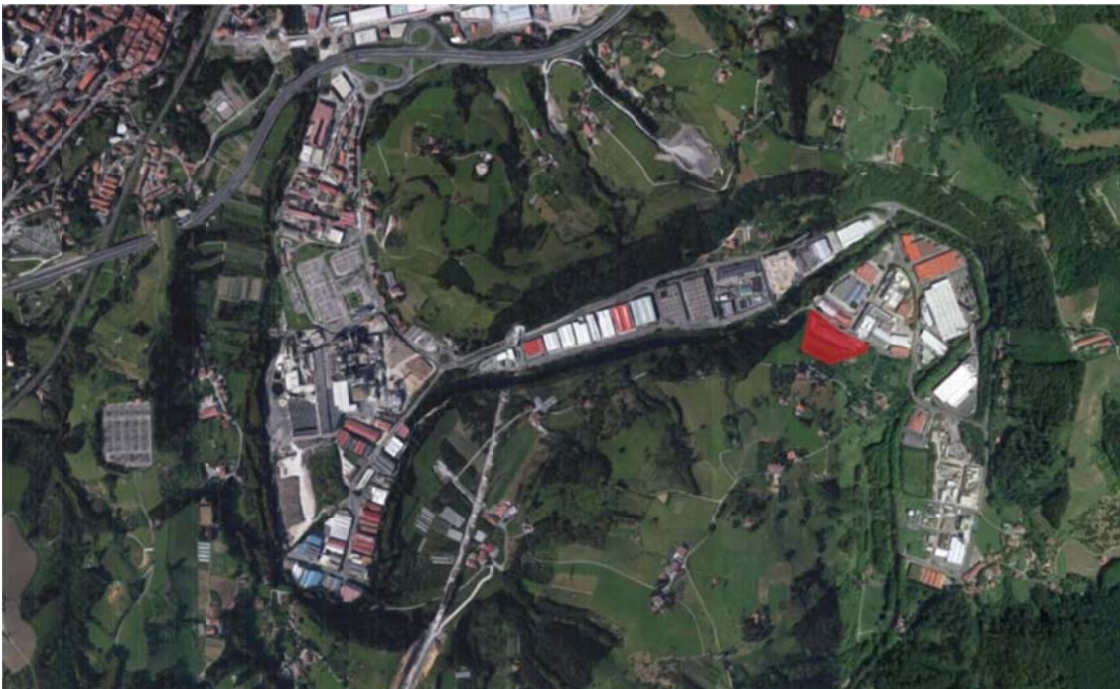


**ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA b.10/LS.01.2 DEL  
SUBAMBITO (UG) LS-LASTAOLA DE LAS NORMAS  
SUBSIDIARIAS DE HERNANI.**

**PROMOTOR: CINTAS ADHESIVAS UBIS**



**FEBRERO 2018 OTSAILA**

## DOCUMENTO "I. MEMORIA"

### ÍNDICE

- I.- Antecedentes.
- II.- Objeto del Estudio de Detalle.
- III.- Ámbito del Estudio de Detalle.
- IV.- Descripción de la propuesta de ordenación.
- V.- Justificación de la conveniencia y oportunidad del Estudio de Detalle.
- VI.- La variable medioambiental.

## **I.- ANTECEDENTES.**

Con fecha 11 de abril de 2011 La Diputación Foral de Gipuzkoa aprobó el Texto Refundido de las Normas Subsidiarias de Hernani (BOG de 13 de mayo de 2011). Como parte de dicho texto refundido se recogía la Normativa Urbanística Particular de los distintos ámbitos en los que se estructura el municipio.

Dentro de todos ellos, nos encontramos con el Subámbito (UG) LS-Lastaola y como parte del mismo el área (UG)LS.01 que corresponde al desarrollo industrial situado en la margen izquierda del río Urumea, con la excepción de la parcela de Orona S.Coop. Un ámbito que siendo suelo urbanizable en origen, en la actualidad se trata de un área en que los suelos ya están consolidados por la urbanización y en su mayor parte ya están edificados. De hecho los criterios y objetivos de la Norma para el área son los de consolidación de las edificaciones existentes nacidas al amparo del plan parcial de 30 de septiembre de 1969 y del Estudio de Detalle de 25 de mayo de 1995, si bien las Normas Subsidiarias regulan la posibilidad de ampliación de dos parcelas cuya capacidad en el momento de redacción de las Normas Subsidiarias, no había sido agotada.

Entre esas parcelas susceptibles de ampliar su edificabilidad actual se encuentra la b.10/LS.01.2 correspondiente a Cintas Adhesivas Ubis (en adelante UBIS), sobre la que versa el presente Estudio de Detalle.

La parcela en cuestión se ordenó a partir de las determinaciones de un Estudio de Detalle del área SUE-30.2 ya aprobado para la misma el 25 de mayo de 1995 por el arquitecto Sr. Tanco, que hizo suyo el planeamiento general vigente con las particularidades o matizaciones recogidas en la normativa urbanística particular, de tal manera que su régimen urbanístico actual vigente deriva de la puesta en común de ambos textos, sin olvidar el rango normativo de ambos.

## **II.- OBJETO DE LA MODIFICACION.**

Recientemente la empresa UBIS ha realizado una consulta urbanística al Ayuntamiento de Hernani, a partir de haber detectado necesidades de ampliación de su actividad. El proceso productivo de UBIS requiere una mayor superficie de edificabilidad y si bien la parcela b.10/LS.01.2 tiene todavía edificabilidad existente e

---

incluso ocupación de parcela sobrante que permite una ampliación, es la forma en que dicha edificabilidad debe materializarse, para ajustarse a las necesidades de la empresa, la que requiere la alteración de algún parámetro recogido en el actual Estudio de Detalle que hacen suyo las Normas Subsidiarias, y más concretamente aquel referido el grado de ocupación de la edificabilidad que actualmente está en un 40% y que en estos momentos es insuficiente, razón por la que se hace necesario incrementar dicho parámetro.

Además el presente Estudio de Detalle aprovecha para regularizar algunas cuestiones que en la actualidad se concretaban de mala manera en la parcela y que fundamentalmente son las siguientes:

- Reordenación de algunos volúmenes que a día de hoy se encuentran fuera de alineaciones y su consecuente traslado a la nueva ocupación ordenada.
- Legalización de volúmenes que, si bien se enmarcan dentro de la edificabilidad permitida, no fueron objeto de licencia municipal en su día, para lo que se establece una menor separación a linderos de la edificación existente.

Paralelamente a todo ello y como consecuencia de la localización de la parcela se pretende evaluar si la actuación prevista del incremento de la ocupación en planta de la edificabilidad reconocida, pasando de un 40% a un 46%, supone una afección significativa sobre el medio ambiente y si se hace, en su caso, necesario la adopción de medidas que mitiguen o palién dicha afección.

El incremento de la ocupación en planta no es significativa pero a la vista de la actuación que supone una mayor ocupación y en su caso una mayor superficie de parcela urbanizada, y su colindancia con terrenos calificados como de especial protección en las Normas, se ha considerado necesario que el propio Estudio de Detalle aborde este aspecto.

El presente Proyecto en definitiva tiene como objeto fundamental el aumento de la ocupación en planta de la parcela b.10/LS.02 para la cual la normativa actual le reserva un 40% y las necesidades de la empresa hacen que, como mínimo sea necesario, aumentarla hasta un 46%, inferior al parámetro general establecido para el resto de parcelas del área en un 50%.

A partir de ahí, y concretando los objetivos marcados en las Normas Subsidiarias el resto de parámetros permanecen invariables. La reordenación de los volúmenes ahora propuesta no implica la alteración de los espacios públicos del área, ni alteraciones de edificabilidad, ni cambios en la ordenación pormenorizada.

El presente documento, siempre bajo las determinaciones del artículo 73 de la Ley 2/2006 y adecuado al objeto del mismo, tiene el siguiente contenido que se refiere a una única parcela:

Documento I. "Memoria"

Documento II. "Normativa Urbanística Particular. Fichas"

Documento III. "Planos de información y de ordenación".

Documento IV. "Documento ambiental"

### **III.- AMBITO DE LA MODIFICACION.**

El ámbito concreto de la presente modificación es la parcela b.10/LS.01.2. la integración de dicha parcela en el subámbito urbanístico (UG) LS-LASTAOLA, hace necesario que se reajuste la ficha de dicho ámbito, que lo concretaremos mediante la configuración de una ficha urbanística particularizada.

A tal efecto se reproduce la Norma Urbanística Particular del área (UG) LS.01 vigente, si bien a los efectos de alterar las determinaciones actualmente vigentes el presente Estudio de Detalle incluirá una ficha urbanística que recoja los nuevos parámetros y que junto con la normativa actual, en aquello no regulado por el presente Estudio de Detalle, será la que determine el régimen urbanístico aplicable tras su aprobación.

**5. Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikinak.**

Eraikuntzako udal-lizentziarik gabekoak eta hirigintza-antolamendu finkatuak aurreikusitako gabeak (ikus Arau Berezi honetako 5. planoak).

**6. Hirigintza-kargak.**

Areako jabeek doan lagako dizkiete Udalarai eraikuntzarako lurzorua eta aprobetxamenduak, indarrean den hirigintza-lege-diak araututakoari jarraiki.

Area honetako exekuzioari egotz dakizkikeen hiritartze-kargak izango dira hirigintza-lege-diak ezarritakoak eta indarrean den Plan Bereziak ezarritako antolamendu xehakatuak gauzatzeko beharrezko direnak, eremuaren mugen bame egon ala ez.

Karga eta obligazio horiek guztiak Hirigintza Jarduketako Programan eta Birpartzelatze Proiektuan jasoko dira.

Eusko Jaurlaritzako Uren Zuzendaritzak, bere programan eta, hala badagokio, Hernaniko Udalarekin sinatu beharreko hitzarmen araberak, planetan aurreikusitako uholdeetatik babesteko jarduerak gauzatu eta finantzatzeko dituzte.

(UG) LS – LASTAOLA  
AZPI-EREMUA

## (UG)LS.01 AREAREN HIRIGINTZA ARAU BEREZIA

**A. DATU OROKORRAK.**

— Kokapena: Area hau Urumea ibaiaren ezkerreko industria-garapenera dagokio, Orona S. Coop. enpresaren partezala salbu. Egun, eraikita eta hiritartuta dauden lursailak dira.

— Gutxi gorabeherako azalera: 143.771 m<sup>2</sup>.

**B. ANTOLAMENDU-IRIZPIDEAK ETA HELBURUAK.**

— 1969ko irailaren 30eko Hirigintza Batzordeak onartutako «Lastaola Industriguneko Plan Partzialak» eta 1995eko maiatzaren 25ean behin betiko onartutako SUE-30.2 Areako Xehetasun Azterketak ezarritako antolamendua finkatzea.

