

ESTUDIO DE DETALLE DE LA PARCELA H DEL POLÍGONO INDUSTRIAL LARRAMENDI DE BERGARA

Promotor:

GREENE WASTE TO ENERGY, S.L.

Emplazamiento:

Parcela H, Polígono Industrial Larramendi

20570 BERGARA (GIPUZKOA)

AUTOR:

JON ARRATIBEL URANGA

Ingeniero Técnico Industrial
Colegiado nº 3.014

TABLA DE CONTENIDO

MEMORIA

PLANOS

ANEJOS

MEMORIA

TABLA DE CONTENIDO

1	SOLICITANTE Y EMPLAZAMIENTO	3
2	REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE	3
3	OBJETO	3
4	DETERMINACIONES VIGENTES Y SUPERFICIES	5
5	CRITERIOS Y OBJETIVOS	6
6	RASANTES Y ALINEACIONES	6
7	PERFIL EDIFICATORIO.....	7
8	PLAZAS DE APARCAMIENTO	7
9	ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN	7
10	CIERRE DE LAS PARCELAS	8
11	CONCLUSIÓN	9

1 SOLICITANTE Y EMPLAZAMIENTO

El presente Estudio de Detalle, se redacta por encargo de la empresa "GREENE WASTE TO ENERGY, S.L.", provisto de CIF B-54543525 y con razón social C/Martin y Soler, nº18, puerta 6, 03203 Elche (Alicante).

2 REDACCIÓN DEL ESTUDIO DE DETALLE

La redacción del Estudio de Detalle corresponde a:

Tinko Ingeniaritza S.L.U.

JON ARRATIBEL URANGA

INGENIERO TÉCNICO INDUSTRIAL

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

3 OBJETO

En relación a la edificación a ejecutar en la Parcela H del Polígono Industrial Larramendi de Bergara, se pretende proceder a la ordenación de la misma.

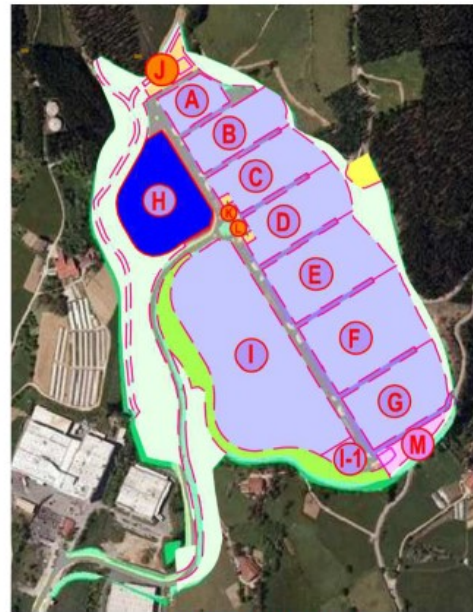
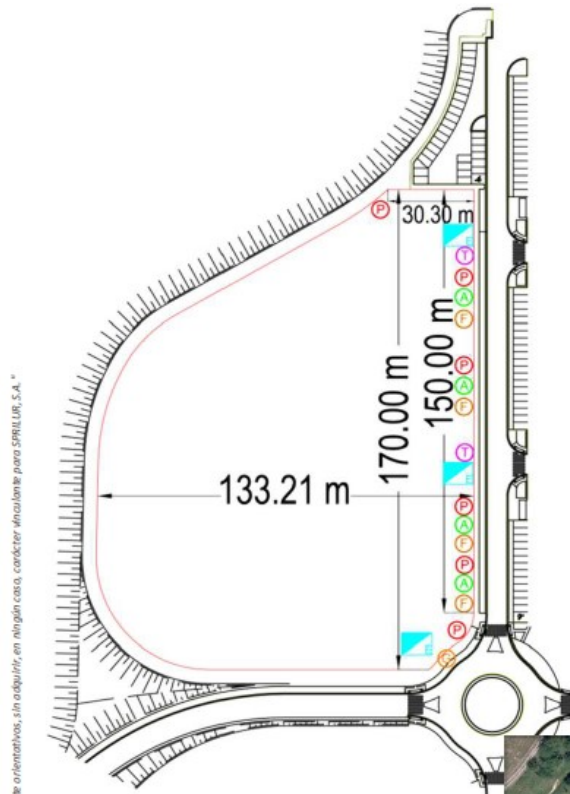
El presente Estudio de Detalle tiene por objeto completar o adaptar las determinaciones de la ordenación pormenorizada de la parcela H del Polígono Industrial Larramendi de Bergara, para la ordenación del área, definiendo las alineaciones máximas y regulando aquellos aspectos previstos para la edificación (retranqueos, perfil edificatorio y alturas) y urbanización de dicho área, según las necesidades de la empresa "GREENE WASTE TO ENERGY, S.L.".

La conveniencia de la redacción de este documento viene recogida en la ficha de la parcela H del Plan Parcial de Larramendi, por lo que su redacción está prevista por el planeamiento.

