



**“ZUDUGARAI” 22. HIEko LURREN JABEAK**  
PROPIETARIOS DE LOS TERRENOS DEL AIU 22 “ZUDUGARAI”

---

**AIAko “ZUDUGARI” 22 HIEko PLAN PARTZIALA –  
HASIERAKO ONARPENERAKO DOKUMENTUA**

PLAN PARCIAL DEL AIU 22 “ZUDUGARAI” DE AIA –  
DOCUMENTO PARA LA APROBACIÓN INICIAL

Octubre de 2024ko Urria

**3. DOKUMENTUA – ORDENANTZA ARAUTZAILEAK**

DOCUMENTO Nº 3 – ORDENANZAS REGULADORAS



### **3. DOKUMENTUA – ORDENANZA ARAUTZAILEAK**

**DOCUMENTO Nº 3 – ORDENANZAS REGULADORAS**

---



### **3. DOKUMENTUA – ORDENANZA ARAUTZAILEAK**

DOCUMENTO Nº 3 – ORDENANZAS REGULADORAS

---

**ORDENANZA OROKORRAK**

**ORDENANZAS GENERALES**

## ÍNDICE

### **TÍTULO I: DISPOSICIONES GENERALES Y RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL**

Cap. 1. Disposiciones generales	Art. 1 a 4
Cap. 2. Condiciones de zonificación y parcelación	Art. 5 a 8
Cap. 3. Condiciones de desarrollo y ejecución del Plan Parcial	Art. 9 a 14

### **TÍTULO II: ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO DE LAS PARCELAS INDUSTRIALES**

Cap. 1. Condiciones de uso	Art. 15 y 16
Cap. 2. Condiciones de edificación	Art. 17 a 26
Cap. 3. Condiciones de habitabilidad, higiene y defensa del medio ambiente	Art. 27 a 32
Cap. 4. Condiciones de seguridad	Art. 33 y 34
Cap. 5. Condiciones de redes de servicios y de aparcamiento	Art. 35 y 36
Cap. 6. Condiciones de diseño de la edificación	Art. 37 a 41

### **TÍTULO III: ORDENANZAS DE OCUPACIÓN, EDIFICACIÓN Y USO DE LOS SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES, SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL Y VIALIDAD**

Art. 42 a 44

### **TÍTULO IV: FICHAS URBANÍSTICAS**

Art. 45

## ORDENANZAS GENERALES

### **TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES Y RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL**

#### **CAP. 1. DISPOSICIONES GENERALES**

##### **Art. 1. ÁMBITO DE APLICACIÓN**

Las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias de Aia son de obligado cumplimiento para la actuación urbanística del AIU 22 "Zudugarai". Las presentes Ordenanzas son complementarias a las Ordenanzas de las Normas Subsidiarias y serán de aplicación, desde su entrada en vigor, en la totalidad del territorio del AIU 22 "Zudugarai", objeto del presente Plan Parcial.

##### **Art. 2. VIGENCIA**

Estas Ordenanzas entrarán en vigor el día siguiente al de la publicación del acuerdo de aprobación definitiva del presente Plan Parcial y regirán hasta que sean derogadas.

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

La derogación tendrá el alcance que determine la norma que la produzca.

##### **Art. 3. FUENTES Y JERARQUÍA NORMATIVAS**

Sin perjuicio de su subordinación a las leyes, reglamentos generales y otras disposiciones de mayor rango, estas Ordenanzas y las determinaciones contenidas en la Ficha Urbanística de la Parcela edificable, deberán ser respetadas en el Proyecto de Urbanización y en el Proyecto de Edificación.

Con carácter complementario y para regular, en su caso, los aspectos no previstos, serán de aplicación las Normas Urbanísticas incluidas en el Plan General de Ordenación de Aia.

#### **Art. 4. DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS DEL PROYECTO Y ALCANCE NORMATIVO DE LOS MISMOS**

El presente proyecto está constituido por los siguientes documentos:

DOCUMENTO 1. MEMORIA

DOCUMENTO 2. PLANOS DE INFORMACIÓN Y DE ORDENACIÓN

DOCUMENTO 3. ORDENANZAS REGULADORAS

DOCUMENTO 4. CONDICIONES DE ACTUACIÓN Y PLAN DE ETAPAS

DOCUMENTO 5. ESTUDIO ECONÓMICO FINANCIERO

Si bien el contenido normativo del presente proyecto queda definido por el conjunto de documentos señalados en el párrafo anterior, son los planos definidos como tales del documento 2. PLANOS DE ORDENACIÓN y los documentos 3. ORDENANZAS REGULADORAS y 4. CONDICIONES DE ACTUACIÓN Y PLAN DE ETAPAS, los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad urbanística, y por tanto ésta se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente informativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquéllos los que prevalezcan.

Si se advirtiera discordancia respecto a una determinación urbanística concreta entre planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos redactados a una escala más amplia, salvo que la discrepancia responda a un manifiesto error material en el contenido de estos últimos.

## CAP. 2. CONDICIONES DE ZONIFICACIÓN Y PARCELACIÓN

### Art. 5. ZONIFICACIÓN

La zonificación del AIU 22 queda regulada según lo dispuesto en el plano nº O.3 - *Zonificación* del Plan Parcial de la forma siguiente:

- **Parcelas de Uso Industrial**
  - Parcelas 1, 2, 3 y 4.....Propiedad privada
- **Sistema de Servicios de Interés Público**
  - Parcela de equipamiento terciario – parcela 5.....Propiedad privada
- **Sistema de espacios libres** (zonas verdes) .....Dominio y uso público
- **Sistema local de red viaria y peatonal** .....Dominio y uso público
- **Sistema general viario** .....Dominio y uso público

### Art. 6. USO INDUSTRIAL

El uso del A.I.U. 22 "Zudugarai" será el industrial.

Dentro de las actividades industriales se contemplan también los siguientes usos:

- a) **Uso comercial y de servicios:** Actividades terciarias ligadas con las actividades de carácter industrial del Área.
- b) **Uso oficinas:** Se admiten usos de oficinas ligados en todos los casos a las actividades de cada industria. No se autorizará la construcción de edificios destinados exclusivamente al uso de oficinas, ni la habilitación de locales para uso de oficinas no ligadas en su actividad al uso industrial que se desarrolla en la parcela.
- c) **Uso de equipamiento comercial y social:** Instalaciones de interés general como elementos de servicio a la actividad industrial

Dentro del uso industrial de la parcela se incluirán las actividades auxiliares a la misma como las de almacenamiento al aire libre, carga, descarga, maniobra de vehículos, aparcamiento y otros similares.

### **Art. 7. PARCELACIÓN**

La parcelación resultante de la ordenación del Plan Parcial queda definida en el plano nº O.4.1 - Parcelación, y las condiciones y limitaciones aplicables a su posterior modificación quedan definidas en las correspondientes fichas urbanísticas de cada parcela presentes en el Art. 45 de este documento – *Fichas urbanísticas*.

En su caso, la subdivisión interna de las parcelas se realizará mediante la redacción de un Estudio de Detalle. En todo caso no se admitirán subdivisiones menores que el módulo mínimo señalado en el Plan Parcial para cada una de las parcelas.

Por otro lado, se consolida la parcela señalada como la zona 6 en el esquema de ordenación de la ficha urbanística de las Normas Subsidiarias vigentes para el AIU 22 "Zudugarai". Esta parcela tiene una superficie de 7.164,72 m<sup>2</sup>, que supone un 5,25% de la superficie total del AIU, la cual se divide en dos partes denominadas parcelas consolidadas P.C. 1 y P.C. 2.

### **Art. 8. SERVIDUMBRES**

La parcela edificable establecida por el Plan Parcial tendrá servidumbres recíprocas activas y pasivas de luces y vistas sobre las colindantes, con la extensión y alcance necesarios para que sobre todas las fincas puedan edificarse las construcciones previstas por este Plan Parcial y los Proyectos de Edificación que lo desarrolle. Así mismo presentarán las servidumbres necesarias para el paso de las redes generales de infraestructuras.