— Udal-baimenen arabera eraiki zituzten egungo eraikuntzak finkatzea.

— Industrigune horretako hirigintza-ezaugarriak eustea; hau da, neurri certainteko enpresen kokaleku gisa.

— Eraikigarritasuna agortzeke duten bi partzelen hedapen-aukera arautzea.

— Enpresa beraren jabetzako partzelen artean eraikigarritasun fisikoak aldatzeko aukera erregulatzea.

— uztailaren 16ko 1254/1999 Errege Dekretuan —uztailaren 29ko 948/2005 Errege Dekretuak aldatua— araututakoari jarraiki, area honetako zati bati aplikagarri zaizkion erabilera xehakatuak erregimena mugatzea, «Jarduera Arriskutsuaren Segurtasun Areako» planeamendu orokor honetako ezarritako Araudiaren arabera.

**5. Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.**

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no contempladas por la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular).

**6. Cargas urbanísticas.**

Los propietarios del Area cederán gratuitamente al Ayuntamiento los suelos y aprovechamientos edificatorios según queda determinado por la Legislación Urbanística vigente.

Tendrán la consideración de cargas de urbanización atribuibles a la ejecución de este Area, las establecidas por la legislación urbanística y las necesarias para la ejecución de la ordenación pormenorizada establecida por el Plan Especial vigente, estén ubicadas dentro, o fuera de los límites de la misma.

Todas estas cargas y obligaciones, quedarán recogidas por el Programa de Actuación Urbanizadora y por el Proyecto de Reparcelación.

La Dirección de Aguas del Gobierno Vasco, en función de sus programas y, en su caso, de los correspondientes Convenios a suscribir con el Ayuntamiento de Hernani, ejecutará y financiará las actuaciones de defensa contra las inundaciones previstas en sus planes.

SUBAMBITO  
(UG) LS – LASTAOLANORMA URBANÍSTICA PARTICULAR DEL AREA  
(UG)LS.01**A. DATOS GENERALES.**

— Emplazamiento: Este Area corresponde al desarrollo industrial situado en la margen izquierda del río Urumea, exceptuando la parcela de Orona S.Coop. Se trata de terrenos hoy día edificados y urbanizados.

— Superficie aproximada: 143.771 m<sup>2</sup>.

**B. CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACIÓN.**

— Consolidación de la ordenación existente establecida por el «Plan Parcial del Polígono Lastaola» aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo el 30 de setiembre de 1969, y por el «Estudio de Detalle» del Area SUE-30.2» aprobado definitivamente el 25 de mayo de 1995.

— Consolidación de las edificaciones actuales, construidas según licencia municipal.

— Mantenimiento de las características de ordenación urbanística de este núcleo industrial, como asentamiento de empresas de tamaño medio.

— Regulación de la posibilidad de ampliación de dos parcelas cuya capacidad edificatoria no ha sido aun agotada.

— Regularización de la posibilidad de trasvase de edificabilidad física entre parcelas propiedad de la misma empresa.

— En virtud de lo establecido en el Real Decreto 1.254/1999, de 16 de julio, modificado por el Real Decreto 948/2005, de 29 de julio, limitación del régimen de usos pormenorizados aplicable a una parte de este Area, atendiendo a la Normativa adoptada por el presente planeamiento general para el «Area de Seguridad de Actividad Peligrosa».

## C. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU OROKORRA.

## 1. Mugaketa.

Arau berezi honen «1-Lurzoruaren Sailkapena eta Kategorizazioa. Lurralde Banaketa» planoan jasota dagoena da.

## 2. Lurzoruaren sailkapena.

Hiri-lurzorua.

## 3. Lurzoruaren kalifikazio orokorra.

«B.10 Industria-erabilera» gunea (azalera: 87.330 m<sup>2</sup>).

## 4. Hirigintza-erakigarritasuna.

4.1. Area honetako hirigintza-erakigarritasun guztia finkatu da, bertako eraikinen formaren emaitza dena (lerrokadura, okupazioa, altuera eta solairu-kopurua), onartutako Plan Partzialak eta Xehetasun Azterketak zehaztutako baldintzen eta ezaugarrien arabera (ikus arau berezi honen B atala), eta, nolahi ere, dagozkien eraikuntzako udal-lizentzien baldintza espezifikoetan zehaztutakoa.

Eraikigarritasun finkatua behean aipatuko diren partzei dagokien eraikigarritasun berriari gehitu behar zaio; horietan, hain zuzen, oraindik ez da agortu Arau Subsidiarioen Berrikuspenaren aurreko planeamenduan araututako eskubideak.

\* b.10/ LS.01.1 (Ereñotzu auzoa 92. zk. Enpresa: Cintas Ubis); bertan dauden eraikuntzak handitzea baimendu da, 0,50 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>-ko gehieneko hirigintza-erakigarritasuna lortu arte, partzela horren azalera garbi guztiari aplikatu beharrekoa. Eraikigarritasun-muga horrek ez du loturarik hurrengo epigrafean araututako solairuarterkoen eraikuntza onartzearekin.

\* b.10/ LS.01.1 (Ereñotzu auzoa 93W zk. Enpresa: Cintas Ubis); bertan dauden eraikuntzak handitzea baimendu da, indarrean den Xehetasun Azterketak araututako gehieneko lortu arte (ikus arau berezi honen B atala). Eraikigarritasun-muga horrek ez du loturarik hurrengo epigrafean araututako solairuarterkoen eraikuntza onartzearekin.

4.2. Lokaletan eta pabilioietan solairuarterak sortzeko aukera (egungo hirigintza-erakigarritasuna areagotzea eragiten duena) Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 60. artikuluan zehaztutakoaren arabera erregulatuko da.

4.3. «Cintas Adhesivas Ubis» eta «Orona S. Coop» enpresen sortutako aparkaleku-premiei buruzko Justifikazio Azterketan oinarrituz (arau berezi honen D.4. atalean zehaztua), Hernaniko Udalak, Mugikortasun Iraunkorrerako Planaren helburuekin duen bateragarritasunaren arabera (planeamendu orokor honi erantsi zaio), eraikin handiak egitea baimendu ahal izango du (sestra gainean eta/edo sestrapean), zerbitzuko aparkalekuak egiteko erabili ahal izango direnak soilik; horiek, gainera, ez dute erabilera etekintsua izango, eta, horrenbestez, ezta hirigintza-erakigarritasuna ere.

## 5. Erabilera-baldintza orokorrak.

Area honetarako araututako kalifikazio orokorrari dagokionak dira, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretako II.2.1. sekzioak araututakoaren arabera, eta hori guztia, noski, aintzat hartuta arau berezi honek erabileren alorrean ezartzen dituen antolamendu xehakaturko xedapenek adierazitako mugak.

«Orona S.Coop» eta «Cintas Ubis» enpresen jabetzei dagokien arau berezi honen C.4.1 atalean araututako hirigintza-erakigarritasuna industria-erabilera bakar bati dagokio kasu bakoitzean.

## C. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA ESTRUCTURAL.

## 1. Delimitación.

Es la que consta en el Plano «1-Clasificación y Categorización de Suelo. División Territorial» de esta Norma Particular.

## 2. Clasificación del suelo.

Suelo Urbano.

## 3. Calificación global del suelo.

Zona «B.10 Uso Industrial» (Sup. 143.771 m<sup>2</sup>).

## 4. Edificabilidad urbanística.

4.1. Se consolida la edificabilidad urbanística total de este Area, que es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura y número de plantas) de la edificación existente, según las condiciones y características establecidas por el Plan Parcial y por el Estudio de Detalle aprobados (ver apartado B de esta Norma Particular), y en todo caso, por las condiciones específicas de las respectivas licencias municipales de construcción.

A la edificabilidad consolidada, se le debe añadir la nueva edificabilidad correspondiente a las parcelas, que a continuación se citan, en las que aún no han agotado los derechos atribuidos por el planeamiento anterior a la Revisión de las NNSS:

\* b.10/ LS.01.1 (Ereñotzu auzoa n.º 92. Empresa: Cintas Ubis), en la que se autoriza la ampliación de la edificación existente, hasta alcanzar una edificabilidad urbanística máxima del 0,50 m<sup>2</sup>(t)/m<sup>2</sup>, a aplicar a la superficie neta total de esta parcela. Este límite de edificabilidad es independiente de la tolerancia de construcción de entreplantas regulada en el epígrafe siguiente.

\* b.10/ LS.01.2 (Ereñotzu auzoa n.º 93W. Empresa: Cintas Ubis), en la que se autoriza la ampliación de la edificación existente, hasta alcanzar la máxima ordenada por el Estudio de Detalle vigente (ver apartado B de esta Norma Particular). Este límite de edificabilidad es independiente de la tolerancia de construcción de entreplantas regulada en el epígrafe siguiente.

4.2. La posibilidad de construcción de entreplantas en locales y pabellones, (que genera un aumento en la edificabilidad urbanística existente) queda regulada por lo previsto en el artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

4.3. En base al Estudio Justificativo (previsto en el apartado D.4. de esta Norma Particular) referente a las necesidades de aparcamiento generadas por las empresas Cintas Adhesivas Ubis y Orona S. Coop, el Ayuntamiento de Hernani podrá autorizar, en función de su concordancia con los objetivos del Plan de Movilidad Sostenible, adjunto a este planeamiento general, la construcción, sobre y/o bajo rasante de sendos edificios, destinados exclusivamente a aparcamiento de servicio, que no tendrán la consideración de uso lucrativo, y por lo tanto, de edificabilidad urbanística.

## 5. Condiciones Generales de uso.

Son las que corresponden a la calificación global atribuida a este Area, según lo previsto por la Sección II.2.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, y sin perjuicio de las limitaciones que se derivan de las determinaciones de la ordenación pormenorizada de usos adoptada por esta Norma Particular.

La edificabilidad urbanística ordenada por el apartado C.4.1 de esta Norma Particular, en lo referente a las propiedades de las empresas: Orona S.Coop y Cintas Ubis, corresponde a un único uso industrial, por cada una de ellas.

*6. Sistema Orokorren Sarea.*

Ez dira area honen antolamenduan jasotzen.

*7. Egiturazko Sistema Lokalen Sarea.*

Urumea ibaiaren ertzean kokatutako barneko bide-sarea eta gune libre area honetako antolamendu xehakatuaren egiturazko baldintza arautzaileak izango dira.

*8. Gainjarritako antolamendu-baldintzak.*

Hirigintza-antolamendurako gainjarritako baldintzak arautzen dituzten zehaztapenak, ondoren azaltzen direnak, planeamendu honetako B.1 «Hirigintza Arau Orokorrak» agiriaren V. tituluari daude zehaztuta.

