



ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS UT2 Y UT3 EN EL SECTOR ERISONO DE EIBAR (GIPUZKOA)

Cliente: Sprilur, S.A.

Fecha: octubre de 2022

Equipo redactor: Landabe Ingeniería S.L.

ÍNDICE GENERAL

DOCUMENTO 1.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA.....	5
1. Promotor y equipo redactor.....	5
1.1. Promotor e iniciativa del planeamiento.....	5
1.2. Equipo redactor.....	5
2. Ámbito de ordenación del estudio de detalle y titularidad del suelo.....	5
3. Antecedentes urbanísticos.....	6
3.1. Planeamiento urbanístico.....	6
3.2. Instrumentos de ejecución urbanística.....	7
3.3. Parámetros de ordenación estructural vigentes.....	8
3.4. Parámetros de ordenación pormenorizada vigente.....	9
4. Conveniencia de redactar este instrumento de ordenación urbanística..	11
4.1. Alcance legal de los estudios de detalle.....	11
4.2. Previsión de los estudios de detalle en el planeamiento de Eibar..	12
4.3. Justificación de la necesidad de tramitar un estudio de detalle.....	13
4.4. Imprecisiones que este instrumento pretende resolver.....	14
4.5. Otros aspectos que justifican este estudio de detalle.....	15
5. Justificación del cumplimiento de los parámetros del plan parcial.....	16
6. Afecciones sectoriales.....	17
6.1. Evaluación ambiental: Justificación de no sujeción al trámite EAE	17
6.2. En materia de ruido.....	19
6.3. Impacto de género: Justificación de ausencia de relevancia.....	21
6.4. Impacto sociolingüístico.....	22
6.5. En materia de estándares.....	23
DOCUMENTO 2.- ORDENACION PROPUESTA.....	25
1. Fichas.....	25
1.1. Modificaciones a la ordenación pormenorizada vigente UT 2.....	25
1.2. Modificaciones a la ordenación pormenorizada vigente UT 3.....	26
2. Volúmenes y Alineaciones.....	27
3. Rasantes.....	29
4. Perfil máximo y encaje de propuesta en el mismo.....	30
DOCUMENTO 3.- PLANOS.....	34

DOCUMENTO 1: MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

DOCUMENTO 1.- MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

1. PROMOTOR Y EQUIPO REDACTOR

1.1. Promotor e iniciativa del planeamiento

El presente estudio de detalle se redacta por encargo de la propiedad de las parcelas UT 2 y UT 3, resultantes de la parcelación del Sector de actividades económicas «Erisono¹», denominado y conocido también por «Erisono I^º» o «Erisono-Tekniker».

Propiedad y promotor coinciden, por lo que promueve, la elaboración del presente documento, SPRILUR SA, con dirección en Alameda de Urquijo, 36, edificio Plaza Bizkaia erikina (48011-Bilbao).

Se trata, a efectos de tramitación administrativa, de un estudio de iniciativa particular o privada.

1.2. Equipo redactor

Redacta el encargo el equipo técnico, multidisciplinar conformado por:

INGENIERIA:	LANDABE Ingeniería SL,
ARQUITECTURA:	María Andonegui Querejeta
JURÍDICO:	Rosario-Bárbaro (ROSBE) García Maza

Los trabajos se han realizado bajo la dirección y coordinación de Landabe Ingeniería y con la colaboración de la arquitecta Maria Andonegui Querejeta y del abogado Rosario-Bárbaro (ROSBE) García Maza.

2. ÁMBITO DE ORDENACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE Y TITULARIDAD DEL SUELO

El ámbito de ordenación definido por el estudio de detalle es el recogido en el plano de ordenación O.01 (ámbito de ordenación del estudio de detalle). Las determinaciones de este instrumento de ordenación afectan al ámbito allí delimitado que coincide con la suma de las superficies de las parcelas UT 2 (5.326 m²s) y UT 3 (2.415 m²s), lo que determina una superficie total de 7.741 m²s, según el plan parcial. Para la redacción del presente instrumento de ordenación se ha levantado nuevo taquimétrico.

¹ La ficha particular del PGOU lo denomina el sector como «AI SC 2C 202 Sector Erisono».

² Así consta en el PGOU, Tomo IV, Plano II, Áreas de actuación.

Las parcelas UT 2 y UT 3, se sitúan al oeste de la unidad de ejecución y sector Erisono. Ambas, junto a la UT 1, conforman un grupo edificatorio que acoge la mayor parte de los usos terciarios del sector. Todas las superficies incluidas en el ámbito son de titularidad privada, pertenecientes, en exclusiva, al promotor de este instrumento de ordenación.

3. ANTECEDENTES URBANÍSTICOS

3.1. Planeamiento urbanístico

El Plan General de Ordenación Urbana (PGOU) vigente en Eibar, aprobado definitivamente el 12 de diciembre de 2006 (Texto Refundido, aprobado mediante resolución de 18 de diciembre de 2007), delimita el sector «Erisono» y determina su régimen urbanístico estructural. El objetivo era dotar al municipio de suelo destinado a actividades económicas que permitan el traslado de actividades situadas en el interior de la ciudad, que debían reubicarse, por incompatibilidad de usos. Sector, suelo urbanizable, con una superficie de 134.718 m²s y un aprovechamiento tipo de 0,46 m²tc/m²s.

El sector surge, en el vigente PGOU, en las lomas del monte Arrate, como continuo del SUI Sector 6 de Erisono, hoy Erisono I, creado mediante modificación puntual de las NNSS de Eibar (GHI-011/03-P05-A), aprobada definitivamente por acuerdo del Consejo de Diputados de 24 de junio de 2003 (BOTHG 130, de 10 de julio de 2003). Igualmente da continuidad al desarrollo industrial Azitain I.

En su desarrollo, se redactó y tramitó el correspondiente plan parcial. El 28 de noviembre de 2008, la Junta de Gobierno Local otorgaba aprobación inicial a la propuesta de plan parcial, promovida por Tekniker (BOTHG núm. 64, de 3 de abril de 2003). Con fecha 23 de febrero de 2009 se aprobó definitivamente el plan parcial del Sector de Suelo Urbanizable Erisono, del Plan General de Ordenación Urbana de Eibar. Consta depósito en el Registro Foral de Planeamiento, inscripción 166, de 21 de octubre de 2008 (Cód.: GHE-1310), bajo el título "*Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable de Actividades Económicas Erisono (Eibar)*". Entró en vigor con su publicación oficial en el BOTHG núm. 87, de 13 de mayo de 2009.

El plan parcial fue recurrido ante el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, recurso de ordinario 611/2009, recayendo STSJPV 789/2010, de 17 de noviembre de 2010 (BOTHG núm. 51, de 17 de marzo de 2010), desestimatoria, confirmando el plan parcial aprobado.

Según la memoria justificativa, el objetivo declarado era crear un nuevo ámbito de actividades económicas, terciarias e industriales, en un punto estratégico, dada la singular ubicación del municipio, en la encrucijada de las

autopistas A-8 y AP-1, y equidistante de las tres capitales vascas que se conectan a través de las citadas infraestructuras viarias.

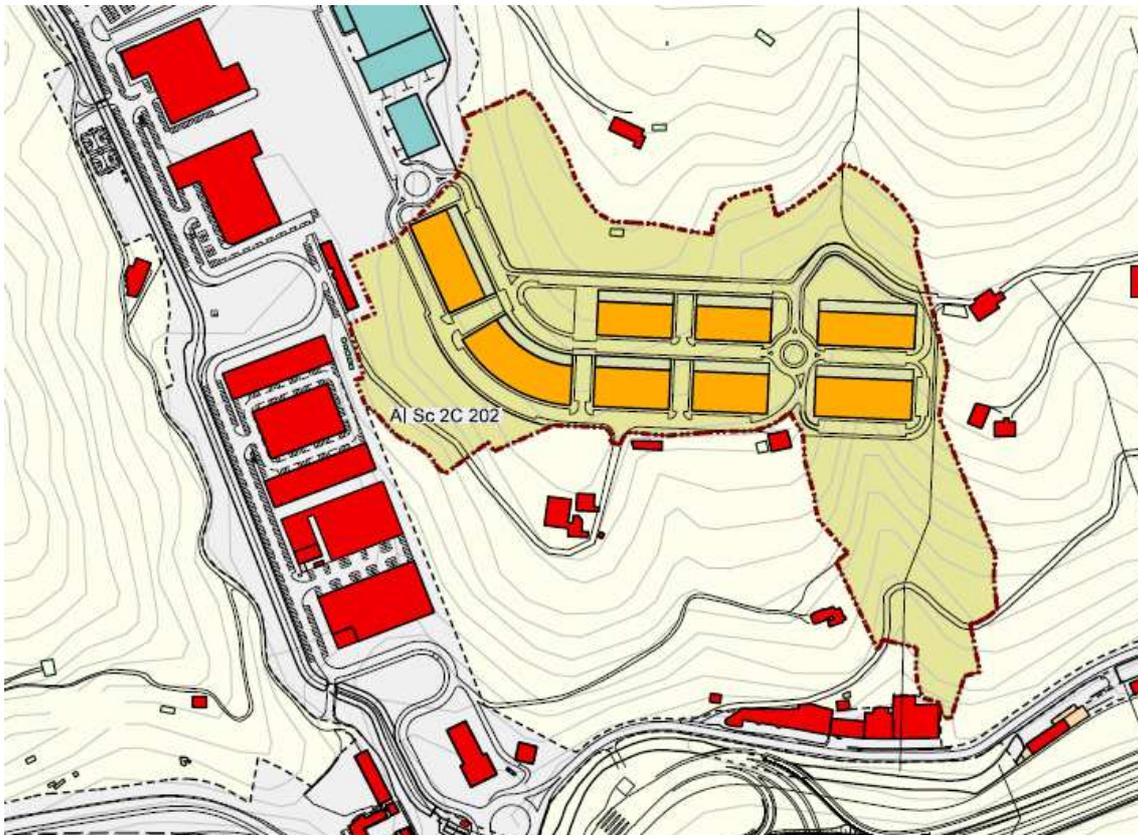
3.2. Instrumentos de ejecución urbanística

El ámbito cuenta con los siguientes documentos de ejecución aprobados definitivamente:

- Programa de actuación urbanizadora, aprobado definitivamente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 19 de junio de 2009 (BOTHG núm. 128, de 10 de julio de 2009), denominado oficialmente como «Programa de actuación urbanizadora de la Actuación Integrada A.I. SC 2C202 sector Erisono».
- **Convenio de Concertación** de la Unidad de Ejecución del Sector Erisono (BOTHG núm. 99, de 1 de junio de 2009), aprobado por Junta de Gobierno Local de 15 de mayo de 2009, a firmar entre el Ayuntamiento y la fundación Tekniker para el desarrollo de la UE del SI Erisono.
- Convenio entre el Ayuntamiento de Eibar y Spilur, aprobado el 15 de abril de 2011, por el que se cede gratuitamente a Spilur la parcela UT 2, de la unidad de ejecución «Erisono» (BOTHG núm. 80, de 29 de abril de 2011).
- **Proyecto de reparcelación** (de la unidad de ejecución «Erisono») o «Proyecto de Reparcelación de Erisono»: (a) Aprobación inicial (BOTHG 119, de 25 de junio de 2010), otorgada por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 18 de junio de 2010. (b) Aprobación definitiva, otorgada por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 30 de julio de 2010 (BOTHG núm. 148, de 5 de agosto de 2010).
- **Proyecto de urbanización** del Sector de Suelo Urbanizable Erisono promovido por Tekniker: (a) Aprobado inicialmente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 24 de abril de 2009 (BOTHG núm. 83, de 7 de mayo de 2009). (b) Aprobado definitivamente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 10 de julio de 2009 (BOTHG núm. 137, de 23 de julio de 2009).
- **Obras de urbanización:** (a) Ejecución de las obras de urbanización de la Zona-1 y Zona común del Proyecto de Urbanización del sector Erisono de Eibar-Fase proyecto constructivo (BOTHG núm. 144, de 30 de julio de 2010). (b) Solicitud, por parte de Tekniker, de autorización a URA para realizar las obras de explanación general en el sector de suelo urbanizable Erisono, en ambas márgenes de la regata Lezeta, en el término municipal de Eibar (Gipuzkoa). BOTHG 36, de 24 de febrero de 2009, información pública del expediente.

3.3. Parámetros de ordenación estructural vigentes

Las fichas del actual PGOU hacen referencia al Sector Industrial AI SC 2C 202, delimitado como un ámbito de suelo urbanizable con una superficie de 134.718 m²s, al cual se le atribuye un aprovechamiento tipo de 0,46 m²tc/m²s. El Sector está destinado a acoger 61.821 m²tc de actividades económicas, como aprovechamientos lucrativos, diversas superficies de cesión destinadas a viales, 25.364 m²s de zonas verdes en talud y 1.342 m²t para equipamientos.



Fuente: PGOU, Tomo IV, Plano II, Areas de actuación. Identifica el ámbito, a efectos de gestión, como AI Sc 2C 202 «Erisono II». Donde se contempla una actuación integrada (AI), dentro del segundo cuatrienio (2C), de actividades económicas.

El PGOU determina que el desarrollo de la ordenación estructural se verifique mediante plan parcial, para el establecimiento de las determinaciones de ordenación pormenorizada. Planeamiento de desarrollo que debía tramitarse dentro del 2º cuatrienio de vigencia del PGOU. El plan parcial opta, entre los sistemas de ejecución del planeamiento por uno de base privada, primando al propietario del suelo como gestor. En concreto, cita el antiguo sistema de gestión urbanística de compensación, hoy llamado de concertación por la Ley2/2006.

El PGOU fija la edificabilidad máxima sobre rasante con destino a actividades económicas en 61.821 m²tc, pero remite al Plan Parcial del Sector la conformación del perfil edificatorio, y el número de plantas bajo y sobre rasante de cada solar resultante.

Se remite desde la ordenación estructural a que las obras de urbanización se concreten por el plan parcial, condicionando que la vialidad se configure como continuación de la realizada en el ámbito de Azitain y Erisono (el SI 6-Erisono de las NNSS). Se impone ceder, para uso y dominio público, toda la superficie no ocupada por las parcelas privadas. Se incorporan, como costes de urbanización, la conexión de todas las redes de infraestructura a las redes principales existentes en el Suelo Urbano, incluyendo la modificación de éstos en caso de que fuera necesaria.

En caso de albergar un equipamiento comercial, el Plan Parcial debía recoger un régimen de usos acorde con el PTP, con arreglo a los siguientes parámetros: Superficie neta máxima de plataforma explanada, 40.000 m². Superficie máxima de techo edificable, 13.000 m². Se deberán adoptar las medidas oportunas para corregir los efectos producidos por el ruido.

Los retiros mínimos de la edificación y de la urbanización al cauce próximo al ámbito serán: Retiro Edificación = 12 m. Retiro Urbanización = 2 m. Los sótanos respetarán el retiro de 5 m al cauce.

3.4. Parámetros de ordenación pormenorizada vigente

En este caso, nos limitaremos a recoger las determinaciones vigentes afectantes a los suelos que se ciñe esta reordenación urbanística y que coinciden con los previstos por el plan parcial de Erisono para las parcelas UT.2 y UT.3. El régimen general de las parcelas de uso terciario (UT) se recoge en los artículos 2.1.1 a 2.1.6 del plan parcial plenamente aplicables a las superficies reordenadas por este estudio de detalle.

Ambas parcelas cuentan con fichas propias en el título tercero del plan parcial, a las cuales nos remitimos, recogiendo aquí los parámetros más relevantes de la ordenación vigente.

«Parcela UT.2»

—Superficie: 5.326 m² (p).

—Calificación pormenorizada: «UT Uso Terciario» (Uso Principal: Oficina).

—Condiciones de edificación:

* Edificabilidad:

Usos principales sobre rasante: Uso Terciario: 9.100 m² (t).

Usos no principales bajo rasante: Uso auxiliar y de garaje 5.000 m² (t).

* Regulación de la forma de las construcciones:

Condiciones generales: Se aplicarán las condiciones que se establecen en el Capítulo «2.1» del Título Segundo del presente Proyecto, de acuerdo con las determinaciones particulares definidas en la documentación gráfica de la presente Norma Particular.

* Perfil de edificación: Máximo VI.

Altura de edificación: Máxima 24,00 m.

El edificio se configurará conforme a los gráficos que forma parte de la presente Norma Particular, tomándose como referencias normativas para la definición de su altura y perfil los puntos señalados expresamente al efecto en aquellos.

—Condiciones de uso:

* Las condiciones generales de uso se ajustarán a las determinaciones establecidas para las parcelas de uso terciario, en el Plan General de Ordenación Urbana de Eibar y en el Capítulo «2.1» del Título Segundo del presente documento.

* Dotación mínima de plazas de garaje: 135 plz.

—Condiciones de ejecución:

A los efectos de la posible subdivisión de la parcela, se estará a lo dispuesto en el artículo «1.2.10.» del presente documento.

Las solicitudes de licencias de edificación se deberán formular, en todo caso, en un plazo inferior a ocho años, a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

La concesión de licencia de primera utilización de las construcciones se condiciona a la previa ejecución de las obligaciones de urbanización establecidas en el presente Plan Parcial.

Gráficos:

1. Condiciones de edificación, dominio y uso. Plantas.
2. Condiciones de edificación, dominio y uso. Secciones.

«Parcela UT.3»

—Superficie: 2.415 m² (p).

—Calificación pormenorizada: «ut Uso Terciario» (Uso Principal: Oficina).

—Condiciones de edificación:

* Edificabilidad:

Usos principales sobre rasante: Uso Terciario: 5.000 m² (t).

Usos no principales sobre y bajo rasante:

Uso de garaje (sr) 1.150 m² (t).

Uso de garaje (BR) 3.400 m² (t).

Uso de equipamiento (SR): 1.900 m² (t).

* Regulación de la forma de las construcciones:

Condiciones generales: Se aplicarán las condiciones que se establecen en el Capítulo «2.1» del Título Segundo del presente Proyecto, de acuerdo con las determinaciones particulares definidas en la documentación gráfica de la presente Norma Particular.

* Perfil de edificación: XI/II.

Conforme al Gráfico que forma parte de la presente Norma Particular.

* Altura de edificación: 38,50 m.

Se tomará como referencia normativa para su definición el punto señalado expresamente al efecto en el Gráfico 1 de la presente Norma Particular.

—Condiciones de uso:

* Las condiciones generales de uso se ajustarán a las determinaciones establecidas para las parcelas de uso terciario, en el Plan General de Ordenación Urbana de Eibar y en el Capítulo «2.1» del Título Segundo del presente documento.

* Condiciones particulares: La distribución de usos definida en los gráficos que forman parte de la presente Norma Particular, podrá ser modificada por el proyecto arquitectónico correspondiente.

* La parcela dispondrá de un mínimo de 120 plazas de garaje.