Los Estudios de Detalle y el Proyecto de Reparcelación o Compensación detallarán y concretarán las servidumbres que sean necesarias imponer a la parcela.

## **CAP. 3. CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL**

### **Art. 9. PROYECTO DE URBANIZACIÓN**

Según lo previsto por la Ley del Suelo y el Reglamento de Planeamiento, se redactará y tramitará un Proyecto de Urbanización que defina las obras de urbanización general. Las obras de urbanización interiores a las parcelas edificables se llevarán a cabo mediante Proyectos de Obras Ordinarias, que se tramitarán complementariamente a los Proyectos de Edificación.

La redacción de los proyectos de Urbanización se atendrá a las normas y criterios que se aportan en el epígrafe correspondiente de la Memoria, a los esquemas contenidos en los planos O.10.1, O.10.2 y O.10.3, y a las pautas que, en su caso, dicten los Servicios Técnicos del Ayuntamiento de Aia.

El Proyecto de Urbanización podrá introducir pequeñas adaptaciones puntuales de las alineaciones y rasantes de la ordenación de los elementos de los Sistemas de Espacios Libres y de Vialidad y en la configuración en el límite de las parcelas edificables contenidas en la presente Plan Parcial.

El Proyecto de Urbanización deberá ajustarse a las determinaciones en materia de accesibilidad y justificar en su Memoria su efectivo cumplimiento.

### **Art. 10. ESTUDIOS DE DETALLE**

Los Estudios de Detalle cuya necesidad de redacción se desprenda de lo establecido por estas Ordenanzas y en la Ficha Urbanística de la parcela edificable, abordarán necesariamente la totalidad del ámbito completo de la parcela edificable y su sistema de acceso viario y acometidas de infraestructuras y, además de las determinaciones y documentos exigidos por la Ley del Suelo, por el Reglamento de Planeamiento y demás disposiciones de general aplicación, contendrán las siguientes especificaciones:

- a)** Ordenación general de las superficies edificables y las redes de comunicación e infraestructuras interiores de la totalidad de cada parcela edificable.
- b)** Configuración parcelaria y titularidad pública, privada o comunitaria, de los diferentes espacios ordenados y servidumbres reales o personales que se propongan.
- c)** Sistema de accesos viarios, dotaciones de aparcamiento, vialidad interior a las parcelas y fijación de rasantes definitivas de la urbanización interior.

- d) Ordenanzas y esquemas gráficos de regulación de la edificación industrial, fijación de alineaciones de edificación y cerramiento de parcelas y delimitación de las diferentes edificaciones en los que se pretenda dividir, en su caso.
- e) Acometidas exteriores de las infraestructuras de servicio, ordenación de las redes interiores y ubicación de los cuartos de contadoras.
- f) Tratamiento detallado relativo a pavimentación, jardinería, servicios y cerramiento exterior de los espacios libres.

#### **Art. 11. EJECUCIÓN DE LAS OBRAS DE URBANIZACIÓN**

Para la ejecución de las obras de urbanización del área se requerirá la aprobación del presente del Plan Parcial y su correspondiente Proyecto de Urbanización.

El desarrollo y ejecución del mismo se ajustará, en cuanto al régimen de actuación urbanístico, plan de etapas y plazos, a lo establecido en el Documento nº 4.

#### **Art. 12. EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR**

No podrán efectuarse obras de edificación en la parcela edificable del área sin que se hayan definitivamente aprobado los correspondientes Proyectos del Plan Parcial, de Urbanización y de Reparcelación o Compensación.

#### **Art. 13. CESIÓN DE SUELO**

Serán de cesión obligatoria y gratuita al Ayuntamiento de Aia los terrenos definidos por el Plan Parcial como de dominio o titularidad pública, tal y como constan en el plano nº O.3 – *Zonificación*.

#### **Art. 14. CESIÓN DE APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO**

Se deberá ceder al Ayuntamiento de Aia el porcentaje de los aprovechamientos urbanísticos que en su momento determine la legislación vigente.

## **TÍTULO II. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO DE LA PARCELA INDUSTRIAL**

### **CAP. 1. CONDICIONES DE USO**

#### **Art. 15. CONDICIONES DE USO DE LA EDIFICACIÓN INDUSTRIAL**

Se admiten todos los usos contemplados en el art. 6 de las presentes Ordenanzas.

Las industrias de actividad clasificada según la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, adaptándose al desarrollo normativo que en su momento corresponda, deberán obtener, además de la licencia de obras en los casos en que sea necesaria, la licencia de actividad regulada por la normativa vigente, licencia en la que se señalarán las medidas correctoras que las Administraciones competentes determinen.

#### **Art. 16. CONDICIONES DE USO DEL SUELO NO EDIFICABLE**

El suelo libre, en su caso, de las parcelas industriales se destinará a accesos, aparcamiento de vehículos, espacios de carga y descarga y/o zona ajardinada.

En el suelo no edificable queda prohibido cualquier tipo de construcción con carácter provisional o permanente, pudiendo, no obstante, autorizar el Ayuntamiento el emplazamiento de las instalaciones (tanques, depósitos, depuradoras, EDAR, bombeos, centros de transformación, centros de seccionamiento, casetas, cuartos de contadores, etc.) que por su carácter resulte conveniente que se sitúen separados de la edificación o adosados a la misma. En estos casos se valorará la circunstancia de que no cause molestias a las parcelas colindantes.

## **CAP. 2. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

### **Art. 17. ACCESOS A LAS PARCELAS EDIFICABLES**

En el plano nº O.9.1 – *Red Viaria. Planta General* se grafía el acceso rodado a la parcela desde la red viaria pública. El acceso deberá ajustarse sensiblemente a la ubicación y las rasantes señaladas en los planos de ordenación. Cualquier modificación sustancial del sistema de accesos a alguna parcela requerirá la redacción y aprobación del correspondiente expediente urbanístico que lo justifique.

El o los titulares de las licencias quedarán obligados a reparar los desperfectos que se pudieran ocasionar en la vía pública con motivo de la construcción de los accesos a las parcelas, pudiendo exigir el Ayuntamiento en el acta de concesión de la licencia la constitución de los avales que garanticen la reparación de tales desperfectos.

### **Art. 18. RASANTES DE LAS PARCELAS EDIFICABLES**

La rasante de la zona de acceso desde el exterior a la parcela edificable queda establecida en el plano nº O.9.1 – *Red Viaria. Planta General*

Dicha rasante es indicativa y podrá ser ajustada con mayor precisión en el Proyecto de Urbanización y en el Estudio de Detalle y Proyecto de Edificación y Obras de Urbanización interior de la parcela, siempre que no se modifiquen las características y rasantes de la red viaria general pública del área, y que se resuelvan las afecciones que, en su caso, se originen en parcelas colindantes.

Si por necesidades funcionales resultase necesario establecer rampas de acceso a sótanos o planta superiores, éstas se situarán preferiblemente en el perímetro interior de suelo edificable y, en todo caso, obligatoriamente en el interior de las parcelas y presentarán una pendiente máxima del 15%. Antes de su conexión a la vía pública se dispondrá un tramo de acuerdo con longitud no inferior a 5 m., contados a partir del límite exterior de la parcela, con una pendiente no superior al 2%.

## **Art. 19. DELIMITACIÓN DE LAS PARCELAS**

El límite de la Parcela es el que aparece grafiado en el plano de ordenación.

El límite de la parcela se podrá cerrar con muretes y/o cerramientos perimetrales con una altura total no superior a 2,50 metros. Para introducir alguna variación alternativa sobre el tipo estándar de cerramiento establecido en el art. 38 deberá someterse la solución que se adopte a la previa aprobación municipal.

En el supuesto de subparcelas colindantes con diferencias de rasante entre sí, se dispondrán taludes o muros de contención en el límite de las parcelas. Los movimientos de tierras o muros que, en su caso, se realicen en el interior de las parcelas no se considerarán como obras de urbanización general.

## **Art. 20. ALINEACIONES DE EDIFICACIÓN**

La alineación límite exterior de la edificación de la parcela es la que se señala en el plano nº O.2.1 – *Ordenación General*.

