



## **PLAN ESPECIAL DE ORDENACION URBANA DEL A.U.12-"GURE-TXOKOA" DEL P.G.O.U DE BELAUNTZA.**

|   |       |
|---|-------|
| <b>TITULO I: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL</b> .....  | Pág.4 |
| Artículo 1.- Ambito de aplicación .....   | 4     |
| Artículo 2.- Entrada en vigor y condiciones de vigencia.....  | 4     |
| Artículo 3.- Marco normativo .....  | 4     |
| Artículo 4.- Documentos del proyecto y alcance normativo de los mismos .....                            | 4     |
| Artículo 5.- Terminología de conceptos.....   | 5     |
| <b>TITULO II: REGIMEN DE CALIFICACION PORMENORIZADA</b> .....   | 5     |
| Artículo 6.- Formulación del régimen de calificación pormenorizada .....                                | 5     |
| Artículo 7.- Sistematización de las "Zonas de calificación pormenorizada" .....                         | 6     |
| <b>TITULO III: REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION URBANISTICA DEL PLAN ESPECIAL</b> .....       | 9     |
| Artículo 8.- Régimen general .....  | 9     |
| Artículo 9.- Condiciones de asignación de la edificabilidad urbanística .....                           | 9     |
| Artículo 10.- Condiciones de gestión y ejecución urbanística .....                                      | 10    |
| Artículo 11.- Edificios, construcciones e instalaciones fuera de ordenación.....                        | 10    |
| Artículo 12.- Condiciones de parcelación.....   | 10    |
| Artículo 13.- Condiciones de determinación, ejecución y financiación de las obras de urbanización ..... | 11    |
| Artículo 14.- Ejercicio de la facultad de edificar .....  | 11    |
| Artículo 15.- Condiciones para la concesión de licencias de primera utilización.....                    | 12    |
| Artículo 16.- Régimen jurídico de las dotaciones públicas.....  | 12    |
| Artículo 17.- Estudios de Detalle .....   | 12    |
| <b>TITULO IV: ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACION Y USO</b> .....                                       | 12    |
| Artículo 18.- Criterios generales.....  | 12    |
| Artículo 19.- Condiciones de elaboración de los proyectos de edificación .....                          | 13    |
| Artículo 20.- Condiciones reguladoras de la forma de las edificaciones ordenadas .....                  | 13    |
| Artículo 21.- Condiciones de uso.....   | 13    |
| Artículo 22.- Régimen de propiedad .....  | 13    |
| Artículo 23.- Servidumbres .....  | 14    |
| <b>TITULO VI: ORDENANZAS PARTICULARES PARA LAS PARCELAS DE USO INDUSTRIAL "b.10"</b> .....              | 14    |
| Artículo 24.- Identificación y superficies de las parcelas .....  | 14    |
| Artículo 25.- Régimen de calificación pormenorizada .....   | 14    |
| Artículo 26.- Condiciones de edificación.....   | 15    |

|  |    |
|--|----|
| Artículo 27.- Condiciones de uso.....  | 16 |
| Artículo 28.- Condiciones de parcelación.....  | 17 |
| Artículo 29.- Condiciones de elaboración del proyecto de edificación y ejecución ..... | 17 |
| Artículo 30.- Régimen de propiedad. Servidumbres .....                                 | 17 |
| Artículo 31.- Fichas Urbanísticas .....  | 17 |
| Artículo 32.- Condiciones Medioambientales .....                                       | 18 |

## **TÍTULO I: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL.**

### **Artículo 1.- Ámbito de aplicación.**

Las presentes Normas Urbanísticas de desarrollo del planeamiento general resultan de aplicación, una vez su entrada en vigor, en la totalidad del territorio conformado por el ámbito urbanístico denominado A.U.-12 "GURE TXOKOA", objeto del presente Plan Especial.

El referido ámbito A.U.-12 "GURE TXOKOA" está establecido y delimitado por el documento de Plan General de Ordenación Urbana de Belauntza aprobado con carácter definitivo mediante Acuerdo del Consejo de Diputados julio de 2015.