—Condiciones de ejecución: A los efectos de la posible subdivisión de la parcela, se estará a lo dispuesto en el artículo «1.2.10.» del presente documento.

Las solicitudes de licencias de edificación se deberán formular, en todo caso, en un plazo inferior a ocho años, a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.

La concesión de licencia de primera utilización de las construcciones se condiciona a la previa ejecución de las obligaciones de urbanización establecidas en el presente Plan Parcial.

Gráficos:

1. Condiciones de edificación, dominio y uso. Plantas.
2. Condiciones de edificación, dominio y uso. Secciones.

4. CONVENIENCIA DE REDACTAR ESTE INSTRUMENTO DE ORDENACIÓN URBANÍSTICA

4.1. Alcance legal de los estudios de detalle

Dispone la legislación urbanística que, entre los documentos que deben incorporar los estudios de detalle, se halla una memoria justificativa (art. 74.1 Ley 2/2006, de 30 de junio, de suelo y urbanismo, LSU) con la que se acreditará se respetan los límites sustantivos impuestos al alcance de las determinaciones de ordenación que puede incorporar un ED (art. 73.2 LSU) y en su caso, para el supuesto de que expresamente no se prevea en el planeamiento, la memoria deberá, además, incorporar justificación «de la necesidad o conveniencia de completar o adaptar las determinaciones del plan general o del planeamiento de desarrollo».

Como cometido genérico del ED se prevé el de completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada en cualquier clase de suelo (art. 73.1 LSU). El contenido de las determinaciones del ED se recoge en la LSU con dos reglas básicas. Una limitativa (art. 73.2 LSU) y otra prohibitiva (art. 7.3 LSU). En el primer caso, prevé la LSU que, las determinaciones de los estudios de detalle se limitan a:

«a) El señalamiento, la rectificación o la complementación de las alineaciones y rasantes establecidas por la ordenación pormenorizada.

b) La ordenación de los volúmenes de acuerdo con las previsiones del planeamiento correspondiente. Cuando así sea necesario o conveniente por razón de la remodelación tipológica o morfológica de los volúmenes, esta ordenación puede comprender la calificación de suelo para el establecimiento de nuevos viales o de nuevas dotaciones públicas.

c) La regulación de determinados aspectos y características estéticas y compositivas de las obras de urbanización, construcciones, edificaciones, instalaciones y demás obras y elementos urbanos complementarios, definidos en la ordenación pormenorizada».

Tienen prohibido las determinaciones de un ED:

- a) «infringir (...) las previsiones que para su formulación establezca el planeamiento correspondiente»
- b) «(...) desconocer las previsiones que para su formulación establezca el planeamiento correspondiente»
- c) Tampoco pueden:
 - 1. alterar el destino del suelo,
 - 2. incrementar la edificabilidad urbanística,
 - 3. suprimir o reducir viales.
 - 4. suprimir o reducir dotaciones públicas establecidas en el planeamiento, sin perjuicio de lo dispuesto en la letra b) del apartado anterior

Si la redacción de un estudio de detalle no se contempla expresamente en el planeamiento de aplicación, se convierte en un requisito de procedibilidad que el propio estudio que se redacta acredite «la necesidad o conveniencia» de completar o adaptar la ordenación (art. 73.1, in fine y 74.1).

4.2. Previsión de los estudios de detalle en el planeamiento de Eibar

El plan parcial del ámbito, en las normas generales de edificación y uso, relativas a las parcelas destinadas a acoger usos terciarios, UT (arts. 2.1.1 a 2.1.6, del Capítulo 2.1, del Título segundo del PP de Erisono) no prevé, con carácter general el uso de los Estudios de Detalle. Por otro lado, tampoco hay remisión o referencia expresa en las normas particulares de las parcelas UT 2 y UT 3 a la redacción de un estudio de detalle.

No obstante, esta falta de previsión expresa en el planeamiento de desarrollo no es sinónimo de exclusión, puesto que, como hemos señalado up supra, es factible la redacción de un estudio de detalle si es preciso completar las determinaciones del planeamiento vigente.

Por su parte, el artículo 3.3.05.01 del PGOU dispone, que si para la aplicación del PGOU, o de los planes parciales y especiales, fuera necesario, se podrá redactar un estudio de detalle, con la finalidad siguiente:

a) Señalamiento de alineaciones y rasantes de elementos o tramos de la red viaria en el suelo urbano, en desarrollo de las previsiones contenidas en el planeamiento y completar las que ya estuvieran fijadas.

b) Reajustar o adaptar las alineaciones y rasantes señaladas en los instrumentos de planeamiento para el suelo urbano o el urbanizable, pudiendo concretar los trazados, pero sin reducir en ningún caso la superficie del viario y demás espacios públicos y sin incrementar las edificabilidades asignadas por los Planes.

c) Ordenar los volúmenes edificatorios definiendo, en su caso, el viario interior, pero respetando siempre las determinaciones del planeamiento en

cuanto a ocupación de suelo, edificabilidad y alturas máximas, densidad de población y usos permitidos y prohibidos.

No obstante advertir que el PGOU hoy vigente es anterior a la Ley 2/2006, de 30 de junio de suelo y urbanismo, por lo que en cuanto entre en contradicción con el cometido y alcance legalmente previsto para los estudios de detalle se deberán tener por no puestas las determinaciones más restrictivas del planeamiento municipal (art. 6.4 Código Civil).

También prevé el PGOU que se podrán redactar estudios de detalle, en los siguientes supuestos:

- No solo en los supuestos expresamente previstos por el plan, sino también cuando el propio ED justifique su necesidad.
- Cuando se pretenda reajustar las alineaciones.
- Modificar las alturas máximas.

El citado precepto (art. 3.3.05.01 PGOU) autoriza expresamente a los estudios de detalle aumentar en una planta la altura máxima o el perfil previstos por el Plan General. Por lo que, en el presente caso, las parcelas objeto de reordenación por el presente estudio de detalle podrían ver incrementado ese perfil; sin embargo, el presente proyecto se ciñe a lo marcado en la ficha del plan parcial vigente, sin hacer uso de la citada habilitación.

Si bien el art. 3.3.05, expresamente incluye el estudio de detalle como un instrumento no normativo, esa previsión es contraria tanto a la Jurisprudencia como a la propia Ley 2/2006 que los contempla como instrumentos de ordenación urbanística propiamente dichos, con la finalidad, ya citada, de completar y adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada.

A efectos de ver el alcance de la habilitación genérica que el PGOU de Eibar otorga a los Estudios de Detalle, citamos, también, aunque no sea aplicable a este supuesto, la opción prevista de redactar estudios de detalle, en lo que se denomina suelo urbano de ordenación genérica (art. 4.1.02.02), es decir aquel suelo en el que el plan remite la configuración definitiva de la edificación a la redacción de un ED. En este supuesto, al Estudio de Detalle se le habilita para definir los siguientes parámetros: configuración de la edificación (alineaciones exteriores e interiores y altura máxima, cuando fuese necesario); configuración de la ocupación bajo rasante; y delimitación de los espacios públicos y privados.

4.3. Justificación de la necesidad de tramitar un estudio de detalle

Analizadas las normas particulares de las parcelas afectadas por este documento, se observan discrepancias entre las normas escritas y las gráficas. Discrepancias de pequeño alcance cuyo ajuste encaja dentro del cometido de un estudio de detalle.

Para dar respuesta a estas discrepancias y redefinir las fichas, hemos acudido al criterio hermenéutico del art. 7.2 de la Ley 2/2006, que prevé:

2. Todo acto de interpretación y aplicación de la ordenación urbanística debe realizarse de la manera más conforme con la coherencia y eficacia de éste, de acuerdo con su función legal, teniendo en cuenta en todo caso las siguientes reglas

a) Los solapamientos, las imprecisiones y las contradicciones entre determinaciones distintas de igual rango se resolverán otorgando prevalencia, en primer lugar, a las determinaciones prescriptivas sobre las descriptivas, informativas o justificativas, y, en segundo lugar, a las escritas sobre las gráficas. En lo que se refiere a las superficies se estará siempre a la comprobación más precisa de las superficies reales.

b) Las disparidades y, en su caso, contradicciones entre determinaciones prescriptivas escritas se resolverán siempre a favor de la solución que sea más coherente con los objetivos explícitos de la ordenación urbanística o, en su defecto, la que suponga mayores superficies de dotaciones públicas o mejora de la calidad ambiental o resulte de mayor interés público.

c) Las disparidades y, en su caso, contradicciones entre determinaciones gráficas se resolverán siempre a favor de las ordenadas sobre una base cartográfica más precisa o, en su defecto, de una de menor escala.

No obstante, con el resultado de la aplicación de esos criterios legales, hemos optado por trasvasarlo del ámbito de la interpretación al normativo; es decir, de ser una opción de hermenéutica a darle rango preceptivo incorporándolo a través del presente estudio de detalle al ordenamiento jurídico urbanístico aplicable a las citadas parcelas UT 2 y UT 3.

4.4. Imprecisiones que este instrumento pretende resolver

Señalar que las imprecisiones se ubican en la ficha de la UT 2. Mientras que la incorporación de la UT 3 al ámbito de ordenación se hace al objeto de precisar alguna rasante adicional. Es cometido de este estudio de detalle:

En la parcela UT 2: Resolver las incongruencias e imprecisiones de la ficha del plan parcial vigente que afecta a las siguientes determinaciones:

FICHA VIGENTE	INCONGRUENCIAS DETECTADAS EN LA FICHA VIGENTE ENTRE NORMAS GRAFICAS Y ESCRITAS
<p>—Condiciones de edificación:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Edificabilidad: <ul style="list-style-type: none"> Usos principales sobre rasante: Uso Terciario: 9.100 m² (t). Usos no principales bajo rasante: Uso auxiliar y de garaje 5.000 m² (t). * Regulación de la forma de las construcciones: <ul style="list-style-type: none"> Condiciones generales: Se aplicarán las condiciones que se establecen en el Capítulo «2.1» del Título Segundo del presente Proyecto, de acuerdo con las determinaciones particulares definidas en la documentación gráfica de la presente 	<p>En la <u>norma escrita se prevén</u> tanto edificabilidad sobre rasante (9.100 m²_{terciario}) como bajo rasante (5.000 m²_{auxiliares-garajes})</p> <p>Igualmente, a la hora de definir el perfil edificatorio, y prever el volumen citado bajo rasante se recoge que el perfil de edificación: máximo VI, sin contemplar ninguna planta bajo rasante y se fija una altura máxima de la edificación de 24,00 metros. Y a efectos de definir la altura y perfil del edificio se remite a la norma gráfica para concretar el punto (o cota) expresamente señalada.</p>

<p>Norma Particular.</p> <p>* Perfil de edificación: Máximo VI.</p> <p>Altura de edificación: Máxima 24,00 m.</p> <p>El edificio se configurará conforme a los gráficos que forma parte de la presente Norma Particular, tomándose como referencias normativas para la definición de su altura y perfil los puntos señalados expresamente al efecto en aquellos.</p> <p>—Condiciones de uso:</p> <p>* Las condiciones generales de uso se ajustarán a las determinaciones establecidas para las parcelas de uso terciario, en el Plan General de Ordenación Urbana de Eibar y en el Capítulo «2.1» del Título Segundo del presente documento.</p> <p>* Dotación mínima de plazas de garaje: 135 plz.</p> <p>—Condiciones de ejecución:</p> <p>A los efectos de la posible subdivisión de la parcela, se estará a lo dispuesto en el artículo «1.2.10.» del presente documento.</p> <p>Las solicitudes de licencias de edificación se deberán formular, en todo caso, en un plazo inferior a ocho años, a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.</p> <p>La concesión de licencia de primera utilización de las construcciones se condiciona a la previa ejecución de las obligaciones de urbanización establecidas en el presente Plan Parcial.</p>	<p>Por su parte, la norma gráfica de la parcela recoge las siguientes prescripciones que entran en clara confrontación la norma escrita:</p> <p>Así, encontramos que en la norma grafica 2, secciones, se recogen las plantas destinadas a usos auxiliares y garajes por encima de la rasante obligatoria fijada para la parcela en las cotas +218, +221 y +224, cuando la norma escrita ubica 5.000 m²t, de usos auxiliares y garajes, expresamente bajo rasante.</p> <p>Por otro lado, en lo que respecta al perfil máximo de la edificación, mientras la norma escrita contempla una altura máxima de 24 metros, la norma gráfica contempla 28 metros de altura máxima.</p> <p>Mientras la norma escrita recoge un perfil máximo de VI plantas sobre rasante y 0 bajo rasante (y 5.000 m²t bajo rasante), la norma grafica contempla un perfil destinado a usos auxiliares y garajes de tres plantas (III) sobre rasante que, según norma escrita, deberían con carácter obligatorio ubicarse bajo rasante³.</p> <p>Atendiendo a las rasantes obligatorias de la parcela UT resulta que la ficha gráfica ubica sobre rasante la edificabilidad para usos auxiliares y garajes.</p>
--	---

4.5. Otros aspectos que justifican este estudio de detalle

Constituye, también, el fundamento de este instrumento los siguientes hechos y motivaciones:

—**En la parcela UT 2:** Se fija como rasante obligatoria la +224; sirviendo para determinar el perfil máximo del edificio. Se consideran las rasantes +218 y +221 como rasantes opcionales a concretar por el proyecto arquitectónico.

—**En la parcela UT 3:** Ésta se trae a este documento, a los solos efectos de precisar las rasantes, añadiendo alguna más, las cuales se establecen como opcionales a concretar por el proyecto de edificación. La ficha actual fija una única rasante de la parcela en la cara sureste (+233), la cual se mantiene como obligatoria para fijar el perfil edificatorio. Dada la orografía de la parcela, en pendiente, con un desarrollo en parcela de 110 metros, con un desnivel de 8

³ El art. 8.3.10.03 PGOU dispone que el uso de garaje deberá ocupar únicamente las plantas sótano o bajo rasante del edificio destinado al uso principal.

metros, hace necesario añadir alguna rasante en el extremo suroeste, para que el futuro proyecto pueda verificar un mejor encaje arquitectónico sobre el terreno. Por ello, se propone una rasante opcional (+225), que el proyecto pueda concretar además de la establecida con carácter obligatorio en la ficha.

—Se recoge en la documentación gráfica del ED la envolvente máxima autorizada para la UT2 en los planos de ordenación (ficha grafica de plan y de secciones) y en los planos de información una propuesta de encaje, dentro de la envolvente máxima de la edificabilidad expresamente autorizada por el plan parcial.

—La propuesta de ordenación del volumen, al establecer correctamente los usos de garaje y auxiliares en bajo rasante como prescribe la norma escrita, genera dos fachadas libres, frente a la única que documenta la ficha actualmente vigente. La fachada principal con orientación suroeste y, la fachada trasera, noreste. Eso mejora la edificación con una doble orientación, e incrementa la calidad de los espacios generados, así como su ventilación e iluminación.

—La propuesta de encaje del volumen trata de separar la nueva edificación del terreno consiguiendo superficie libre de construcción en la fachada trasera, procurando el máximo soleamiento, ventilación y vistas del nuevo edificio.

5. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LOS PARÁMETROS DEL PLAN PARCIAL

El presente estudio de detalle se redacta respetando las determinaciones de ordenación urbanística estructural, previstas en el plan general, y de ordenación pormenorizada, recogidas en el plan parcial.

En consecuencia, con este instrumento se logra:

- Resolver las imprecisiones normativas que afectan a volumen, alineaciones y rasantes.
- Deja definida la reordenación dentro de la ocupación máxima y edificabilidad otorgada por el planeamiento jerárquicamente superior.
- Resuelve la reordenación, dentro de las parcelas privadas, sin afectar a espacios públicos o superficies de cesión y sin alterar las cargas y aprovechamientos del ámbito.

Por todo ello, el presente estudio de detalle es el instrumento legalmente adecuado para llevar a cabo esas operaciones de ordenación, todas ellas de carácter menor y subsumibles dentro del marco legal establecido por el art. 73 de la Ley 2/2006, cuyas determinaciones respeta, las cuales prevalecen, dado su rango legal, sobre las de cualquier nivel de planeamiento

Seguidamente determinamos el alcance de las modificaciones que se pretende llevar a cabo, tanto en la ficha escrita (apartados siguientes), como en

la gráfica (remisión a los planos y fichas anejas a este documento). A efectos de una mejor identificación resaltamos en rojo, el texto que se modifica de la ficha escrita.

6. AFECCIONES SECTORIALES

No contempla el plan parcial afecciones sectoriales para esta parcela.

6.1. Evaluación ambiental: Justificación de no sujeción al trámite EAE

Dispone Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi el carácter instrumental del trámite de evaluación ambiental (art. 60.3), al que se someterán, preceptivamente, los planes, programas y proyectos, así como sus modificaciones y revisiones, que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente (art. 60.1). La sumisión a la correspondiente evaluación ambiental tendrá carácter previo «a su aprobación, autorización o adopción definitiva por parte de la Administración pública competente» (art. 60.2).

Corresponde a los órganos que deban impulsar los procedimientos sustantivos, en este caso al Ayuntamiento de Eibar, para la adopción, aprobación o autorización de los planes, programas y proyectos el impulso, asimismo, de los procedimientos de evaluación ambiental, ordinaria o simplificada, que corresponda aplicar de acuerdo con lo establecido por ley (art. 62.4).

Serán nulos de pleno derecho los actos de adopción, aprobación, autorización, declaración responsable o comunicación previa de los planes, programas y proyectos, y sus modificaciones y revisiones, cuando, estando sometidos dichos planes, programas o proyectos a evaluación ambiental, dichos actos se hayan emitido sin haberse culminado el procedimiento de evaluación ambiental que les sea de aplicación, sin perjuicio de las sanciones que, en su caso, procedan (art. 60.1).

La Ley prevé los supuestos de exención del trámite de evaluación ambiental (art. 66).

No obstante, el Decreto 46/2020, de 24 de marzo, *de regulación de los procedimientos de aprobación de los planes de ordenación del territorio y de los instrumentos de ordenación urbanística*, incorpora, como ley especial, a los procedimientos urbanísticos el proceso de evaluación ambiental previsto por la Directiva 2014/52/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 16 de abril de 2014. Norma aprobada bajo el amparo y la vigencia de la Ley, básica, 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental. Normativa que, expresamente, excluye del ámbito de la evaluación ambiental estratégica los estudios de detalle. Así dispone el art. 6 D 46/2020:

«Artículo 6 Sometimiento del planeamiento territorial y urbanístico al procedimiento de evaluación ambiental estratégica.

1.- Deberán someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, los planes de ordenación territorial y de ordenación urbanística, sus revisiones y modificaciones, en los términos previstos en la normativa vigente en materia de evaluación ambiental.

Será el órgano ambiental del Gobierno Vasco o, en su caso, de la Diputación Foral correspondiente conforme a sus competencias respectivas, quien establezca en los términos previstos en la citada normativa, si el plan debe someterse a una evaluación ambiental estratégica ordinaria o simplificada.