Dentro de estas alineaciones límite exteriores, será el correspondiente Proyecto de Edificación o Estudio de Detalle el que determine las alineaciones de la edificación, en función del programa de necesidades de la industria, respetando las especificaciones y aprovechamientos contenidos en estas Ordenanzas y en la respectiva Ficha Urbanística.

Las alineaciones que, en su caso, adopte la planta de sótano que pudiera construirse en aplicación de estas Ordenanzas no sobrepasarán nunca los límites de alineación exterior indicados en el plano nº O.2.1 – *Ordenación General*.

## **Art. 21. OCUPACIÓN EDIFICATORIA**

En las Fichas Urbanísticas anejas a estas Ordenanzas se detalla la ocupación edificatoria máxima de la parcela.

Quedan excluidas del cómputo de superficies edificadas:

- Las instalaciones o elementos auxiliares del proceso de fabricación (depósitos, tanques, transformadores, cuartos de contadores, etc.)
- Los cobertizos o tejavanas abiertos destinados al estacionamiento de vehículos.

## **Art. 22. ALTURA DE EDIFICACIÓN Y NÚMERO DE PLANTAS**

Según se detalla en las Fichas Urbanísticas de la parcela.

## **Art. 23. SÓTANOS**

Además de lo recogido en las fichas, se podrán permitir de forma excepcional sótanos cuando se justifique su necesidad para resolver problemas de técnica industrial o de servicios complementarios a la actividad que se desarrolla en el pabellón correspondiente y plazas de aparcamiento. Esto es, se destinarán exclusivamente a usos auxiliares que no exijan la estancia prolongada de personas.

En su caso, las rampas de acceso a sótanos deberán disponerse preferiblemente en el interior de la edificación y, en todo caso, obligatoria e íntegramente en el interior de las parcelas y sin interferir en la red viaria pública.

## **Art. 24. PLANTAS ALTAS Y ENTREPLANTAS**

Se autoriza la edificación de entreplantas ajustándose a las determinaciones sobre perfil y aprovechamiento detalladas en la Ficha Urbanística de cada Parcela edificable.

En el caso de disponerse entreplantas, éstas, con independencia de sujetarse a las limitaciones y condicionantes señalados en su correspondiente Ficha Urbanística, se situarán preferentemente en las fachadas o frentes delanteros de la edificación.

## **Art. 25. PERFILES DE CUBIERTA Y ELEMENTOS SOBRE EL PERFIL**

A partir del plano de cornisa se desarrollarán las cubiertas de los edificios, sin superar, salvo requerimiento técnico, una pendiente máxima del 35% y una altura máxima de 2 metros sobre la cornisa en cualquier punto de su desarrollo.

Las líneas del perfil de cubierta de los edificios sólo podrán ser superadas por remates ornamentales, cajas de escalera de ascensores y montacargas y elementos propios de las instalaciones del edificio (chimeneas, antenas, tanques de almacenamiento, acondicionadores, torres de procesos, torretas de acometida eléctrica, elementos publicitarios, paneles de captación de energía solar, etc.) siempre que su ubicación y características queden convenientemente justificados.

## Art. 26. CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES

Exteriormente a la línea límite de edificación de cada parcela, los vuelos, tanto abiertos como cerrados, quedan regulados del siguiente modo:

- Aleros con un vuelo máximo de 1 m.
- Zócalos, pilastras y otros motivos ornamentales de la fachada que no sobresalgan más de 30 cm. de las líneas finas de ésta
- Rótulos y anuncios luminosos que se desarrolle paralelamente al plano de fachada, con un saliente no superior a 50 cm. y situados por encima de 4,5 m. sobre el nivel de la rasante.

## **CAP. 3. CONDICIONES DE HABITABILIDAD, HIGIENE Y DEFENSA DEL MEDIO AMBIENTE**

### **Art. 27. ALTURA DE LOS LOCALES**

La altura interior mínima (medida de la rasante del suelo acabado a la cota inferior del techo acabado o parte inferior de la cercha) de cualquier local destinado a actividad industrial será de 3,50 m.

Los locales destinados a oficinas, vestuarios, exposiciones u otros usos auxiliares que no sean de producción tendrán una altura libre, mínima, de 2,50 m. Esta altura podrá reducirse hasta 2,30 m. en aseos, armarios u otros espacios no destinados a estancia prolongada de personas.

En el caso de disponerse de algún local de sótano presentará una altura libre mínima no inferior a 2,50 m. En ningún caso se podrá ver reducida por saliente de estructura, paso de conducciones u otros elementos, emplazados a menos de 2,10 m. sobre el nivel del pavimento.

### **Art. 28. NORMATIVA GENERAL SOBRE HIGIENE**

En lo que se refiere a condiciones higiénicas en que se deberán desenvolver las actividades previstas, a la necesidad y dimensionamiento de vestuarios y servicios, a las condiciones de ventilación e iluminación de los locales, regirán las disposiciones que sean de obligada aplicación en materia de seguridad y salud en el trabajo.

### **Art. 29. CONTROL DE LAS EMISIONES ATMOSFÉRICAS**

Las emisiones atmosféricas de las industrias que se instalen en el área ordenada, se atenderán a lo establecido por la normativa vigente aplicable en el momento de su autorización en materia de emisiones atmosféricas.

### **Art. 30. CONTROL DE LAS AGUAS RESIDUALES, PLUVIALES E INDUSTRIALES**

#### **1. Disposiciones generales**

- Todas las industrias y actividades que se instalen en el área están obligadas a dar cumplimiento en lo que se refiere a evacuación de aguas residuales y pluviales industriales a la totalidad de los extremos de la normativa contenida en este artículo, sin perjuicio de lo estipulado por la legislación vigente sobre vertidos de aguas y por las Disposiciones Legales que en el futuro se puedan promulgar en su desarrollo o sustitución. Asimismo, las

evacuaciones de aguas residuales e industriales se sujetarán al Reglamento Regulador del Vertido a Colector del Servicio de Aguas de Gipuzkoa.

- Las aguas residuales industriales que cumplan las condiciones fijadas por este artículo, así como el efluente de cocinas-comedor, servicios sanitarios, duchas, etc., se incorporarán exclusivamente a la red de aguas fecales-industriales propuesta por el presente Plan Parcial. La red denominada de pluviales queda por lo tanto reservada para recoger las aguas de lluvia de las cubiertas y de la urbanización superficial, así como la de los cursos discontinuos de agua que atraviesan el sector.
- Las industrias cuyas aguas residuales o pluviales no cumplan las condiciones mínimas de vertido a la red de saneamiento, deberán adoptar o instalar su propio sistema de pretratamiento, depuración y, en su caso, de eliminación de dichas aguas.

## 2. Regulación de vertidos

Se prohíbe el vertido a la red general de recogida de aguas residuales de sustancias contaminantes y en cualquier caso de todos los compuestos y materias que de forma no exhaustiva y agrupados por afinidad o similitud de efectos se señalan a continuación:

**a) Todo aquello que pudiera causar alguno de los siguientes efectos**

- Formación de mezclas inflamables o explosivas
- Efectos corrosivos sobre los materiales de las instalaciones
- Sedimentos, obstrucciones o atascos en las tuberías que dificulten el flujo libre de las aguas y las labores de mantenimiento.
- Creación de condiciones ambientales tóxicas, peligrosas o molestas que dificulten el acceso del personal de inspección, limpieza y mantenimiento o funcionamiento de las instalaciones.
- Perturbación en los procesos y operaciones de la Estación Depuradora que impidan alcanzar los niveles de tratamiento previstos en su diseño.

**b) Los siguientes productos**

- Gasolina, benceno, nafta, fuel-oil, petróleo, aceites volátiles, tolueno, xileno o cualquier otro tipo de sólido, líquido o gas inflamable o explosivo.
- Carburo de calcio, bromato, cloratos, hidruros, percloratos, peróxidos, etc., y toda sustancia sólida, líquida o gaseosa de naturaleza inorgánica potencialmente peligrosa.