Su superficie, resultado de medición expresa para la elaboración del presente Plan Especial, confirma una medición de 53.882 m<sup>2</sup>.

Su delimitación gráfica queda recogida en los diversos planos de este Proyecto, y especialmente en el plano "I.02.1. Estado actual. Topográfico y Delimitación del ámbito".

### **Artículo 2.- Entrada en vigor y condiciones de vigencia.**

Estas Normas Urbanísticas entrarán en vigor el día siguiente al de la publicación del acuerdo de Aprobación Definitiva del presente Plan Especial, juntamente con el texto integro de las "Normas urbanísticas".

Las mismas regirán hasta que sean derogadas y/o sustituidas por otras.

La nulidad, anulación o modificación de una o varias de las determinaciones de estas Normas Urbanísticas no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquellas.

### **Artículo 3.- Marco normativo.**

El régimen jurídico-urbanístico general definido en el Plan General de Ordenación Urbana de Belauntza con carácter general y concretamente para el A.U.12-"GURE TXOKOA" incluida en el mencionado planeamiento, constituye el marco normativo para el desarrollo y ejecución del presente Proyecto.

### **Artículo 4.- Documentos constitutivos del Proyecto y alcance normativo de los mismos.**

El presente Plan Especial está constituido por los siguientes documentos.

Documento "1. Memoria".

Documento "2. Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución".

Documento "3. Normas urbanísticas de desarrollo del planeamiento general".

Documento "4. Documento Económico".

Documento "5. Planos de información y de ordenación pormenorizada".

Documento "6. Resumen ejecutivo".

Anexos<sup>1</sup>

Si bien el contenido normativo del presente Proyecto queda definido por el conjunto de documentos señalados en el párrafo anterior, son los Documentos "3. Normas urbanísticas de

desarrollo del planeamiento general", "2. Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución" y los planos expresamente definidos en el Documento "Planos de información y de ordenación", los que poseen, específicamente, ese carácter normativo y de regulación de la actividad urbanística, y, por lo tanto, la misma se deberá ajustar obligatoriamente a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente indicativo, referencial o justificativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los anteriormente citados, serán aquellos los que prevalezcan sobre éstos.

Si se advirtieran discrepancias o discordancias respecto a una determinación urbanística concreta entre los planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos elaborados a una escala mayor, salvo que la discrepancia responda a un error material manifiesto en el contenido de éstos últimos.

En caso de contradicción entre la documentación gráfica y escrita, resultarán válidas y de aplicación las determinaciones contenidas en los siguientes documentos: "5.2.- Planos de ordenación pormenorizada", "3. Normas urbanísticas de desarrollo del planeamiento general", "Cuadros resumen de la ordenación" del documento "1. Memoria", y parte general de la misma, por este orden.

En todo caso la interpretación del documento debiera hacerse atendiendo al principio de coherencia de la ordenación urbanística, recogido en el art.7 de la Ley 2/2.006

#### **Artículo 5.- Terminología de conceptos.**

Los conceptos empleados en las presentes Normas Urbanísticas se entenderán e interpretarán conforme a las pautas y criterios fijados en el documento "Normas Urbanísticas" y demás determinaciones del P.G.O.U de Belauntza.

### **TÍTULO II: RÉGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA.**

#### **Artículo 6.- Formulación del régimen de calificación pormenorizada.**

El ámbito del Plan Especial queda sometido al régimen de calificación pormenorizada resultante de las determinaciones de zonificación establecidas en el presente Proyecto, concretamente las grafiadas en el plano "3 Zonificación pormenorizada".

Dichas determinaciones responden a la sistematización establecida en el vigente P.G.O.U de Belauntza.

#### **Artículo 7.- Sistematización de las "Zonas de calificación pormenorizada".**

En desarrollo de las determinaciones referidas en el artículo anterior, y a partir de las zonas de la Calificación Global concretadas en el planeamiento general, en el ámbito territorial del presente Proyecto, se diferencian las siguientes zonas de uso pormenorizado:

"a. Parcela residencial".

Parcela "a.10 Residencial de edificación abierta".