— Honako eremu hauek lurzorua kutsa dezaketean jarduerak gauzatzeko diren edo gauzatu diren EAEko lekuen inbentarioan sartu behar dira (CS-2.d):

— «Accesorios Industriales Loar SA.» industria aktibo gisa (erref. 8).

— «Felez y Maza SL» industria aktibo gisa (erref. 9).

— «Actividad indeterminada» industria aktibo gisa (erref.: 11).

— «Temeca (Técnica Mecánica Europea SL)» industria aktibo gisa (erref.: 12).

— «Accesorios elásticos Lesol SA» industria aktibo gisa (erref.: 13).

— «Urmak CB» industria aktibo gisa (erref.: 14).

— «Ferrallería Manso SL» industria aktibo gisa (erref.: 15).

— «Metalúrgicas Lastaola SL» industria aktibo gisa (erref.: 16).

— «Sazle SL» industria aktibo gisa (erref.: 17).

— «Talleres Landa-Lera» industria aktibo gisa (erref.: 18).

— «Endometal SL» industria aktibo gisa (erref.: 20).

— «Montajes Industriales Laz SAL» industria aktibo gisa (erref.: 21).

— «Garbilan» industria aktibo gisa (erref.: 22).

— «Talleres Uriarte SL» industria aktibo gisa (erref.: 23).

— «Cintas Adhesivas Ubis SA» industria aktibo gisa (erref.: 24).

— «Sistiaga SL» industria aktibo gisa (erref.: 25).

— «Sete (Soc. de Envases, Tubos y Estuches)» industria aktibo gisa (erref. 26).

— «Alzatek SL» industria aktibo gisa (erref.: 27).

— «Astilleros Fontan SL» industria aktibo gisa (erref.: 28).

— «Actividad indeterminada» industria aktibo gisa (erref.: 29).

— «Plastienvas SL» industria aktibo gisa (erref.: 30).

— «Europa de Aceros Industrial SL», eraititako industria-hondakina, beste industria-jarduera batekin berreraikitako orubea (Cintas Adhesivas Ubis), aldatutako kokaleku gisa (erref. 158).

*6. Red de Sistemas Generales.*

No contemplados en la ordenación del Area.

*7. Red de Sistemas Locales de carácter estructural.*

La red viaria interior y el espacio libre ubicado a lo largo de la orilla del río Urumea, se constituyen en condiciones reguladoras, de carácter estructural, en la ordenación pormenorizada del Area.

*8. Condicionantes superpuestos de ordenación.*

Las determinaciones reguladoras de los condicionantes superpuestos de la ordenación urbanística, que a continuación se exponen, son las previstas en el Título V del documento B.1 «Normas Urbanísticas Generales» de este planeamiento.

— Inclusión de los siguientes emplazamientos en el Inventario de Emplazamientos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo, de la CAPV (CS-2.d):

— «Accesorios Industriales Loar SA.» en el concepto de Industria Activa (Ref. 8).

— «Felez y Maza SL» en el concepto de Industria Activa (Ref. 9).

— «Actividad Indeterminada» en el concepto de Industria Activa (Ref. 11).

— «Temeca (Técnica Mecánica Europea SL)» en el concepto de Industria Activa (Ref. 12).

— «Accesorios elásticos Lesol SA» en el concepto de Industria Activa (Ref. 13).

— «Urmak CB» en el concepto de Industria Activa (Ref. 14).

— «Ferrallería Manso SL» en el concepto de Industria Activa (Ref. 15).

— «Metalúrgicas Lastaola SL» en el concepto de Industria Activa (Ref. 16).

— «Sazle SL» en el concepto de Industria Activa (Ref. 17).

— «Talleres Landa-Lera» en el concepto de Industria Activa (Ref. 18).

— «Endometal SL» en el concepto de Industria Activa (Ref. 20).

— «Montajes Industriales Laz SAL» en el concepto de Industria Activa (Ref. 21).

— «Garbilan» en el concepto de Industria Activa (Ref. 22).

— «Talleres Uriarte SL» en el concepto de Industria Activa (Ref. 23).

— «Cintas Adhesivas Ubis SA» en el concepto de Industria Activa (Ref. 24).

— «Sistiaga SL» en el concepto de Industria Activa (Ref. 25).

— «Sete (Soc. de Envases, Tubos y Estuches)» en el concepto de Industria Activa (Ref. 26).

— «Alzatek SL» en el concepto de Industria Activa (Ref. 27).

— «Astilleros Fontan SL» en el concepto de Industria Activa (Ref. 28).

— «Actividad Indeterminada» en el concepto de Industria Activa (Ref. 29).

— «Plastienvas SL» en el concepto de Industria Activa (Ref. 30).

— «Europa de Aceros Industrial SL», ruina industrial demolida, solar reedificado con actividad industrial diferente (Cintas Adhesivas Ubis), en el concepto de Emplazamiento Modificado y (Ref. 158).



— «Orona S.C.I.» industria aktibo gisa (erref.: 19).  
 — Arearen mendebaldeko lur-zerrenda batean uholdc-arriskua dago, 10-100 urte bitarteko birgertatze-aldiarekin; ondoan, beste zerrenda txiki bat dago, 100-500 bitarteko birgertatze-aldiarekin. (CS-2.c).

— Babes Bereziko Gunea: Urumea ibaiaren ertza, honako hauen arabera:

- Urumea ibaiaren GKLren mugaketa (CS-4.a).
- Fauna-intereseko eremua (CS-4.b).
- Natura-intereseko landaredi-eremua (CS-4.c).

— Lur gaineko urak eta horien bazterrek babesteko eremua (CS-6.b).

— Eremuaren hegoaldeko zatia, Jarduera Arriskutsuaren Segurtasun Areatzat. (CS-2.e).

— Lur gaineko uren eta horien bazterren babes-erregimenaren eragina. (CS-6.b).

#### 9. Babes-irizpideak.

##### 9.1. Katalogatutako ondarea.

Area honetan ez dago Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bateginaren Katalogoan agertzen den eraikin edo elementurik.

##### 9.2. Ingurumena babesteko neurriak.

Ez da beharrezkoa babes-irizpide espezifikorik zehaztea. Horretarako dagozkien jarduera-baimenek ezartzen dituzten baldintzei eragin gabe.

#### 10. Garapeneko planeamendua.

Ez du beharrik. Area honen antolamendu xehakaturik Hirigintza Arau Berezi honek agindutakoa da (erantsi diren 3. eta 4. planoak); besteak beste, onartutako Plan Partzialak eta Xehetasun Azterketak ezarritakoa finkatzen du (ikus arau berezi honen B atala).

b.10/ LS.01.1 eta b.10/ LS.01.2 partzeletan zehaztutako eraikigarritasunen hedapenen antolamendu xehakaturik egikaritzeko, arau berezi honek zehaztutako egiturazko antolamenduari eta antolamendu xehakatuaren zehaztapenak bete beharko dira (zuzenean gauzatu behar direnak), eta, modu osagarrian, baita Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrek xedatzen dutena ere.

Arau berezi honen E.3 atalean zehaztutako partzelen berrantolamendu xehakatu integrala Hiri Antolamendurako Plan Berezi baten bidez gauzatuko da.

Arau berezi honen C.4.3 atalean zehaztutako eraikuntza-ukerak Hiri Antolamendurako Plan Berezi baten bidez zehaztuko dira.

#### 11. Programazioa.

Area honek ez du programaziorik.

#### D. HIRIGINTZA-ANTOLAMENDU XEHAKATUA.

##### 1. Hiri-lurzoruaren kategorizazioa.

Hiri-lurzoru finkatua.

Salbuespenekoak dira b.10/ LS.01.1 eta b.10/ LS.01.2 partzelak; horiei, zehazki, Hiri-lurzoru finkatu gabea kategoria dagokie, eraikigarritasun haztatuaren areagotzea dela-eta.

##### 2. Lurzoruaren kalifikazio xehakaturik.

Arau berezi honen «3-Kalifikazio Xehakaturik» planoan ageri dena da.

— «Orona S.C.I.» en el concepto de Industria Activa (Ref. 19).

— Una faja, al Oeste del Área está sometida a riesgo de inundabilidad en un periodo de retorno de 10 a 100 años y una pequeña banda contigua a ella de 100 a 500 años. (CS-2.c).

— Zona de Especial Protección: Orilla del río Urumea en función de:

- Delimitación del LIC del Río Urumea (CS-4.a).
- Área de interés faunístico (CS-4.b).
- Área de Vegetación de interés naturalístico (CS-4.c).

— Área de protección de aguas superficiales y sus márgenes (CS-6.b).

— Inclusión dentro del Área de Seguridad de Actividad Peligrosa. (CS-2.e).

— «Afección del régimen de Protección de Aguas Superficiales y sus Márgenes. (CS-6.b).

#### 9. Directrices de Protección.

##### 9.1. Patrimonio Catalogado.

No queda ubicado en esta Área edificio o elemento alguno del Catálogo de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

##### 9.2. Medidas Medioambientales.

No es preciso determinar directrices específicas de protección. Sin perjuicio de los condicionados que, al efecto, se deriven de las correspondientes licencias de actividad.

#### 10. Planeamiento de Desarrollo.

No requiere. La ordenación pormenorizada de este Área es la adoptada por la presente Norma Urbanística Particular (Planos adjuntos n.º 3 y 4), que, entre otras determinaciones, consolida la establecida por el Plan Parcial y el Estudio de Detalle aprobados (ver apartado B de esta Norma Particular).

La ordenación pormenorizada de las ampliaciones de edificabilidad previstas en parcelas b.10/ LS.01.1 y b.10/ LS.01.2, queda sometida a las determinaciones, de ejecución directa, de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

La reordenación pormenorizada integral de las parcelas prevista en el Apartado E.3 de esta Norma Particular se llevará a cabo por medio de un Plan Especial de Ordenación Urbana.

Las posibilidades de edificación previstas en el apartado C.4.3 de esta Norma Particular se definirán mediante un Plan Especial de Ordenación Urbana.

#### 11. Programación.

Área no sujeta a programación.

#### D. DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA PORMENORIZADA.

##### 1. Categorización del Suelo Urbano.

Suelo Urbano Consolidado.

Son excepción la parcelas, b.10/ LS.01.1 y b.10/ LS.01.2, a las que corresponde la categoría de Suelo Urbano No Consolidado por incremento de la edificabilidad ponderada.

##### 2. Calificación pormenorizada del suelo.

Es la que consta en el Plano «3-Calificación Pormenorizada» de esta norma particular.

### 3. Eraikigarritasun fisikoa.

3.1. b.10/ LS.01.1 eta b.10/ LS.01.2 partzeletan, horietarako araututako eraikigarritasun fisikoa egungo eraikuntza finkatuaren formaren emaitza da (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu-kopurua), aurrez eman den eraikuntzako udal-lizentziaren baldintza espezifikoaren arabera, bai eta eraikigarritasun hori areagotzeko edukieraren emaitza ere, arau berezi honen C.4.1 eta C.4.2 ataletan zehaztutakoari jarraiki.