- Sólidos, líquidos o gases, tóxicos o venenosos, bien puros o mezclados con otros residuos, que puedan constituir peligros para el personal encargado de la Red
- Cenizas, carbonillas, arena, plumas, plásticos, madera, sangre, estiércol, desperdicios animales, pelos, vísceras y otros cuerpos que puedan causar obstrucciones u obstaculizar los trabajos de conservación y limpieza.
- Disolventes orgánicos, pinturas y colorantes en cualquier proporción.
- Aceite y/o grasas de naturaleza minera, vegetal o animal.
- Todos aquellos productos contemplados en la vigente legislación sobre productos tóxicos o peligrosos.

**c) Los siguientes productos**

- Vertidos industriales, líquidos-concentrados-desechables, cuyo tratamiento corresponda a Planta específica para estos vertidos o Planta Centralizada.
- Vertidos discontinuos procedentes de limpieza de tanques de almacenamiento de combustible, reactivos o materias primas. Estas limpiezas se realizarán de forma que la evacuación no sea a la Red de Alcantarillado Público.

**d) Aguas limpias:**

- Queda prohibida la utilización de agua de dilución en los vertidos, salvo en situaciones de emergencia o peligro.
- No está permitido el desagüe de aguas limpias a los Colectores de Aguas Residuales

Se establecen para el vertido directo los parámetros que el ente gestor de la infraestructura regule en su Reglamento y en la autorización de vertido a obtener por el titular.

Las actividades industriales cuyas aguas residuales sobrepasen los límites establecidos deberán incorporar los pretratamientos correspondientes a fin de garantizar el cumplimiento de los límites fijados por la normativa vigente y la autorización que dispongan de los organismos competentes.

### **Art. 31. CONTROL DE RESIDUOS SÓLIDOS**

Las sustancias tóxicas y peligrosas, no podrán ser evacuadas en ningún caso a través del sistema general de saneamiento o de recogida comunitaria de basuras y residuos sólidos del área. Los residuos sólidos serán gestionados conforme a su naturaleza y la normativa específica que resulte de aplicación en cada momento.

Se estará al régimen jurídico básico necesario para que en la producción y gestión de dicho tipo de residuos se garantice la protección de la salud humana, la defensa del medio ambiente y la preservación de los recursos naturales.

### **Art. 32. CONTROL DE RUIDOS**

El control de ruidos atenderá a los límites establecidos por la normativa vigente en los períodos que en la misma se estipulen. El control se efectuará en base a las directrices establecidas por la normativa vigente de aplicación en su momento.

## **CAP. 4. CONDICIONES DE SEGURIDAD**

### **Art. 33. NORMAS GENERALES**

- 1) Siempre que puedan representar para las personas peligro de caída, los huecos, ventanas, pasarelas, etc., estarán protegidas por un antepecho o barandilla de al menos 1 m. de altura.
- 2) Se dispondrá al menos en cada edificio de un acceso a cubierta desde el exterior o desde un espacio independiente de toda dependencia cerrada.
- 3) Las construcciones e instalaciones del área, a efectos de seguridad, deberán respetar las distancias mínimas respecto de los conductos de las líneas eléctricas aéreas establecidas por la normativa vigente.

### **Art. 34. PROTECCIÓN CONTRA RIESGOS INDUSTRIALES**

En lo referente a protección contra incendios, rayos y otros riesgos, además de las medidas de seguridad que a cada actividad concreta le puedan ser exigibles desde la concesión de licencia de actividad, se dará cumplimiento a las leyes y reglamentos generales sobre la materia (Reglamento de Seguridad contra Incendios en los Establecimientos Industriales, CTE, Almacenamiento de Productos Químicos, Protección Civil, entre otros).

## **CAP. 5. CONDICIONES DE REDES DE SERVICIOS Y DE APARCAMIENTO**

### **Art. 35. REDES DE SERVICIO INTERIOR**

- 1) La Parcela edificable deberá quedar dotada interiormente de red de suministro de agua, red separativa de aguas pluviales y de aguas residuales (fecales e industriales) con acometidas independientes a la red general de saneamiento, red de abastecimiento de energía eléctrica, red de telecomunicaciones y de las instalaciones de servicio que sean exigibles desde la Normativa aplicable a las actividades concretas que se lleven a cabo en ella. Estas redes deberán estar proyectadas y ejecutadas según los Reglamentos e Instrucciones Técnicas vigentes en tales materias.
- 2) Las industrias que produzcan aguas residuales de proceso instalarán en el punto de acometida del saneamiento interior de la parcela a la red general una arqueta equipada suficientemente para la toma de muestras y medición de caudal de acuerdo con las directrices del Reglamento Regulador del Vertido a Colector del Consorcio de Aguas de Gipuzkoa.

Dichas arquetas se ubicarán, siguiendo las instrucciones de los servicios técnicos municipales, fuera de las edificaciones, en lugares fácilmente accesibles y, a poder ser, en suelo de uso público. Los servicios de inspección tendrán libre acceso hasta dichas arquetas, incluso en el caso de quedar emplazadas en suelo de propiedad y uso privados.

- 3) El abastecimiento de agua desde la red municipal a la industria se hará a partir de una caja de contadores que quedará ubicada de forma que pueda ser inspeccionada desde la vía pública, o bien, de admitirse por los servicios técnicos municipales, adosado a la fachada principal del edificio en un lugar accesible.
- 4) La expulsión de gases, humos o vapores y del aire procedente de ventilación forzada o del sistema de acondicionamiento, se hará siempre por encima de la línea de cubierta, de forma que se eviten molestias a los usuarios de la vía pública y a los colindantes.

### **Art. 36. APARCAMIENTO**

Dentro de la parcela quedará habilitado como mínimo el número de plazas de aparcamiento señalados en la correspondiente Ficha Urbanística y un área específica para resolver las necesidades de carga y descarga que originen las actividades industriales implantadas en la misma.

Para el desarrollo de la parcela será en el correspondiente Proyecto de Obras Ordinarias, complementario al Proyecto de Edificación o Estudio de Detalle, donde se justifique la disposición de la obligatoria dotación de aparcamientos prevista para el interior de la parcela.

## **CAP. 6. CONDICIONES DE DISEÑO DE LA EDIFICACIÓN**

### **Art. 37. FACHADAS Y COMPOSICIÓN EXTERIOR DE LA EDIFICACIÓN**

El acabado exterior del edificio y de las instalaciones industriales adoptará un tratamiento compositivo y unos materiales adecuados que faciliten un buen mantenimiento y su correcta integración en el entorno ambiental.

Para ello se tendrán en cuenta los siguientes aspectos:

- El tratamiento compositivo y de materiales de fachadas y cubiertas de un edificio o conjunto edificado sobre una parcela deberá ser lo más unitario posible dentro de las posibilidades funcionales de cada instalación industrial.
- Las construcciones auxiliares e instalaciones complementarias deberán ofrecer un nivel de acabado digno. Su tratamiento será con idéntico nivel de calidad que las edificaciones principales.

### **Art. 38. CERRAMIENTOS**

El límite de la parcela se materializará, en su caso, con cerca de elementos metálicos sobre murete o cierre de fábrica de 1,50 metros de altura máxima. La altura total del cierre no será superior de 2,50 metros.

El proyecto de Obras de Urbanización complementario al Proyecto de Edificación contemplará, en su caso, la construcción de los cerramientos perimetrales de la parcela.

### **Art. 39. ROTULACIÓN Y PUBLICIDAD**

El Proyecto de Edificación estudiará la forma de ordenar y sistematizar los rótulos publicitarios de la industria.

#### **Art. 40. ESPACIOS LIBRES PRIVADOS**

Los espacios libres de propiedad particular ligados a la edificación industrial se diseñarán con condiciones de ornato y salubridad, de forma que garanticen, en su caso, el cumplimiento de las servidumbres de paso establecidas en las fichas urbanísticas. El Ayuntamiento podrá exigir la adopción de medidas paisajísticas (pantallas vegetales, setos, arbolado, etc.) que tiendan a atemperar el posible impacto desfavorable que pueda derivarse de las características de actividad o de las instalaciones industriales implantadas.