"b. Parcela de actividades económicas":

Parcela "b.10 Industrial".

"e. Sistema de Comunicaciones".

"e.10. Red de comunicación viaria".

"e.20. Aparcamiento".

"f. Espacios Libres"

"f.10. Espacios libres urbanos".

"f.20. Espacios libres comunes".

"f.30. Cauces fluviales".

"g. Equipamiento Comunitario".

"g.10 Equipamiento comunitario"

"h. Infraestructura de Servicios".

"h.10 Infraestructura de servicios"

El régimen de dominio, uso y edificación correspondiente a las citadas zonas o ámbitos de uso pormenorizado es el establecido en el presente Proyecto con carácter general y, por otro, en las incluidas como complemento y particularización de aquellas, en las Normas Urbanísticas particulares para las parcelas edificables del presente documento.

#### **a.10 Residencial de edificación abierta**

Parcelas destinadas a la implantación de una tipología de bloque exento o adosadas lateralmente destinado a viviendas agrupadas horizontal y verticalmente sobre un núcleo común de accesos verticales, configurando uno o varios módulos de edificación, que podrán contar, en su caso, con espacios no edificados anejos comunes y con un número de viviendas máximo de 8.

REGIMEN DE USOS

El establecido en el art.12.1.C del P.G.O.U de Belauntza.

#### **b.10 Parcelas de uso industrial.**

RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN

Parcelas en las que se implantarán edificaciones destinadas a usos preferentemente industriales, vinculadas funcional y jurídicamente a una o varias empresas bajo el régimen de edificación que se derive del P.G.O.U y del presente Plan Especial y en particular de la aplicación de la Normativa Urbanística Particular y General del mismo. Se permite su división en propiedad horizontal.

REGIMEN DE USOS

El establecido en el art.12.3.C del P.G.O.U de Belauntza.

#### **e.10.1.- Red de comunicación viaria**

RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN

Espacios de uso y dominio público conformados por infraestructuras de comunicación rodada o peatonal, en la que se incluyen la carretera, calles, con su calzada y aceras bajo el régimen de

edificación que se derive del P.G.O.U y del presente Plan Especial y en particular de la aplicación de la Normativa Urbanística Particular y General del mismo.

#### RÉGIMEN DE USOS

El establecido en el art.12.4 del P.G.O.U de Belauntza en los términos en él recogidos.

#### **e.10.2.- Bidegorri**

#### RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN

Espacios de uso y dominio público conformados por infraestructuras de comunicación rodada para bicicletas o peatonal, concretados en la red de bidegorris.

Sobre dichos espacios se prohíben las construcciones, salvo las que estén asociadas al funcionamiento del propio bidegorri y en las condiciones exigidas por el Ayuntamiento de Belauntza.

#### RÉGIMEN DE USOS

- . Usos característicos: Usos de circulación peatonal y ciclista
- . Usos admisibles: Usos auxiliares a la red de bidegorris  
Infraestructuras de servicios y aparcamiento, bajo rasante
- . Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores

#### **e.20.- Aparcamiento**

#### RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN

Espacios de uso y dominio público conformados por espacios destinados al aparcamiento en superficie asociado al viario de nueva creación.

#### RÉGIMEN DE USOS

El establecido en el art.12.5 del P.G.O.U de Belauntza en los términos en él recogidos.

#### **f.10.- Espacios Libres Urbanos.**

#### RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN

Tendrán esta condición los espacios libres que reúnan las características establecidas en la legislación urbanística vigentes a los efectos de la ordenación de la red general y local de ese tipo de espacios, resultantes de la aplicación de los correspondientes estándares legales.

Se autoriza la implantación de construcciones provisionales.

#### RÉGIMEN DE USOS

El establecido en el art.12.6 P.G.O.U de Belauntza en los términos en él recogidos.

**f.20.- Espacios Libres Urbanos Comunes.****RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN**

Tendrán esta condición los espacios libres así calificados en el presente Plan Especial, por no reunir las características de dimensionamiento y/o cualificación, etc. establecidas en la legislación urbanística vigente a efectos de la ordenación de la red general y local de este tipo de espacios.