Las determinaciones de este estudio de detalle son las siguientes:

- a) El señalamiento, la rectificación o la complementación de las alineaciones y rasantes establecidas por el Plan Parcial de Larramendi.
- b) La ordenación de los volúmenes edificatorios industriales.

c) La regulación de los aspectos y características estéticas y compositivas de los cierres de la parcela dentro de las obras de urbanización



PARCELA H



"Las fotos, informaciones e imágenes recogidas en el presente documento son únicamente orientativas, sin adquirir en ningún caso, carácter vinculante para SPILLUR, S.A."

4 DETERMINACIONES VIGENTES Y SUPERFICIES

4.1 DETERMINACIONES VIGENTES. NORMATIVA

- Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo
- El Ayuntamiento de Bergara, en sesión plenaria celebrada el 12 de julio de 2007, acordó la aprobación definitiva del Plan Parcial del Área Industrial de Larramendi, ubicada en el barrio de San Juan.
- El 25 de mayo de 2009 el Pleno Municipal aprobó definitivamente el documento del Plan General redactado por el arquitecto Xabier Yeregi Aramendi para la Revisión del Planeamiento Municipal de Bergara, junto con el documento del Estudio de Evaluación Conjunta de Impacto Ambiental (BOG 27/07/2009)

4.2 SUPERFICIES

En cuanto a las condiciones específicas del SECTOR INDUSTRIAL, extraídas de la *ficha urbanística de la parcela H* de la norma, indicar que la superficie de la parcela H, donde se pretende realizar la implantación, es de 18.770 m², de los cuales son edificables en planta 11.825 m², con una edificabilidad máxima de 14.190 m².

PARAMETROS URBANÍSTICOS	PARCELA H
SUPERFICIE DEL SOLAR DE ACTUACIÓN	18.770 m ²
SUPERFICIE DE OCUPACIÓN MÁXIMA	11.825 m ²
SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA	14.190 m ²

El conjunto de edificios e instalaciones quedará limitado a la parcela y a los dos viales de acceso, uno de entradas-salidas vehículos ligeros y personal y otro como salida de emergencia.

5 CRITERIOS Y OBJETIVOS

Posibilitar la edificación de la industria por parte de la empresa "GREENE WASTE TO ENERGY, S.L.", determinado las alineaciones máximas y alturas de las edificaciones.

En los planos adjuntos se indican las alineaciones máximas según la cartografía utilizada, y podrán ajustarse justificadamente en los proyectos correspondientes, dando cumplimiento a las *determinaciones urbanísticas* que se señalan y cumpliendo con la máxima ocupación en planta de 11.825 m².

5.1 ORDENACIÓN PROPUESTA

Tal y como se refleja en los planos de ordenación adjuntos, de los 18.770 m², que dispone la parcela, 4.365 m² serían espacios cubiertos y 9.005 m² espacios abiertos pavimentados.

El resto de la superficie, es decir, 5.400 m² correspondería a unas zonas ajardinadas y/o taludes.

6 RASANTES Y ALINEACIONES

En la *ficha urbanística de la parcela H* se especifica que:

La rasante de la explanación de la parcela será entre +241 y +243, reduciendo así al máximo el movimiento de tierras necesario y respetando los accesos y cotas de la urbanización existente.

El retranqueo mínimo de los edificios será de 10 m respecto al límite de la parcela tal y como se especifica en los planos adjuntos.

7 PERFIL EDIFICATORIO

Tal y como se indica en la *ficha urbanística de la parcela H*:

“En los edificios de producción, el perfil máximo será de planta baja y una planta alta, con una altura máxima de edificación de 12 m desde la rasante de explanación, salvo la necesidad funcional debidamente justificada.”

“Si se dispone un edificio específico para oficinas, su perfil máximo podrá ser de PB+2P con una altura máxima de 12 m a la cornisa de cubierta.”

8 PLAZAS DE APARCAMIENTO

Siguiendo las indicaciones de la norma según el “*artículo 94*”, la planta dispondrá de un espacio de terreno destinado a aparcamientos (una plaza cada 100 m² construidos) y de una zona de carga y descarga, con espacio para maniobras de manera que no invadan con estas la vía pública, según el *artículo 95*.

9 ALTURAS DE LA EDIFICACIÓN

La *ficha urbanística de la parcela H* establece que “Los edificios no superarán los 12 m de altura, salvo necesidad funcional debidamente justificada.”

En general, dispondrán de la misma altura, a excepción de aquellas edificaciones, parte de las mismas o aquellas instalaciones auxiliares al proceso productivo (como pueden ser depósitos, chimeneas, conducciones, etc.) que requieran una altura libre mayor por motivos concretos para el desarrollo de la actividad, que deberán de ser justificadas en el Proyecto Básico y/o Proyecto de Ejecución correspondiente.

10 CIERRE DE LAS PARCELAS

“Según el *artículo 96*, los límites de las parcelas, en los casos en los que la edificación no ocupe la totalidad de las mismas, se materializarán con cercas tipo construidas con elementos metálicos sobre cierre de fábrica de 0,50 m de altura máxima. La altura total del cierre ni será mayor de 2,00 m.

Los mismos podrán complementarse con cierres vegetales que impidan la visión del interior de la parcela. Estas plantaciones podrán ser impuestas por el Ayuntamiento cuando se produzca, en el interior del recinto, almacenamiento de materiales y otros restos que puedan atentar al decoro y ornato de los espacios públicos colindantes.”