#### **Art. 41. MODIFICACIÓN DE FACHADAS**

En el edificio construido, para realizar obras de ampliación o modificación parcial de sus elementos arquitectónicos fundamentales (apertura de nuevos huecos, variación de cubiertas, etc.) y para acometer obras de mantenimiento o sustitución parcial de los materiales y acabados de las fachadas originales, se requerirá la consideración global del edificio en su conjunto en base al correspondiente Proyecto.

### TÍTULO III. ORDENANZAS DE OCUPACIÓN, EDIFICACIÓN Y USO DE LOS SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES, DE SERVICIOS DE INTERÉS PÚBLICO Y SOCIAL Y DE VIALIDAD LOCAL

#### Art. 42. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

El sistema de espacios libres está compuesto por jardines, zonas verdes, recorridos peatonales y los taludes y terraplenes obtenidos con la configuración de las plataformas horizontales.

- **Condiciones de ocupación:** Se caracterizan por no ser edificables, no incluyendo en tal concepto las construcciones propias del mobiliario urbano o instalaciones de infraestructuras públicas de interés general.
- **Condiciones de urbanización:** La urbanización de estos espacios consistirá en la preparación necesaria de los terrenos para efectuar las plantaciones arbóreas que, con arreglo a las condiciones climáticas de la zona, pueda corresponder, y ejecución de caminos y sendas peatonales que por ellos discurren.
- **Condiciones de uso:** Exclusivamente como zonas verdes y jardines de uso público.
- **Condiciones de dominio:** Dominio público.
- **Condiciones de mantenimiento:** En el Proyecto de Reparcelación o Compensación se establecerá el régimen de mantenimiento del conjunto de los espacios públicos del Sector.

#### Art. 43. SISTEMA DE VIALIDAD LOCAL

El sistema de vialidad local está compuesto por: viales de circulación rodada, aparcamientos y aceras.

- **Condiciones de ocupación:** se caracteriza por no ser edificable, no incluyendo como tal concepto las construcciones propias del mobiliario urbano y los cuartos de contadores dispuestos, en su caso, en los aparcamientos laterales de algunas parcelas.
- **Condiciones de edificación:** No se admite ningún tipo de edificación, salvo los mencionados cuartos de contadores.

- **Condiciones de urbanización:** Según Proyecto de Urbanización.
- **Condiciones de uso:** Uso público.
  - Calzadas: Uso libre de tránsito rodado y aparcamiento
  - Aceras y paseos peatonales: Uso exclusivo de tránsito peatonal
- **Condiciones de dominio:** Dominio público
- **Condiciones de mantenimiento:** En el Proyecto de Reparcelación o Compensación se establecerá el régimen de mantenimiento del conjunto de los espacios de dominio público del Sector.

## **TÍTULO IV. FICHAS URBANÍSTICAS**

### **Art. 45. FICHAS URBANÍSTICAS**

La 2<sup>a</sup> parte del Documento de las Ordenanzas Reguladoras contiene la Ficha Urbanística con la normativa específica para la parcela industrial.

Esta normativa específica deberá ser cumplimentada por los Estudios de Detalle, Proyecto de Edificación y Proyecto complementario de Obra Ordinaria de Urbanización, correspondientes a la parcela.



### **3. DOKUMENTUA – ORDENANZA ARAUTZAILEAK**

DOCUMENTO Nº 3 – ORDENANZAS REGULADORAS

---

**HIRIGINTZA FITXAK**

FICHAS URBANÍSTICAS

FICHA URBANÍSTICA

PARCELA 1

**DESCRIPCIÓN GENERAL Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

La **Parcela 1** corresponde a una explanada a la cota +85,30. Se sitúa en la zona norte de la ordenación, y se configura mediante las excavaciones y los rellenos señalados en los perfiles generales de la ordenación del A.I.U. Presenta una forma alargada de ancho variable y una superficie en planta de 8.835,61 m<sup>2</sup>.

Se prevé en ella la construcción de edificación industrial.

En el Plan Parcial se persigue que la parcela sea destinada a una sola industria, tal como pide la demanda actual, pero se podrá dividir la misma de forma que la subparcela mínima sea de 2.000 m<sup>2</sup>. En este caso se requerirá la ordenación global del conjunto de la parcela mediante un Estudio de Detalle unitario. En el Estudio de Detalle se establecerán la división en subparcelas, los retiros que resulten necesarios en función de las regulaciones vigentes en su momento, las rasantes de las plataformas, los puntos de acceso viario y las redes de acometida a los servicios.

**• CONDICIONES DE USO, OCUPACIÓN, APROVECHAMIENTO Y SUBDIVISIÓN PARCELARIA**

**– Usos**

Actividades industriales y usos compatibles regulados según el artículo 6 de las ordenanzas generales. Uso característico: Industrial. Uso Autorizado: Terciario.

**– Ocupación**

Superficie máxima de ocupación ..... 3.591,17 m<sup>2</sup>

**– Techo edificable**

Superficie máxima de techo edificable ..... 4.668,52 m<sup>2</sup>

**– Parcela mínima en caso de división**

En caso de división de la parcela, la subparcela mínima será de 2.000 m<sup>2</sup>

▪ **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN**

– **Rasantes**

La rasante general de explanación de la parcela se prevé a la cota aproximada  $\pm 85,30$ .

Su cota definitiva será fijada por el Proyecto de Urbanización Complementaria de la parcela.

– **Alineaciones**

Las alineaciones límite exteriores de la edificación se ajustarán a lo indicado en el plano nº O.2.1 – Ordenación General, debiendo estudiarse los correspondientes retiros en cada caso.

Las alineaciones de la edificación en caso de segregación interna en subparcela independientes tendrán una distancia mínima de 3 m al lindero de las subparcelas.

– **Perfil edificatorio**

Planta baja con posibilidad de entreplantas (PB+EP) para la edificación industrial. Para el bloque de oficinas asociado intrínsecamente a cada implantación industrial el perfil edificatorio es de planta baja y dos plantas altas (PB + II).

– **Altura máxima**

Una altura a alero de 8 metros y máxima de 10 metros. Esta altura podrá superarse siempre que las necesidades industriales lo justifiquen.

– **Accesos rodados**

Los accesos rodados se dispondrán tal y como se señala indicativamente en el plano nº O.9.1 – Red Viaria. Planta General.

– **Obras de urbanización interior**

Complementariamente al Proyecto de Edificación o Estudio de Detalle se redactará un Proyecto de Obras de Urbanización Complementaria para el conjunto de la parcela, definiendo específicamente los siguientes elementos de la urbanización interior:

- Ordenación y tratamiento de los espacios de antepuertas, regulando los accesos y definiendo los aparcamientos
- Regulación de los accesos, los cerramientos y los aparcamientos.

- Fijación de las rasantes de explanación, resolviendo, en su caso, el sistema de encuentro entre las diferentes plataformas y la red viaria exterior. En su caso, los muros de encuentro entre plataformas dispuestas a diferentes rasantes se considerarán como obras interiores de la parcela no imputables a la urbanización general.
  - Diseño de las redes interiores de infraestructuras de servicio y resolución de sus acometidas a la red general exterior.
- 
- **DOTACIONES**
    - **Aparcamientos**

La previsión mínima de dotación de aparcamiento a disponer en el interior de la parcela en su conjunto será de **38 plazas**, debiendo quedar éstas debidamente señalizadas en el Proyecto de Obras de Urbanización Complementaria al Proyecto de Edificación y Estudio de Detalle, según proceda.
  - **CONDICIONES DE GESTIÓN**
    - **Condiciones de gestión**
      - En el caso de que no haya división de la parcela en subparcelas no se requerirá Estudio de Detalle, exigiéndose tan solo Proyecto de Edificación y Proyecto complementario de Obras de Urbanización, en su caso. En caso de división de la parcela en subparcelas, será necesario además un Estudio de Detalle.
      - En el caso de plantearse una subdivisión parcelaria o no se construya unitariamente el conjunto de la parcela se requerirá la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle para la totalidad de la parcela. En el Estudio de Detalle se fijarán: la subdivisión, los retiros que resulten necesarios en función de las regulaciones vigentes en su momento, la disposición de los accesos y los aparcamientos, las diferentes rasantes de las plataformas, la ordenación de las redes de servicios y la ubicación de los cuartos de contadores.
      - Redacción y aprobación de uno o varios Proyectos de Edificación con sus correspondientes Proyectos complementarios de Obras de Urbanización.