3.2. Gainerako partzeletan, eraikigarritasuna egungo eraikuntzaren eta arau berezi honek finkatutakoaren formaren emaitza da (lerrokadurak, okupazioa, altuera, solairu-kopurua), kasu bakoitzean emandako eraikuntzako udal-lizentziaren baldintza espezifikoaren arabera.

Partzela horien eraikigarritasuna agortutzat hartzen da, solairuarteak eraikitzeak aukera salbu; hori, hain zuzen, arau berezi honen C.4.2 atalean ezarritakoaren arabera arautu da.

Partzela horiei dagokienez, ez dira baimendu bigarren aprobetxamenduak erabilera eta titulartasun pribatuko lurzoru libreetan.

3.3. Aurreko epigrafean zehaztutakoari kalterik eragin gabe:

\* Area horretan dauden eta Cintas Adhesivas Ubis enpresaren jabetzakoak diren hiru partzela independenteen artean eraikigarritasun fisikoaren aldaketak egitea baimendu da; partzela horiek unitate funtzional bat osatzen dute, eta eraikigarritasun fisikoaren zenbaketa guztiak ez du gainditzen aipatutako hiru partzela horietarako araututakoa.

\* Orona S. Coop. enpresaren jabetzakoak diren bi partzela independenteen artean eraikigarritasun fisikoaren aldaketak egitea baimendu da; bata area honetan dago, eta bestea (UG)EP.01. arean. Partzela horiek unitate funtzional bat osatzen dute, eta eraikigarritasun fisikoaren zenbaketa guztiak ez du gainditzen aipatutako bi partzela horietarako araututakoa.

3.4. Cintas Adhesivas Ubis eta Orona S. Coop. enpresen jabetzako partzelen salbuespeneko eraikigarritasun fisikoa, arau berezi honen C.4.3 eta C.10 ataletan zehaztua, Hiri Antolamendurako Plan Bereziek ezarriko dute.

### 4. Erabilera xehakatuak.

Finkatutako partzelei aplikagarri zaien erregimena Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren II.4.1 sekzioak zehazten du, edo, bestela, indarrean den planeamendu xehakatuak (ikus arau berezi honen B atala).

«Jarduera Arriskutsuaren Segurtasun Arean» sartzen den area honetako zatiari dagokionez (ikus area horren definizio grafikoa arau berezi honen «6 – Hirigintza Eraginak» planoan), erabilera xehakatuaren erregimen hori Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honen Hirigintza Arau Orokorretako 81.5 artikulua zehaztapenek mugatuko dute.

Arau berezi honetan eraikigarritasuna areagotzeko edo eraikuntza berriak egiteko aurreikusi diren jarduerak gauzatzeko, justifikatu egin beharko da partzela pribatuaren baitan jarduera ekonomikoen erabilerrako ezarritako gutxieneko aparkaleku-zuzkidura betetzen dela, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorren 60. artikuluan zehaztua.

### 3. Edificabilidad física.

3.1. En las parcelas b.10/ LS.01.1 y b.10/ LS.01.2, la edificabilidad física atribuida a las mismas está constituida por la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada (según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida) y por la capacidad de ampliación de dicha edificabilidad, según lo establecido en los apartados C.4.1 y C.4.2 de esta Norma Particular.

3.2. En las parcelas restantes, la edificabilidad es la resultante de la forma (alineaciones, ocupación, altura, número de plantas, etc.) de la edificación existente y consolidada por la presente Norma Particular, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

Se considera agotada la capacidad edificatoria de las citadas parcelas, a excepción de lo que se refiere a la posibilidad de construcción de entreplantas, y que queda regulado según lo establecido por el apartado C.4.2 de esta Norma Particular.

No se autorizan aprovechamientos secundarios sobre suelo libre de uso y titularidad privada de dichas parcelas.

3.3. Sin perjuicio de lo establecido en el epígrafe anterior:

\* Se autoriza el trasvase de edificabilidad física, entre las tres parcelas independientes, ubicadas en la presente Area, que son propiedad de la empresa Cintas Adhesivas Ubis, y que constituyen una unidad funcional, sin que el cómputo total de edificabilidad física exceda el atribuido al conjunto de las tres citadas parcelas.

\* Se autoriza el trasvase de edificabilidad física, entre las dos parcelas independientes, ubicadas, una en la presente Area, y la otra, en el Area (UG)EP.01, que son propiedad de la empresa Orona S. Coop., y que constituyen una unidad funcional, sin que el cómputo total de edificabilidad física exceda el atribuido al conjunto de las dos citadas parcelas.

3.4. La edificabilidad física excepcional de las parcelas propiedad de Cintas Adhesivas Ubis y Orona S. Coop, prevista en los apartados C.4.3 y C.10 de esta Norma Particular, será fijada por los respectivos Planes Especiales de Ordenación Urbana.

### 4. Usos pormenorizados.

El régimen aplicable en las parcelas consolidadas es el establecido por la Sección II.4.1 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias., o en su caso, por el planeamiento pormenorizado vigente (ver apartado B de esta Norma Particular).

Dicho régimen de usos pormenorizados, dado que este Area que queda incluida en el «Area de Seguridad de Actividad Peligrosa» (ver definición gráfica de esta Area en el Plano n.º «6 – Afecciones Urbanísticas» de esta Norma Particular) queda limitado por las determinaciones adoptadas por el artículo 81.5 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

Las operaciones de ampliación de edificabilidad, o de nueva edificación previstas por esta Norma Particular deberán justificar el cumplimiento, dentro de la parcela privada, de la dotación de aparcamiento mínima atribuido al uso de actividades económicas por el artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

Hirigintza-eraikigarritasuna areagotzeko jarduerak nahiz arau berezi honen D.3.1 eta D.3.3 ataletan zehaztutako eraikigarritasun fisikoak aldatzeko, justifikatu beharko da Cintas Adhesivas Ubis eta Orona S. Coop. enpresen jabetza guztietan Arau Subsidiarioen Berrikuspenerako Testu Bategin honen Hirigintza Arau Orokorretako 60. artikulua jarduera ekonomikoetarako ezarri duen gutxieneko aparkaleku-zuzkidura betetzen dela; bestela, azterketa frogagarri baten bidez (planeamendu orokor honi erantsitako Mugikortasun Iraunkorraren Planaren helburuekin bateragarria) justifikatu beharko da aparkaleku-premiak (langile-kopuruaren, lan-txandean eta enpresak ezartzen dituen garraio-bideen arabera, besteak beste) estalita daudela egungo zuzkiduren bidez edo aipatutako enpresa horren jabetzako lurzoruetan aurreikusitako den zuzkiduraren bidez.

**5. Eraikuntzaren parametro geometrikoak: Lerrokadurak, altuera, profila, okupazioa.**

Kasu bakoitzean emandako eraikuntzako udal-lizentziaren baldintza espezifikoaren arabera, partzela bakoitzean finkatutako eraikuntzari dagozkionak dira.

Baimendutako eraikuntza berriei dagokienez, parametro geometrikoak onartutako Plan Partzialak eta Xehetasun Azterketak ezarritakoak dira (ikus arau berezi honen B atala); dena den, gutxieneko jarraibide hauek bete beharko dira:

- \* 5 metroko gutxieneko distantzia partzela pribatuaren mugetatik.
- \* Partzelaren gehienezko okupazioa azalera garbiaren %50.
- \* Sestraren gainean solairu bakarrek gehienezko profila (gehienez ere, 9 metroko altuera).
- \* Gainerako zehaztapenak, besteak beste solairuarterkoak eraikitzeari, sestrapean baimendutako profilari, altuera-mugarren salbuespenei eta sestra gaineko profilari dagozkienak, Hirigintza Arau Orokorrek arautuko dituzte.

Arau berezi honen C.10 atalean zehaztutako Plan Berezien eraikuntza berriaren lerrokadurak eta profilak ezarriko dituzte, honako gutxieneko jarraibide hauek betetzeari eragin gabe:

- \* 5 metroko distantzia partzelaren muga guztietara, EAeko Ibaian eta Erreken Ertzak Antolatzeko LAPean zehaztutakoak betetzeari eragin gabe.
- \* 3 solairuko profila sestra gainean (erlantzaren altuera 10 metrokoa) eta 2 solairuko sestrapean.

**6. Partzelatzea.**

Zatiezina izango da finkatutako antolamenduen ondoriozko partzelatzea.

Eraikuntza erabilera edo jabetza independenteko lokaletan banatzeko, Arau Subsidiarioetako Berrikuspeneraren Testu Bategin honen Hirigintza Arau Orokorren 60. artikuluan ezarritako zehaztapenak bete beharko dira, Cintas Adhesivas Ubis eta Orona S. Coop. enpresen jabetzako partzeletan salbu, horietan ez baita aipatzen banaketa hori.

Arau berezi honen E.3 atalean zehaztutako berrantolamendu osoko jardueretan, Udalak eraikuntza erabilera edo jabetza independenteko lokaletan banatzeko baldintza espezifikoak ezarriko ditu, dagozkien Plan Berezietan zehaztu beharrekoak.

Tanto las ampliaciones de edificabilidad urbanística, como las actuaciones de trasvase de edificabilidad física previstas en los apartados D.3.1 y D.3.3 de la presente Norma Particular deberán justificar el cumplimiento, en el conjunto de las propiedades de las empresas Cintas Adhesivas Ubis y Orona S. Coop., respectivamente, de la dotación de aparcamiento mínima atribuido al uso de actividades económicas por el artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, o en su caso, justificar, mediante estudio acreditativo (concordante con los objetivos del Plan de Movilidad Sostenible anejo a este planeamiento general), que las necesidades de aparcamiento (en función del n.º de operarios, de los turnos de trabajo, de los medios de transporte colectivo proporcionados por la empresa, etc) quedan cubiertas por la dotación existente, o prevista a ubicar en suelo propiedad de la citada empresa.

**5. Parámetros geométricos de la edificación: Alineaciones, altura, perfil, ocupación, etc.**

Son los que corresponden a la edificación consolidada en cada parcela, según las condiciones específicas de la licencia municipal de construcción concedida en cada caso.

En lo que corresponde a las nuevas edificaciones autorizadas los parámetros geométricos son los establecidos por el Plan Parcial y Estudio de Detalle aprobados (ver apartado B de esta Norma Particular), y en todo caso, se dará cumplimiento a las siguientes pautas mínimas:

- \* Retiro mínimo de 5 m a los límites de parcela privada.
- \* Ocupación máxima de parcela 50% de su superficie neta.
- \* Perfil máximo de una planta sobre rasante (9 m de altura máxima).
- \* Resto de determinaciones, referentes a construcción de entreplantas, a perfil autorizado bajo rasante, a excepciones a la limitación de altura y perfil sobre rasante, etc. quedan reguladas por las Normas Urbanísticas Generales.