2.- **Los estudios de detalle**; las ordenanzas de edificación o de urbanización, así como los catálogos de protección del patrimonio arquitectónico y urbanístico en cuanto que no constituyen planes de acuerdo a la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo del País Vasco, **no se hallarán sometidos al procedimiento de evaluación ambiental estratégica** que resulta, además, innecesaria dada la escasa entidad y la nula capacidad innovadora de los mismos desde el punto de vista de la ordenación urbanística»

Previsión normativa acorde con lo declarado por el Tribunal Constitucional en STC 86/20219, de 20 de junio, que fallaba la constitucionalidad de la exclusión por el art. 150.4 Ley 4/2017 2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, del proceso de evaluación de impacto ambiental de los estudios de detalle por carecer este instrumento urbanístico de efectos significativos sobre el medio ambiente. En idéntico sentido STC 123/2021, de 3 de junio. Según la doctrina constitucional citada lo relevante para someter un plan urbanístico a evaluación ambiental estratégica son dos cuestiones. Que el plan **(a)** establezca o no el marco para la futura autorización de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental o **(b)** que puedan tener efectos significativos sobre el medio ambiente:

«Dicho de otro modo, no todo plan urbanístico ha de ser sometido a esta evaluación sino solo los que establezcan el marco para la elaboración de un proyecto que traduzca sus determinaciones en una previsión concreta de obras que produzcan la efectiva transformación física del terreno sobre el que se actúa».

Dada la naturaleza de instrumento complementario de los estudios de detalle, así como su escasa y casi nula capacidad innovadora desde el punto de vista de la ordenación urbanística, quedando subordinados a otros planes que han de ser objeto de evaluación ambiental, dichos instrumentos no pueden concebirse como el marco para la futura autorización de proyectos sometidos a evaluación de impacto ambiental, ni son susceptibles de tener efectos significativos sobre el medio ambiente.

El Tribunal Supremo también se ha pronunciado, STS de 19 de julio de 2021 (rec. 1006/2020), exigiendo que todos los planes urbanísticos, en principio, estén sometidos a EAE, sin perjuicio de que la legislación urbanística autonómica identifique supuestos concretos de exclusión. Sin previsión autonómica expresa y por aplicación directa de la LEA (Ley 21/2013) todos los planes, sin excepciones, estarían sometidos a EAE. No obstante, como hemos

citado anteriormente, en el País Vasco la citada previsión normativa de exclusión está recogida en el art. 6.2 D 46/2020.

En consecuencia, el presente estudio de detalle, dada su escasa entidad y carecer de efectos significativos sobre el medio ambiente, está exento de EAE por previsión expresa del legislador vasco.

6.2. En materia de ruido

El Decreto 213/2012, de 16 de octubre, regula la contaminación acústica de la Comunidad Autónoma del País Vasco (RCAPV). El RCAPV determina que están sometidos a sus disposiciones diversos focos de emisiones acústica, ya sean públicos o privados, entre los que se encuentran «Actividades y obras sometidas a licencia, autorización, comunicación previa o declaración responsable...» (art. 1.2.b). Este reglamento, a su vez define «**futuro desarrollo**» con el siguiente alcance (art. 3.d): «cualquier actuación urbanística donde se prevea la realización de alguna obra o edificio que vaya a requerir de una licencia prevista en el apartado b) del artículo 207 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo...». Igualmente conceptúa el término «**Nueva edificación**» como «aquella edificación que, a la entrada en vigor de este Decreto, no dispone de la preceptiva licencia municipal de obra...».

En cuanto a los objetivos de calidad acústica determina que «Las áreas acústicas para las que se prevea un futuro desarrollo urbanístico, incluidos los casos de recalificación de usos urbanísticos, tendrán objetivos de calidad en el espacio exterior 5 dBA más restrictivos que las áreas urbanizadas existentes. Los valores objetivo de calidad en el espacio interior de las edificaciones destinadas a viviendas, usos residenciales, hospitalarios, educativos o culturales son los detallados en las tablas B y C de la parte 1 del anexo I del presente Decreto» (art. 31.2 RCAPV).

Según el Reglamento de Contaminación Acústica (PV) no podrán ejecutarse futuros desarrollos urbanísticos en áreas donde se incumplan los objetivos de calidad acústica en el ambiente exterior, sin perjuicio de lo estipulado en los artículos 43 y 45 (art. 36). Y el artículo 37 dispone que las áreas acústicas para las que se prevea un futuro desarrollo urbanístico, incluidos los cambios de calificación urbanística, deberán incorporar, para la tramitación urbanística y ambiental correspondiente, un Estudio de Impacto Acústico que incluya la elaboración de mapas de ruido y evaluaciones acústicas que permitan prever el impacto acústico global de la zona y que contendrán, como mínimo: a) un análisis de las fuentes sonoras en base a lo descrito en el artículo 38, b) estudio de alternativas, en base a lo descrito en el artículo 39 y c) definición de medidas en base a lo descrito en el artículo 40.

El municipio de Eibar cuenta con mapa de ruidos, aprobado por Junta de Gobierno Local de 14 de enero de 2011, como municipio de más de 10.000 habitantes, al objeto de definir áreas de zonificación acústica para prevenir,

reducir y vigilar la contaminación acústica, para evitar y reducir los daños y molestias que de ésta se pudieran derivar para la salud humana, los bienes o el medio ambiente, así como establecer los mecanismos para mejorar la calidad acústica ambiental. Instrumento, en fase de actualización en el año 2022.

De acuerdo a este estudio, los focos que causan mayor impacto en el municipio tienen que ver con el tráfico viario en las calles principales que recorren el casco urbano de este a oeste, las carreteras N-634 en el tramo urbano y en la autopista AP-8, y también es una fuente significativa de contaminación acústica el tráfico ferroviario puesto que el ferrocarril discurre por el centro del casco urbano.

La actuación pretendida no cuenta con afección expresa y directa de las fuentes de contaminación acústicas más relevantes citadas. Así, no se ubica a menos de 75 metros de un eje ferroviario (art. 42 RCAPV), y mantienen distancia con infraestructuras viarias relevantes tales como la A-8, como la N - 634.

El desarrollo del estudio de detalle supondrá la puesta en marcha de los procesos edificatorios de las parcelas afectadas. Los focos principales de ruido de este ámbito derivan de los viales y calles, el tráfico de vehículos públicos y privados derivados del trasiego a las distintas construcciones fabriles y terciarias ubicadas en el ámbito y las propias de las actividades económicas citadas.

Para determinar los niveles de ruido es preciso acudir al mapa de ruido del municipio. Los objetivos de calidad acústica aplicables son los recogidos en el Mapa de Ruidos de Eibar, a cuyo contenido nos remitimos:

ÁREAS ACÚSTICAS	Ld/Le	Ln
 Residencial existente	65	55
 Residencial, nuevo desarrollo	60	50
 Industrial existente	75	65
 Industrial, nuevo desarrollo	70	60
 Recreativo y de espectáculos	73	63
 Docente y educativo	60	50

El proyecto de edificación justificará el cumplimiento de los límites sonoros y el confort acústico de las nuevas edificaciones, dentro de la zonificación

acústica prevista por el mapa de ruido de Eibar, en la que se inserta este ámbito (zonas industriales de nuevo desarrollo). A tales efectos recogerá los objetivos de calidad acústica aplicables tanto al espacio interior como exterior del edificio.

6.3. Impacto de género: Justificación de ausencia de relevancia

Es obligación de los poderes públicos vascos, en la elaboración y aplicación de las normas, planes, programas y otros instrumentos de formulación de políticas públicas, así como en los contratos, programas subvencionales y actos administrativos, perseguir el objetivo de la igualdad de mujeres y hombres (art. 18.1 Ley 4/2005, del País Vasco, de 18 de febrero, para la Igualdad de Mujeres y Hombres).

Por su parte, el art. 19 de la Ley 4/2005 dispone que «En el momento de acometer la elaboración de una norma, las administraciones públicas vascas, a través del órgano administrativo que lo promueva, han de evaluar el impacto potencial de la propuesta en la situación de las mujeres y en la de los hombres. Para ello, ha de analizar si la actividad proyectada en la norma puede tener repercusiones positivas o adversas en el objetivo global de eliminar las desigualdades entre mujeres y hombres y promover su igualdad».

Por RESOLUCIÓN 40/2012, de 21 de agosto, de la Directora de la Secretaría del Gobierno y de Relaciones con el Parlamento, se dispuso la publicación del Acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno «por el que se aprueban las Directrices sobre la realización de la evaluación previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres».

Al efecto de dar cumplimiento a esta normativa, Emakunde-Instituto Vasco de la Mujer, elaboró la «Guía para la elaboración de informes de impacto de género».

Atendiendo a esas directrices, y sin perjuicio del informe que el responsable de la unidad tramitadora de la Administración competente deba evacuar, se concluye que el presente estudio de detalle, dado su alcance y funcionalidad, carece de relevancia desde el punto de vista del género:

ANEXO II DIRECTRICES

INFORME JUSTIFICATIVO DE LA AUSENCIA DE RELEVANCIA DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL GÉNERO. DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO DE NORMA O PROPUESTA DE ACTO ADMINISTRATIVO

1.- Indicar la denominación del proyecto de norma o propuesta de acto administrativo:

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS UT2 Y UT3 EN EL SECTOR ERISONO DE EIBAR (GIPUZKOA)

2.– Indicar el Departamento y la Dirección que lo promueve:

Se trata de un estudio de detalle de iniciativa particular, a efectos del art. 98.3 L 2/2006, promovido por SPRILUR. La tramitación corresponde íntegramente al Ayuntamiento de Éibar que, a efectos sectoriales, se conforma como órgano sustantivo.

3.– Señalar, en su caso, otras normas, planes, etc. relacionados con el proyecto o propuesta:

Se dicta al amparo del Plan General de Ordenación Urbana vigente. Así como del *Plan Parcial del Sector de Suelo Urbanizable Erisono*.

4.– Exponer los objetivos generales del proyecto de norma o propuesta de acto administrativo:

Clarificación de las fichas urbanística del plan parcial en parámetros relativos a alineaciones, rasantes y volumen.

Reordenación de volúmenes, señalamiento de las alineaciones y rasantes de la edificabilidad pendiente de materializar en la parcela.

JUSTIFICACIÓN DE LA AUSENCIA DE RELEVANCIA DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL GÉNERO Motivos por los que se considera que el proyecto de norma carece de relevancia desde el punto de vista del género:

El ámbito del estudio de detalle se conforma por adición de la superficie de dos solares urbanizados resultantes de la ordenación prevista en el plan parcial, no afectando al espacio público, quedando dentro de los límites de la propiedad privada. Las afecciones se limitan, en exclusiva, a cuestiones de volumetría y disposición, sin alteraciones de usos, sin actuación de urbanización en el entorno inmediato ya urbanizado, no se alteran ni modifican los viales existentes ni se proponen nuevos usos o desarrollos urbanos, si se modifica la densidad urbana, ni la relación entre lo público y lo privado.

Podemos concluir que el Estudio de Detalle, al limitarse a regular las condiciones de volumetría, alineaciones, rasantes de dos parcelas destinadas a usos terciarios, no existe afección alguna desde el punto de vista del género, por lo que no precisa incorporar medidas para eliminar las desigualdades y promover la igualdad entre hombres y mujeres.

6.4. Impacto sociolingüístico

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

Sin perjuicio del informe que elaboren los servicios técnicos de la Administración, se considera que el Estudio de Detalle propuesto no afecta a la situación sociolingüística del municipio, ya que su ámbito se ciñe exclusivamente a la regulación volumétrica, alineaciones y rasantes de las parcelas citadas. A estos efectos, tanto la evaluación de impacto, como la propuesta de medidas para normalizar el uso del euskera, no son necesarias, sin perjuicio de que en la tramitación del expediente la Administración tenga que sujetarse a la legislación para normalizar el uso del euskera, tomando las medidas que se consideren oportunas a dicho efecto.

6.5. En materia de estándares

El ámbito cuenta con ordenación urbanística, estructural y pormenorizada aprobada, antes de la entrada en vigor del Decreto 123/2012, de 3 de julio, de estándares urbanísticos, habiéndose, en lo que afecta a estas parcelas, ejecutado la urbanización de acuerdo con la citada ordenación urbanística. No le son aplicables a este documento las previsiones de la citada norma.

DOCUMENTO 2: ORDENACIÓN PROPUESTA

DOCUMENTO 2.- ORDENACION PROPUESTA

1. FICHAS

1.1. Modificaciones a la ordenación pormenorizada vigente UT 2

FICHA VIGENTE	FICHA MODIFICADA
<p>—Condiciones de edificación:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Edificabilidad: <ul style="list-style-type: none"> Usos principales sobre rasante: Uso Terciario: 9.100 m² (t). Usos no principales bajo rasante: Uso auxiliar y de garaje 5.000 m² (t). * Regulación de la forma de las construcciones: <p>Condiciones generales: Se aplicarán las condiciones que se establecen en el Capítulo «2.1» del Título Segundo del presente Proyecto, de acuerdo con las determinaciones particulares definidas en la documentación gráfica de la presente Norma Particular.</p> * Perfil de edificación: Máximo VI. <p>Altura de edificación: Máxima 24,00 m.</p> <p>El edificio se configurará conforme a los gráficos que forma parte de la presente Norma Particular, tomándose como referencias normativas para la definición de su altura y perfil los puntos señalados expresamente al efecto en aquellos.</p> <p>—Condiciones de uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Las condiciones generales de uso se ajustarán a las determinaciones establecidas para las parcelas de uso terciario, en el Plan General de Ordenación Urbana de Eibar y en el Capítulo «2.1» del Título Segundo del presente documento. * Dotación mínima de plazas de garaje: 135 	<p>—Condiciones de edificación:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Edificabilidad: <ul style="list-style-type: none"> Usos principales sobre rasante: Uso Terciario: 9.100 m² (t). Usos no principales bajo rasante: Uso auxiliar y de garaje 5.000 m² (t). * Regulación de la forma de las construcciones: <p>Condiciones generales: Se aplicarán las condiciones que se establecen en el Capítulo «2.1» del Título Segundo del presente Proyecto, de acuerdo con las determinaciones particulares definidas en la documentación gráfica de la presente Norma Particular.</p> * Perfil de edificación: Máximo VI/III <p>Altura de edificación: Máxima 24,00 m.</p> <p>El edificio se configurará dentro de los gráficos que conforman la envolvente máxima de la Norma Particular, tomándose como referencias normativas para la definición de su altura y perfil los puntos señalados expresamente al efecto en aquellos.</p> * Rasantes: <p>Se fija como rasante obligatoria la +224; sirviendo para determinar el perfil máximo del edificio. Se consideran las rasantes +218 y +221 como rasantes opcionales a concretar por el proyecto arquitectónico.</p> <p>Todo ello, sin perjuicio de la habilitación que el artículo 2.1.3 del plan parcial hace al proyecto para ajustar las rasantes ± 0,50 m, en los niveles definidos en las Normas Particulares para el nivel de referencia de medición de alturas, teniendo en cuenta su condicionamiento a las soluciones definitivas de urbanización adoptadas.</p> <p>—Condiciones de uso:</p> <ul style="list-style-type: none"> * Las condiciones generales de uso se ajustarán a las determinaciones establecidas para las parcelas de uso terciario, en el Plan General de Ordenación Urbana de Eibar y en el Capítulo «2.1» del Título Segundo del presente documento. * Dotación mínima de plazas de garaje: 135 plz.

<p>plz.</p> <p>—Condiciones de ejecución:</p> <p>A los efectos de la posible subdivisión de la parcela, se estará a lo dispuesto en el artículo «1.2.10.» del presente documento.</p> <p>Las solicitudes de licencias de edificación se deberán formular, en todo caso, en un plazo inferior a ocho años, a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.</p> <p>La concesión de licencia de primera utilización de las construcciones se condiciona a la previa ejecución de las obligaciones de urbanización establecidas en el presente Plan Parcial.</p>	<p>—Condiciones de ejecución:</p> <p>A los efectos de la posible subdivisión de la parcela, se estará a lo dispuesto en el artículo «1.2.10.» del plan parcial vigente.</p> <p>Las solicitudes de licencias de edificación se deberán formular, en todo caso, en un plazo inferior a ocho años, a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.</p> <p>La concesión de licencia de primera utilización de las construcciones se condiciona a la previa ejecución de las obligaciones de urbanización establecidas en el presente Plan Parcial.</p>
---	--

Nos remitimos a las fichas gráficas para ver los cambios operados en sus determinaciones.