– **Servidumbres**

- Servidumbres que se impongan, desde el Proyecto de Urbanización, para el paso de infraestructuras generales de servicio.
- Servidumbres de paso y maniobra de vehículos que, en su caso, se dispongan en el Estudio de Detalle.

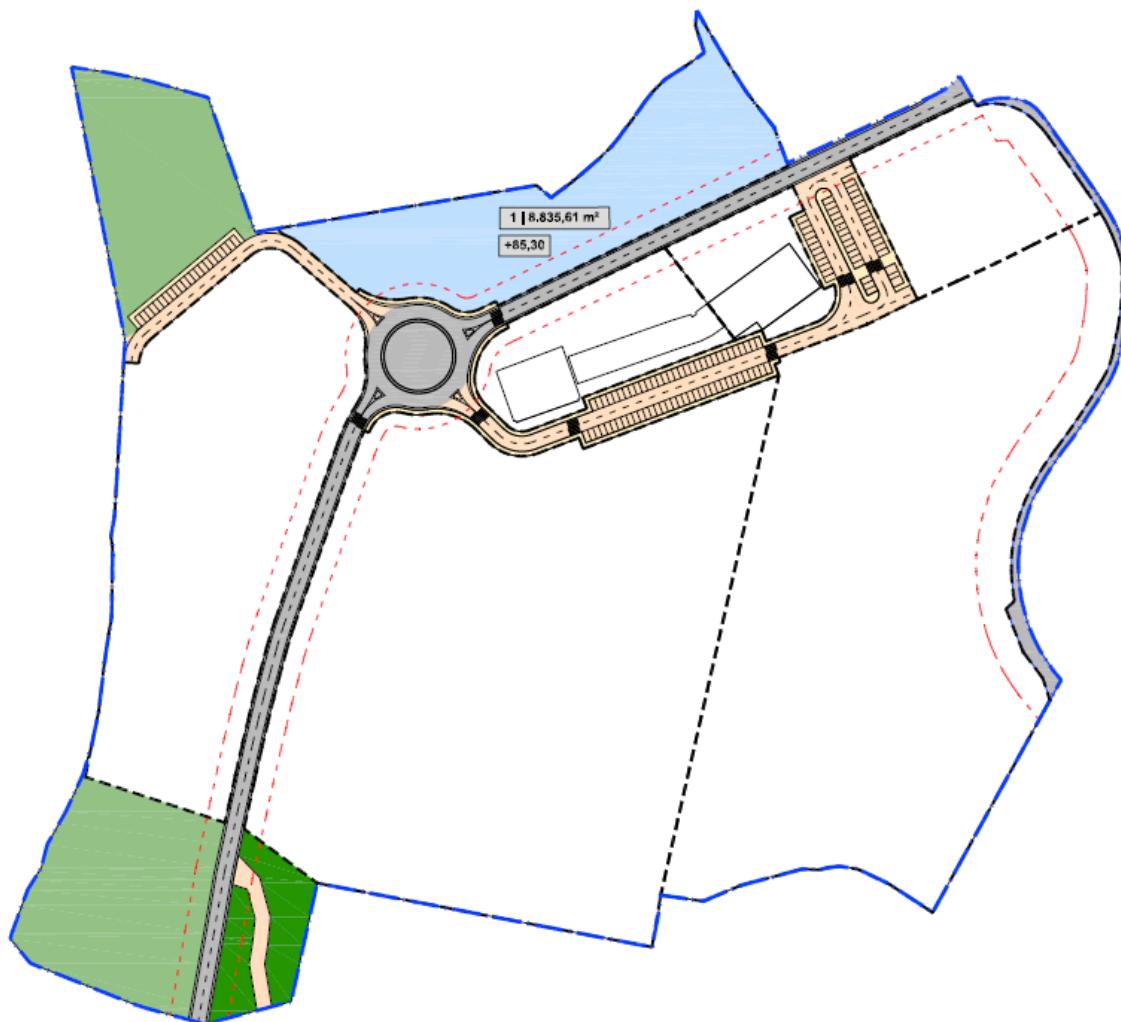


Imagen 1. Croquis de la ubicación de la parcela 1 en el ámbito.

FICHA URBANÍSTICA

PARCELA 2

**DESCRIPCIÓN GENERAL Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

La **Parcela 2** corresponde a una explanada a la cota +84,05. Se sitúa en la zona oeste de la ordenación, y se configura mediante las excavaciones y los rellenos señalados en los perfiles generales de la ordenación del A.I.U. Presenta una forma casi rectangular alargada de ancho variable y una superficie en planta de 17.601,16 m<sup>2</sup>.

Se prevé en ella la construcción de edificación industrial.

En el Plan Parcial se persigue que la parcela sea destinada a una sola industria, tal como pide la demanda actual, pero se podrá dividir la misma de forma que la subparcela mínima sea de 2.000 m<sup>2</sup>. En este caso se requerirá la ordenación global del conjunto de la parcela mediante un Estudio de Detalle unitario. En el Estudio de Detalle se establecerán la división en subparcelas, los retiros que resulten necesarios en función de las regulaciones vigentes en su momento, las rasantes de las plataformas, los puntos de acceso viario y las redes de acometida a los servicios.

**▪ CONDICIONES DE USO, OCUPACIÓN, APROVECHAMIENTO Y SUBDIVISIÓN PARCELARIA**

**– Usos**

Actividades industriales y usos compatibles regulados según el artículo 6 de las ordenanzas generales. Uso característico: Industrial. Uso Autorizado: Terciario.

**– Ocupación**

Superficie máxima de ocupación ..... 7.153,86 m<sup>2</sup>

**– Techo edificable**

Superficie máxima de techo edificable

- Parcela 2.1 ..... 6.500,00 m<sup>2</sup>
- Parcela 2.2 ..... 5.075,02 m<sup>2</sup>

**– Parcela mínima en caso de división**

En caso de división de la parcela, la subparcela mínima será de 2.000 m<sup>2</sup>

- **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN**

- **Rasantes**

La rasante general de explanación de la parcela se prevé a la cota aproximada  $\pm 84,05$ .

Su cota definitiva será fijada por el Proyecto de Urbanización Complementaria de la parcela.

- **Alineaciones**

Las alineaciones límite exteriores de la edificación se ajustarán a lo indicado en el plano nº O.2.1 – Ordenación General, debiendo estudiarse los correspondientes retiros en cada caso.

Las alineaciones de la edificación en caso de segregación interna en subparcela independientes tendrán una distancia mínima de 3 m al lindero de las subparcelas.

- **Perfil edificatorio**

Para la **Parcela 2.1** con posibilidad de una planta alta (PB+I) para la edificación industrial. Para el bloque de oficinas asociado intrínsecamente a cada implantación industrial el perfil edificatorio es de planta baja y dos plantas altas (PB + II).

Para la **Parcela 2.2** con posibilidad de entreplantas (PB+EP) para la edificación industrial. Para el bloque de oficinas asociado intrínsecamente a cada implantación industrial el perfil edificatorio es de planta baja y dos plantas altas (PB + II).

- **Altura máxima**

Para ambas parcelas, 2.1 y 2.2, altura a alero de 8 metros y máxima de 10 metros. Esta altura podrá superarse siempre que las necesidades industriales lo justifiquen.

- **Accesos rodados**

Los accesos rodados se dispondrán tal y como se señala indicativamente en el plano nº O.9.1 – Red Viaria. Planta General.