Los Planes Especiales previstos por el apartado C.10 de esta Norma Particular, establecerán las alineaciones y perfiles de la nueva edificación, sin perjuicio del cumplimiento de las pautas mínimas siguientes:

- \* Distancia de 5 m. a todos los límites de parcela, sin perjuicio, en su caso, del cumplimiento de lo previsto por el PTS de ríos de la CAPV.
- \* Perfil de 3 plantas sobre rasante (10 m de altura de cornisa) y de 2 plantas bajo rasante.

**6. Parcelación.**

Se considera indivisible la parcelación resultante de la ordenación consolidada.

La división de la edificación, en locales de uso, o propiedad independiente queda regulada por las determinaciones establecidas en el artículo 60 de las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias, salvo en las parcelas propiedad de las empresas Cintas Adhesivas Ubis y Orona S. Coop., en las que no se autoriza la citada división.

En las Operaciones de Reordenación Integral previstas en el Apartado E.3 de esta Norma Particular, el Ayuntamiento establecerá las condiciones específicas para la división de la edificación, en locales de uso, o propiedad independiente a adoptar por los respectivos Planes Especiales.

### 7. Jabetza-baldintzak.

Erabakitako antolamendutik eratorriak dira, eta antolamendu hori arau berezi honen «4-Eraikuntzaren eta Jabetzaren Baldintzak» planoan jasota dago.

Partzela pribatuak salbu, areako gainerako azalera erabilera eta jabetza publikoko lurzoruei dagokie.

### 8. Erabileren haztapeneko koefizienteak.

Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bateginaren Hirigintza Arau Orokorren agirian ezarritakoak dira.

## E. EXEKUZIO-ERREGIMENA.

### 1. Lurzoru-kalitateari buruzko adierazpena.

Jarduerak egiteko, egindako jarduerak areagotzeko eta eraikuntza-lan berriak edo hiritartze-lanak —lurzoria kutsa dezaketen jarduerak gauzatzaren diren edo gauzatu diren lekutat sailkatutako orubei eragiten dietenak (ikus arau berezi honen C.8 atala)— egiteko baimen berriak ematean, Lurzoru Kalitateari buruzko Adierazpena egin aurreko premiari dagokionez, otsailaren 4ko 1/2005 Legeak, lurzoruaren kutsadura prebenitzeari eta zuzentzeari buruzkoak, horretarako zehaztutakoa beteko da.

### 2. Hiritartze-lanak.

Areako urbanizazio publikoa hobetzeko lanak Herri Lan Arrunteko Proiektuen bidez gauzatu ahal izango dira, Hernaniko Udalak sustatuta.

Eusko Jaurlaritzako Zuzendaritzak beharrezko diren Herri Lan Arrunteko Proiektuak idaztea sustatuko du, planetan aurreikusitako uholdeetatik babesteko jarduerak gauzatzeko.

### 3. Jarduteko baldintzak.

Eraikinak berritzeko, handitzeko edo ordezkatzeko jarduerak arau berezi honek zehaztutako egiturazko antolamendu xehakatuaren zehaztapenak bete beharko dituzte, eta, modu osagarrian, baita Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorretan xedatutakoa ere. Era berean, aplikagarri zaien sektore-araudiaren zehaztapenak beteko dituzte (EAEko Ibaian eta Erreken Ertzak Antolatze LAPA eta Jarduera Arriskutsuaren Segurtasun Arearen erregimena, besteak beste).

Jarduera eta eraikuntza finkatuak dituen partzela baten berrantolamendu osoa —partzela hori guztiz eraisteko eta berreraikitze edo Hirigintza Arau Berezi honek agindutako erabilera-erregimen mugatua nahiz zatiezina birplanteatzeko—, lehenik eta behin Hiri Antolamendurako Plan Berezi bat onartu beharko da, honako jarraibide hauek izango dituen: Hirigintza-eraikigarritasuna, erabilera-erregimena eta arau berezi honek eraikuntza berriko jardueretarako ezarritako antolamendu-parametro geometrikoak). Horretarako, Udalak honako hauei dagozkien baldintzak zehaztu beharko ditu aurrez, lursailen jabeen eskaerari erantzunez: Partzelatzeak, erabilera eta jabetza independenteko lokalen zatiketak, gehienezko okupazioa, zuzkidura-estandarrak edota bestelako antolamendu- eta/edo urbanizazio-irizpideak.

Egun Orona S. Coop. enpresak okupatzen duen partzelari dagokionez, egungo jarduera behin betiko amaitzen delako edo beste edozein arrazoi dela-eta, Hirigintza Arau Berezi honek agindutako egiturazko antolamenduko parametroak berriro planteatzea beharrezkoa bada (egungo erabilera-erregimena, eraikigarritasun haztatua, ezarritako jarduera bakarra), aldaketa-proposamenaren bidez kotasuna eta egokitasuna aztertu

### 7. Condiciones de dominio.

Son las que se desprenden de la ordenación adoptada, y que queda recogida en el Plano «4-Condiciones de Edificación y Dominio» de esta Norma Particular.

A excepción de las parcelas privadas, el resto de la superficie del Área corresponde al suelo de uso y dominio público.

### 8. Coeficientes de ponderación de usos.

Son los establecidos en el documento de Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

## E. RÉGIMEN DE EJECUCIÓN.

### 1. Declaración de calidad de suelo.

En la concesión de nuevas licencias de actividad, de ampliación de las actividades existentes y de nuevas obras de edificación, o de urbanización que afecten a los solares inventariados como Emplazamientos que soportan o han soportado actividades potencialmente contaminantes del suelo (ver apartado C.8 de esta Norma Particular), en lo que se refiere a la necesidad de previa Declaración de Calidad del Suelo, se estará a lo previsto al efecto por la Ley 1/2005 de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo.

### 2. Urbanización.

Las obras de mejora de la urbanización pública del Área se podrán llevar a cabo mediante Proyectos de Obra Pública Ordinaria que deberá promover el Ayuntamiento de Hernani.

La Dirección de Aguas del Gobierno Vasco promoverá la redacción de los Proyectos de Obra Pública Ordinaria necesarios para ejecutar las actuaciones de defensa contra las inundaciones previstas en sus planes.

### 3. Condiciones de actuación.

Las operaciones de reforma, ampliación, o sustitución de los edificios, darán cumplimiento a las determinaciones de la ordenación estructural y pormenorizada previstas por la presente Norma Particular, así como, de forma complementaria, a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias. Igualmente darán cumplimiento a las determinaciones de la Normativa Sectorial (PTS de Ríos de la CAPV, régimen del Área de Seguridad de Actividad Peligrosa, entre otras) que les sea de aplicación.

La Reordenación Integral de una parcela con actividad y construcción consolidadas, en orden a llevar a cabo el derribo y reedificación total de la misma, o el replanteamiento del régimen limitado de uso, o de indivisibilidad, adoptados por esta Norma Urbanística Particular, se deberá llevar a cabo mediante la previa aprobación de un Plan Especial de Ordenación Urbana, que tenga como pautas: La edificabilidad urbanística, el régimen de uso y los parámetros geométricos de ordenación establecidos por esta Norma Particular para las actuaciones de nueva edificación. El Ayuntamiento, a tal efecto, deberá fijar previamente, a solicitud del propietario de los terrenos, las condiciones de parcelación, de división en locales uso y propiedad independiente, de ocupación máxima, de estándares dotacionales, u otras pautas de ordenación y/o urbanización.

En el caso de la parcela actualmente ocupada por Orona S. Coop., si por cese definitivo de la actividad actual, o por cualquier otra circunstancia, se requiriera el replanteamiento de parámetros de la ordenación estructural (régimen de uso actual, edificabilidad ponderada, única actividad implantada, etc.) adoptados por esta Norma Urbanística Particular, se deberá analizar la procedencia y oportunidad de la propuesta de modi-

beharko da, bai eta (UG)LS - Lastaola azpi-eremuko hirigintza-antolamenduaren oinarriko irizpideekiko eta lurralde horri eragiten dion hirigintza-arazoarekiko duen egokitzapena ere. Egin nahi diren aldaketak, Udalak onartzen baditu, planeamendu orokorreko elementuak aldatzeko proiektu baten bidez onartu beharko dira. Proiektu horretan, partzelaren antolamendua osorik birplanteatzea aztertuko da, ikusita egiturazko parametro berriak ezartzea beharrezko dela.

Arau berezi honen «5 - Hirigintza Exekuziorako Baldintzak» planoan bi zuzkidura-jarduera mugatu dira: LS.01.1 eta LS.01.2.

Arau berezi honek baimenduta hirigintza-eraikigarritasunean gerta daitezkeen handitzeak (solairuarterko berriak eraikitzea edo egun daudenak handitzea) zuzkidura-jardueratzat hartuko dira.

#### 4. *Hirigintza Jarduketako Programa.*

Ez dago beharrik.

#### 5. *Hirigintza-antolamenduarekin bat ez datozen eraikuntzak.*

Eraikuntzako udal-lizentziarik gabekoak eta hirigintza-antolamendu finkatuak aurreikusitako gabeak (ikus Arau Berezi honetako 5. plano). Bereziki, adierazten da Plan Partzialaren bidez antolatutako partzela publiko ez eraikigarri dagoen eraikuntza, ponpaketa-estazio bat jartzeko egindakoa; hori, hain zuzen, udal-lizentziarik gabe gauzatu da, eta horren zati batek indarrean den planeamenduan libretzat (erabilera eta jabetza publikotzat) antolatutako lurzoria okupatzen du.

#### 6. *Hirigintza-kargak.*

Area honetako urbanizazio publikoa hobetzeko eta birmoldatzeko lanak Hernaniko udalak egin eta finantzatu ditu.

Arau berezi honen E.3. atalean zehaztutako zuzkidura-jardueren xede diren partzelen jabeek Lurzoru eta Hirigintzari buruzko ekainaren 30eko 6/2006 Legearen 25.2 artikuluan zehaztutako obligazioak bete beharko dituzte.

Partzela guztietan honako hirigintza-karga hauek ezarriko dira:

- \* Partzela bakoitzaren barruko hiritartze-lanak gauzatzea.
- \* Finkaren itxitura egitea, Arau Subsidiarioen Berrikuspeneko Testu Bategin honetako Hirigintza Arau Orokorrekin ezarritako zehaztapenen arabera.

- \* Zerbitzu Sare Orokorren hartuneak gauzatzea.