**RÉGIMEN DE USOS**

El establecido en el art.12.7 del P.G.O.U de Bealuntza en los términos en él recogidos.

**g.10.- Parcela de Equipamiento Comunitario.****RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN**

Se trata de parcelas en las que se implantarán edificaciones destinadas a Equipamiento Comunitario en sus distintas modalidades o tipologías, que responderán a las necesidades que se deriven del uso específico al que se destinen, bajo el régimen de edificación que se derive del P.G.O.U y del presente Plan Especial y en particular de la aplicación de la Normativa Urbanística Particular y General del mismo.

**RÉGIMEN DE USOS**

El establecido en el art.12.8 del P.G.O.U de Belauntza en los términos en él recogidos.

**"h.10 Infraestructura de Servicios".****RÉGIMEN DE EDIFICACIÓN**

(Sub) zona de uso pormenorizado destinada a la implantación de infraestructuras de servicios de carácter local y general. Su identificación como tal ha de entenderse asociada al hecho de que su implantación incida de forma expresa sobre la rasante de los terrenos, sin perjuicio de que esa incidencia se extienda, en su caso, bajo su rasante o por encima del propio suelo (vuelo), sin incidir en éste.

**RÉGIMEN DE USOS**

El establecido en el art.12.10.c del P.G.O.U de Belauntza en los términos en él recogidos.

**TÍTULO III: RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN URBANÍSTICA DEL PLAN ESPECIAL****Artículo 8.- Régimen general.**

El desarrollo y ejecución del presente Plan Especial se ajustará a todos los efectos, -asignación de la edificabilidad urbanística, ejecución del planeamiento y de la urbanización, ejercicio de la facultad de edificar, etc.-, además de a lo dispuesto en el mismo, al régimen jurídico establecido en el P.G.O.U de Belauntza.



**Artículo 9.- Condiciones de asignación de la edificabilidad urbanística.**

El Area A.U. "12 GURE TXOKOA", a los efectos de la ejecución del planeamiento y de la asignación de la edificabilidad urbanística prevista y ordenada en el mismo, constituye un único ámbito, debiendo el Programa de Actuación Urbanizadora conformar el ámbito de gestión y el sistema de actuación, en los términos expuestos en el Documento "2. Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución" del presente plan.

La totalidad de la nueva edificabilidad urbanística establecida por el planeamiento general de Belauntza para el A.U. "12 GURE TXOKOA", **4.667 m<sup>2</sup>(t)** de uso industrial, queda ordenada en el ámbito dentro de las parcelas definidas en el PGOU.

En el resto de las parcelas, el presente proyecto viene a consolidar la edificabilidad existente, salvo en aquellos edificios y elementos fuera de ordenación.

En atribución de los derechos urbanísticos correspondientes al Ayuntamiento de Belauntza relacionados con el porcentaje de cesión obligatoria de la edificabilidad, a éste se le adjudicará su participación en parcela ordenada en el momento de la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución, o bien monetarizando la cantidad resultante.

**Artículo 10.- Condiciones de gestión y ejecución urbanística.**

Conforme a la vigente legislación de suelo y urbanismo aplicable, el desarrollo y ejecución de la ordenación propuesta requiere la previa formulación, tramitación y aprobación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora, referido a la totalidad del ámbito del Área, que a dichos efectos constituye una actuación integrada en suelo urbano no consolidado por la urbanización.

El presente Plan Especial establece una propuesta de ámbito de gestión y un sistema de actuación de concertación, que deberán ser confirmados por el Programa de Actuación Urbanizadora en los términos expuestos en el Documento "2. Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución" del presente plan, pudiendo éste variar tanto la delimitación del ámbito de gestión como el sistema o bien confirmar la propuesta del presente Plan Especial.

**Artículo 11.- Edificios, construcciones e instalaciones declarados "fuera de ordenación".**

Los edificios que quedan fuera de ordenación son los reflejados en el plano O.7 de "Condiciones de gestión"

Quedan fuera de ordenación todos aquellos elementos que, aún sin reflejarse en los planos por inexistencia de referencia cartográfica, impidan la correcta ordenación y urbanización del área. Sobre los mismos el régimen aplicable será el de la legislación vigente.