- **Obras de urbanización interior**

Complementariamente al Proyecto de Edificación o Estudio de Detalle se redactará un Proyecto de Obras de Urbanización Complementaria para el conjunto de la parcela, definiendo específicamente los siguientes elementos de la urbanización interior:

- Ordenación y tratamiento de los espacios de antepuertas, regulando los accesos y definiendo los aparcamientos
  - Regulación de los accesos, los cerramientos y los aparcamientos.
  - Fijación de las rasantes de explanación, resolviendo, en su caso, el sistema de encuentro entre las diferentes plataformas y la red viaria exterior. En su caso, los muros de encuentro entre plataformas dispuestas a diferentes rasantes se considerarán como obras interiores de la parcela no imputables a la urbanización general.
  - Diseño de las redes interiores de infraestructuras de servicio y resolución de sus acometidas a la red general exterior.
- 
- **DOTACIONES**
    - **Aparcamientos**

La previsión mínima de dotación de aparcamiento a disponer en el interior de la parcela en su conjunto será de **52 plazas** para la parcela 2.1 y de **41 plazas** para la parcela 2.2, debiendo quedar éstas debidamente señalizadas en el Proyecto de Obras de Urbanización Complementaria al Proyecto de Edificación y Estudio de Detalle, según proceda.
- 
- **CONDICIONES DE GESTIÓN**
    - **Condiciones de gestión**
      - En el caso de que no haya división de la parcela en subparcelas no se requerirá Estudio de Detalle, exigiéndose tan solo Proyecto de Edificación y Proyecto complementario de Obras de Urbanización, en su caso. En caso de división de la parcela en subparcelas, será necesario además un Estudio de Detalle.
      - En el caso de plantearse una subdivisión parcelaria o no se construya unitariamente el conjunto de la parcela se requerirá la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle para la totalidad de la parcela. En el Estudio de Detalle se fijarán: la subdivisión, los retiros que resulten necesarios en función de las regulaciones vigentes en su momento, la disposición de los accesos y los aparcamientos, las diferentes rasantes de las plataformas, la ordenación de las redes de servicios y la ubicación de los cuartos de contadores.

- Redacción y aprobación de uno o varios Proyectos de Edificación con sus correspondientes Proyectos complementarios de Obras de Urbanización.

– **Servidumbres**

- Servidumbres que se impongan, desde el Proyecto de Urbanización, para el paso de infraestructuras generales de servicio.
- Servidumbres de paso y maniobra de vehículos que, en su caso, se dispongan en el Estudio de Detalle.

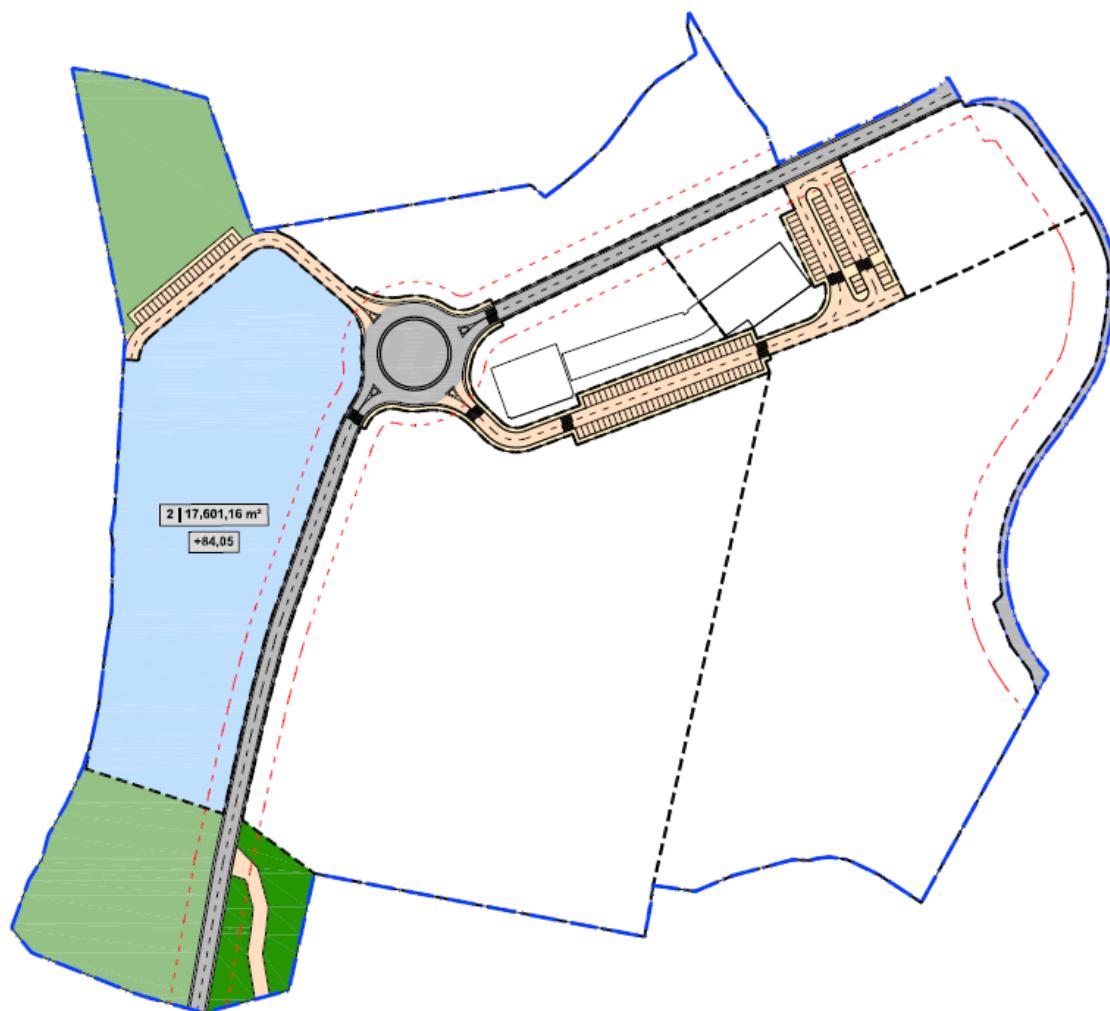


Imagen 2. Croquis de la ubicación de la parcela 2 en el ámbito.

**FICHA URBANÍSTICA**

**PARCELA 3**

**DESCRIPCIÓN GENERAL Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

La **Parcela 3** corresponde a una explanada a la cota +92,00. Se sitúa en la zona central y sur del A.I.U., y se configura mediante las excavaciones y los rellenos señalados en los perfiles generales de la ordenación del A.I.U. Presenta una forma predominantemente rectangular y una superficie en planta de 36.912,54 m<sup>2</sup>.

Se prevé en ella la construcción de edificación industrial.

En el Plan Parcial se persigue que la parcela sea destinada a una sola industria, tal como pide la demanda actual, pero se podrá dividir la misma de forma que la subparcela mínima sea de 2.000 m<sup>2</sup>. En este caso se requerirá la ordenación global del conjunto de la parcela mediante un Estudio de Detalle unitario. En el Estudio de Detalle se establecerán la división en subparcelas, los retiros que resulten necesarios en función de las regulaciones vigentes en su momento, las rasantes de las plataformas, los puntos de acceso viario y las redes de acometida a los servicios.

**• CONDICIONES DE USO, OCUPACIÓN, APROVECHAMIENTO Y SUBDIVISIÓN PARCELARIA**

**– Usos**

Actividades industriales y usos compatibles regulados según el artículo 6 de las ordenanzas generales. Uso característico: Industrial. Uso Autorizado: Terciario.

**– Ocupación**

Superficie máxima de ocupación ..... 15.002,83 m<sup>2</sup>

**– Techo edificable**

Superficie máxima de techo edificable

- Parcela 3.1 ..... 19.866,67 m<sup>2</sup>
- Parcela 3.2 ..... 3.900,00 m<sup>2</sup>

**– Parcela mínima en caso de división**

En caso de división de la parcela, la subparcela mínima será de 2.000 m<sup>2</sup>

- **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN**

- **Rasantes**

La rasante general de explanación de la parcela se prevé a la cota aproximada  $\pm$  92,00. Su cota definitiva será fijada por el Proyecto de Urbanización Complementaria de la parcela.

- **Alineaciones**

Las alineaciones límite exteriores de la edificación se ajustarán a lo indicado en el plano nº O.2.1 – Ordenación General, debiendo estudiarse los correspondientes retiros en cada caso.

En la **Parcela 3.1** para la planta alta se retranqueará 10 metros con respecto a la planta baja en todo su frente oeste –toda la longitud del frente que da a la carretera GI-2631–.