- \* Zerbitzuko barne-sareak araudi orokorraren arabera egokitzea, honako hauei dagozkienak, bereziki: Saneamendu banatzailea, isurketa-baldintzak, ur beltzen eta industria-uren arazketa.

Eusko Jaurilaritzako Uren Zuzendaritzak, bere programen eta, hala badagokio, Hernaniko Udalarekin sinatu beharreko hitzarmenen arabera, planetan aurreikusitako uholdeetatik babesteko jarduerak gauzatu eta finantzatu ditu.

ficación, así como su adaptación a los criterios básicos de ordenación urbanística del Subámbito (UG)LS - Lastaola, y a la problemática urbanística que afecta a este territorio. Los cambios pretendidos, de ser aceptados por el Ayuntamiento, deberán ser adoptados por medio de un Proyecto de Modificación de Elementos del Plancamiento General, en el que se estudie el replanteamiento integral de la ordenación de la parcela, a la vista de que se requiere del establecimiento de nuevos parámetros estructurales.

En el Plano «5 - Condiciones de Ejecución Urbanística» de esta Norma Particular quedan delimitadas dos Actuaciones de Dotación, LS.01.1 y LS.01.2.

Las eventuales ampliaciones de edificabilidad urbanística autorizadas por la presente Norma Particular (construcción de nuevas entreplantas, o la ampliación de las existentes) tendrán la consideración de Actuaciones de Dotación.

#### 4. *Programas de Actuación Urbanizadora.*

No precisa su formulación.

#### 5. *Edificaciones disconformes con la ordenación urbanística.*

Todas aquellas no amparadas por licencia municipal de construcción y no contempladas por la ordenación consolidada (ver Plano 5 de esta Norma Particular). Al efecto se señala la construcción existente en la parcela pública no edificable ordenada por el Plan Parcial vigente para ubicación de una estación de bombeo, que ha sido ejecutada sin licencia municipal, y que una parte de ella ocupa suelo ordenado por el planeamiento vigente como libre, de uso y dominio público.

#### 6. *Cargas urbanísticas.*

Las obras de mejora y remodelación de la urbanización pública de este Area, serán ejecutadas y financiadas por el Ayuntamiento de Hernani.

Los propietarios de las parcelas, objeto de las Actuaciones de Dotación previstas en el apartado E.3 de esta Norma Particular, quedarán sometidos al cumplimiento de las obligaciones establecidas en el artículo 25.2 de la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo.

Sobre la totalidad de las parcelas recaerán las siguientes cargas urbanísticas:

- \* Ejecutar la urbanización interior de cada parcela.

- \* Ejecutar el cerramiento de la finca, según las determinaciones establecidas por las Normas Urbanísticas Generales de este Texto Refundido de la Revisión de las Normas Subsidiarias.

- \* Ejecutar las acometidas a las redes generales de servicio.

- \* Adaptar las redes interiores de servicio a la normativa general, especialmente en lo que se refiere a saneamiento separativo, condiciones de vertido, o depuración de aguas negras e industriales, etc.

La Dirección de Aguas del Gobierno Vasco, en función de sus programas y, en su caso, de los correspondientes Convenios a suscribir con el Ayuntamiento de Hernani, ejecutará y financiará las actuaciones de defensa contra las inundaciones previstas en sus planes.

#### **IV.-. DESCRIPCION DE LA PROPUESTA DE ORDENACION.**

Como ya se ha dicho anteriormente la propuesta de ordenación tiene su origen en la necesidad mostrada por la empresa UBIS de acometer una ampliación en una de sus parcelas del polígono Lastaola. Si bien es cierto que este el principal objetivo de este documento, también hay que decir que el Ayuntamiento de Hernani, en el ejercicio de sus competencias, quiere aprovechar para regularizar algunas cuestiones de la parcela que todas juntas completan el alcance de la propuesta urbanística y que se concreta en las siguientes intervenciones.

Por un lado en la zona oeste de la parcela hay dos instalaciones destinadas a almacenaje con instalaciones de depósitos que se han construido hace ya algún tiempo y que se encuentran fuera de las alineaciones en su día establecidas. Ambas instalaciones son muy importantes para la empresa y el objetivo será trasladarlas al nuevo pabellón a construir en la parcela, de tal forma que esa zona ocupada actualmente quede liberada de las construcciones actuales (ver plano 0.2). La edificabilidad a trasladar es de 610 m<sup>2</sup> (t)

Por otro lado existe parte de la edificabilidad actual, concretamente una edificabilidad adosada al cuerpo principal de la nave que, aún estando correctamente construida, fue ejecutada al margen de la licencia de construcción del pabellón principal, por lo que el presente Estudio de Detalle viene a validar dicha propuesta, a partir de su legalización. Son 755 m<sup>2</sup> (t)

Finalmente se prevé, en el contexto de la ficha urbanística, un incremento de la superficie construida en planta baja, lo que conlleva una mayor ocupación en planta que junto lo ya edificado, conformará el grueso de la intervención urbanística. Complementariamente se prevé una urbanización interior de la parcela que complete la edificación y permita una zona de trabajo y rodadura por el exterior, libre de edificación.

Se propone, dada su proximidad con el suelo no urbanizable que se evalúe los efectos que pudiera tener el incremento de ocupación sobre el medio ambiente, así como el retiro y reubicación de las construcciones/intalaciones situadas al suroeste de la parcela, con el fin de dotar a la actuación de una evaluación ambiental que garantice la no existencia de efectos significativos sobre el medio ambiente o si los hay

adoptar las medidas que sean necesarias para que estos no sean perjudiciales para el mismo.

Las superficie y edificabilidad de la parcela resultante del presente Estudio de Detalle es la misma que recoge el Estudio de Detalle aprobado definitivamente, mientras que la propuesta de ocupación se eleva hasta el 46%:

Parcela "b.10/LS.01.2"

|  |  |
|--|--|
| Superficie total: .....  | 12.800 m <sup>2</sup> (s)              |
| - Sobre rasante:.....  | 6.400 m <sup>2</sup> (t)               |
| - Ocupación.....   | 12.800 x 46%= 5.888 m <sup>2</sup> (t) |
| - Edificabilidad de la parcela a legalizar .....                 | 755 m <sup>2</sup> (t)                 |
| - Edificabilidad de la parcela a trasladar a la nueva zona ..... | 610 m <sup>2</sup> (t)                 |

**V.- JUSTIFICACIÓN DE LA CONVENIENCIA Y OPORTUNIDAD DEL ESTUDIO DE DETALLE.**

La propuesta de ordenación tiene su origen, como se ha señalado anteriormente, en la necesidad de adecuar los parámetros urbanísticos de Edificabilidad todavía restante en la parcela, a las necesidades manifestadas por la empresa UBIS. Esta necesidad pasa por concretar un aumento del actual pabellón en torno a los 2.000 m<sup>2</sup> de ocupación en planta baja. Si tenemos en cuenta la racionalización de los espacios y la desaparición de algunas de las construcciones actuales con el fin de mejorar la parcela, además de la necesidad de un espacio que soporte un proceso productivo para el cual es necesario una mayor ocupación, razón por la que se entiende el incremento de ocupación propuesto.

Es interesante también señalar que el resto de parcelas del área tienen fijada una ocupación en planta del 50%. La propia normativa urbanística para el subámbito así lo reconoce:

*En lo que corresponde a las nuevas edificaciones autorizadas los parámetros geométricos son los establecidos por el Plan Parcial y Estudio de Detalle aprobados, y en todo caso, se dará cumplimiento a las siguientes pautas mínimas.....*

- *Ocupación máxima de parcela 50% de su superficie neta.*

La redacción del documento se debe a razones de oportunidad en el contexto de la actividad económica de Cintas Ubls que es quien ha planteado al Ayuntamiento de Hernani esas necesidades. Si es cierto que el Estudio de Detalle aprovecha para regularizar otras cuestiones de gran interés para el Ayuntamiento, pero esto es colateral al objetivo primordial del documento que es reajustar los parámetros de la parcela de tal manera que responda a una necesidad real y estudiada por parte de la empresa.

## **VI.- LA VARIABLE MEDIOAMBIENTAL**

Una de las cuestiones que se ha querido tener en cuenta en el marco de este Estudio de Detalle es la componente ambiental de la actuación.

La ampliación se realiza en el marco de la parcela en su día ordenada por el Estudio de Detalle del año 1995 y este sentido, una vez que el suelo ya fue urbanizado la implantación de las futuras ampliaciones, que se permiten en las actuales Normas Subsidiarias de Hernani no deben exceder de dicho límite del suelo urbano, como así lo hace el presente documento.

Sin embargo el polígono Lastaola está rodeado por un suelo de especial protección, así reconocido por el vigente planeamiento de Hernani y si bien la actuación no afecta a dicho suelo, se ha entendido que una mayor ocupación debe ser analizada por si indirectamente pudiera tener algún efecto sobre ese suelo. El origen de la calificación de ese suelo tiene su razón de ser en el hecho de trasponer el LIC del Urumea colindante con el polígono de Lastaola. Sin embargo hacia donde se plantea la actuación –sur de la parcela- el suelo aun siendo de protección no coincide con el delimitado en el Decreto 215/2012 de 16 de octubre que regula el LIC del Urumea.

Es cierto que la ocupación sufre un aumento del 6%, a nuestro entender no significativo, pero habrá que analizar si dicho aumento tiene impactos sustanciales. También es cierto que parte de la parcela está ocupada por instalaciones que habrán de retirarse y en ese sentido el impacto de parte de la actuación será positivo.

En cualquier caso tanto la mayor ocupación como la urbanización de superficie deberán ser evaluados para lo cual se ha incorporado al presente Estudio de Detalle un estudio ambiental que propondrá las medidas que se consideren necesarios.-



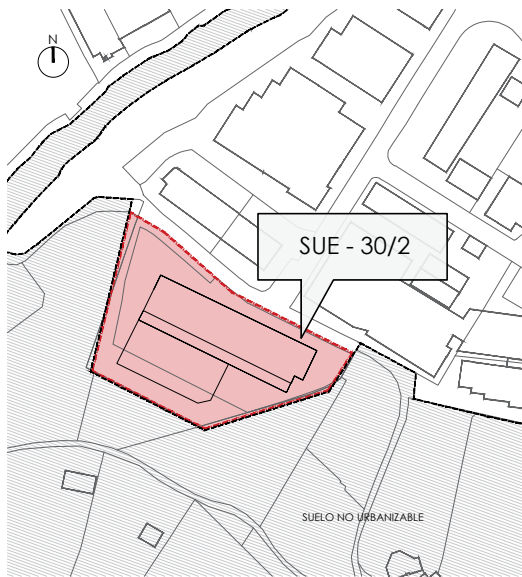
Aquellas medidas que resultaren en su caso como necesarias en caso que se detecte un impacto de la actuación sobre el suelo no urbanizable se introducirán en la ficha urbanística garantizando de esta manera su carácter normativo.

