



1ª MODIFICACIÓN PUNTUAL DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ELGOIBAR

(ARTÍCULO 27, APARTADO 6 DE LA NORMATIVA
URBANÍSTICA GENERAL)

MAYO DE 2018



INDICE

1.- MEMORIA

2.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

- REDACCIÓN DEL ARTÍCULO 27, APARTADO 6 – ESTADO ACTUAL
- REDACCIÓN DEL ARTÍCULO 27, APARTADO 6 – ESTADO REFORMADO

3.- CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN Y PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN

1.- MEMORIA

ANTECEDENTES

El Plan General de Ordenación Urbana de Elgoibar fue aprobado definitivamente por el Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el 29 de noviembre de 2012. El acuerdo de aprobación citado y el texto de la Normativa Urbanística contenida en el citado PGOU fueron publicados en el Boletín Oficial de Gipuzkoa nº44, de 5 de marzo de 2013.

OBJETO, EXPOSICIÓN DE MOTIVOS Y FINALIDAD DE LA MODIFICACIÓN

Es objeto de la presente 1ª Modificación de PGOU, modificar la redacción del apartado 6 (b.10 parcelas de actividades económicas: parcelas industriales) del artículo 27 (Régimen general de edificación, uso y dominio aplicable en las subzonas de uso pormenorizado) de la Normativa Urbanística General del Plan.

En el **artículo 27, apartado 6** se regula el régimen general de edificación, uso y dominio de las “parcelas industriales (b.10)”.

El apartado 6 se divide en dos subapartados: en el subapartado 1) se establece el régimen de edificación de las parcelas Industriales y en el subapartado 2) el régimen de uso y dominio.

En la redacción actual, en las “**parcelas industriales (b.10)**” el uso propiciado es el industrial.

Además del anterior son **usos admisibles** los siguientes:

- Vivienda: exclusivamente como uso auxiliar de la industria que ocupe la parcela, a la que estará registralmente vinculada, con un máximo de una (1) vivienda por parcela.
- Terciario:
 - Comerciales.
 - Oficinas.
 - Hosteleros: cuando lo autorice expresamente la Norma Particular correspondiente o el planeamiento pormenorizado.
 - Hosteleros.
 - Recreativos.
- Garaje.
- Equipamiento comunitario.



Finalmente, **usos prohibidos** son los no incluidos en las modalidades anteriores.

Por otro lado, es de destacar que el **artículo 22** (sistematización de la Calificación Global) establece las siguientes zonas de uso global:

A Zonas Residenciales.

A.10 Residencial de Casco Antiguo

A.20 Residencial de Edificación Abierta

A.30 Residencial de Bajo Desarrollo

B. Zonas de Actividades Económicas

B.10 Uso Industrial

B.20 Uso Industrial Especial

C. Zonas Rurales

...

D. Zonas de Uso Terciario

D.10 Parcelas Terciarias

E. Sistema General de Comunicaciones

...

F. Sistema General de Espacios Libres

...

G.00 Sistema General de Equipamiento Comunitario

...

H.00 Sistema General de Infraestructuras de Servicios

...

I.00 Reservas municipales de suelo

Lo que aquí interesa es que en la zonificación global se diferencian, en lo que a actividades económicas y uso terciario se refiere, las siguientes:

B.10 Uso industrial

B.20 Uso Industrial Especial

D.10 Parcelas Terciarias



Dicha distinción se contempla también en el plano E.I.5 ZONIFICACIÓN GLOBAL del PGOU.

Además, el **artículo 23** de la Normativa Urbanística General del PGOU regula el régimen general de edificación y uso de las zonas de uso global. Y para las **Zonas de Actividades Económicas, b.10) Usos Industriales**, dice lo siguiente:

Usos propiciados: Industria, en sus categorías 2ª, 3ª y 4ª.

