas, en todo caso, al régimen de usos en ellas previsto.

A continuación, se presenta información recopilada a través del GEOVISOR EUSKADI en referencia a la zona afectada:

1. ZONAS SENSIBLES EN LAS CUENCAS INTERNAS Y EN LAS AGUAS MARÍTIMAS

En el *DECRETO 111/2019, de 16 de julio, por el que se declaran las zonas sensibles en las cuencas internas y en las aguas marítimas de la Comunidad Autónoma del País Vasco*, en el apartado de zonas sensibles de aguas y captación **NO SE INCLUYE EN DICHAS ZONAS SENSIBLES DE AGUA Y CAPTACIÓN** al emplazamiento en el que ELMUBAS planifica su ampliación:

ANEXO AL DECRETO 111/2019, DE 16 DE JULIO

ZONAS SENSIBLES Y PLANOS

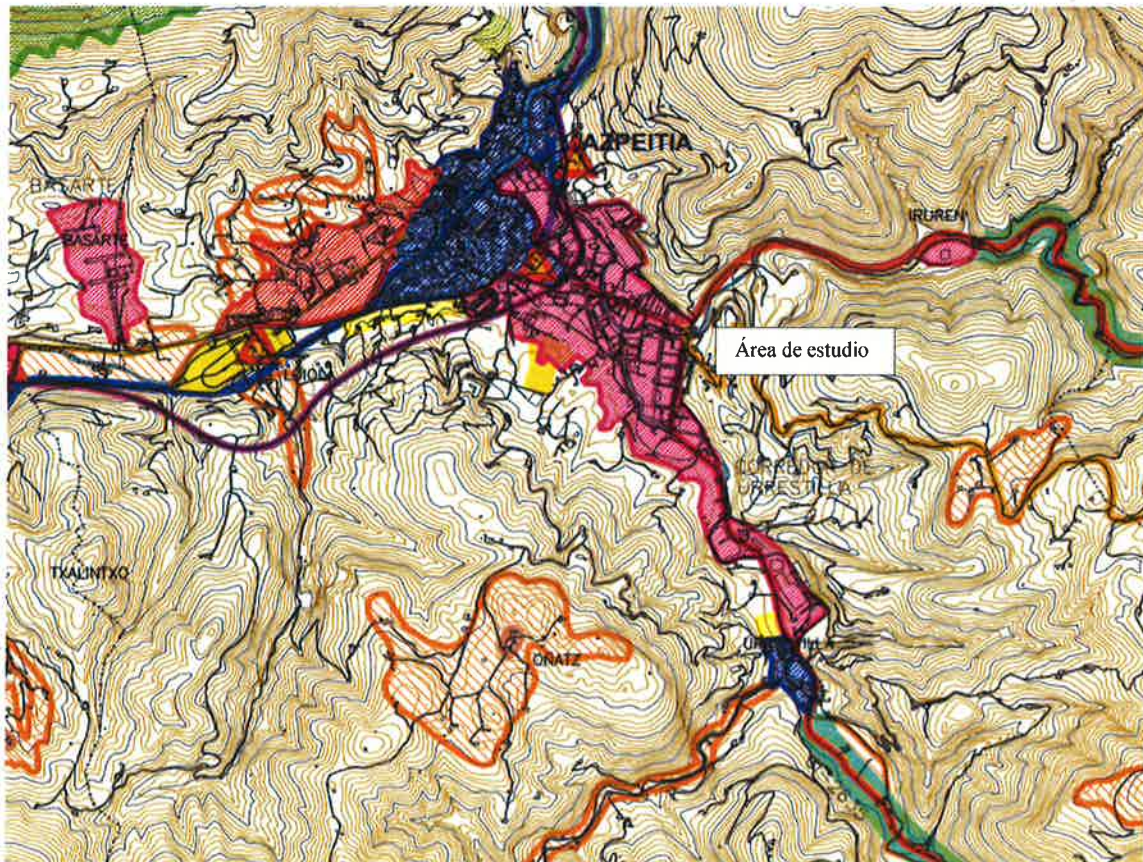
Código de la masa de agua relacionada	Zona sensible	Aglomeraciones urbanas con más de 10.000 h-e que vierten directamente a zonas sensibles	Aglomeraciones urbanas con más de 10.000 h-e que vierten a las áreas de captación de las zonas sensibles	Criterio del Anexo II.I) del Real Decreto 509/1996
ES017MSPFES111R041010	Embalse Aixola	-	-	A
ES017MSPFES111R040070	Embalse Urkulu	-	-	A
ES017MSPFES111R031010	Embalse Ibaieder	-	-	A
ES017MSPFES111R030040	Embalse Barrendiola	-	-	A
ES017MSPFES111T048010	Estuario del Butroe	-	ES16480690103010 Alto Butroe	A
ES017MSPFES111T046010 ES017MSPFES111T046020	Estuario del Oka	ES16480460503010 Gemika-Lumo	-	A
ES017MSPFES111T045010	Estuario del Lea	-	-	A
ES017MSPFES111T044010	Estuario del Artibai	-	ES16480600105010 Markina-Xemein	A
ES017MSPFES111C000010	Estuario del Inurritza	-	-	A
ES017MSPFES111T014010	Estuario del Oiarzun	-	-	A
ES017MSPFES111T012010	Estuario del Bidasoa en las cuencas internas de la CAPV	-	-	A