En este caso, además del cierre perimetral de 2,00 m de altura, y la posibilidad de complementar el mismo con cierres vegetales en el interior de la parcela y en todo el perímetro que impidan la visión del interior de la misma (especies arbóreas apropiadas, como puede ser la “*Tuya*”). Asimismo, se podrá plantear otro tipo de cierre (otros tipos de materiales y alturas), teniendo en cuenta la estética y el impacto en el entorno y siempre con el visto bueno de la oficina técnica del Ayuntamiento de Bergara.

De este modo, se pretende conseguir un efecto de atenuación visual.

11 CONCLUSIÓN

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

Bergara, septiembre de 2021

Fdo.: JON ARRATIBEL URANGA

Ingeniero Técnico Industrial

Colegiado nº 3.014



Ingeniaritza - Arkitektura

Alai 4, 8B. Apdo. 126
20750 Zumaia

Tel-Fax 943 860 769

www.tinko.es
tinko@tinko.es

PLANOS



LISTADO DE PLANOS	
LOCALIZACIÓN	
L.01	SITUACIÓN Y EMPLAZAMIENTO
GENERALES	
A.01	ALINEACIONES MÁXIMAS
A.02	ORDENACIÓN
A.03	CERRAMIENTOS

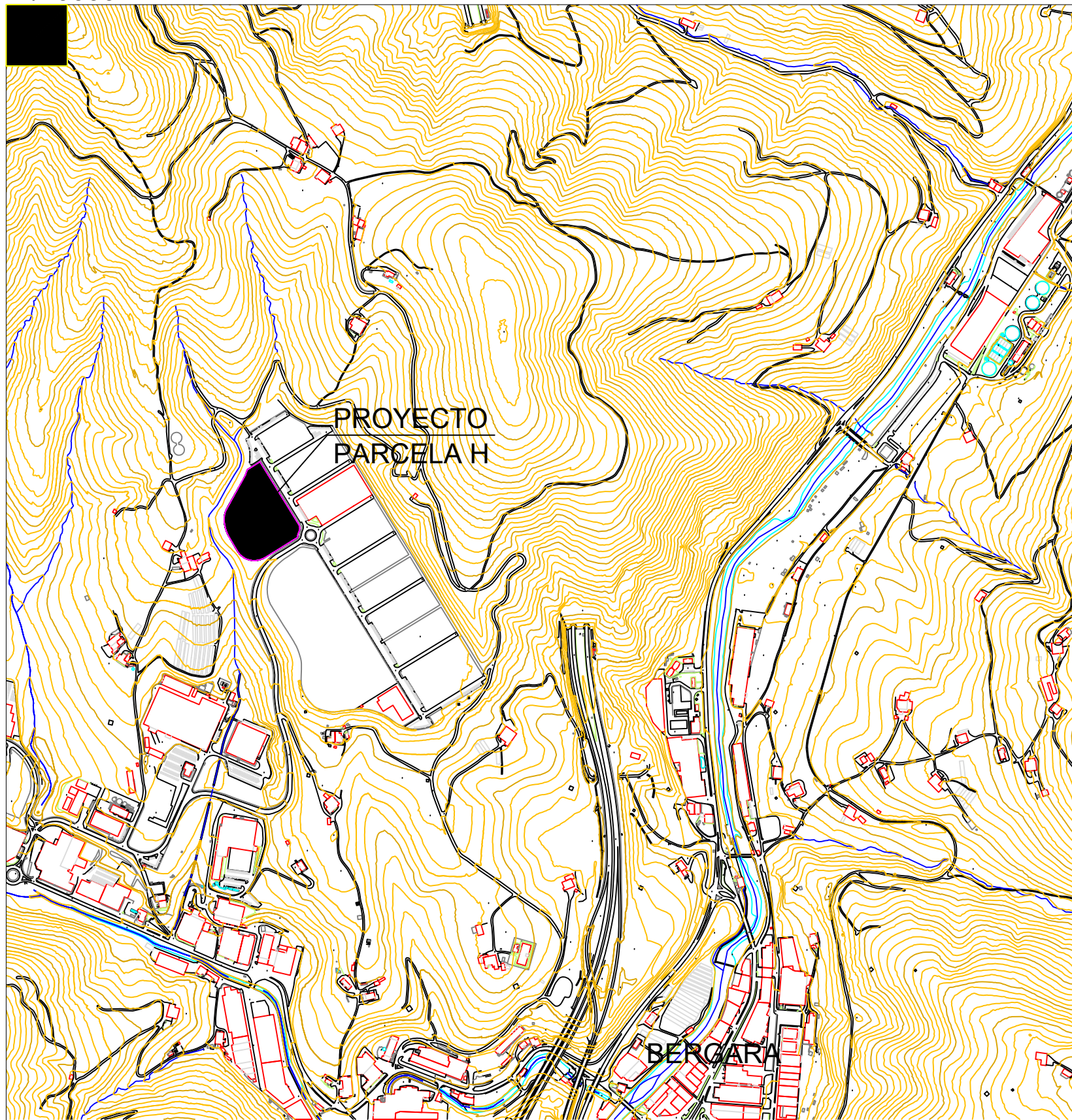
Bergara, Septiembre de 2021

Fdo.: JON ARRATIBEL URANGA

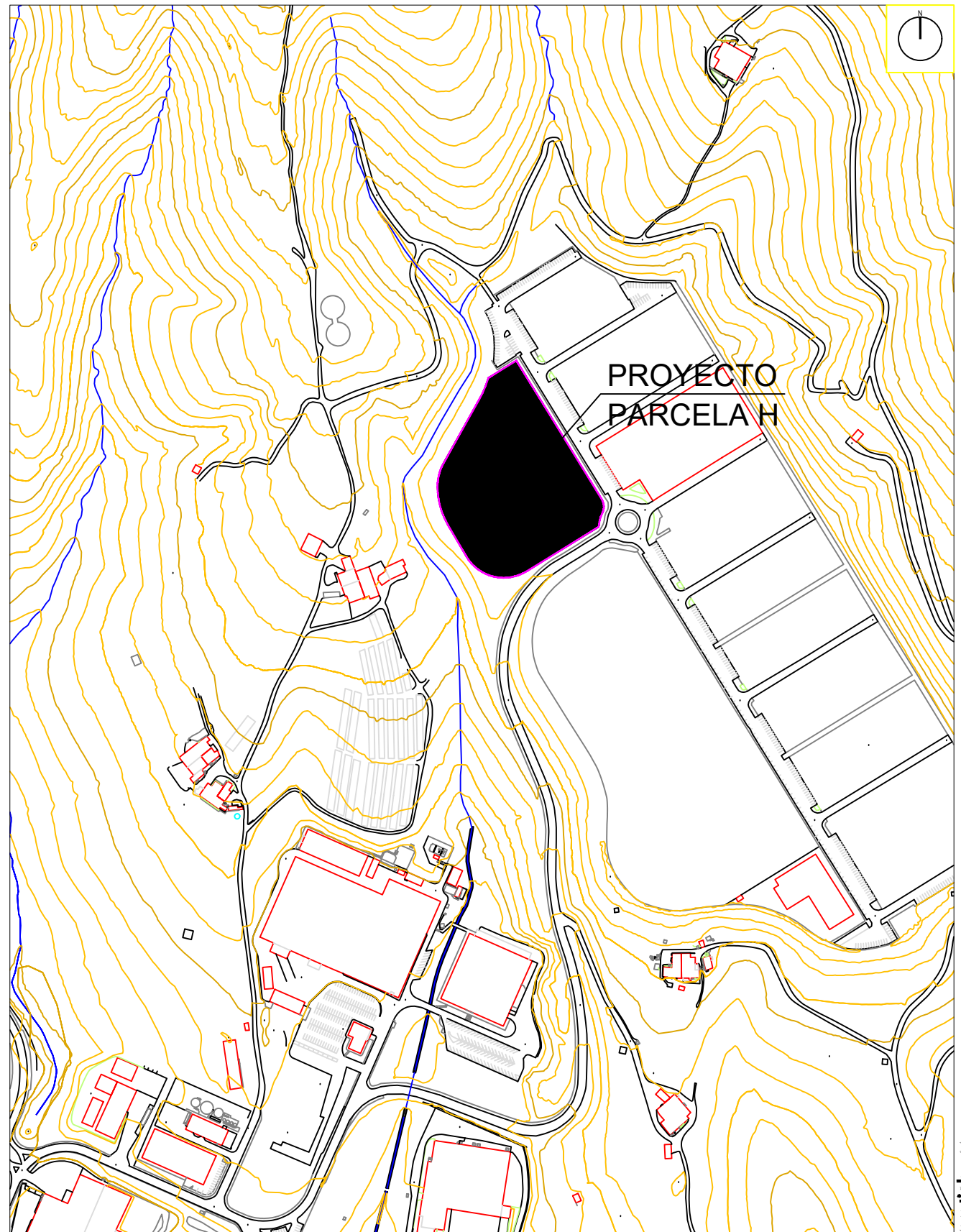
Ingeniero Técnico Industrial

Colegiado nº 3.014

SITUACIÓN
1/10000



EMPLAZAMIENTO
1/5000



TINKO
Ingeniaritza - Arkitektura

JON ARRATIBEL URANGA

Ingeniero Técnico Industrial
Colegiado nº 3.014

PROMOTOR:

GREENE

EMPLAZAMIENTO:

Parcela H, Pol. Ind. Larramendi,
BERGARA (GIPUZKOA)

DIBUJADO:

EAO

FECHA:

06/09/2021

CATEGORIA:

LOCALIZACIÓN

ESCALA:

1:1000

FORMATO:

A3

PLANO DE:

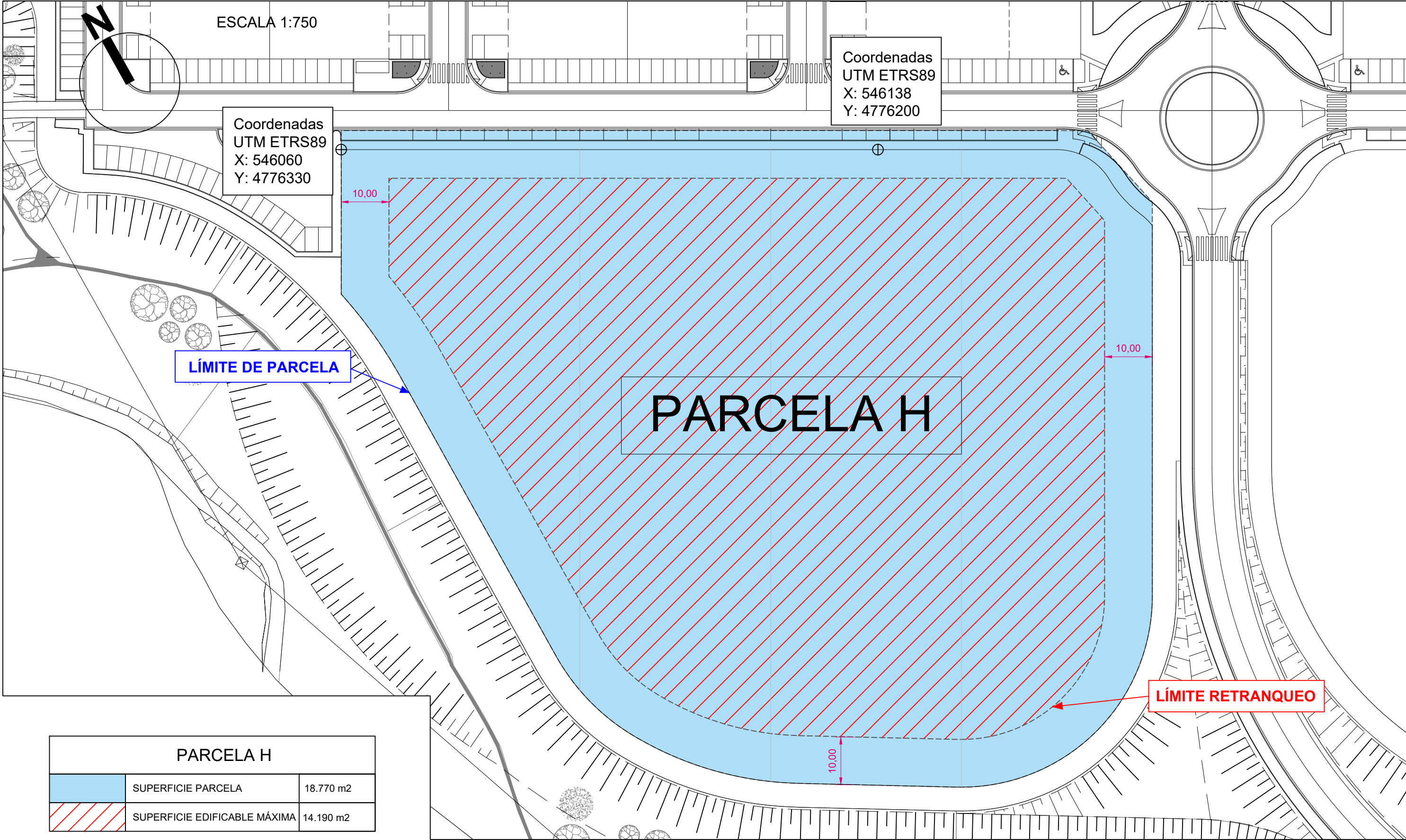
SITUACIÓN Y
EMPLAZAMIENTO

PLANO Nº

L.01

REV:

ESTUDIO DE DETALLE



PARCELA H		
	SUPERFICIE PARCELA	18.770 m2
	SUPERFICIE EDIFICABLE MÁXIMA	14.190 m2

TINKO
Ingeniaritza - Arkitektura

JON ARRATIBEL URANGA

Ingeniero Técnico Industrial
Colegiado nº 3.014

ESTUDIO DE DETALLE

PROMOTOR:

GREENE

EMPLAZAMIENTO:

Parcela H, Pol. Ind. Larramendi,
BERGARA (GIPUZKOA)

DIBUJADO:

EAO

FECHA:

06/09/2021

CATEGORIA:

GENERALES

ESCALA:

1/750

FORMATO:

A3

PLANO DE:

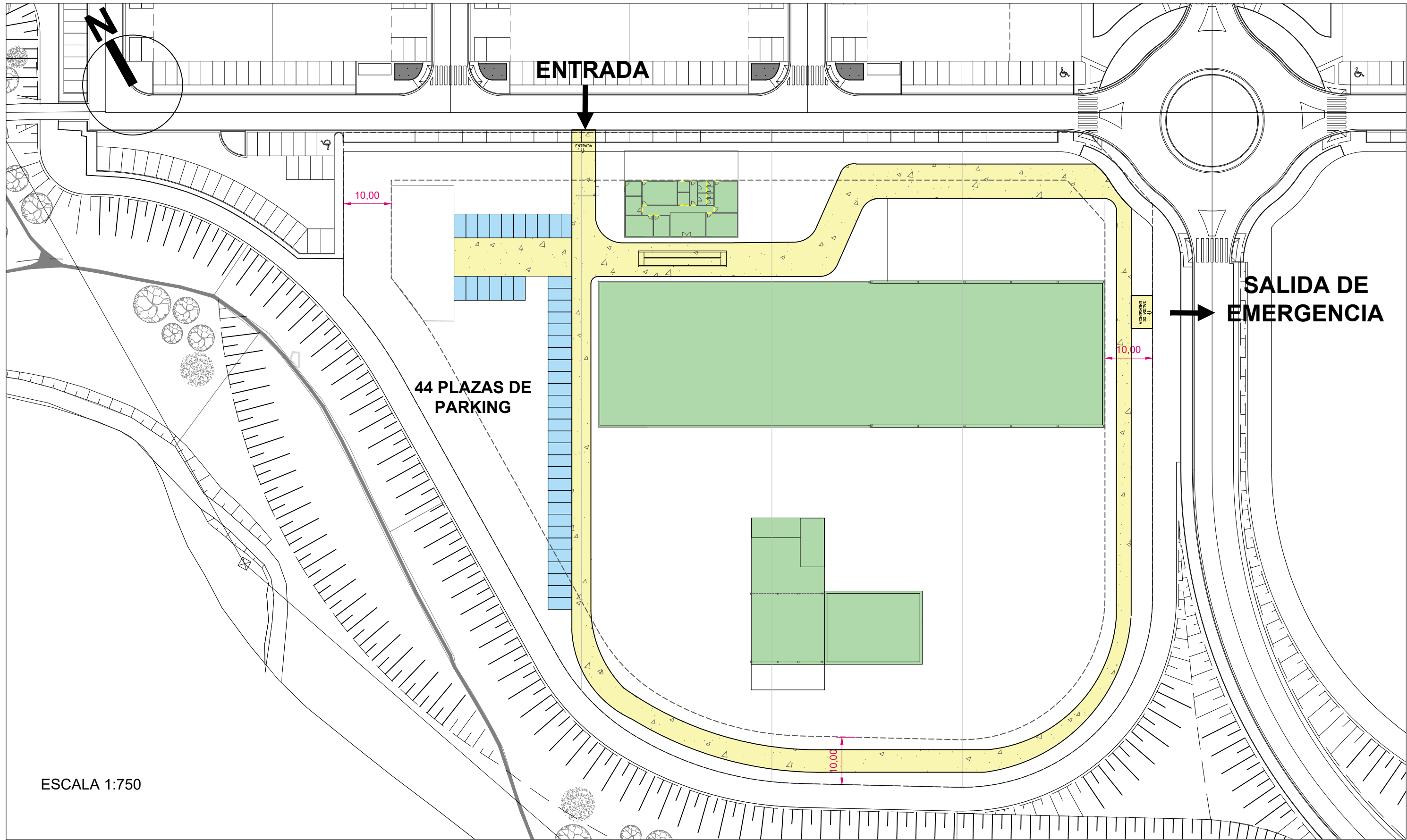
ALINEACIONES MÁXIMAS

PLANO Nº

A.01

REV:

www.tinko.es



ESCALA 1:750

TINKO
Ingeniaritza - Arkitektura

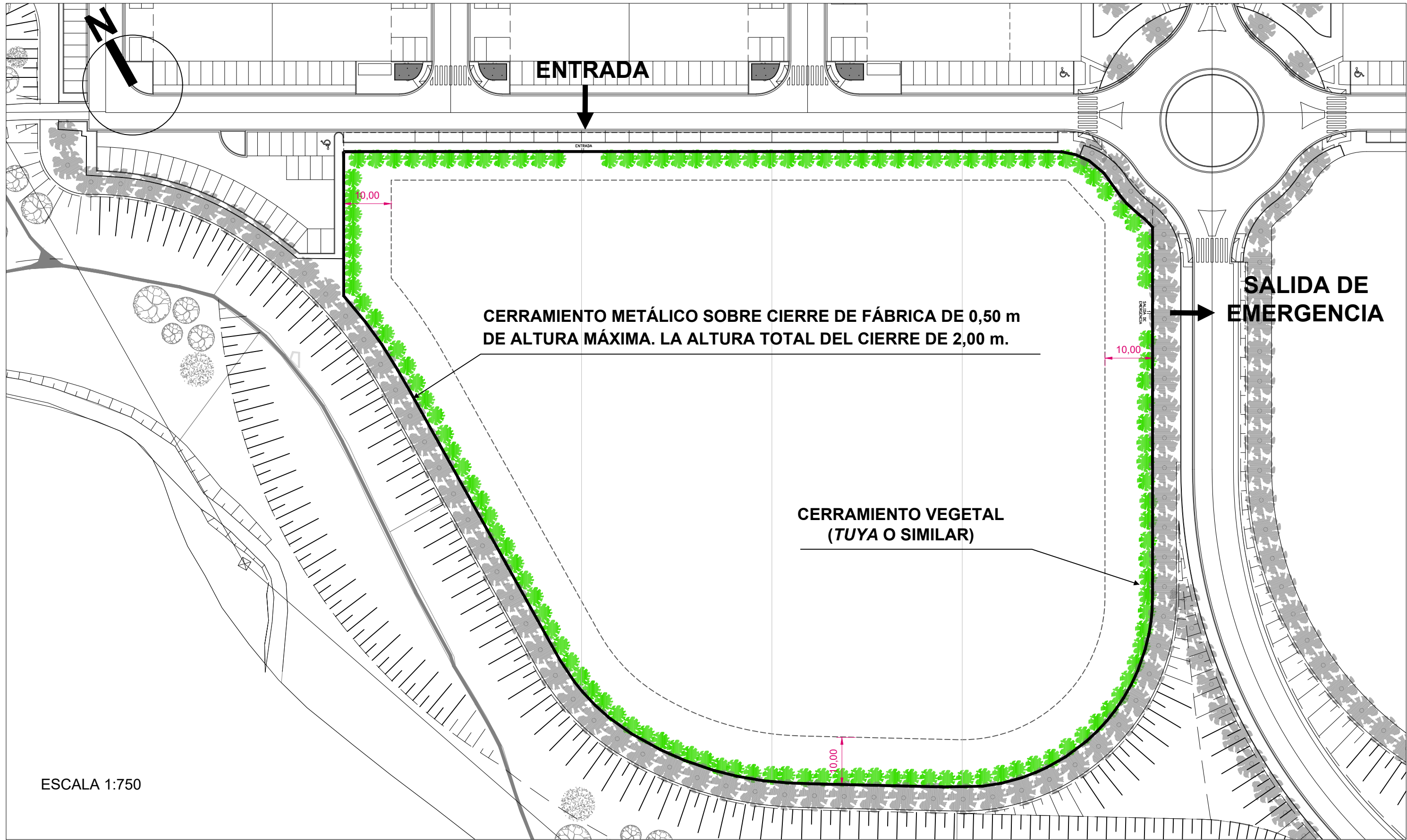
JON ARRATIBEL URANGA

Ingeniero Técnico Industrial
Colegiado nº 3.014

ESTUDIO DE DETALLE	PROMOTOR:	EMPLAZAMIENTO:	DIBUJADO:	CATEGORIA:	PLANO DE:	PLANO Nº
	GREENE	Parcela H, Pol. Ind. Larramendi, BERGARA (GIPUZKOA)	EAO	GENERALES		A.02
			FECHA:	ESCALA:	FORMATO:	REV:
			06/09/2021	1/750	A3	----

ORDENACIÓN

www.tinko.es



TINKO
Ingeniaritza - Arkitektura

JON ARRATIBEL URANGA

Ingeniero Técnico Industrial
Colegiado nº 3.014

PROMOTOR:	EMPLAZAMIENTO:	DIBUJADO:	CATEGORIA:	PLANO DE:	PLANO Nº
GREENE	Parcela H, Pol. Ind. Larramendi, BERGARA (GIPUZKOA)	EAO	GENERALES	CERRAMIENTOS	A.03
		FECHA:	ESCALA:	FORMATO:	REV: ----
		06/09/2021	1/750	A3	

ESTUDIO DE DETALLE

ANEJOS

ANEJOS
FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA H
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BERGARA. ARTÍCULO 94
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BERGARA. ARTÍCULO 94
PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE BERGARA. ARTÍCULO 94

Bergara, septiembre de 2021

Fdo.: JON ARRATIBEL URANGA

Ingeniero Técnico Industrial

Colegiado nº 3.014

FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA H

X DESCRIPCIÓN GENERAL Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

La Parcela H corresponde a una plataforma horizontal dispuesta entre las cotas +241 y +243 en el extremo NO del polígono. Presenta forma sensiblemente trapezoidal, con una superficie total de 18.720 m² y unas dimensiones medias de 130 metros de ancho por 170 a 125 metros de largo.

Se prevé en ella su posible subdivisión en una serie de subparcelas idóneas para la acogida de empresas de tamaño medio. Para sistematizar la ordenación, las subparcelas deberán configurarse según rectángulos alargados, dispuestos en peine de forma perpendicular al vial central, desde el que se dispondrán los accesos.

La solución tipológica planteada consiste en la disposición de una serie de subparcelas independientes, dentro de las cuales la edificación respete un retranqueo mínimo de 6 metros del límite exterior de parcela hacia la calle principal y de 10 metros hacia el resto del perímetro exterior de la parcela. Entre los edificios de la diferentes subparcelas se podrán disponer retiros o bien ir a soluciones de edificación adosada.

Cualquiera que sea la partición en subparcelas que finalmente se adopte, se requerirá la ordenación global del conjunto de la Parcela H mediante un Estudio de Detalle unitario. En el Estudio de Detalle se establecerán las dimensiones de las subparcelas, el reparto de los aprovechamientos edificatorios, las alineaciones edificatorias límite, las rasantes de la diferentes plataformas con la forma de resolución de sus desniveles de encuentro, los puntos de acceso viario desde el vial principal, las dotaciones de aparcamiento interno de cada subparcela, la disposición de los cerramientos exteriores, y las redes interiores de servicio y su sistema de conexión con los puntos de acometida a las redes generales.

X CONDICIONES DE USO, OCUPACIÓN, APROVECHAMIENTO Y SUBDIVISIÓN PARCELARIA

USOS : Actividades industriales y usos compatibles regulados según el artículo 6 de las ordenanzas generales.

OCUPACIÓN : Superficie máxima edificable en planta baja: 11.825 m².

TECHO EDIFICABLE : Superficie máxima de techo edificable : 14.190 m².

SUBDIVISIÓN Y PARCELA MÍNIMA : Se admite un nº máximo de 5 subdivisiones. Cada subdivisión presentará un mínimo de 1.000 m² construidos y un ancho mínimo de 35 metros de frente de encuentro con la calle principal.

X CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

RASANTES : Las rasantes generales de explanación de la parcela se prevén entre las cotas aproximadas +241 a +243 según lo dispuesto en el plano nº 8, con una tolerancia de $\pm 0,5$ m.

ALINEACIONES : Las alineaciones límite exteriores de la edificación se ajustarán a lo indicado en el plano nº 8.

PERFIL EDIFICATORIO Y ALTURA MÁXIMA :

En los edificios de producción, el perfil máximo será de planta baja y una planta alta, con una altura máxima de la edificación de 12 metros desde la rasante de explanación, salvo necesidad funcional debidamente justificada.

Si se dispone un edificio específico para oficinas, su perfil máximo podrá ser de PB+2P, con una altura máxima de 12 metros a la cornisa de cubierta.

ACCESOS RODADOS : Los accesos rodados a la parcela se dispondrán desde el vial principal y en ningún caso presentarán un desarrollo longitudinal superior al 50% del ancho del frente de parcela para preservar la continuidad y la dotación de aparcamiento público de la acera peatonal que bordea el vial. La vialidad interior de cada parcela se fijará en el Estudio de Detalle.

OBRAS DE URBANIZACIÓN INTERIOR :

Como parte del Estudio de Detalle se elaborará un documento de las Obras de Urbanización del conjunto de la parcela, en el que se definan específicamente los siguientes elementos de la

urbanización interior una vez establecida la subdivisión de parcelas adoptada :

- < Regulación de los accesos, las calles interiores, los aparcamientos y los cierres exteriores para la totalidad de las parcelas.
- < Fijación de las rasantes de explanación, resolviendo el sistema de encuentro entre las diferentes plataformas de las parcelas, y de éstas con las rasantes exteriores.
- < Diseño de las redes interiores de infraestructuras y resolución de las acometidas de cada parcela a las redes generales exteriores.

X DOTACIONES

APARCAMIENTO :

La previsión mínima de dotación de aparcamiento a disponer en el interior de la parcela H en su conjunto será de 115 plazas, debiendo quedar éstas debidamente asignadas y distribuidas entre las diferentes parcelas y convenientemente señalizadas en el Estudio de Detalle.

X CONDICIONES DE GESTIÓN

CONDICIONES DE GESTIÓN :

- < Para regular su subdivisión se requerirá la Parcela H la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle para la totalidad de la parcela, con su correspondiente Estudio complementario de Obras de Urbanización.

En el Estudio de Detalle se establecerá la configuración de la subdivisión en subparcelas, el reparto de los aprovechamientos, los retiros interiores de la edificación, la disposición de los accesos, calles interiores y aparcamientos, las diferentes rasantes de las plataformas, la ordenación de las redes de servicios y la disposición de los cerramientos exteriores.

SERVIDUMBRES :

- < Una vez aprobado el Estudio de Detalle, para el desarrollo de cada subparcela se requerirá la redacción y aprobación de su correspondiente Proyecto de Edificación, con un estudio complementario de Obras de Urbanización.
- < Servidumbres que se impongan, en su caso, desde el Proyecto de Urbanización, para el paso de infraestructuras generales de servicio.
- < Servidumbres que se impongan, en su caso, desde el Estudio de Detalle.

y descarga de mercancías, e incluso por la falta de espacio para el aparcamiento de vehículos en las proximidades de la misma.

Artículo 94- Dotaciones de aparcamiento y garaje:

Como condición general, en actividades de uso industrial, se dispondrá de una plaza de aparcamiento por cada 100 metros cuadrados construidos de edificación, excepto en las Areas o Sectores en las se establezca otra condición particular. En parcelas destinadas al uso comercial de los denominados “grandes equipamientos comerciales” el número de plazas de aparcamiento será de una por cada 20 metros cuadrados de edificación.

Los posibles locales de garajes que se habiliten, se regularán por lo dispuesto en la SECCION IV.2.2 de las presentes Ordenanzas.

Artículo 95.- Ordenación de la carga y descarga.

En todas las nuevas edificaciones, y en la reforma y ampliación de las existentes, se habilitarán los accesos y espacios libres suficientes para que las operaciones de carga y descarga se realicen sin causar ninguna interferencia en los viales públicos de las Areas y Sectores destinados a actividades económicas, que deberán quedar libres para la circulación en toda su anchura.

Los accesos a las parcelas se realizarán de forma que las maniobras que deban realizar los vehículos pesados no paralicen la circulación de las carreteras y vías de circulación de competencia distinta de la municipal.

Artículo 96.- Cierre de las parcelas:

Los límites de las parcelas, en los casos en los que la edificación no ocupe la totalidad de las mismas, se materializarán con cercas tipo construidas con elementos metálicos sobre cierre de fábrica de 0,50 metros de altura máxima. La altura total del cierre no será mayor de 2,00 metros.

Los mismos podrán complementarse con cierres vegetales que impidan la visión del interior de la parcela. Estas plantaciones podrán ser impuestas por el Ayuntamiento cuando se produzca, en el interior del recinto, almacenamiento de materiales y otros restos que puedan atentar al decoro y ornato de los espacios públicos colindantes.