En Hernani, Febrero de 2018

Fdo. Elena Pastrana  
Arquitecta

Fdo: Patxi De Assas  
Abogado

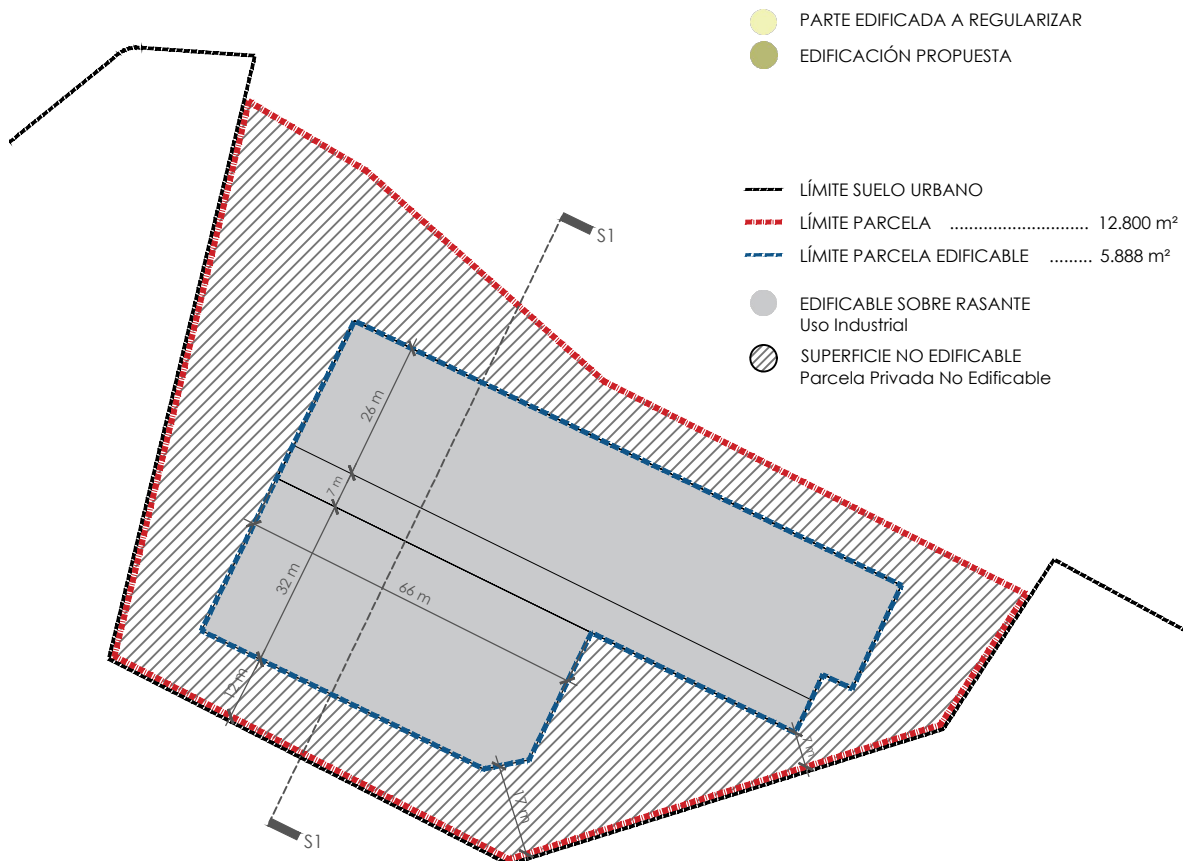
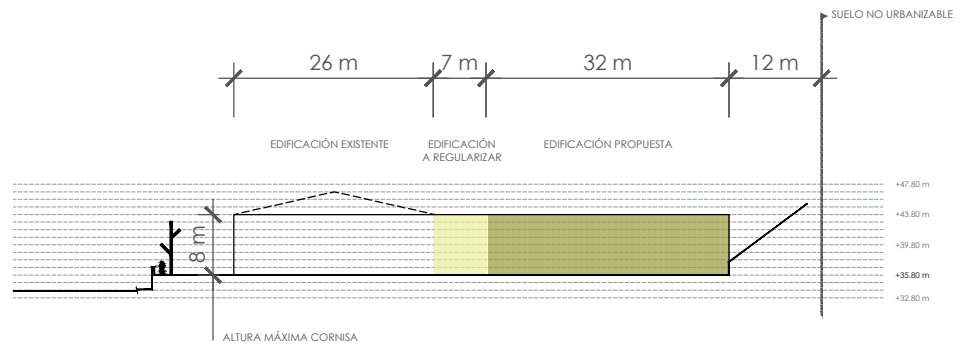
## FICHA URBANISTICA



|  |       |  |
|--|-------|--|
| <b>SUPERFICIE PARCELA</b>  | ..... | 12.800 m <sup>2</sup>                  |
| <b>EDIFICABILIDAD MÁXIMA</b>   | ..... | 0,50 m <sup>2</sup> (t)/m <sup>2</sup> |
| <b>SUPERFICIE EDIFICABLE</b>   | ..... | 6.400 m <sup>2</sup>                   |
| <b>OCUPACIÓN 12.800 x 46%</b>  | ..... | 5.888 m <sup>2</sup>                   |
| <b>DISTANCIA EDIFICACIÓN EXISTENTE AL LÍMITE DE LA PARCELA</b>   | ..... | 7 m                                    |
| <b>DISTANCIA EDIFICACIÓN PROPUESTA AL LÍMITE DE LA PARCELA</b>   | ..... | 10 m                                   |
| <b>ALTURA CORNISA</b>  | ..... | 8 m                                    |
| <small>(Aunque el Ayuntamiento tiene la facultad de autorizar que se pueda sobrepasar tanto la altura como el número de plantas en caso justificado)</small> |       |  |
| <b>PLAZAS APARCAMIENTOS PARA AUTOMÓVILES</b>   | ..... | 64 plazas                              |
| <small>(1 plaza por cada 100 m<sup>2</sup> construídos)</small>  |       |  |
| <b>PLAZAS APARCAMIENTOS PARA CAMIONES</b>  | ..... | 3 plazas                               |
| <small>(2 plazas por hectárea )</small>  |       |  |

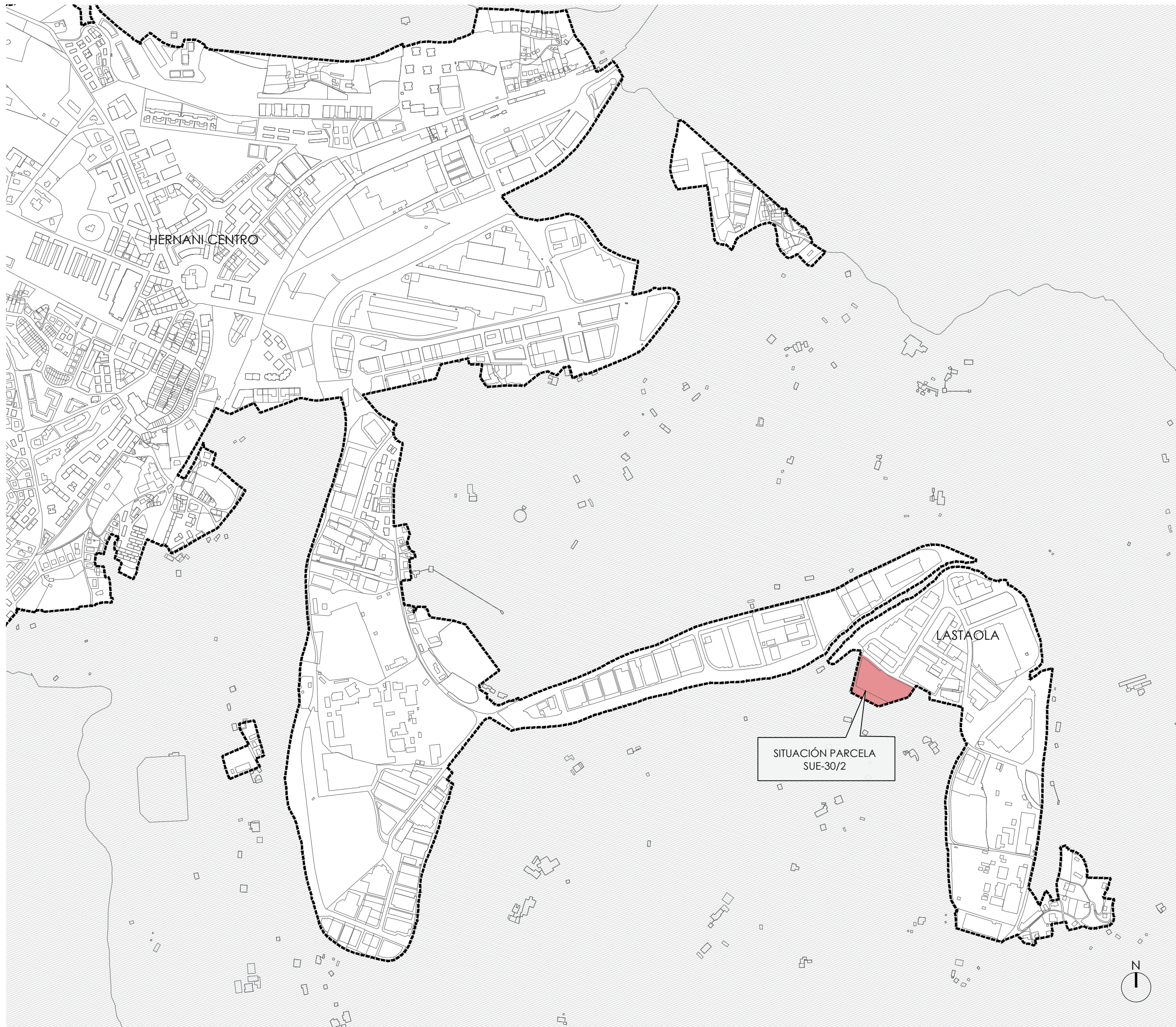
PARCELA SUE - 30/2

SECCIÓN 1



- PARTE EDIFICADA A REGULARIZAR
- EDIFICACIÓN PROPUESTA
- LÍMITE SUELO URBANO
- LÍMITE PARCELA ..... 12.800 m<sup>2</sup>
- LÍMITE PARCELA EDIFICABLE ..... 5.888 m<sup>2</sup>
- EDIFICABLE SOBRE RASANTE  
Uso Industrial
- SUPERFICIE NO EDIFICABLE  
Parcela Privada No Edificable