El
embalse más cercano es el de IBAIEDER cuya área de captación **queda fuera**
del área en el que su ubica el emplazamiento en el que ELMUBAS planifica
su ampliación

2. ORDENACIÓN DEL SUELO AFECTADO

Como se especifica en el **Plan Territorial Parcial del Área Funcional de Zarautz-Azpeitia (Urola Costa)**, el suelo donde se encuentran tanto las actuales instalaciones de ELMUBAS como las previstas a ampliar se cataloga como *Áreas preferentes de nuevo desarrollo-Desarrollo de actividades económicas*. Esta información se puede consultar en el mapa de *Modelo territorial del área funcional* seguidamente mostrado:



GARAPEN BERRIKO LEHENTASUNEKO EREMUAK

- BIZITEGI GARAPENA DENTSITATE HANDIA
- BIZITEGI GARAPENA DENTSITATE TXIKIA
- EKONOMIA JARDUEREN GARAPENA

AREAS PREFERENTES DE NUEVO DESARROLLO



- DESARROLLO RESIDENCIAL ALTA DENSIDAD



- DESARROLLO RESIDENCIAL BAJA DENSIDAD

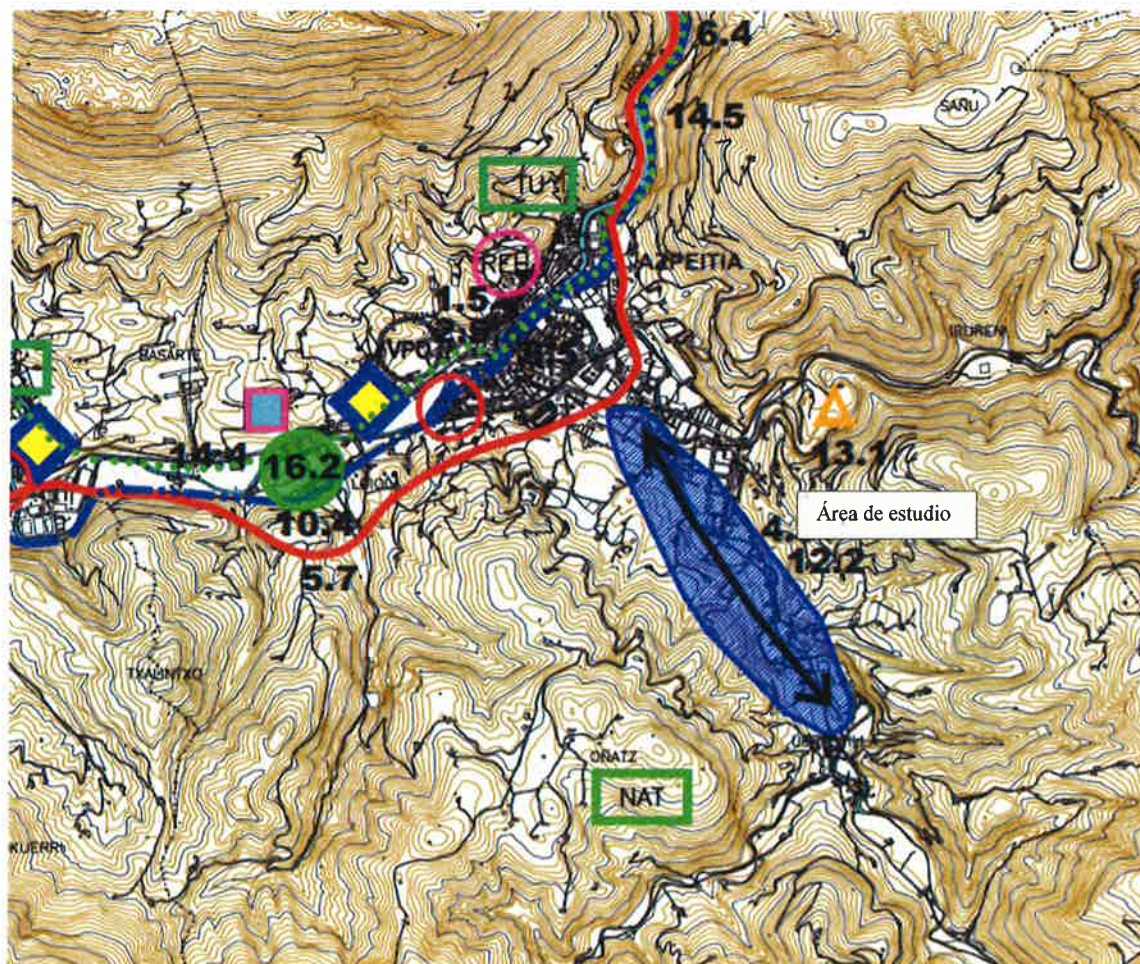


- DESARROLLO DE ACTIVIDADES ECONOMICAS

Disponible en:

[https://www.euskadi.eus/contenidos/informacion/ptp_urola_kosta/es_1672/adjuntos/pla
nos/mapa_ii_1_c.pdf](https://www.euskadi.eus/contenidos/informacion/ptp_urola_kosta/es_1672/adjuntos/pla
nos/mapa_ii_1_c.pdf)

Además, según el plano de *Criterios generales de planificación e intervenciones estratégicas* el área se encuentra dentro de las consideradas como *Intervenciones estratégicas de reserva de suelos para la promoción pública de suelo industrial*.



- LURZORU INDUSTRIALAREN SUSTAPEN
PUBLIKOARENZAKO



- INTERVENCIONES ESTRATEGICAS DE RESERVA DE SUELOS
PARA LA PROMOCION PUBLICA DE SUELO INDUSTRIAL