Como uso admisible, entre otros, contempla el uso terciario, *“en parcelas que, sea en la Norma Particular correspondiente o en el planeamiento pormenorizado, se destinen específicamente a esos usos”*.

Es decir, el PGOU establece diferentes Zonas de Uso Global, distinguiendo Zonas de Uso Industrial (B.10) y Zonas de Uso Terciario (D.10) (todo ello, sin perjuicio de otras Zonas de Uso Global Residencial, Rural, etc.).

En las Zonas de Uso Global Industrial el uso propiciado es el industrial y en las Zonas de Uso Global Terciario, el uso propiciado es el terciario.

Sin embargo, a la vista de la actual redacción del **artículo 27, apartado 6** (régimen general de edificación, uso y dominio de las “parcelas industriales (b.10)”), habida cuenta que en dicho tipo de parcelas es admisible el uso comercial sin ningún tipo de limitación, podría darse la circunstancia de que en una Zona de Uso Global Industrial (B.10), en todas las parcelas se implantara el uso comercial. Entrando, incluso, en contradicción con lo dispuesto en el artículo 23, según el cual solo será admisible el uso terciario, en las parcelas que sea en la Norma Particular correspondiente o en el planeamiento pormenorizado, se destinen específicamente a esos usos.

Para salvar dicha contradicción, y para salvaguardar el interés del PGOU de que las Zonas Industriales sean mayoritariamente destinadas al uso industrial, y no a usos comerciales, se ha planteado la presente 1ª Modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Elgoibar.

Se trata de dar una nueva redacción al **artículo 27, apartado 6** de la Normativa Urbanística General del PGOU, de tal forma que en las áreas y sectores aún por desarrollar urbanísticamente, en las parcelas industriales b.10 no pueda implantarse el uso comercial.



Se hace la salvedad de las áreas 8.B OLASO-OLASOPE y 5.B OLAZARRETA 2, en las que sí se permitirá la implantación de usos comerciales. Se trata de ámbitos que se encuentran desarrollados e integrados en la trama urbana residencial o están muy ligados a ella, siendo propiciada la implantación del uso comercial en las categorías no admitidas en las parcelas “a. zonas residenciales”.

Por otro lado, en el resto de las áreas industriales se consolidarán los usos comerciales que ya cuenten con la correspondiente licencia a la aprobación de la presente modificación de PGOU y se ratifican los planeamientos pormenorizados ya aprobados definitivamente que contemplen dicho uso.

2.- CONTENIDO DE LA MODIFICACIÓN

REDACCIÓN DEL ARTÍCULO 27, APARTADO 6 – ESTADO ACTUAL

En el vigente PGOU el artículo 27, apartado 6 de la Normativa Urbanística General, está redactado como sigue:

Artículo 27. Régimen general de edificación, uso, y dominio aplicable en las subzonas de uso pormenorizado.

...

6. “b.10. Parcelas de Actividades Económicas: parcelas industriales”.

.- 1) Régimen de edificación.

Parcelas destinadas a la implantación de edificaciones industriales de tipología intensiva o aislada, destinadas funcional y jurídicamente a una o varias empresas.

En todo caso, tanto a los efectos de la parcelación como a los de la división de las construcciones –incluida su división horizontal– y de su ocupación por actividades diferenciadas, se estará a lo establecido en las condiciones generales para este tipo de parcelas y la Norma Particular correspondiente.

Cada una de las parcelas deberá disponer de acceso rodado directo desde las vías públicas perimetrales o desde espacios no edificados privados –la propiedad de éstos podrá ser compartida por los titulares de las diferentes parcelas o locales que den frente a ellos– y del correspondiente espacio de carga y descarga, los cuales deberán cumplimentar los requisitos establecidos por las presentes Normas.

Sin perjuicio de que la Norma Particular establezca condiciones más restrictivas o se consoliden edificaciones que lo superen, el perfil de edificación máximo será de dos (2) plantas sobre rasante y dos (2) bajo rasante, admitiéndose elementos singulares por encima de este perfil.