**Artículo 12.- Condiciones de parcelación.**

Las parcelas edificables resultantes de la ordenación pormenorizada son las que quedan delimitadas en el plano "O.05 Zonificación pormenorizada".

Dichas parcelas edificables diferenciadas, de adjudicación privada, tienen la condición de parcelas divisibles, a efectos urbanísticos, en los términos recogidos en la Normativa Particular de cada una de ellas. Dicha divisibilidad podrá llevarse a cabo, bien mediante licencia de segregación, bien mediante su lotización en el proyecto de reparcelación.

Por su parte, respecto de las parcelas públicas, el Proyecto de Reparcelación, fijará debidamente las condiciones de su adjudicación en favor del Ayuntamiento de Belauntza.

**Artículo 13.- Condiciones de determinación, ejecución y financiación de las obras de urbanización.**

Las obras de urbanización previstas en el ámbito del presente Plan Especial serán objeto de un Programa de Actuación Urbanizadora y de único Proyecto de Urbanización, que abarcarán la totalidad del ámbito de actuación del mismo.

El referido Proyecto de Urbanización deberá atender las normas y criterios que, para el diseño, cálculo y ejecución de las diversas redes de infraestructuras y servicios, se establecen en el presente Proyecto, así como a las pautas e indicaciones que dicten los Servicios Técnicos Municipales del Ayuntamiento de Belauntza.

A ese respecto, además de los documentos, contenido y especificaciones exigidos por la legislación urbanística aplicable, el Proyecto de Urbanización general contendrá los planos de ordenación, red viaria y esquemas de las redes de servicios correspondientes. Asimismo, formulará con suficiente precisión y cuidado el diseño de los elementos más significativos de la ordenación.

Las condiciones para la financiación de las obras de urbanización de carácter general del Área se ajustarán a lo establecido en el Documento "4. Estudio de viabilidad económico-financiera" del presente Plan Especial, a desarrollar en el Programa de Actuación Urbanizadora.

**Artículo 14.- Ejercicio de la facultad de edificar.**

Con carácter general, la ejecución de las nuevas edificaciones previstas estará condicionada a la cumplimentación de los requisitos establecidos tanto en la vigente legislación urbanística como en el P.G.O.U de Belauntza.

La solicitud de licencias para la construcción de las edificaciones de uso industrial se ajustará a los plazos establecidos en el Documento "2. Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución" de este Plan Parcial.

La elaboración de los proyectos de edificación y la concesión de las preceptivas licencias municipales, se ajustará al criterio de un único proyecto por cada parcela resultante.

Las parcelas que tengan acceso al sótano desde otra parcela diferente, deberán presentar proyecto conjunto de plantas sótano, a fin de coordinar la construcción del mismo; o deberán estudiar alternativas constructivas que permitan la construcción independiente respetando el acceso al sótano a cualquiera de las dos parcelas. Se podrá modificar la ubicación de los accesos al sótano propuesto en el plano de ordenación del PEOU, coordinándolo con el proyecto de urbanización y realizando las obras y modificaciones necesarias a cargo del solicitante y con el visto bueno de los técnicos municipales.

En todo caso, la ejecución de dichas edificaciones se ajustará a los plazos establecidos en el Documento "2. Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución" del presente Plan Parcial.

**Artículo 15.- Condiciones para la concesión de licencias de primera utilización.**

La concesión de licencias de primera utilización de las edificaciones previstas estará condicionada a la ejecución previa de las obras de urbanización que se establecen en el Documento "2. Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución" del presente Proyecto.

**Artículo 16.- Régimen jurídico de las dotaciones públicas.**

Será objeto de cesión al Ayuntamiento de Belauntza la totalidad de los terrenos y bienes que el presente Proyecto destina a dotaciones públicas.

El régimen y la naturaleza de dichos terrenos y bienes serán, en cada uno de los casos, los que, en atención a lo dispuesto en la legislación aplicable, resulten del destino y uso al que se adscriben, bien en este Plan Especial, bien en el futuro.