1.2. Modificaciones a la ordenación pormenorizada vigente UT 3

FICHA VIGENTE	FICHA MODIFICADA
<p>—Superficie: 2.415 m2 (p).</p> <p>—Calificación pormenorizada: «ut Uso Terciario» (Uso Principal: Oficina).</p> <p>—Condiciones de edificación:</p> <p>* Edificabilidad:</p> <p>Usos principales sobre rasante: Uso Terciario: 5.000 m2 (t).</p> <p>Usos no principales sobre y bajo rasante:</p> <p>Uso de garaje (sr) 1.150 m2 (t).</p> <p>Uso de garaje (BR) 3.400 m2 (t).</p> <p>Uso de equipamiento (SR): 1.900 m2 (t).</p> <p>* Regulación de la forma de las construcciones:</p> <p>Condiciones generales: Se aplicarán las condiciones que se establecen en el Capítulo «2.1» del Título Segundo del presente Proyecto, de acuerdo con las determinaciones particulares definidas en la documentación gráfica de la presente Norma Particular.</p> <p>* Perfil de edificación: XI/II.</p> <p>Conforme al Gráfico que forma parte de la presente Norma Particular.</p>	<p>—Superficie: 2.415 m2 (p).</p> <p>—Calificación pormenorizada: «ut Uso Terciario» (Uso Principal: Oficina).</p> <p>—Condiciones de edificación:</p> <p>* Edificabilidad:</p> <p>Usos principales sobre rasante: Uso Terciario: 5.000 m2 (t).</p> <p>Usos no principales sobre y bajo rasante:</p> <p>Uso de garaje (sr) 1.150 m2 (t).</p> <p>Uso de garaje (BR) 3.400 m2 (t).</p> <p>Uso de equipamiento (SR): 1.900 m2 (t).</p> <p>* Regulación de la forma de las construcciones:</p> <p>Condiciones generales: Se aplicarán las condiciones que se establecen en el Capítulo «2.1» del Título Segundo del presente Proyecto, de acuerdo con las determinaciones particulares definidas en la documentación gráfica de la presente Norma Particular.</p> <p>* Perfil de edificación: XI/II.</p> <p>Conforme al Gráfico que forma parte de la presente Norma Particular.</p> <p>*Rasantes:</p> <p>Se fija como rasante obligatoria la +233; sirviendo para determinar el perfil máximo del edificio. Se consideran la rasante +225 como opcional a concretar por el proyecto arquitectónico.</p> <p>Todo ello, sin perjuicio de la habilitación que el artículo 2.1.3 del plan parcial hace al</p>

<p>* Altura de edificación: 38,50 m. Se tomará como referencia normativa para su definición el punto señalado expresamente al efecto en el Gráfico 1 de la presente Norma Particular.</p> <p>—Condiciones de uso:</p> <p>* Las condiciones generales de uso se ajustarán a las determinaciones establecidas para las parcelas de uso terciario, en el Plan General de Ordenación Urbana de Eibar y en el Capítulo «2.1» del Título Segundo del presente documento.</p> <p>* Condiciones particulares: La distribución de usos definida en los gráficos que forman parte de la presente Norma Particular, podrá ser modificada por el proyecto arquitectónico correspondiente.</p> <p>* La parcela dispondrá de un mínimo de 120 plazas de garaje.</p> <p>—Condiciones de ejecución: A los efectos de la posible subdivisión de la parcela, se estará a lo dispuesto en el artículo «1.2.10.» del presente documento.</p> <p>Las solicitudes de licencias de edificación se deberán formular, en todo caso, en un plazo inferior a ocho años, a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.</p> <p>La concesión de licencia de primera utilización de las construcciones se condiciona a la previa ejecución de las obligaciones de urbanización establecidas en el presente Plan Parcial.</p> <p>Gráficos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Condiciones de edificación, dominio y uso. Plantas. 2. Condiciones de edificación, dominio y uso. Secciones. 	<p>proyecto para ajustar las rasantes $\pm 0,50$ m, en los niveles definidos en las Normas Particulares para el nivel de referencia de medición de alturas, teniendo en cuenta su condicionamiento a las soluciones definitivas de urbanización adoptadas.</p> <p>—Condiciones de uso:</p> <p>* Las condiciones generales de uso se ajustarán a las determinaciones establecidas para las parcelas de uso terciario, en el Plan General de Ordenación Urbana de Eibar y en el Capítulo «2.1» del Título Segundo del presente documento.</p> <p>* Condiciones particulares: La distribución de usos definida en los gráficos que forman parte de la presente Norma Particular, podrá ser modificada por el proyecto arquitectónico correspondiente.</p> <p>* La parcela dispondrá de un mínimo de 120 plazas de garaje.</p> <p>—Condiciones de ejecución: A los efectos de la posible subdivisión de la parcela, se estará a lo dispuesto en el artículo «1.2.10.» del presente documento.</p> <p>Las solicitudes de licencias de edificación se deberán formular, en todo caso, en un plazo inferior a ocho años, a partir de la aprobación definitiva del Plan Parcial.</p> <p>La concesión de licencia de primera utilización de las construcciones se condiciona a la previa ejecución de las obligaciones de urbanización establecidas en el presente Plan Parcial.</p> <p>Gráficos:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Condiciones de edificación, dominio y uso. Plantas. 2. Condiciones de edificación, dominio y uso. Secciones.
--	--

Nos remitimos a las fichas gráficas para ver los cambios operados en sus determinaciones.

2. VOLÚMENES Y ALINEACIONES

PARCELA UT 2

La propuesta de ordenación, con relación a la edificación, propone un volumen que consume los 9.100 m² (t) sobre rasante de uso terciario y los 5.000 m² (t) bajo rasante para usos de garaje y usos auxiliares del principal. A tal efecto en los planos se plantea una opción dentro del volumen y perfil máximo autorizado por el plan parcial.

Normativamente se puede ocupar la totalidad de la parcela sobre rasante (y bajo rasante). En la propuesta orientativa, la materialización de la edificabilidad

autorizada no colmata la ocupación máxima de la parcela, permitiendo generar un espacio descubierto libre de edificación contra terreno y un edificio exento con doble orientación que mejora su soleamiento, iluminación, ventilación y vistas.

El proyecto edificatorio definirá las distribuciones, accesos peatonales y rodados, núcleos de comunicación vertical, los patinillos de instalaciones, etc. encajándolo en las determinaciones normativas del presente estudio de detalle y plan parcial.

PARCELA UT 3

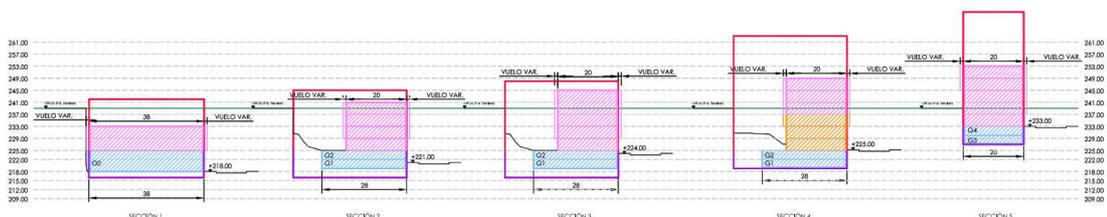
La propuesta de ordenación, con relación a la edificación, propone un volumen que consume, del uso principal, 5.000 m² (t) sobre rasante de uso terciario y de los usos no principales: 1.900 m² (t) de uso equipamiento y 1.150 m² (t) de garaje sobre rasante. Y 3.400 m² (t) bajo rasante para usos de garaje. A tal efecto en los planos se plantea una opción dentro del volumen y perfil máximo autorizado por el plan parcial.

Normativamente se puede ocupar la totalidad de la parcela sobre rasante (y bajo rasante). En la propuesta orientativa, la materialización de la edificabilidad autorizada no colmata la ocupación máxima de la parcela, permitiendo generar un espacio descubierto libre de edificación contra terreno y un edificio exento con doble orientación que mejora su soleamiento, iluminación, ventilación y vistas.

El proyecto edificatorio definirá las distribuciones, accesos peatonales y rodados, núcleos de comunicación vertical, los patinillos de instalaciones, etc. encajándolo en las determinaciones normativas del presente estudio de detalle y plan parcial.

En el plano O-04 (Conjunto UT2 y UT3 superpuesto perfil máximo plan parcial con propuesta no vinculante) se recoge.

Vista en secciones del perfil máximo conjunto de UT2 y UT3 previsto por el plan parcial y el encaje de la propuesta dentro del mismo.





Infografía no vinculante para el proyecto. Se prende con ello visualizar el espacio trasero del edificio y la mejora en cuanto a ventilación e iluminación de los edificios. Atendiendo a la ficha del plan parcial, este espacio estaba ocupado por plantas destinadas a acoger usos bajo rasantes, cuando atendiendo a la rasante de la parcela sería plantas sobre rasante.

3. RASANTES

UT2 Rasantes:

Se fija como rasante obligatoria la +224; sirviendo para determinar el perfil máximo del edificio. Se consideran las rasantes +218 y +221 como rasantes opcionales a concretar por el proyecto arquitectónico.

Todo ello, sin perjuicio de la habilitación que el artículo 2.1.3 del plan parcial hace al proyecto para ajustar las rasantes $\pm 0,50$ m, en los niveles definidos en las Normas Particulares para el nivel de referencia de medición de alturas, teniendo en cuenta su condicionamiento a las soluciones definitivas de urbanización adoptadas.

UT3: Rasantes:

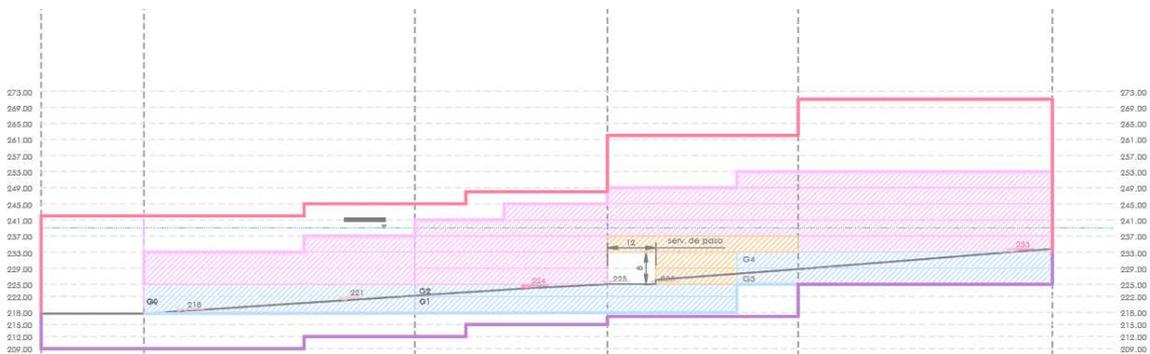
Se fija como rasante obligatoria la +233; sirviendo para determinar el perfil máximo del edificio. Se consideran la rasante +225 como opcional a concretar por el proyecto arquitectónico.

Todo ello, sin perjuicio de la habilitación que el artículo 2.1.3 del plan parcial hace al proyecto para ajustar las rasantes $\pm 0,50$ m, en los niveles definidos en las Normas Particulares para el nivel de referencia de medición de alturas,

teniendo en cuenta su condicionamiento a las soluciones definitivas de urbanización adoptadas.

4. PERFIL MÁXIMO Y ENCAJE DE PROPUESTA EN EL MISMO

Se recoge seguidamente una propuesta no vinculante para el proyecto arquitectónico, sobre una eventual distribución de usos y volúmenes. Se persigue con ello visualizar el encaje de los volúmenes dentro del perfil normativo marcado por el plan parcial.



Puede verse como la envolvente de las construcciones se mantiene por debajo del perfil normativo máximo, tanto de la UT2 (VI/III), como de la UT 3 (XI/II).

En Eibar, a 27 de Septiembre de 2022.

EL PROMOTOR
SPRILUR

EQUIPO TÉCNICO
LANDABE INGENIERIA

Fdo:

Fdo.:

COLABORADORES

Arquitecto

Abogado

Fdo.: María Andonegui
Querejeta

Fdo: Rosario-Bárbaro (ROSBE)
García Maza

DOCUMENTO 3: PLANOS

DOCUMENTO 3.- PLANOS

Anejo a esta memoria y como documento número 3, en cumplimiento del art. 74 LSU, se incorporan planos de información y ordenación que seguidamente relacionamos:

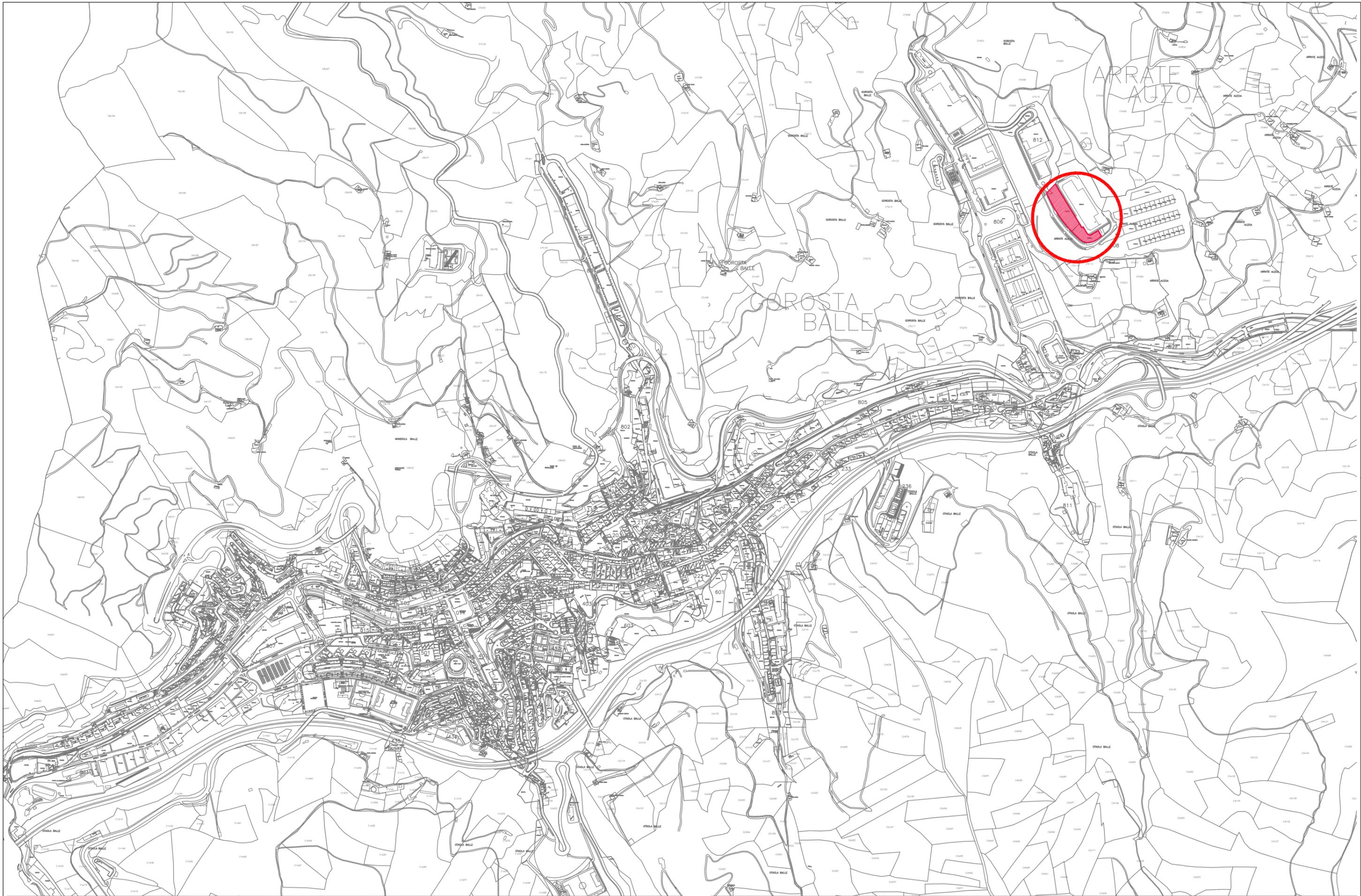
ÍNDICE DE PLANOS

I. PLANOS INFORMATIVOS

- ED I-01 Situación.
- ED I-02 Emplazamiento y límite del ED.
- ED I-03 Estado actual. Topográfico y secciones.
- ED I-04 Parcelario.
- ED I-05.1 Ficha gráfica vigente según plan parcial UT2 plantas.
- ED I-05.2 Ficha gráfica vigente según plan parcial UT2 secciones.
- ED I-05.3 Ficha gráfica vigente según plan parcial UT3 plantas.
- ED I-05.4 Ficha gráfica vigente según plan parcial UT3 secciones.

O. PLANOS DE ORDENACIÓN

- ED O-01. Delimitación del ámbito de ordenación del estudio de detalle.
- ED O-02.1 Nueva ficha gráfica UT2 plantas.
- ED O-02.2 Nueva ficha gráfica UT2 secciones.
- ED O-03.1 Nueva ficha gráfica UT3 plantas.
- ED O-03.2 Nueva ficha gráfica UT3 secciones.
- ED O-04 Conjunto UT2 y UT3 superpuesto perfil máximo plan parcial con propuesta no vinculante



EQUIPO TÉCNICO:



COLABORADORES:

ARQUITECTO
MARÍA ANDONEGUI QUEREJETA
andoneguiquerejeta@gmail.com

ABOGADO
Rosario-Bárbara (ROSBE) GARCÍA MAZA
rosbeabogado@gmail.com

PROMOTOR:



NÚMERO DE PROYECTO: 2462

FECHA PLANO: OCTUBRE 2022

SUSTITUYE:

ESCALA: 1:1.000

ESCALA GRÁFICA:



ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS UT 2 Y UT3
EN EL SECTOR ERISONO, IBAR

Nº PLANO: 1.01

PLANO: INFORMATIVOS SITUACIÓN



LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN ED 7.741m²

CLASIFICACIÓN DEL SUELO SUB	SUELO URBANIZABLE
CALIFICACIÓN GLOBAL AE	ACTIVIDADES ECONÓMICAS
ORDENACIÓN PORMENORIZADA UT.....	USO TERCIARIO: OFICINA

EQUIPO TÉCNICO:

COLABORADORES:

ARQUITECTO
MARÍA ANDONEGUI QUEREJETA
andoneguiquerejeta@gmail.com

ABOGADO
Rosario-Bábaro (ROSBE) GARCÍA MAZA
rosbeabogado@gmail.com

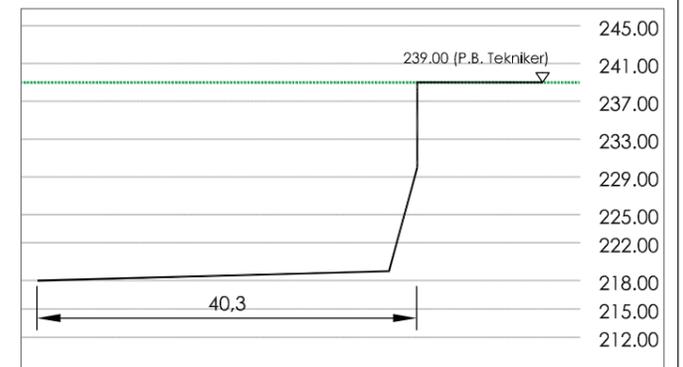
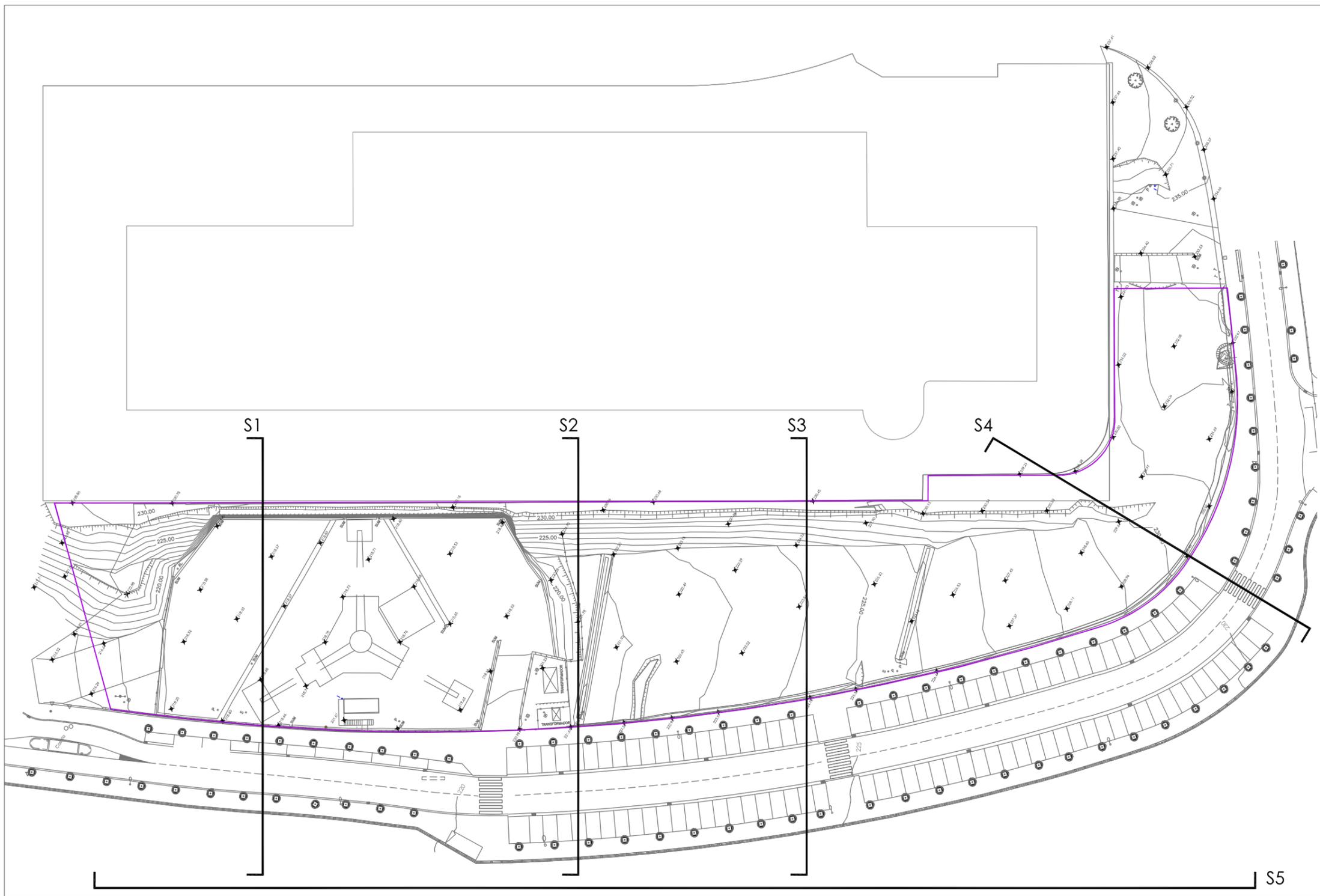
PROMOTOR:

NÚMERO DE PROYECTO: 2462
FECHA PLANO: OCTUBRE 2022
SUSTITUYE:

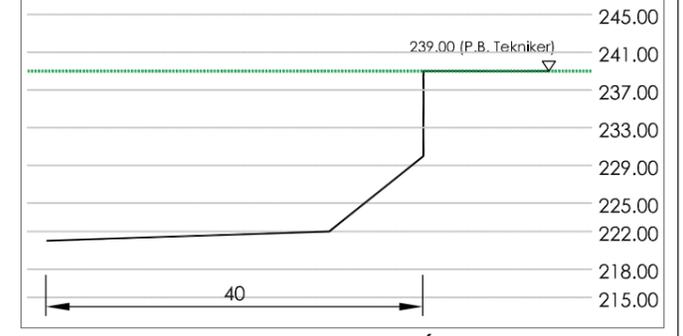
ESCALA: 1:1.000
ESCALA GRÁFICA:
10 20 30 40

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS UT 2 Y UT3
EN EL SECTOR ERISONO, EIBAR

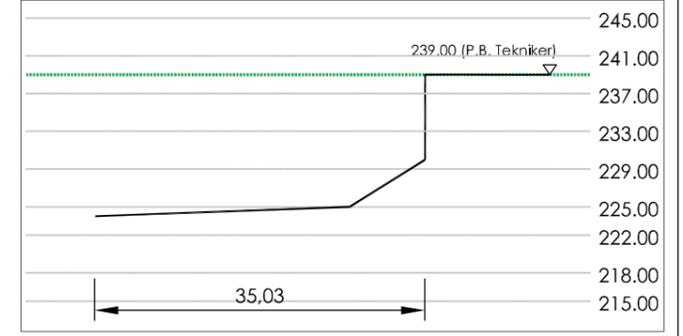
Nº PLANO: 1.02
PLANO: INFORMATIVOS
EMPLAZAMIENTO Y LÍMITE DEL ESTUDIO DE DETALLE



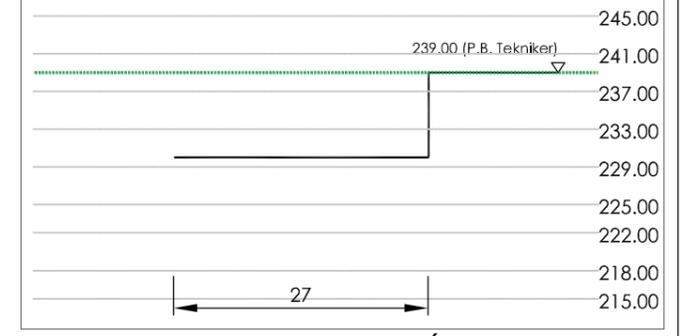
SECCIÓN I



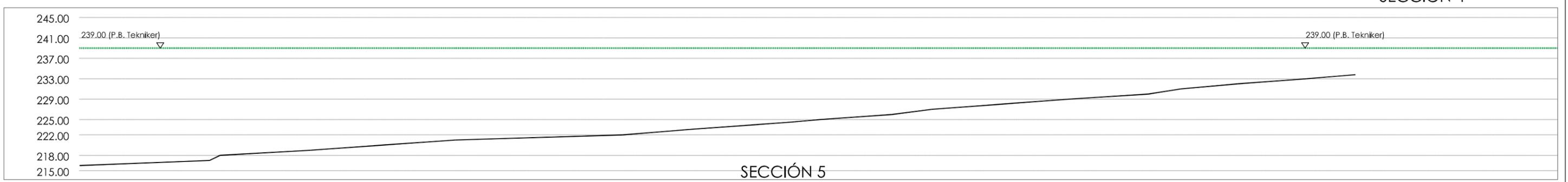
SECCIÓN 2



SECCIÓN 3



SECCIÓN 4



SECCIÓN 5

EQUIPO TÉCNICO:

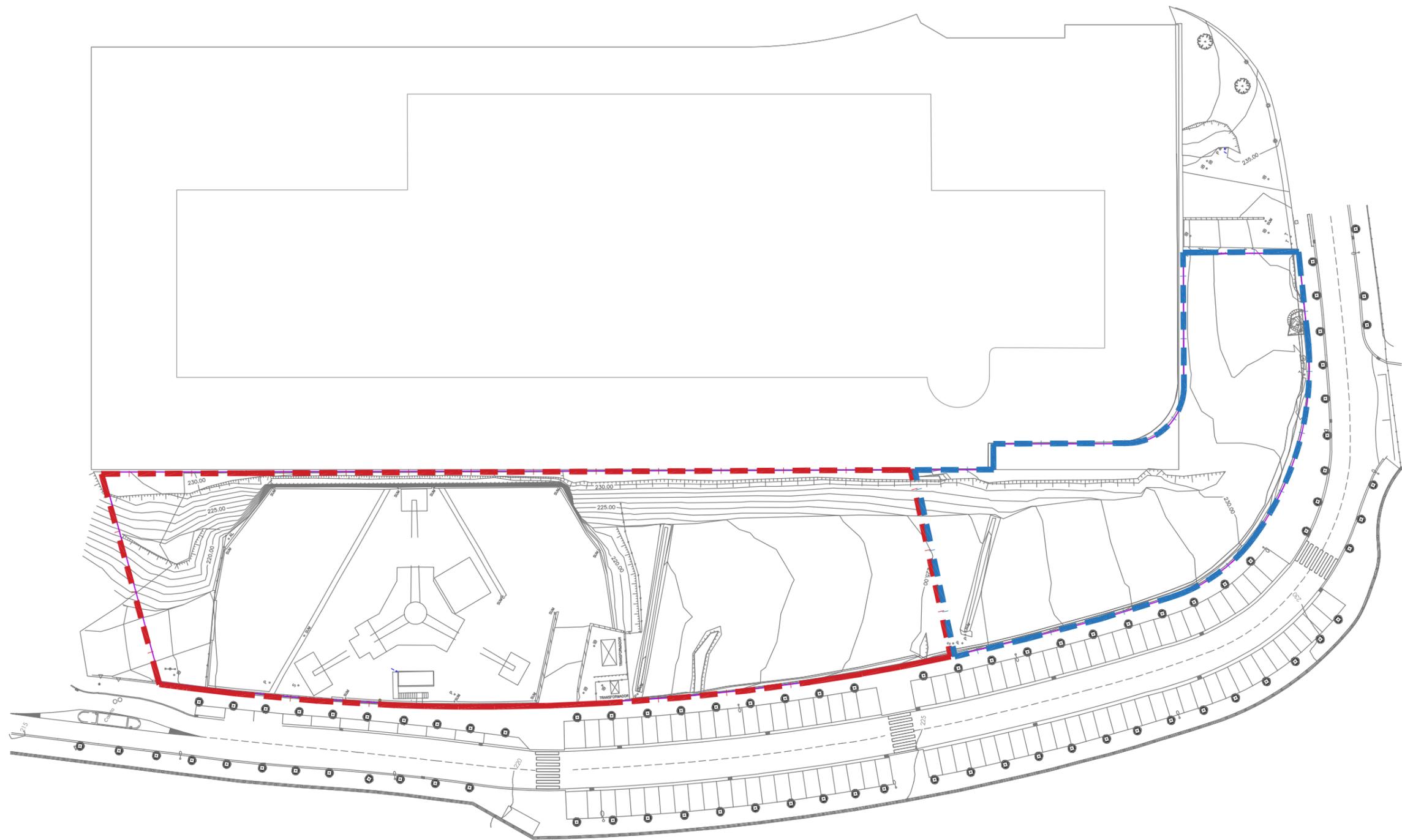

COLABORADORES:
 ARQUITECTO: MARIA ANDONEGUI QUEREJETA
 andoneguiquerejeta@gmail.com
 ABOGADO: Rosario-Bábaro (ROSBE) GARCÍA MAZA
 rosbeabogado@gmail.com

PROMOTOR:


NÚMERO DE PROYECTO: 2462
 FECHA PLANO: OCTUBRE 2022
 SUSTITUYE:

ESCALA: 1:750
 ESCALA GRÁFICA:


ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS UT 2 Y UT3 EN EL SECTOR ERISONO, EIBAR
 Nº PLANO: I-03
 PLANO: INFORMATIVOS TOPOGRÁFICO Y SECCIONES



UT2 5.326 m²

UT3 2.415 m²

EQUIPO TÉCNICO:



COLABORADORES:

ARQUITECTO
MARIA ANDONEGUI QUEREJETA
andoneguiquerejeta@gmail.com

ABOGADO
Rosario-Bárbaro (ROSBE) GARCIA MAZA
rosbeabogado@gmail.com

PROMOTOR:

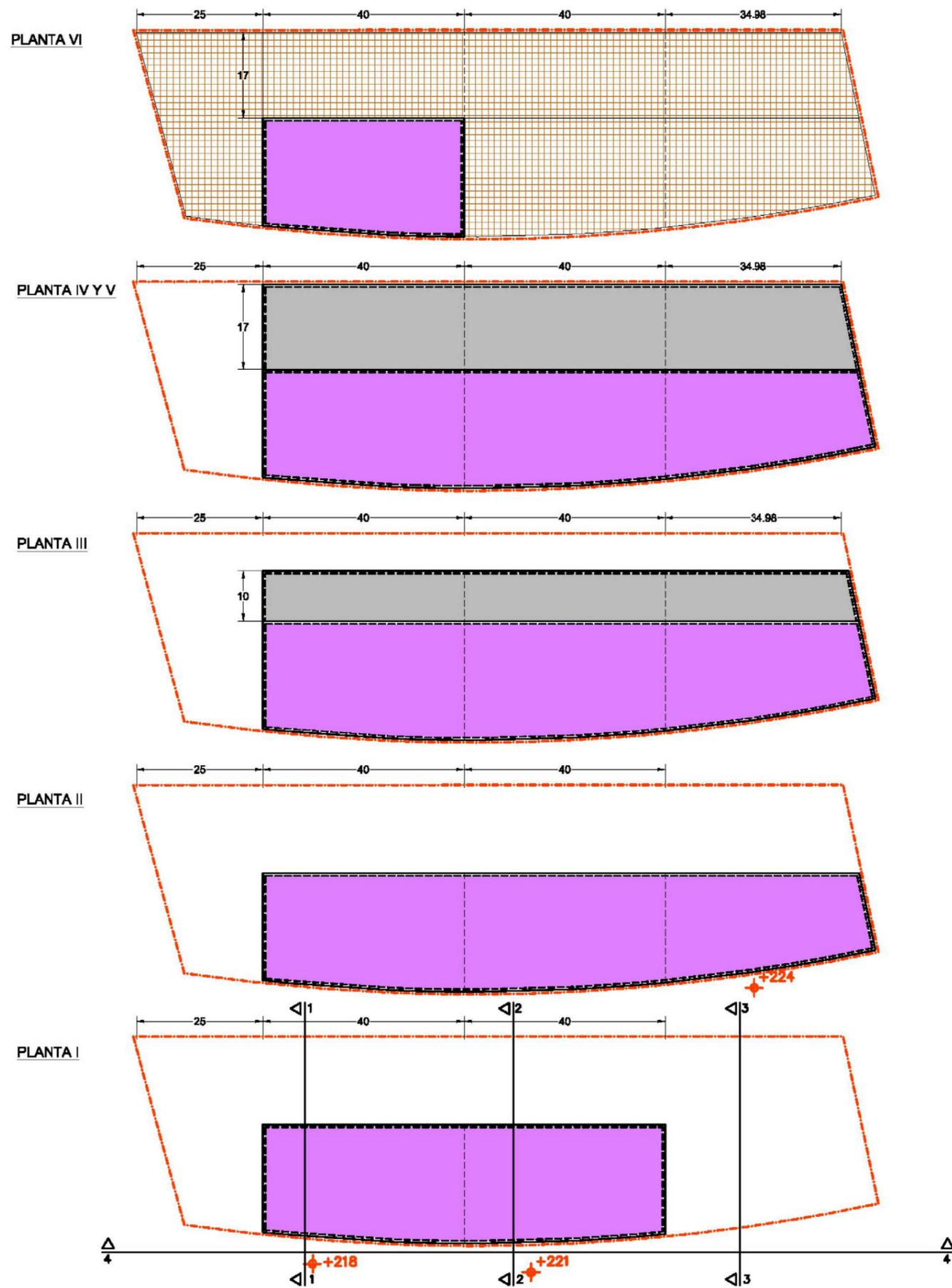


NÚMERO DE PROYECTO: 2462
FECHA PLANO: OCTUBRE 2022
SUSTITUYE:

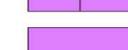
ESCALA: 1:750
ESCALA GRÁFICA:
5 10 15 20

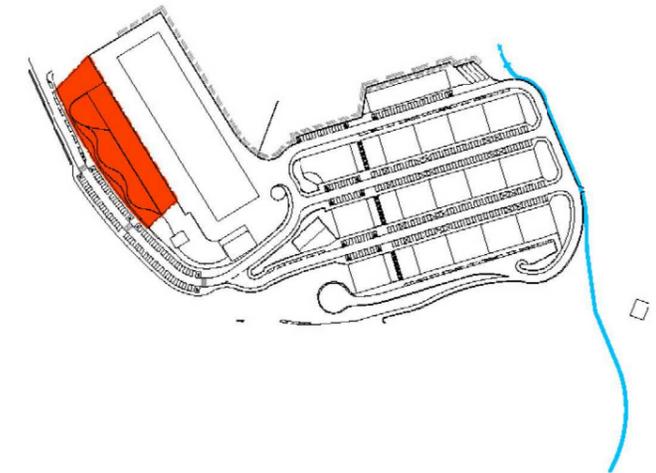
ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS UT 2 Y UT3
EN EL SECTOR ERISONO, EIBAR

Nº PLANO: I-04
PLANO: INFORMATIVOS
PARCELARIO. ESTADO ACTUAL



PARCELA DE USO TERCIARIO
UT.2

-  Límite de parcela
-  Alineación de sótanos (Máxima)
-  Alineación obligatoria
-  Alineación máxima
-  Fachada con vuelos autorizados
-  Usos terciarios diversos (UT)
-  Uso actividades económicas comunes (AE-CO)
-  Uso de garaje y usos auxiliares
-  Equipamiento
-  Parcela privada edificable bajo rasante
-  Parcela privada no edificable
-  Terraza descubierta
-  +231 Rasante perimetral
-  +225 Rasante perimetral de medición de la altura de edificación



CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO
1. PLANTAS

ESCALA 1/1000 ESKALA

EQUIPO TÉCNICO:



COLABORADORES:

ARQUITECTO
 MARIA ANDONEGUI QUEREJETA
 andoneguiquerejeta@gmail.com

ABOGADO
 Rosario-Bárbaro (ROSBE) GARCIA MAZA
 rosbeabogado@gmail.com

PROMOTOR:

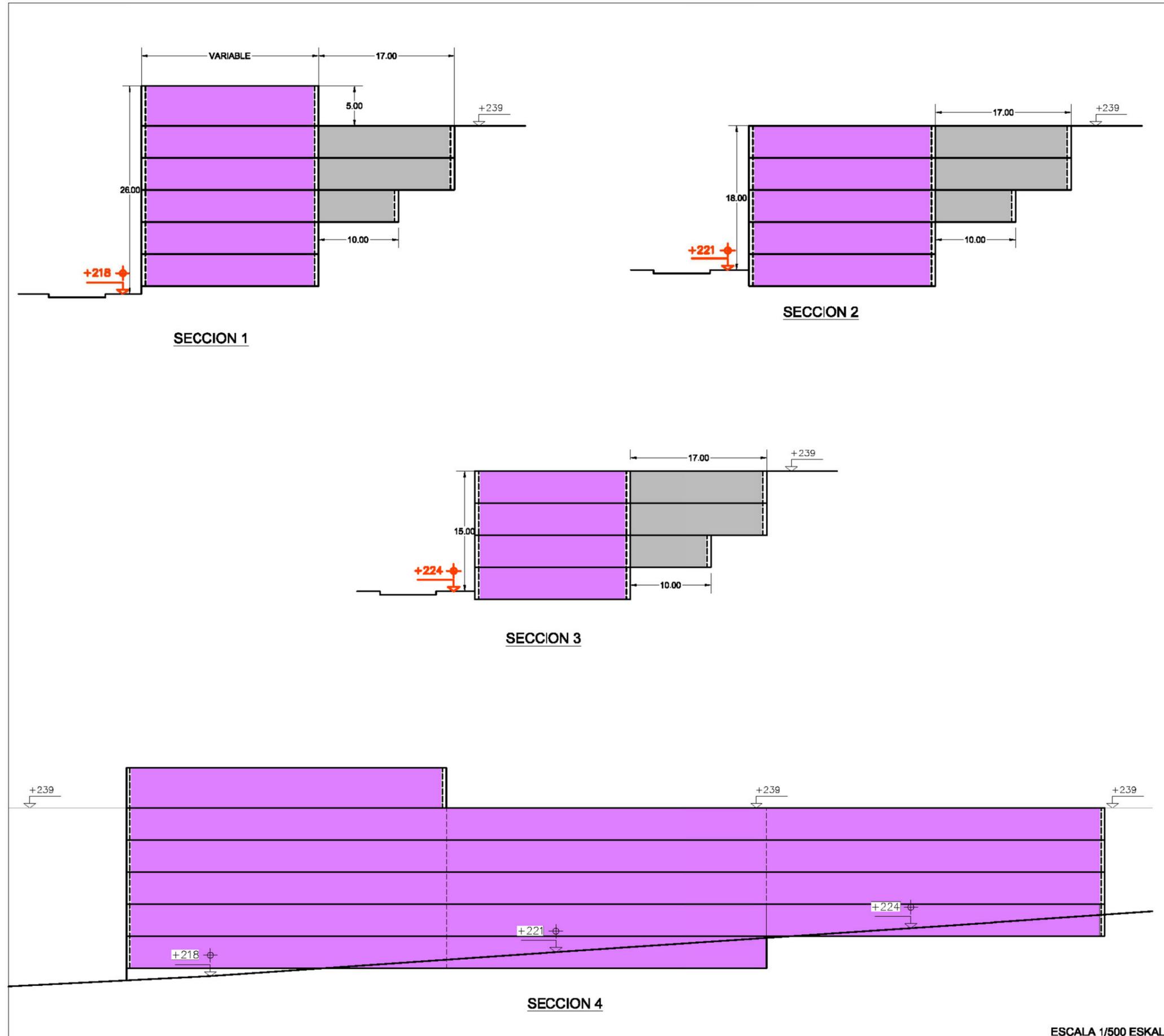


NÚMERO DE PROYECTO: 2462
 FECHA PLANO: OCTUBRE 2022
 SUSTITUYE:

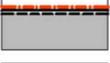
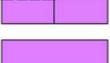
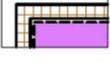
ESCALA:(A3) 1:1.000
 ESCALA GRÁFICA:
 5 10 15 20

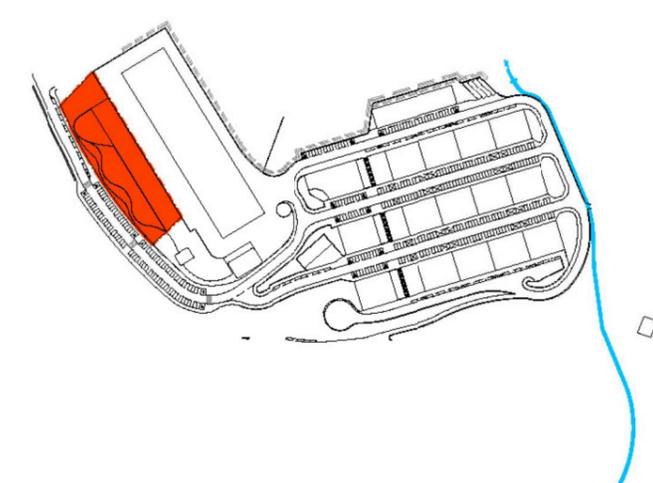
ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS UT 2 Y UT3
 EN EL SECTOR ERISONO, EIBAR

Nº PLANO: **I-05.1** PLANO: INFORMATIVOS
 FICHA GRÁFICA VIGENTE UT 2 PLANTAS

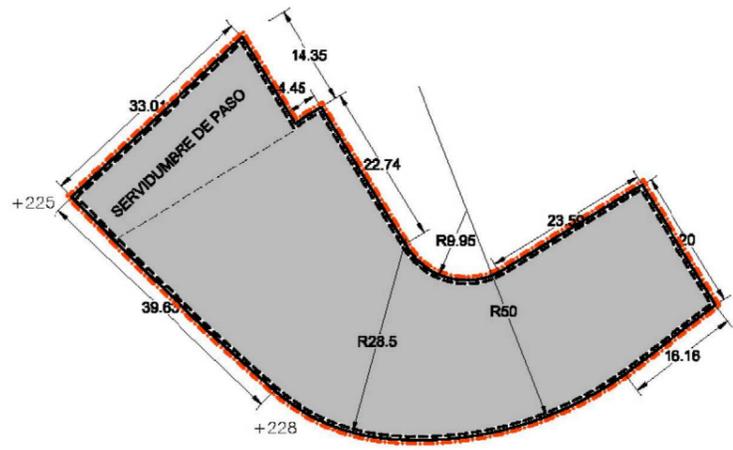


PARCELA DE USO TERCIARIO
UT.2

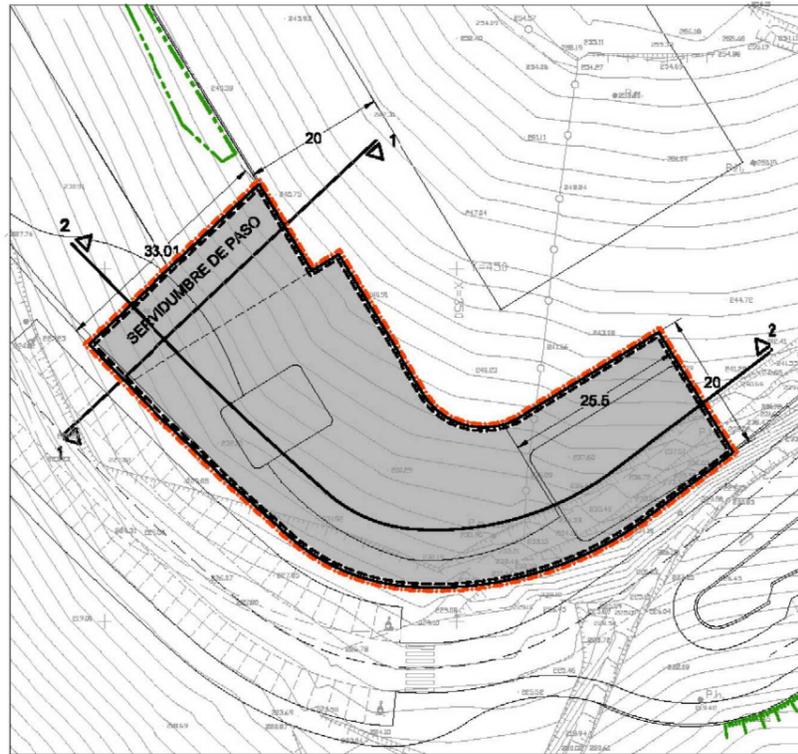
-  Límite de parcela
-  Alineación de sótanos (Máxima)
-  Alineación obligatoria
-  Alineación máxima
-  Fachada con vuelos autorizados
-  Usos terciarios diversos (UT)
-  Uso actividades económicas comunes (AE-CO)
-  Uso de garaje y usos auxiliares
-  Equipamiento
-  Parcela privada edificable bajo rasante
-  Parcela privada no edificable
-  Terraza descubierta
- +231 Rasante perimetral
-  +225 Rasante perimetral de medición de la altura de edificación



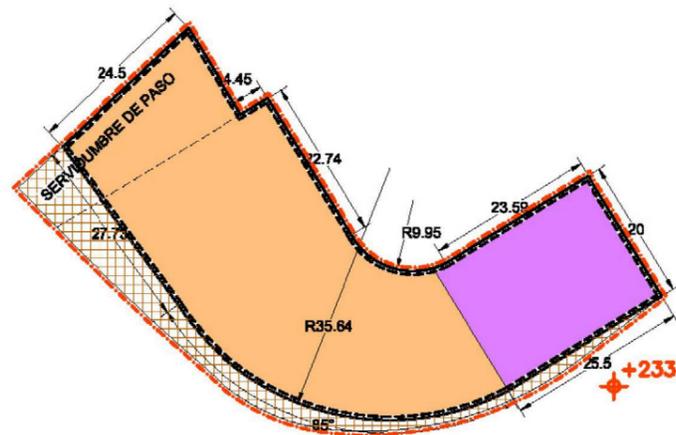
**CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO
 2. SECCIONES**



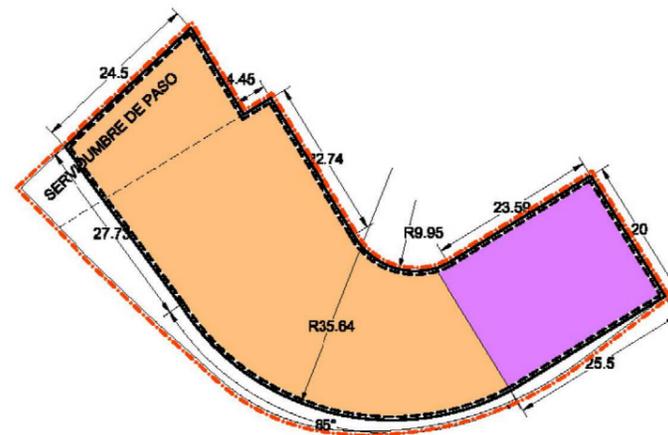
PLANTA COTA +225



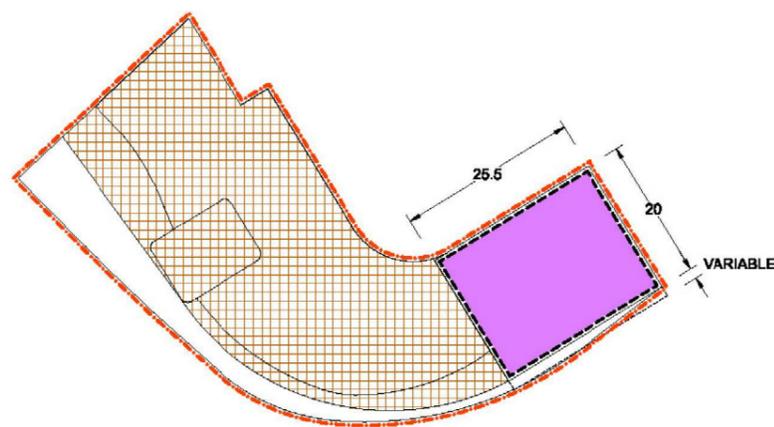
PLANTA COTA +228



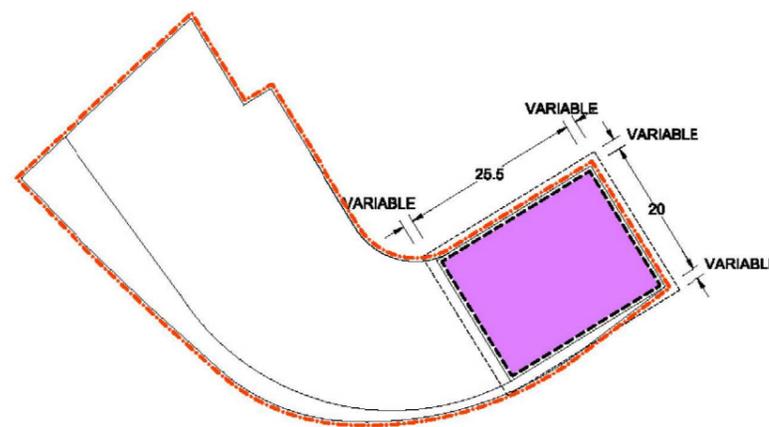
PLANTA COTA +231. PLANTA I



PLANTA COTA +235. PLANTA II



PLANTA COTA +239. PLANTA III

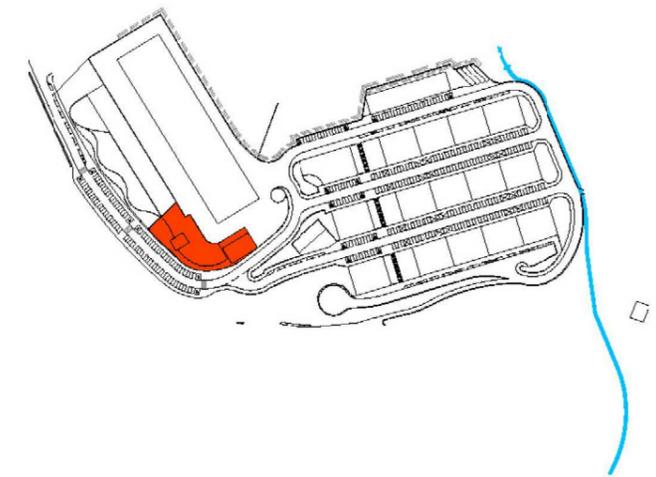


PLANTAS IV a XI

ESCALA 1/1000 ESKALA

PARCELA DE USO TERCIARIO
UT.3

- Límite de parcela
- Alineación de sótanos (Máxima)
- Alineación obligatoria
- Alineación máxima
- Fachada con vuelos autorizados
- Usos terciarios diversos (UT)
- Uso actividades económicas comunes (AE-CO)
- Uso de garaje y usos auxiliares
- Equipamiento
- Parcela privada edificable bajo rasante
- Parcela privada no edificable
- Terraza descubierta
- +231 Rasante perimetral
- +225 Rasante perimetral de medición de la altura de edificación



CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO
1. PLANTAS

EQUIPO TÉCNICO:



COLABORADORES:

ARQUITECTO
 MARIA ANDONEGUI QUEREJETA
 andoneguiquerejeta@gmail.com

ABOGADO
 Rosario-Bábaro (ROSBE) GARCÍA MAZA
 rosbeabogado@gmail.com

PROMOTOR:



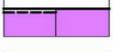
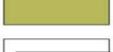
NÚMERO DE PROYECTO: 2462
 FECHA PLANO: OCTUBRE 2022
 SUSTITUYE:

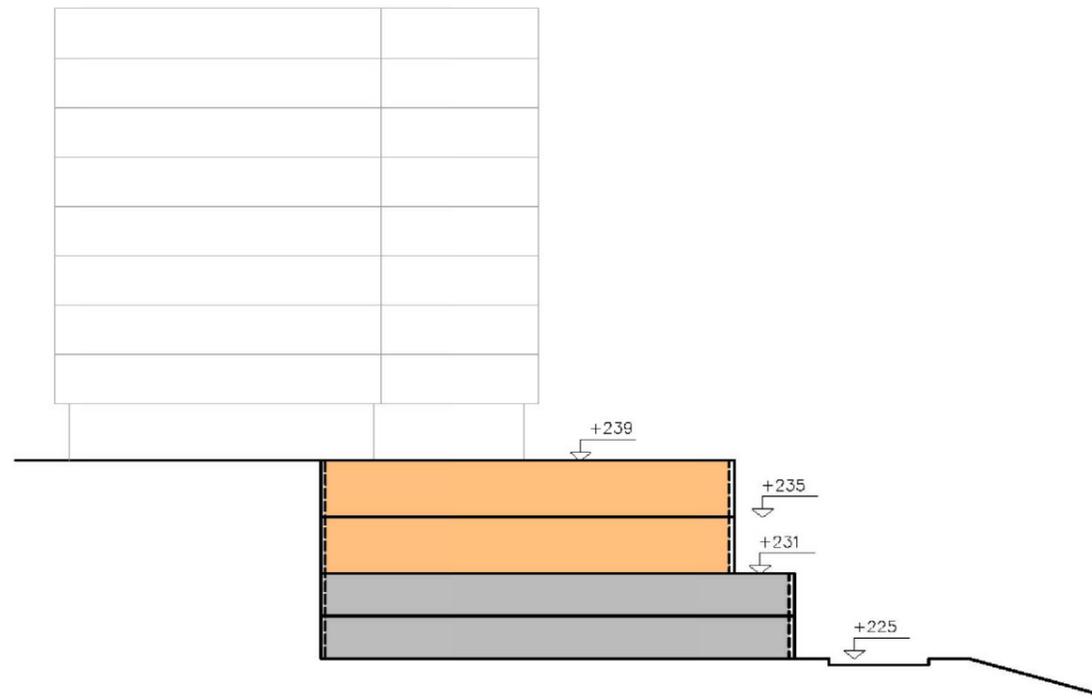
ESCALA:(A3) 1:1.000
 ESCALA GRÁFICA:
 5 10 15 20

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS UT 2 Y UT3
 EN EL SECTOR ERISONO, EIBAR

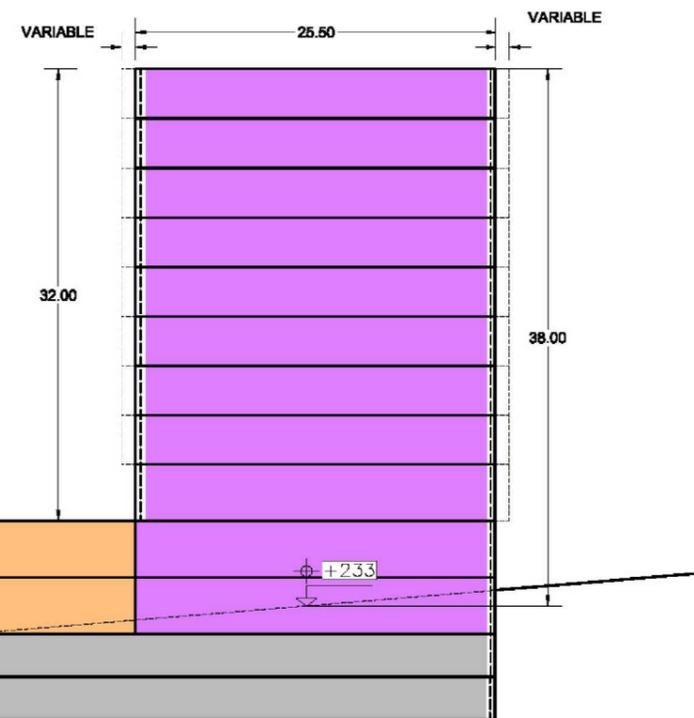
Nº PLANO: **I-05.3** PLANO: INFORMATIVOS
 FICHA GRÁFICA VIGENTE UT 3 PLANTAS

PARCELA DE USO TERCIARIO
UT.3

-  Límite de parcela
-  Alineación de sótanos (Máxima)
-  Alineación obligatoria
-  Alineación máxima
-  Fachada con vuelos autorizados
-  Usos terciarios diversos (UT)
-  Uso actividades económicas comunes (AE-CO)
-  Uso de garaje y usos auxiliares
-  Equipamiento
-  Parcela privada edificable bajo rasante
-  Parcela privada no edificable
-  Terraza descubierta
-  +231 Rasante perimetral
-  +225 Rasante perimetral de medición de la altura de edificación

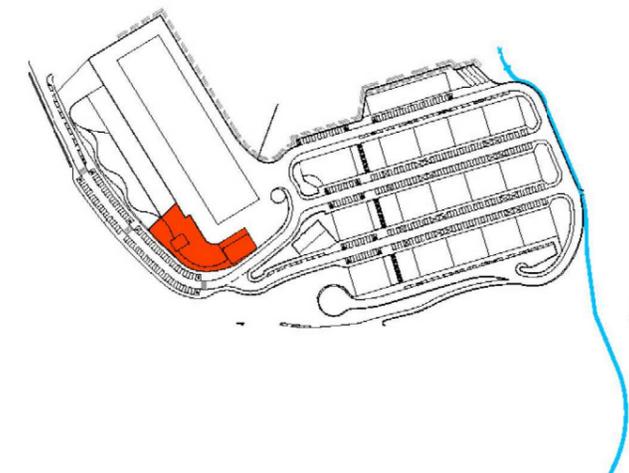


SECCIÓN 1



SECCIÓN 2

ESCALA 1/500 ESKALA



CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO
2. SECCIONES

EQUIPO TÉCNICO:



COLABORADORES:

ARQUITECTO
 MARIA ANDONEGUI QUEREJETA
 andoneguiquerejeta@gmail.com

ABOGADO
 Rosario-Bárbaro (ROSBE) GARCÍA MAZA
 rosbeabogado@gmail.com

PROMOTOR:



NÚMERO DE PROYECTO: 2462
 FECHA PLANO: OCTUBRE 2022
 SUSTITUYE:

ESCALA: (A3) 1:500
 ESCALA GRÁFICA:
 5 10

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS UT 2 Y UT3
 EN EL SECTOR ERISONO, EIBAR

Nº PLANO: 1-05.4
 PLANO: INFORMATIVOS
 FICHA GRÁFICA VIGENTE UT 3 SECCIONES



LÍMITE DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN ED	7.741m ²
UT2	5.326 m ²
UT3	2.415 m ²

EQUIPO TÉCNICO:

COLABORADORES:

ARQUITECTO
MARÍA ANDONEGUI QUEREJETA
andoneguiquerejeta@gmail.com

ABOGADO
Rosario-Bárbaro (ROSBE) GARCÍA MAZA
rosbeabogado@gmail.com

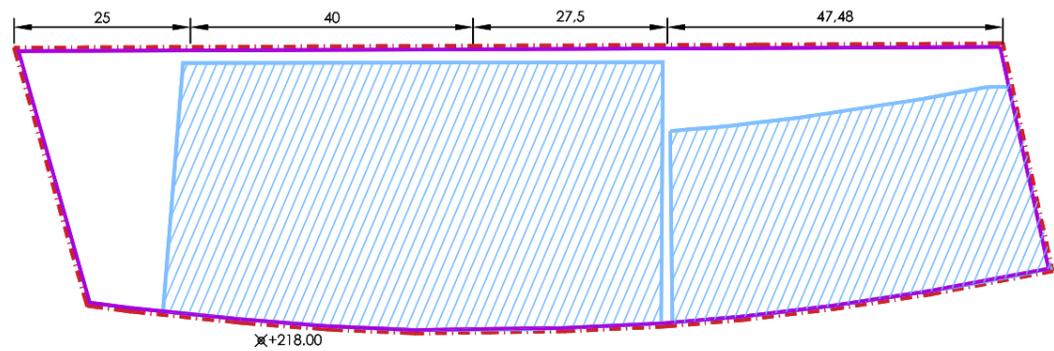
PROMOTOR:

NÚMERO DE PROYECTO: 2462
FECHA PLANO: OCTUBRE 2022
SUSTITUYE:

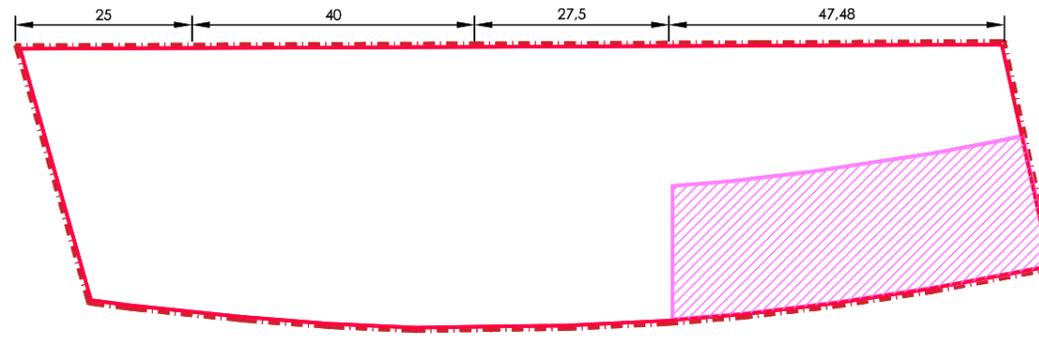
ESCALA: 1:1.000
ESCALA GRÁFICA:
10 20 30 40

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS UT 2 Y UT3
EN EL SECTOR ERISONO, EIBAR

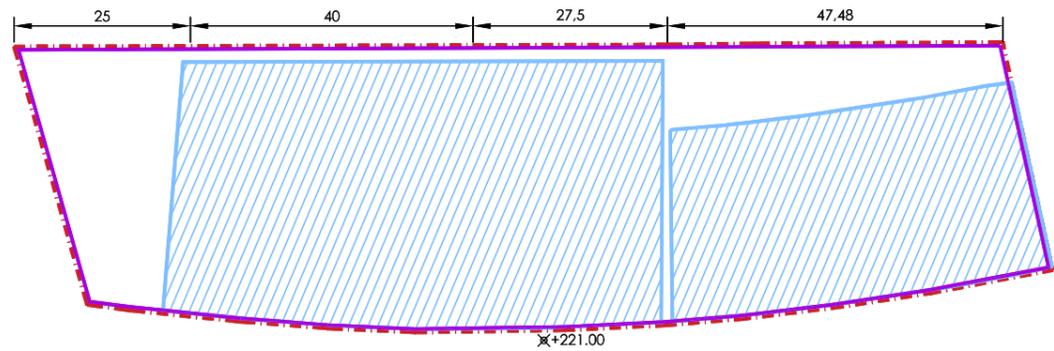
Nº PLANO: O-01
PLANO: INFORMATIVOS
DELIMITACIÓN DEL ÁMBITO DE ORDENACIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE



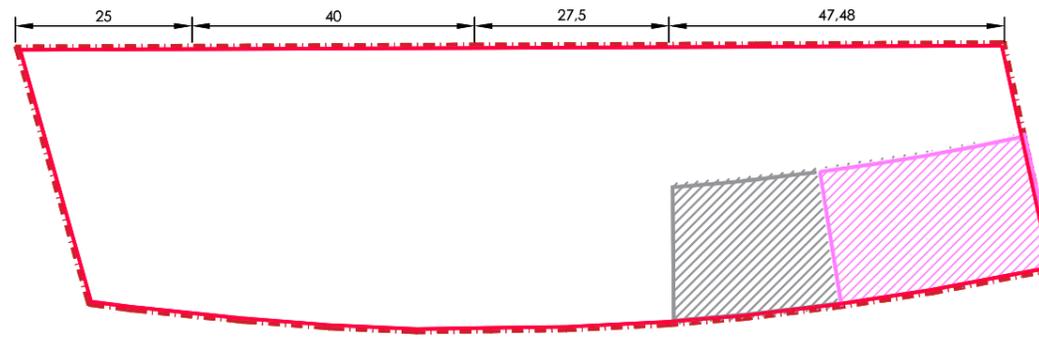
PLANTA COTA +219



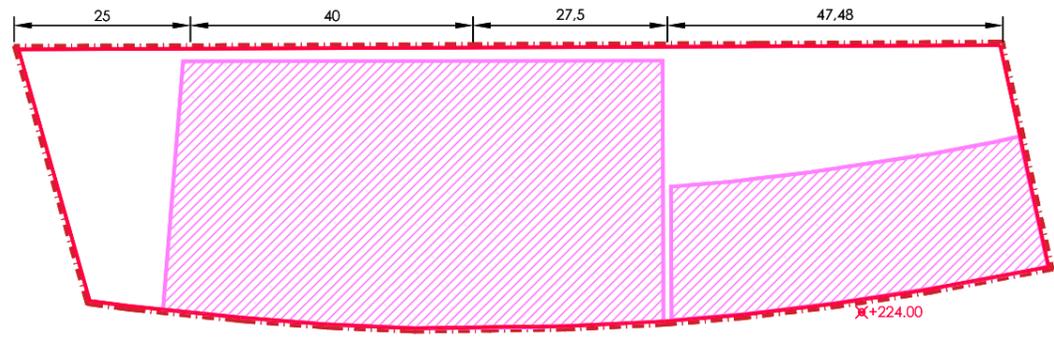
PLANTA COTA +237



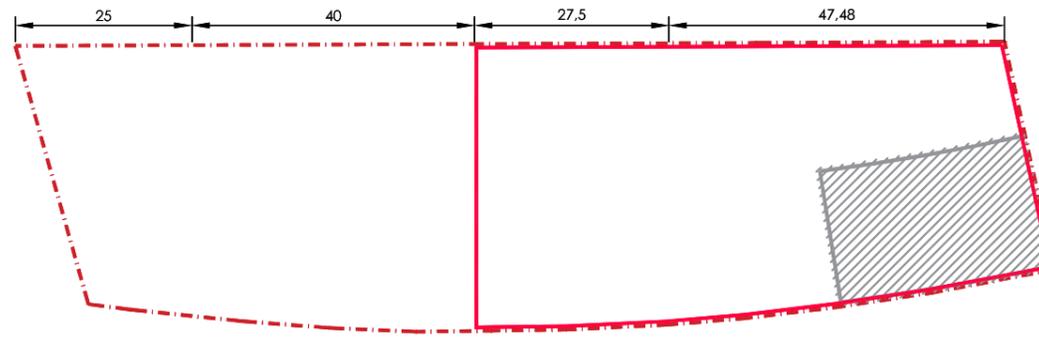
PLANTA COTA +222



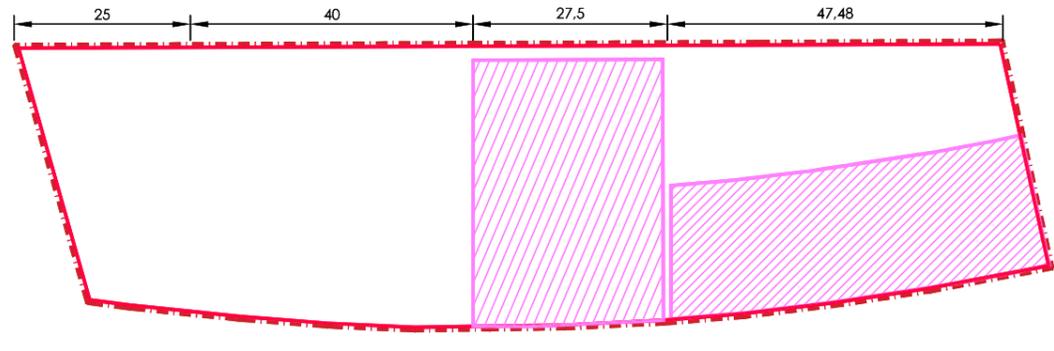
PLANTA COTA +241



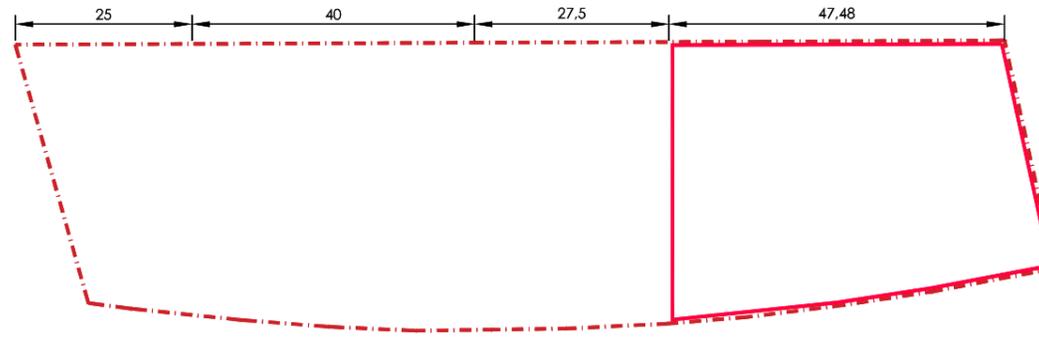
PLANTA COTA +225/+229



PLANTA COTA +245

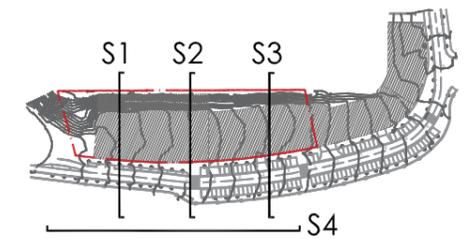


PLANTA COTA +233



PLANTA COTA +249

- LÍMITE PARCELA UT.2
- ALINEACIÓN MÁXIMA SOBRE RASANTE
- ALINEACIÓN MÁXIMA BAJO RASANTE
- ALINEACIÓN PROPUESTA PP
- ALINEACIÓN ED USOS AUXILIARES Y GARAJE
- ALINEACIÓN ED USO EQUIPAMIENTO
- ALINEACIÓN ED TERCIARIO
- USOS AUXILIARES Y GARAJE
- USO EQUIPAMIENTO
- USO TERCIARIO
- TERRAZA DESCUBIERTA
- RASANTE OBLIGATORIA
- RASANTE PROPUESTA



EQUIPO TÉCNICO:



COLABORADORES:

ARQUITECTO
MARIA ANDONEGUI QUEREJETA
andoneguiquerejeta@gmail.com

ABOGADO
Rosario-Bárbaro (ROSBE) GARCÍA MAZA
rosbeabogado@gmail.com

PROMOTOR:



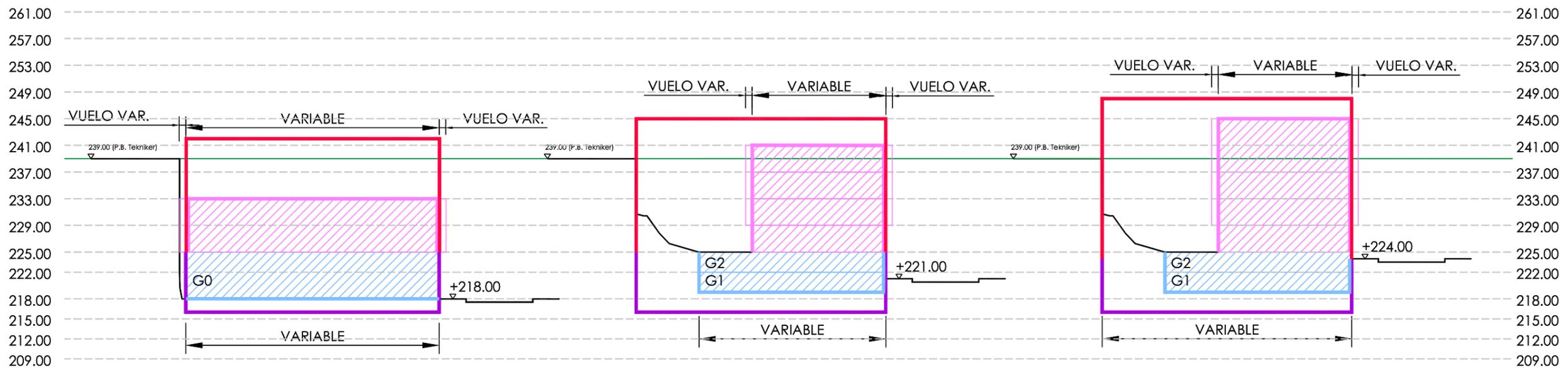
NÚMERO DE PROYECTO: 2462
FECHA PLANO: OCTUBRE 2022
SUSTITUYE:

ESCALA: 1:1.000
ESCALA GRÁFICA:
10 20 30 40

ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS UT 2 Y UT3
EN EL SECTOR ERISONO, EIBAR

Nº PLANO:
O-02.1

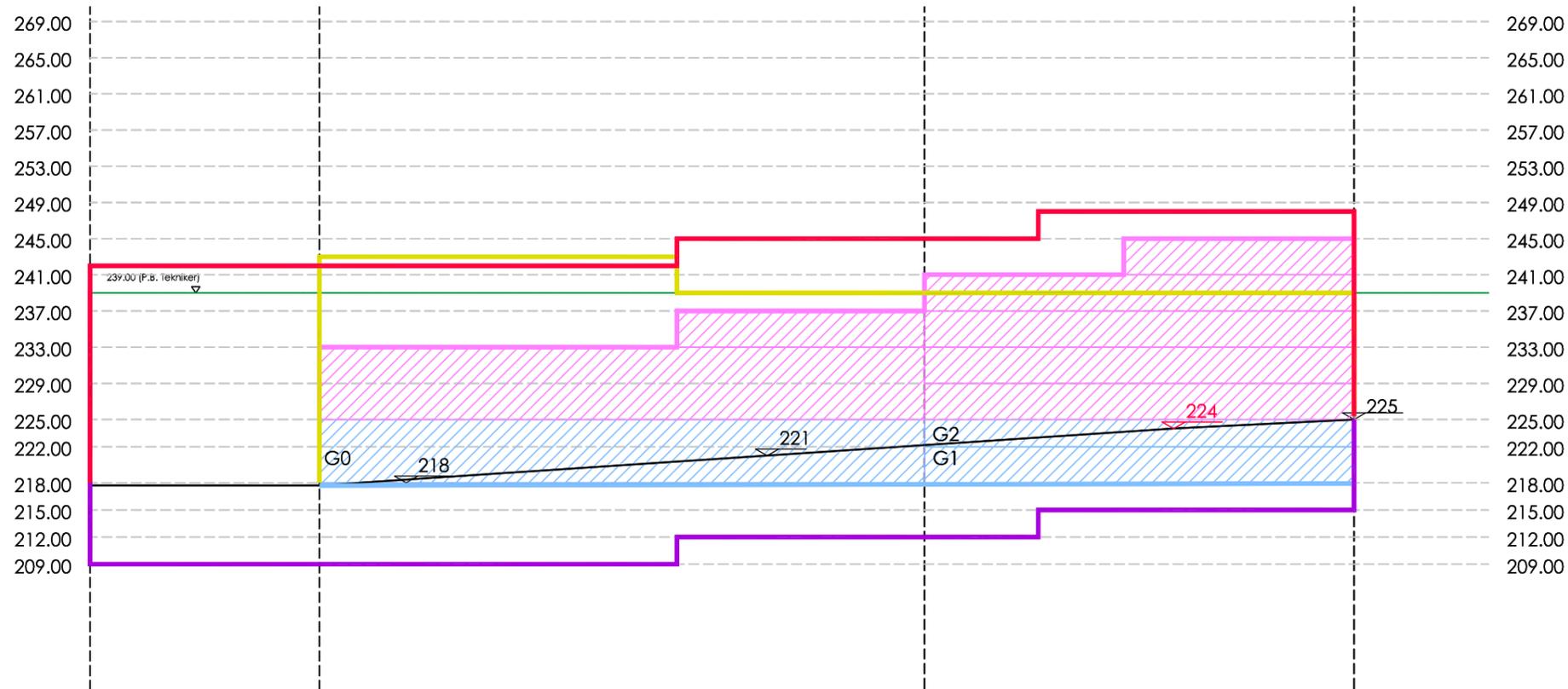
PLANO:
ORDENACIÓN
NUEVA FICHA GRÁFICA UT.2 PLANTAS