Las condiciones de implantación de la edificación en la parcela – retiro, ocupación de la misma, etc– serán las establecidas en la Norma Particular correspondiente.

La regulación de la forma de la edificación, incluyendo la ocupación en planta bajo rasante, se formulará, bien a través de ordenanzas generales de parcela, bien de una ordenanza particularizada para cada una de ellas, definida en la Norma Particular correspondiente o el planeamiento pormenorizado.

Siempre que dichas parcelas dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban servir de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos por la legislación vigente y este Plan General.

.- 2) Régimen de uso y dominio.

Usos propiciados:

Industriales.

Usos admisibles:

Vivienda: Exclusivamente como uso auxiliar de la industria que ocupe la parcela, a la que estará registralmente vinculada, con un máximo de una (1) vivienda por parcela.

Terciario:

Comerciales.

Oficinas.

Hoteleros: Cuando lo autorice expresamente la Norma Particular correspondiente o el planeamiento pormenorizado.



Hosteleros.

Recreativos.

Garaje.

Equipamiento comunitario: En todas las modalidades que no den lugar a una afluencia importante de público no relacionado con las actividades industriales.

Usos prohibidos:

Los no incluidos en las modalidades anteriores.

Régimen de dominio:

Dominio privado.

...

REDACCIÓN DEL ARTÍCULO 27, APARTADO 6 – ESTADO REFORMADO

La nueva redacción propuesta del artículo 27, apartado 6 de la Normativa Urbanística General, es la que sigue:

Artículo 27. Régimen general de edificación, uso, y dominio aplicable en las subzonas de uso pormenorizado.

...

6. “b.10. Parcelas de Actividades Económicas: parcelas industriales”.

.- 1) Régimen de edificación.

Parcelas destinadas a la implantación de edificaciones industriales de tipología intensiva o aislada, destinadas funcional y jurídicamente a una o varias empresas.

En todo caso, tanto a los efectos de la parcelación como a los de la división de las construcciones –incluida su división horizontal– y de su ocupación por actividades diferenciadas, se estará a lo establecido en las condiciones generales para este tipo de parcelas y la Norma Particular correspondiente.

Cada una de las parcelas deberá disponer de acceso rodado directo desde las vías públicas perimetrales o desde espacios no edificados privados –la propiedad de éstos podrá ser compartida por los titulares de las diferentes parcelas o locales que den frente a ellos– y del correspondiente espacio de carga y descarga, los cuales deberán cumplimentar los requisitos establecidos por las presentes Normas.

Sin perjuicio de que la Norma Particular establezca condiciones más restrictivas o se consoliden edificaciones que lo superen, el perfil de edificación máximo será de dos (2) plantas sobre rasante y dos (2) bajo rasante, admitiéndose elementos singulares por encima de este perfil.



Las condiciones de implantación de la edificación en la parcela – retiro, ocupación de la misma, etc– serán las establecidas en la Norma Particular correspondiente.

La regulación de la forma de la edificación, incluyendo la ocupación en planta bajo rasante, se formulará, bien a través de ordenanzas generales de parcela, bien de una ordenanza particularizada para cada una de ellas, definida en la Norma Particular correspondiente o el planeamiento pormenorizado.

Siempre que dichas parcelas dispongan de espacios no edificados sobre rasante que deban servir de acceso rodado a los edificios que las ocupan, la ordenación de los elementos de urbanización correspondientes deberá cumplimentar las características y requisitos dimensionales mínimos establecidos por la legislación vigente y este Plan General.

.- 2) Régimen de uso y dominio.

Usos propiciados:

Industriales.

Usos admisibles:

Vivienda: Exclusivamente como uso auxiliar de la industria que ocupe la parcela, a la que estará registralmente vinculada, con un máximo de una (1) vivienda por parcela.