**Artículo 17.- Estudios de Detalle.**

Podrá procederse a la formulación de Estudios de Detalle con el objeto de modificar la configuración física de las edificaciones dentro de cada una de las parcelas definidas en los términos recogidos en la legislación aplicable –art.73 Ley 2/2.006-.

Será preceptiva la tramitación de Estudios de Detalle, dentro de los límites establecidos para esta figura de planeamiento, entre otros casos, cuando se pretenda reajustar las rasantes y la ordenación superficial de los espacios públicos, y dicho reajuste modifique las condiciones de ordenación de esas u otras parcelas, haciendo inviable su desarrollo con lo establecido en el presente Plan Especial.

**TÍTULO IV: ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO.****Artículo 18.- Criterios generales.**

Las construcciones que se desarrollen en las parcelas ordenadas para las nuevas edificaciones en el ámbito del Plan Especial se ajustarán en cuanto al régimen de edificación y uso aplicables, a las siguientes determinaciones:

- a.- Régimen básico de edificación y uso definido para dichas parcelas por el vigente P.G.O.U de Belauntza.
- b.- Determinaciones particulares aplicables a cada una de las parcelas edificables contenidas en las Ordenanzas Particulares de edificación y uso, de los Títulos "V", "VI", "VII" y "VIII" del presente Documento.

**Artículo 19.- Condiciones de elaboración de los proyectos de edificación.**

El presente Plan Especial, en las Ordenanzas Particulares correspondientes, prevé para cada una de las parcelas de nueva edificación, y cada una de las Unidades de Edificación establecidas, una asignación de edificabilidad urbanística y una determinada regulación de la forma de las edificaciones.

En las parcelas consolidadas la sustitución de los edificios deberán respetar las alineaciones actuales así como la edificabilidad actual consolidada.

**Artículo 20.- Condiciones reguladoras de la forma de las edificaciones ordenadas.**

Alineaciones: Las alineaciones de la edificación se ajustarán a lo establecido en cada caso en la Ordenanza Particular correspondiente. Se definen dos tipos diferentes de alineaciones:

Alineaciones obligatorias:

La fachada de cada edificación deberá disponerse obligatoriamente sobre ellas; aplicándose a partir de esa referencia las tolerancias de vuelos y retranqueos establecidas.

Alineaciones máximas:

La fachada podrá retirarse de ellas.

Dichas alineaciones no recogen las alineaciones correspondientes a los vuelos que expresamente se autorizan, conforme a las fichas gráficas del presente Documento.

Perfil y altura de las edificaciones: El perfil y la altura de las edificaciones se ajustarán a las condiciones particulares establecidas para cada parcela en la Ordenanza Particular correspondiente del presente Documento.

Cubiertas de las edificaciones: Como norma general, las cubiertas de la edificación a desarrollar en las parcelas de tipología "b.10" se resolverán preferentemente con soluciones planas o curvas.

**Artículo 21.- Condiciones de uso.**

Como norma general, las condiciones de uso serán las establecidas desde el planeamiento general vigente y el presente PEOU.

**Artículo 22.- Régimen de propiedad.**

Las parcelas de carácter industrial definidas en el presente Plan Especial serán de adjudicación privada o patrimonial en favor de los titulares de los derechos de adjudicación de la edificabilidad urbanística ordenada en el ámbito de la Unidad de Ejecución a definir.

Asimismo, se adjudicará al Ayuntamiento de Belauntza las parcelas dotacionales públicas de la red de sistema local, vinculándose a través del Proyecto de Reparcelación, al dominio público.

**Artículo 23.- Servidumbres.**

El Proyecto de Reparcelación a elaborar y tramitar en desarrollo y ejecución del presente planeamiento en el ámbito podrá establecer cuantas servidumbres y limitaciones urbanísticas, resulten necesarias, al objeto de posibilitar y optimizar la construcción, mantenimiento y paso de las redes de infraestructuras previstas, necesarias para el adecuado funcionamiento y mantenimiento de las instalaciones de urbanización, así como los accesos y rodadura a parcelas a través de colindantes.