## PLANOS



--- LÍMITE SUELO URBANO

ESCALA 1:10000  
FECHA FEB'18

PROYECTO  
Estudio de Detalle  
Parcela SUE-30/2  
Cintas UBIS, Hernani

NOMBRE PLANO  
Situación

REDACTORES:  
Patxi de Assas  
Elena Pastrana

Nº PLANO  
00-UBIS



Rio Urumea

EDIFICACIÓN EXISTENTE  
Estado Actual

--- LÍMITE SUELO URBANO

- - - LÍMITE PARCELA 12.800 m²

ESCALA      FECHA

1:1000      FEB'18

PROYECTO

Estudio de Detalle  
Parcela SUE-30/2  
Cintas UBIS, Hernani

NOMBRE PLANO

Estado Actual

REDACTORES:

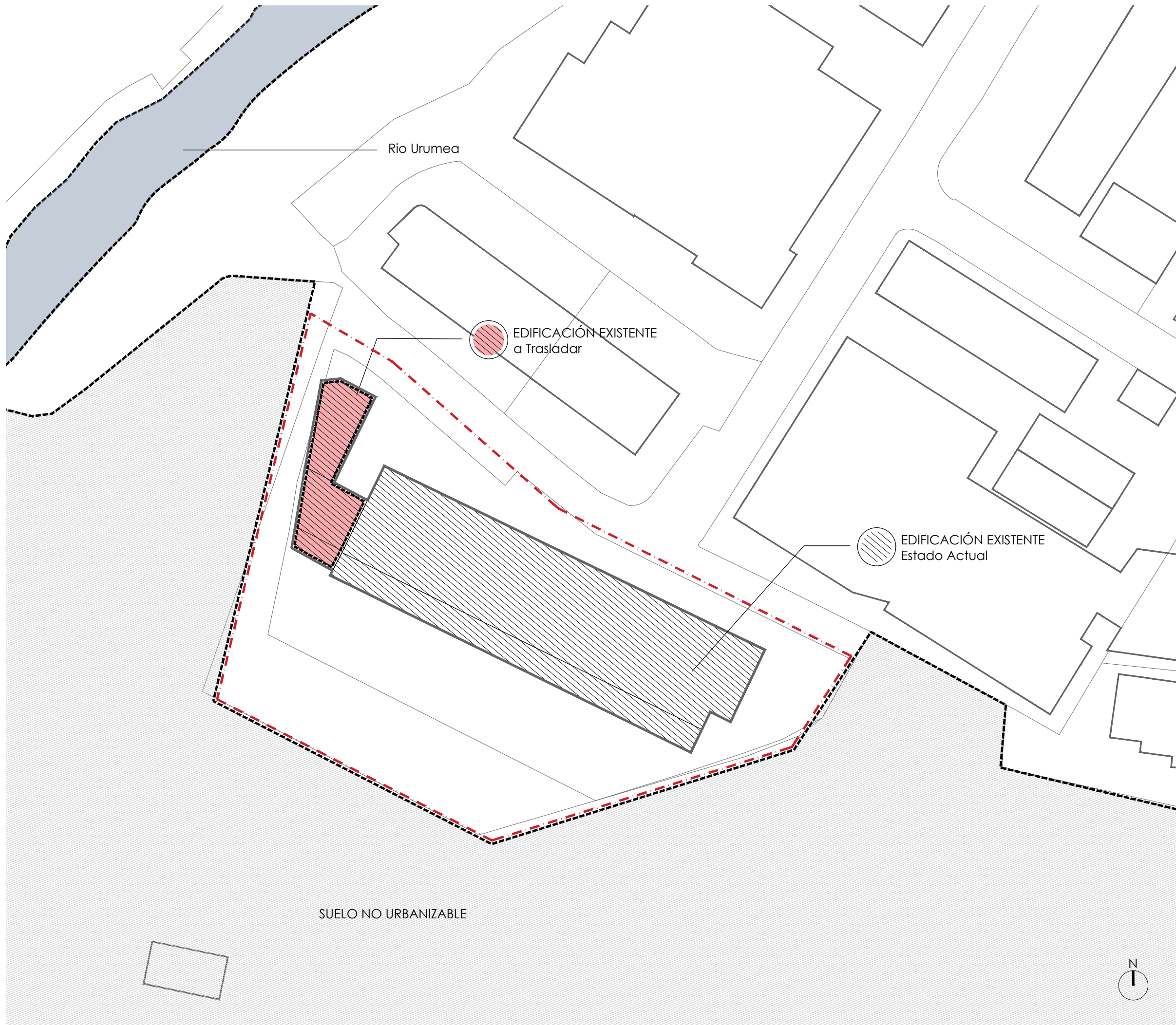
Patxi de Assas  
Elena Pastrana

Nº PLANO

01-UBIS

SUELO NO URBANIZABLE





--- LÍMITE SUELO URBANO  
 - - - LÍMITE PARCELA 12.800 m²

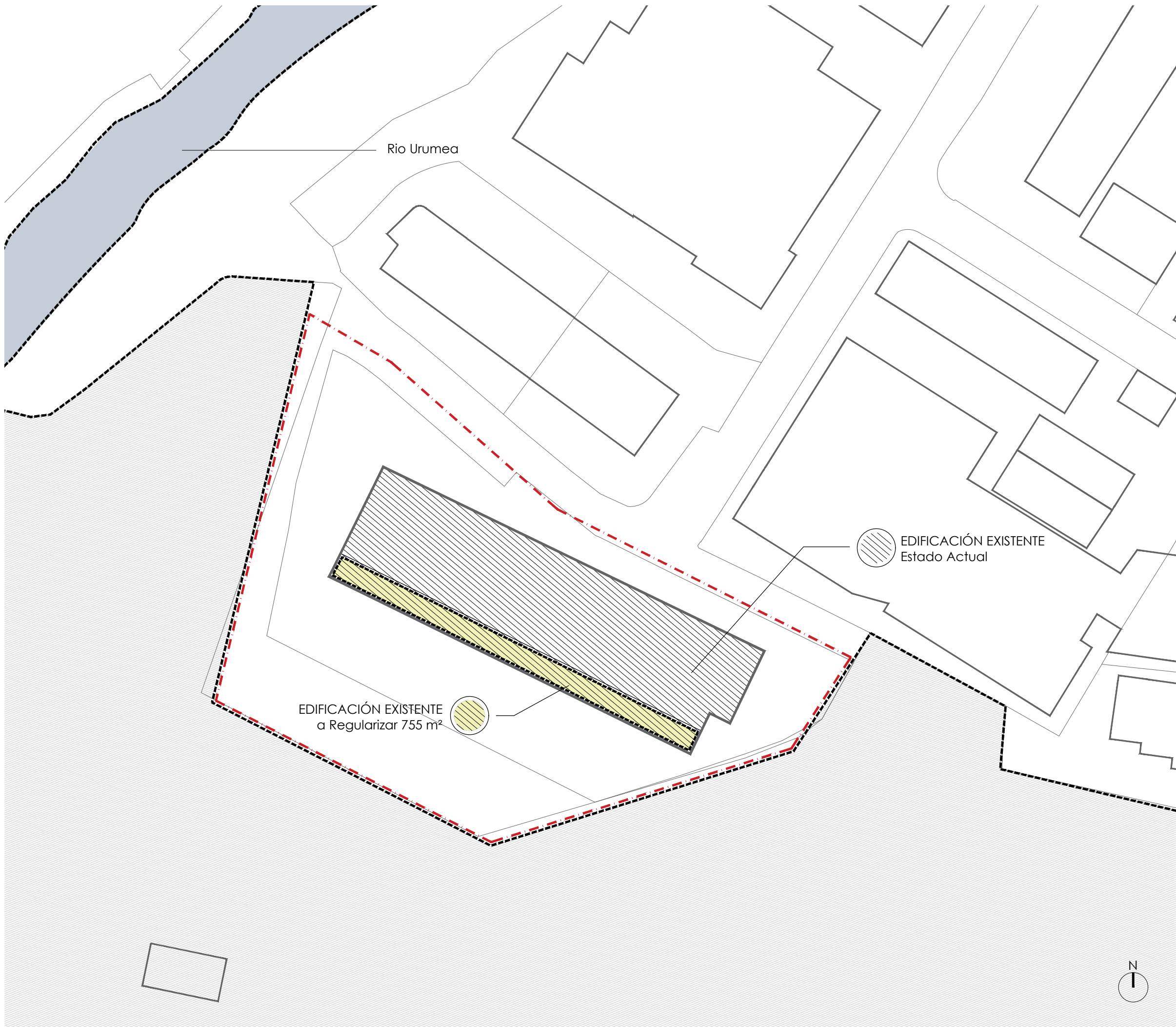
ESCALA 1:1000      FECHA FEB'18

PROYECTO  
 Estudio de Detalle  
 Parcela SUE-30/2  
 Cintas UBIS, Hernani

NOMBRE PLANO  
 Estado Actual  
 Edificación a Trasladar

REDACTORES:  
 Patxi de Assas  
 Elena Pastrana

Nº PLANO  
 02-UBIS



--- LÍMITE SUELO URBANO  
- - - LÍMITE PARCELA 12.800 m<sup>2</sup>

ESCALA 1:1000      FECHA FEB'18

PROYECTO  
Estudio de Detalle  
Parcela SUE-30/2  
Cintas UBIS, Hernani

NOMBRE PLANO  
Estado Actual  
Edificación a Regularizar

REDACTORES:  
Patxi de Assas  
Elena Pastrana

Nº PLANO  
03-UBIS





- LÍMITE SUELO URBANO
- .- LÍMITE PARCELA 12.800 m<sup>2</sup>
- - - ALINEACIONES VIGENTES

ESCALA 1:1000

FECHA FEB'18

PROYECTO

Estudio de Detalle  
Parcela SUE-30/2  
Cintas UBIS, Hernani

NOMBRE PLANO

Alineaciones Vigentes

REDACTORES:  
Patxi de Assas  
Elena Pastrana

Nº PLANO

04-UBIS



|        |        |
|--------|--------|
| ESCALA | FECHA  |
| 1:1000 | FEB'18 |

PROYECTO  
**Estudio de Detalle**  
**Parcela SUE-30/2**  
**Cintas UBIS, Hernani**

NOMBRE PLANO  
**Ordenacion Propuesta**

REDACTORES:  
 Patxi de Assas  
 Elena Pastrana

Nº PLANO  
**05-UBIS**



● EDIFICACIÓN PROPUESTA

--- LÍMITE SUELO URBANO

- - - LÍMITE PARCELA 12.800 m²

- - - ALINEACIONES PROPUESTAS

ESCALA      FECHA

1:1000      FEB'18

PROYECTO

Estudio de Detalle  
Parcela SUE-30/2  
Cintas UBIS, Hernani

NOMBRE PLANO

Alineaciones Propuestas

REDACTORES:

Patxi de Assas  
Elena Pastrana

Nº PLANO

06-UBIS