Terciario:

Comerciales: únicamente en las áreas 8.B OLASO-OLASOPE y 5.B OLAZARRETA 2. En el resto de áreas industriales, se consolidan los usos comerciales que ya cuenten con la correspondiente licencia a la aprobación de la presente modificación y se ratifican los planeamientos pormenorizados ya aprobados definitivamente que contemplan dicho uso.

Oficinas.

Hoteleros: Cuando lo autorice expresamente la Norma Particular correspondiente o el planeamiento pormenorizado.

Hosteleros.



Recreativos.

Garaje.

Equipamiento comunitario: En todas las modalidades que no den lugar a una afluencia importante de público no relacionado con las actividades industriales.

Usos prohibidos:

Los no incluidos en las modalidades anteriores.

Régimen de dominio:

Dominio privado.

...

3.- CARÁCTER DE LA MODIFICACIÓN Y PROCEDIMIENTO DE APROBACIÓN

Tal y como se ha expuesto en la Memoria, el objeto de la presente Modificación no es otro que modificar la redacción del artículo 27, apartado 6 de la Normativa Urbanística General del PGOU de Elgoibar, de tal forma que se altera el régimen del *uso pormenorizado* “*parcelas industriales (b.10)*”, excluyendo como uso admisible en dichas parcelas el comercial, con excepción de algunas salvedades.

Ordenación urbanística pormenorizada

La Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, en su artículo 50,3 dispone que la ordenación urbanística se divide en dos categorías, ordenación urbanística estructural y ordenación urbanística pormenorizada.

El artículo 53 describe las determinaciones que comprende la ordenación estructural. Y el artículo 56 señala las determinaciones por las que se define la ordenación pormenorizada. En concreto, el artículo 56, 1) e) señala que se define como ordenación pormenorizada la siguiente:

e) El establecimiento de las edificabilidades físicas pormenorizadas, disponiendo, en su caso, la relación de usos compatibles, así como los porcentajes máximos y mínimos de uso permitido.

La modificación que nos ocupa afecta a la ordenación urbanística pormenorizada, dado que tiene por objeto la regulación de los usos admisibles o compatibles de un concreto uso pormenorizado. Es por ello que para la tramitación de esta 1ª Modificación de PGOU se seguirá el procedimiento señalado para las determinaciones de ordenación pormenorizada.

Procedimiento de aprobación

En primer lugar, señalar que el artículo 58,2 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo establece que “*Las determinaciones de la ordenación urbanística pormenorizada tendrán el rango jerárquico propio del correspondiente planeamiento de desarrollo*”.

El artículo 103,3 de la citada Ley dispone lo siguiente en relación a la modificación de los planes:

3.- A efectos de su tramitación, la modificación de los elementos del contenido del plan general tendrá en cuenta dicha distinción, y deberá ajustarse a las reglas propias de la figura de ordenación a que correspondan, por su rango o naturaleza, las determinaciones por ella afectadas conforme a lo dispuesto en el artículo 58.

En consecuencia, el procedimiento a seguir para la modificación de determinaciones de ordenación pormenorizada será el que corresponda a las figuras de ordenación propias de su rango.

Al hilo de lo anterior, cabe señalar que el planeamiento de ordenación pormenorizada se conforma con los planes parciales y los planes especiales, y que el procedimiento para su tramitación y aprobación está contenido en los artículos 95, 96 y 97 de la Ley 2/2006 citada.

Dicho procedimiento es, sucintamente, el siguiente:

- 1.- Aprobación inicial por la Junta de Gobierno Local.
- 2.- Sometimiento a exposición pública durante, al menos, veinte días hábiles.
- 3.- Aprobación definitiva por el Pleno de la Corporación.
- 4.- Publicación del acuerdo y la normativa en el Boletín Oficial del Territorio Histórico.

En Elgoibar, a 10 de mayo de 2018

ALOÑA URTEAGA
Arquitecta municipal

ANE ZABALA
TAG Licenciada en Derecho