## TÍTULO V: ORDENANZAS PARTICULARES PARA LAS PARCELAS DE ACTIVIDADES ECONOMICAS "b.10".

### Artículo 24.- Identificación y superficies de las parcelas.

Las nuevas parcelas definidas al objeto de albergar las edificaciones industriales ordenadas mediante el presente Proyecto son las identificadas como "b.10.12.1", "b.10.12.2", "b.10.12.3", "b.10.12.4", "b.10.12.5", "b.10.12.6", "b.10.12.7" "b.10.12.14" en los distintos planos del mismo.

Las superficies de dichas parcelas industriales ordenadas son las siguientes:

- Parcela b.10.12.1.....2.495 m<sup>2</sup>(s)
- Parcela b.10.12.2.....422 m<sup>2</sup>(s)
- Parcela b.10.12.3.....424 m<sup>2</sup>(s)
- Parcela b.10.12.4.....442 m<sup>2</sup>(s)
- Parcela b.10.12.5.....443m<sup>2</sup>(s)
- Parcela b.10.12.6.....492 m<sup>2</sup>(s)
- Parcela b.10.12.7.....1.819 m<sup>2</sup>(s)
- Parcela b.10.12.14.....312 m<sup>2</sup>(s)<sup>2</sup>

### Artículo 25.- Régimen de Calificación Pormenorizada.

Parcelas para actividades económicas en su modalidad de uso industrial para la totalidad de las parcelas de carácter económico ordenadas en su condición de edificables de nueva planta; es decir, las parcelas "b.10.12.1" hasta "b.10.12.7" y la sustitución de la parcela b.10.12.14.

### Artículo 26.- Condiciones de Edificación.

A.- Edificabilidad urbanística (sobre rasante).

La edificabilidad urbanística ordenada sobre rasante para cada una de las parcelas de calificación pormenorizada "industriales" ordenadas tiene el carácter de máxima, y se concreta, para cada una de las parcelas contenidas en cada una de ellas en:

|                         |                                     |
|-------------------------|-------------------------------------|
| Parcela b.10.12.1.....  | 2.495 m <sup>2</sup> (t)            |
| Parcela b.10.12.2.....  | 422 m <sup>2</sup> (t)              |
| Parcela b.10.12.3.....  | 424 m <sup>2</sup> (t)              |
| Parcela b.10.12.4.....  | 60 m <sup>2</sup> (t)               |
| Parcela b.10.12.5.....  | 337 m <sup>2</sup> (t)              |
| Parcela b.10.12.6.....  | 383 m <sup>2</sup> (t)              |
| Parcela b.10.12.7.....  | 546 m <sup>2</sup> (t)              |
| Parcela b.10.12.14..... | 312 m <sup>2</sup> (t) <sup>3</sup> |

<sup>2</sup> Parcela de sustitución de la edificabilidad actual

<sup>3</sup> Parcela de sustitución de la edificabilidad actual

Se desarrollará exclusivamente la edificabilidad urbanística señalada en la presente Norma Particular, ajustándose el cumplimiento de esta condición por medio de la solución volumétrica adoptada, dentro de las condiciones de edificación establecidas, pudiendo variarse las mismas, a partir de la redacción de un Estudio de Detalle.

B.- Condiciones reguladoras de la forma de la edificación.

.- Condiciones generales: Se aplicarán las condiciones generales de edificación establecidas en el art.69 de las Normas Urbanísticas Generales del P.G.O.U, así como las que se establecen en el presente Documento, a partir de las determinaciones particulares definidas en la documentación gráfica de las Fichas Urbanísticas de la presente Ordenanza Particular.

.- Perfil de la edificación: El definido para cada parcela en la Ficha Urbanística correspondiente para cada una de las parcelas ordenadas.

.- Altura de la edificación: La regulada de forma gráfica para cada una de las parcelas en su correspondiente Ficha Urbanística.

.- Sótanos: No se prevé

.- Alineaciones:

Las reguladas en las Fichas Urbanísticas y en el plano "O.04 Ordenación General. Planta acotada".