Disponible

en:

https://www.euskadi.eus/contenidos/informacion/ptp_urola_kosta/es_1672/adjuntos/planos/mapa_ii_6_c.pdf

3. ESPACIOS PROTEGIDOS EN EL ÁMBITO DE APLICACIÓN

Como puede apreciarse en el mapa, **no existe ninguna zona de la Red Natura 2000** en las proximidades del ámbito de actuación.



☒ Red Natura 2000: Mapa general

☒ ZEPa-ZEC

☒ ZEPa

☒ ZEC

Por lo que se concluye que el emplazamiento en el que ELMUBAS proyecta ubicar su ampliación **NO ES CONSIDERADA ZONA AMBIENTALMENTE SENSIBLE** y que está catalogado como suelo industrial en el que históricamente ya se ha venido desarrollando actividad económica industrial.

Por último, el Anexo I de la Ley 3/1998, en su apartado C) lista de obras o actividades sometidas al procedimiento de evaluación simplificada de impacto ambiental. Concretamente en el artículo 3 dice lo siguiente:

3.- Proyectos de infraestructuras, industrias, instalaciones o actividades agrícolas, acuícolas o forestales.

3.1.- Extracción de turba.

3.2.- Proyectos de ordenación de montes y planes técnicos, repoblaciones y explotaciones forestales, construcción de caminos rurales y forestales.

3.3.- Repoblaciones de animales silvestres.

3.4.- Proyectos de concentración parcelaria.

3.5.- Proyectos de gestión de los recursos hídricos para la agricultura, con la inclusión de la irrigación y del avenamiento de terrenos.

En este caso, no se trata de ninguno de los puntos anteriores, por lo que NO está sometido a la EIA.

CONCLUSIÓN:

Se concluye que éste Estudio de Detalle, No esta sometido a la evaluación de Impacto Ambiental.