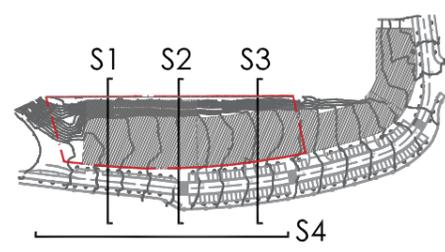
SECCIÓN 1

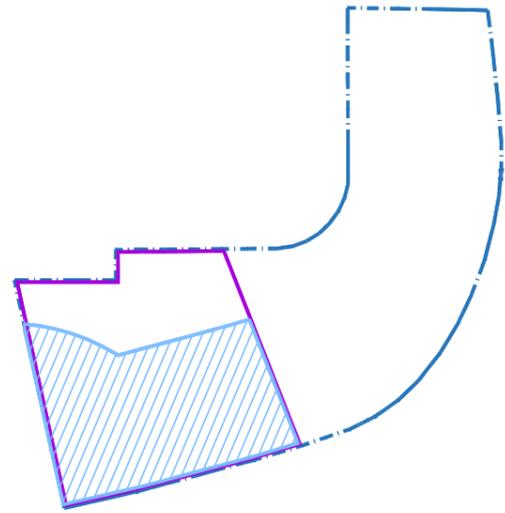
SECCIÓN 2

SECCIÓN 3

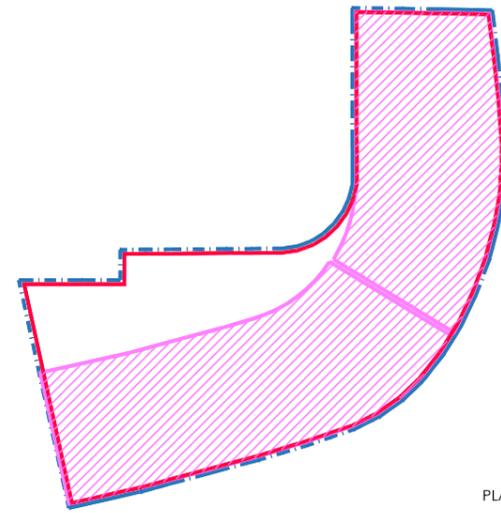


SECCIÓN 4

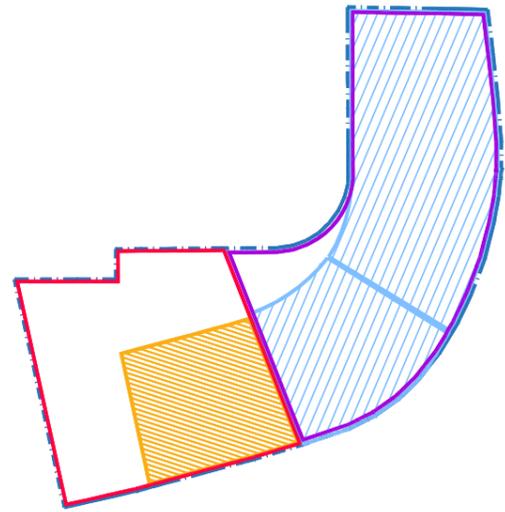




PLANTA COTA +218/+221

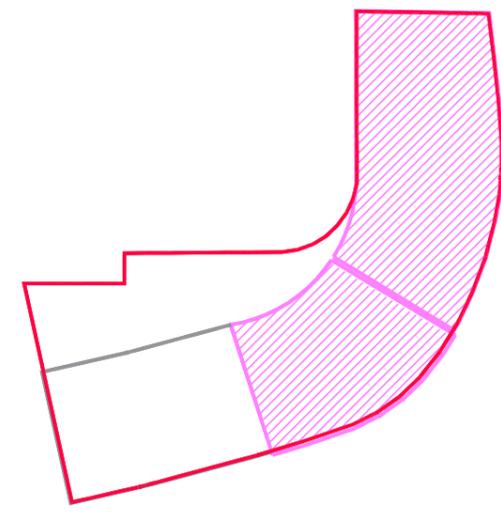


PLANTA COTA +237/+241/+245

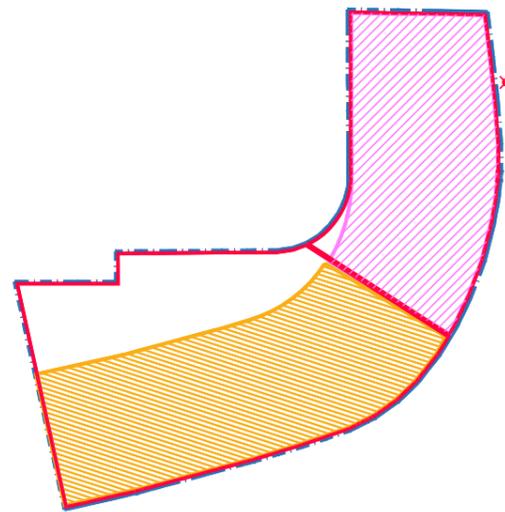


PLANTA COTA +225/+229

✕+225.00

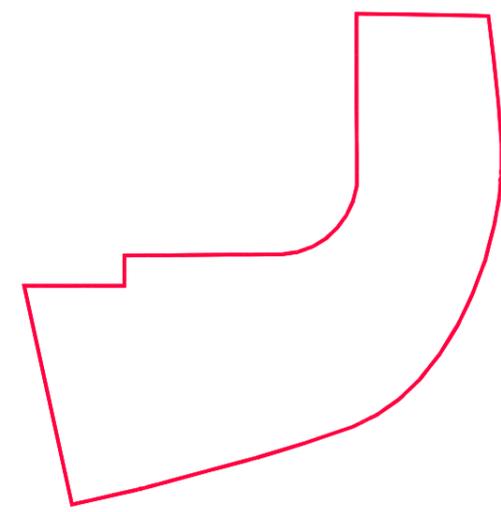


PLANTA COTA +249



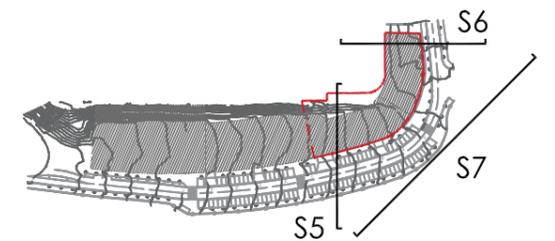
PLANTA COTA +233

✕+233.00



PLANTA COTA +253

- LÍMITE PARCELA UT.3
- ALINEACIÓN MÁXIMA SOBRE RASANTE
- ALINEACIÓN MÁXIMA BAJO RASANTE
- ALINEACIÓN PROPUESTA PP
- ALINEACIÓN ED USOS AUXILIARES Y GARAJE
- ALINEACIÓN ED USO EQUIPAMIENTO
- ALINEACIÓN ED TERCIARIO
- USOS AUXILIARES Y GARAJE
- USO EQUIPAMIENTO
- USO TERCIARIO
- TERRAZA DESCUBIERTA
- ✕+233.00 RASANTE OBLIGATORIA
- ✕+224.00 RASANTE PROPUESTA



EQUIPO TÉCNICO:



COLABORADORES:

ARQUITECTO
MARIA ANDONEGUI QUEREJETA
andoneguiquerejeta@gmail.com

ABOGADO
Rosario-Bárbaro (ROSBE) GARCIA MAZA
rosbeabogado@gmail.com

PROMOTOR:



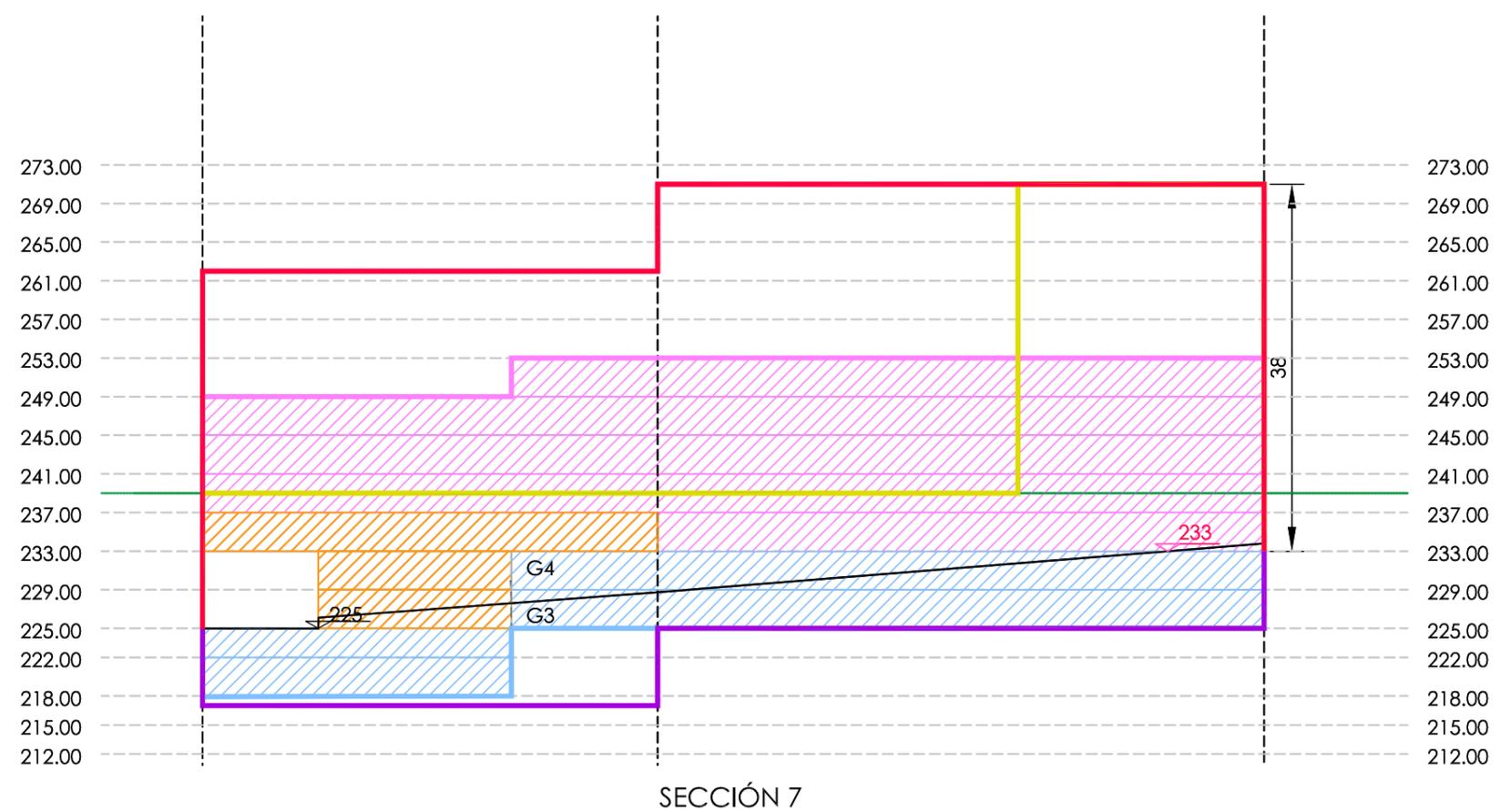
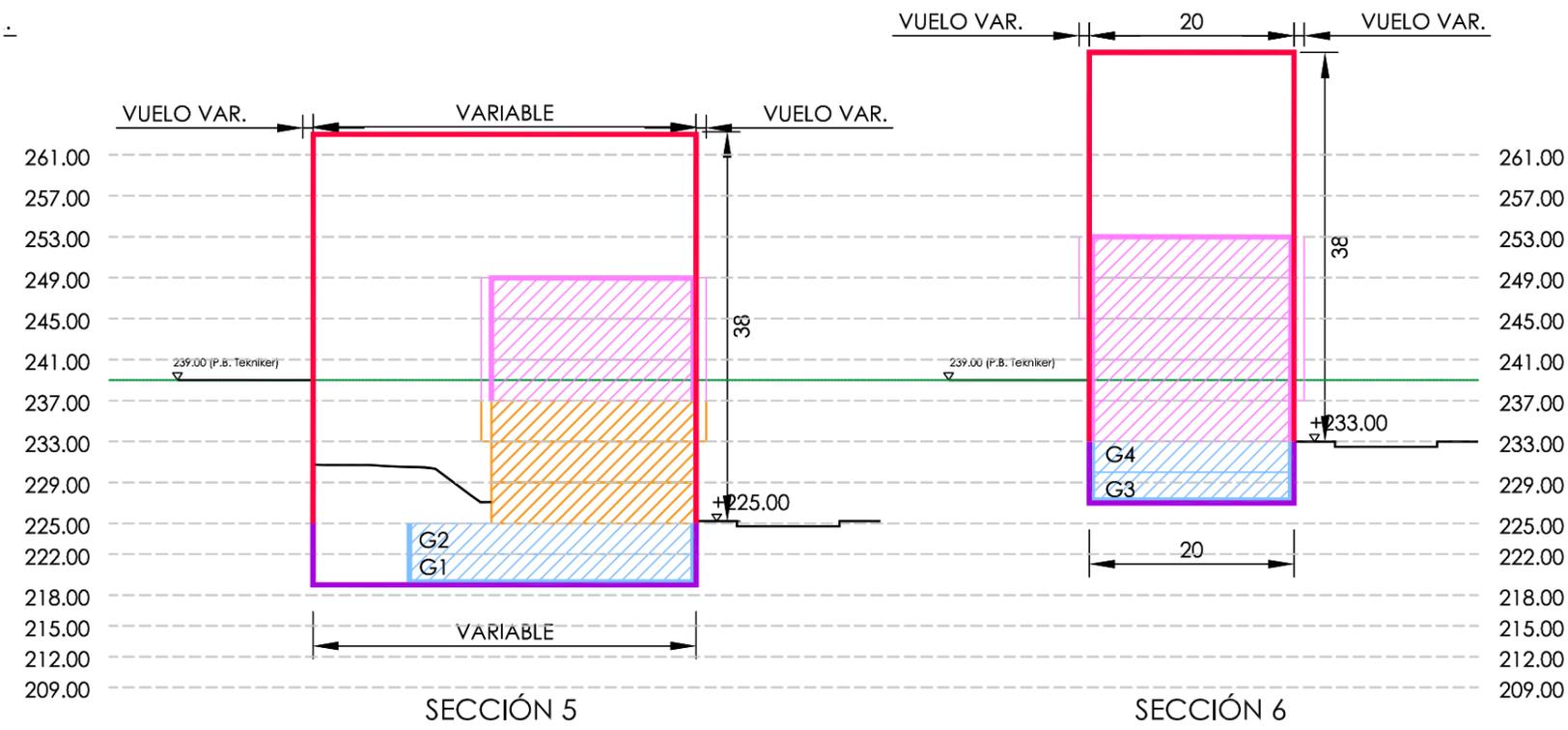
NÚMERO DE PROYECTO: 2462
FECHA PLANO: OCTUBRE 2022
SUSTITUYE:

ESCALA: 1:1.000
ESCALA GRÁFICA:
10 20 30 40

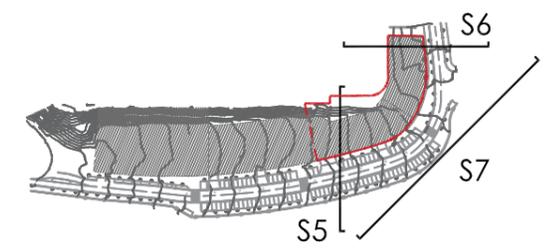
ESTUDIO DE DETALLE DE LAS PARCELAS UT 2 Y UT3
EN EL SECTOR ERISONO, EIBAR

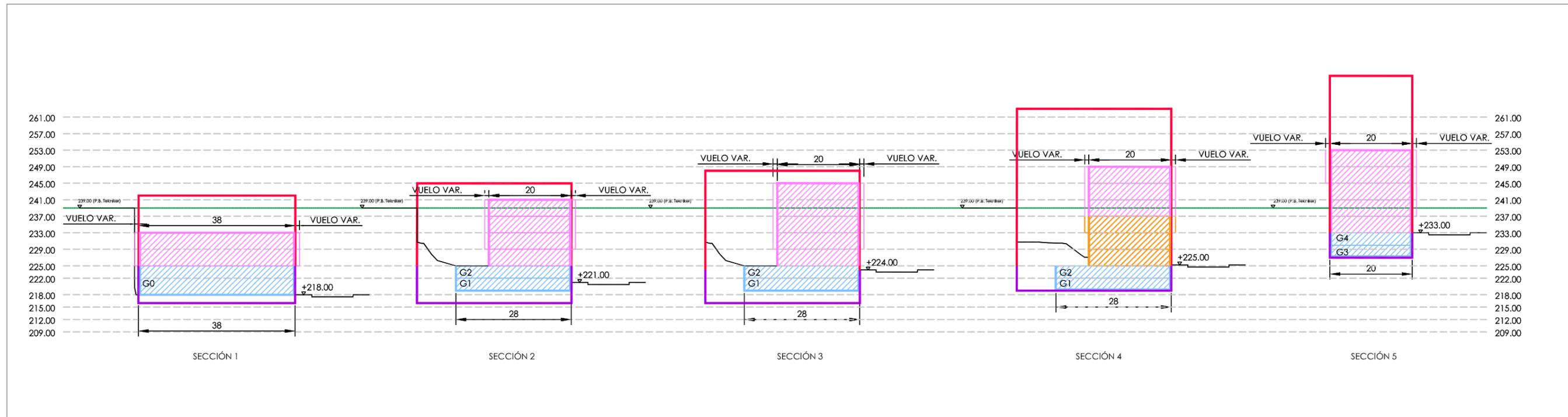
Nº PLANO:
O-03.1

PLANO:
ORDENACIÓN
NUEVA FICHA GRÁFICA UT.3 PLANTAS



- LÍMITE PARCELA UT.3
- PERFIL MÁXIMO SOBRE RASANTE PP
- PERFIL MÁXIMO BAJO RASANTE PP
- PERFIL PROPUESTA PP
- PERFIL ED USOS AUXILIARES Y GARAJE
- PERFIL ED USO EQUIPAMIENTO
- PERFIL ED USO TERCIARIO
- USOS AUXILIARES Y GARAJE
- USO EQUIPAMIENTO
- USO TERCIARIO
- TERRAZA DESCUBIERTA
- 233 RASANTE OBLIGATORIA
- 224 RASANTE PROPUESTA





- PERFIL MÁXIMO SOBRE RASANTE PP
- PERFIL MÁXIMO BAJO RASANTE PP
- PERFIL PROPUESTA PP
- PERFIL ED USOS AUXILIARES Y GARAJE
- PERFIL ED USO EQUIPAMIENTO
- PERFIL ED USO TERCIARIO
- USOS AUXILIARES Y GARAJE
- USO EQUIPAMIENTO
- USO TERCIARIO