.- Vuelos:

Se permiten, tanto los vuelos cerrados como abiertos, con las limitaciones impuestas en el documento del P.G.O.U de Donostia-San Sebastián, y en la normativa urbanística particular

.- Cubiertas:

La resolución de las cubiertas de las edificaciones será libre. Solo podrán superar el perfil autorizado los elementos permitidos por el PGOU.

.- Cierres de parcela:

Los cierres de todas las parcelas edificables deberán ser tratados con una solución global unitaria;

**Artículo 27.- Condiciones de Uso.**

A.- Condiciones generales.

Las condiciones de uso y dominio de las edificaciones se ajustarán a las determinaciones generales establecidas para las parcelas "b.10" en el presente Documento y las determinaciones definidas en la documentación gráfica de la presente Ordenanza Particular.

B.- Número máximo de elementos industriales.

La superficie mínima por módulo industrial será de 150 m<sup>2</sup> (t)

C.- Plazas de aparcamiento.

Se ordenan un total de **50** plazas de aparcamiento bajo en parcela privada, con la siguiente distribución por parcela:

| Parcela    | plazas aparc. | m <sup>2</sup> parcela |
|------------|---------------|------------------------|
| b.10.12.4  | 5             | 442                    |
| b.10.12.5  | 5             | 443                    |
| b.10.12.6  | 5             | 492                    |
| b.10.12.7  | 10            | 1.819                  |
| b.10.12.18 | 12            | 889                    |
| b.10.12.25 | 13            | 3.421                  |

**Artículo 28.- Condiciones de Parcelación.**

Cada una de las parcelas definidas en el presente Proyecto tendrá la condición de parcela divisibles a efectos urbanísticos en los términos recogidos en al Normativa Urbanística Particular de cada una de ellas.

Podrá realizarse la subdivisión dentro del proyecto de reparcelación.

**Artículo 29.- Condiciones de elaboración de los proyectos de edificación y ejecución de los mismos.**

Las edificaciones previstas en cada una de las parcelas edificables de uso industrial ordenadas podrán ser objeto de un único proyecto básico de edificación para cada una de ellas, y de una licencia municipal, también única para cada parcela.

No obstante, podrá elaborarse y tramitarse un único proyecto básico de edificación para el conjunto de varias, e incluso todas, las Unidades de Edificación contenidas en las parcelas ordenadas.

Las solicitudes de licencia de edificación se deberán formular, en todo caso, una vez aprobados el Programa de Actuación Urbanizadora y los Proyectos de Urbanización y Reparcelación de la única Unidad de Ejecución delimitada.

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

**Artículo 30.- Régimen de propiedad. Servidumbres.**

El mencionado Proyecto de Reparcelación podrá constituir, las servidumbres de pasos que resulten necesarias para el cumplimiento de las determinaciones urbanísticas establecidas en el presente planeamiento.

**Artículo 31.- Fichas Urbanísticas.**

Las parcelas ordenadas responderán a las Fichas Urbanísticas elaboradas expresamente que se adjuntan como documentación gráfica.

**Artículo 32.-. Condiciones Medioambientales**

Dentro del ámbito, y a los efectos de la aplicación de la Ley 1/2.005, de 4 de febrero, para la prevención y corrección de la contaminación del suelo, existen los siguientes Suelos Potencialmente Contaminados de la clase "industrial".

| Código de IHOBE | Parcela(s)    |
|-----------------|---------------|
| 20021-00002     | b.10.12.11    |
| 20021-00004     | b.10.12.18/19 |
| 20021-00005     | b.10.12.14    |
| 20021-00006     | b.10.12.16    |
| 20021-00009     | b.10.12.8     |
| 20021-00012     | b.10.12.26    |
| 20021-00014     | b.10.12.18/21 |
| 20021-00019     | b.10.12.18/22 |
| 20021-00020     | b.10.12.9     |

Fdo: Gaizka Perosterena  
Arquitecto

Patxi De Assas  
Abogado



**NORMATIVA URBANISTICA PARTICULAR  
-FICHAS-**