Las alineaciones de la edificación en caso de segregación interna en subparcela independientes tendrán una distancia mínima de 3 m al lindero de las subparcelas.

- **Perfil edificatorio**

Para la **Parcela 3.1** con posibilidad de una planta alta (PB+I) para la edificación industrial. Para el bloque de oficinas asociado intrínsecamente a cada implantación industrial el perfil edificatorio es de planta baja y dos plantas altas (PB + II).

Para la **Parcela 3.2** con posibilidad de una planta alta (PB+I) para la edificación industrial. Para el bloque de oficinas asociado intrínsecamente a cada implantación industrial el perfil edificatorio es de planta baja y dos plantas altas (PB + II).

- **Altura máxima**

Para la **Parcela 3.1** altura máxima de 15 metros. Esta altura podrá superarse siempre que las necesidades industriales lo justifiquen.

Para la **Parcela 3.2** altura máxima de 9,5 metros en cada una de las plataformas previstas. Esta altura podrá superarse siempre que las necesidades industriales lo justifiquen.

– **Accesos rodados**

Los accesos rodados se dispondrán tal y como se señala indicativamente en el plano nº O.9.1 – Red Viaria. Planta General.

– **Obras de urbanización interior**

Complementariamente al Proyecto de Edificación o Estudio de Detalle se redactará un Proyecto de Obras de Urbanización Complementaria para el conjunto de la parcela, definiendo específicamente los siguientes elementos de la urbanización interior:

- Ordenación y tratamiento de los espacios de antepuertas, regulando los accesos y definiendo los aparcamientos
- Regulación de los accesos, los cerramientos y los aparcamientos.
- Fijación de las rasantes de explanación, resolviendo, en su caso, el sistema de encuentro entre las diferentes plataformas y la red viaria exterior. En su caso, los muros de encuentro entre plataformas dispuestas a diferentes rasantes se considerarán como obras interiores de la parcela no imputables a la urbanización general.
- Diseño de las redes interiores de infraestructuras de servicio y resolución de sus acometidas a la red general exterior.

▪ **DOTACIONES**

– **Aparcamientos**

La previsión mínima de dotación de aparcamiento a disponer en el interior de la parcela en su conjunto será de **159 plazas** para la **parcela 3.1** y de **31 plazas** para la **parcela 3.2**, debiendo quedar éstas debidamente señalizadas en el Proyecto de Obras de Urbanización Complementaria al Proyecto de Edificación y Estudio de Detalle, según proceda.

▪ **CONDICIONES DE GESTIÓN**

– **Condiciones de gestión**

- En el caso de que no haya división de la parcela en subparcelas no se requerirá Estudio de Detalle, exigiéndose tan solo Proyecto de Edificación y Proyecto

complementario de Obras de Urbanización, en su caso. En caso de división de la parcela en subparcelas, será necesario además un Estudio de Detalle.

- En el caso de plantearse una subdivisión parcelaria o no se construya unitariamente el conjunto de la parcela se requerirá la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle para la totalidad de la parcela. En el Estudio de Detalle se fijarán: la subdivisión, los retiros que resulten necesarios en función de las regulaciones vigentes en su momento, la disposición de los accesos y los aparcamientos, las diferentes rasantes de las plataformas, la ordenación de las redes de servicios y la ubicación de los cuartos de contadores.
- Redacción y aprobación de uno o varios Proyectos de Edificación con sus correspondientes Proyectos complementarios de Obras de Urbanización.

– **Servidumbres**

- Servidumbres que se impongan, desde el Proyecto de Urbanización, para el paso de infraestructuras generales de servicio.
- Servidumbres de paso y maniobra de vehículos que, en su caso, se dispongan en el Estudio de Detalle.

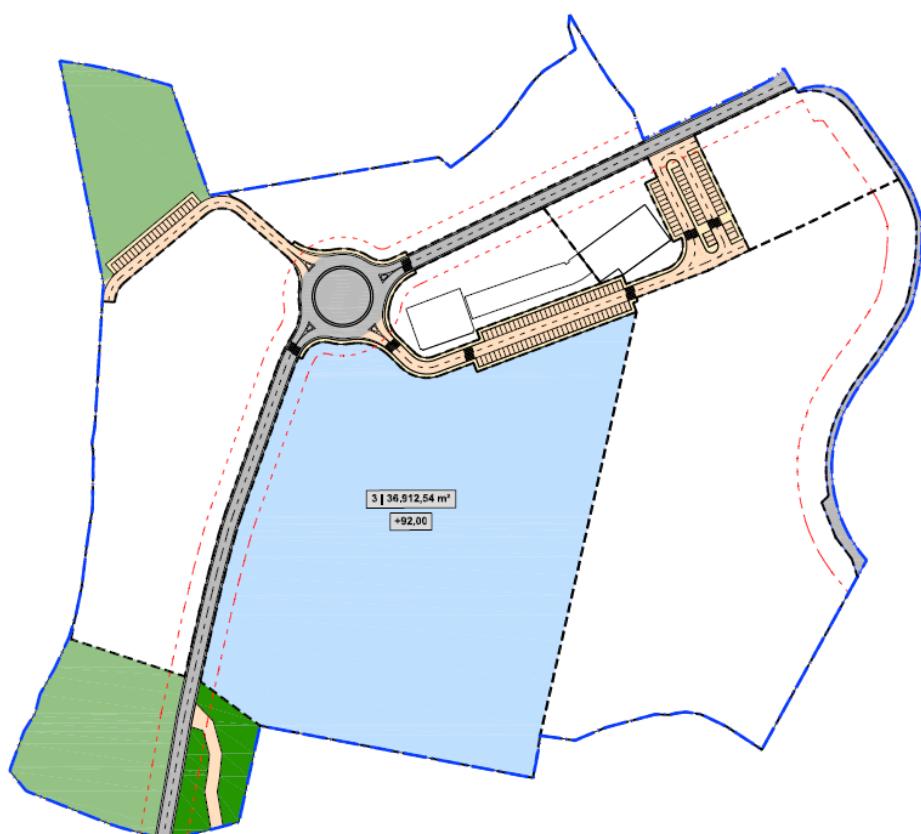


Imagen 3. Croquis de la ubicación de la parcela 3 en el ámbito.

**FICHA URBANÍSTICA**

**PARCELA 4**

**DESCRIPCIÓN GENERAL Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

La **Parcela 4** corresponde a una explanada a la cota +85,00. Se sitúa en la zona este de la ordenación, y se configura mediante las excavaciones y los rellenos señalados en los perfiles generales de la ordenación del A.I.U. Presenta una forma alargada de ancho variable y una superficie en planta de 33.441,74 m<sup>2</sup>.

Se prevé en ella la construcción de edificación industrial.

En el Plan Parcial se persigue que la parcela sea destinada a una sola industria, tal como pide la demanda actual, pero se podrá dividir la misma de forma que la subparcela mínima sea de 2.000 m<sup>2</sup>. En este caso se requerirá la ordenación global del conjunto de la parcela mediante un Estudio de Detalle unitario. En el Estudio de Detalle se establecerán la división en subparcelas, los retiros que resulten necesarios en función de las regulaciones vigentes en su momento, las rasantes de las plataformas, los puntos de acceso viario y las redes de acometida a los servicios.

**• CONDICIONES DE USO, OCUPACIÓN, APROVECHAMIENTO Y SUBDIVISIÓN PARCELARIA**

**– Usos**

Actividades industriales y usos compatibles regulados según el artículo 6 de las ordenanzas generales. Uso característico: Industrial. Uso Autorizado: Terciario.

**– Ocupación**

Superficie máxima de ocupación ..... 13.592,15 m<sup>2</sup>

**– Techo edificable**

Superficie máxima de techo edificable ..... 17.669,79 m<sup>2</sup>

**– Parcela mínima en caso de división**

En caso de división de la parcela, la subparcela mínima será de 2.000 m<sup>2</sup>

## ▪ CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

### – Rasantes

La rasante general de explanación de la parcela se prevé a la cota aproximada  $\pm 85,00$ . Su cota definitiva será fijada por el Proyecto de Urbanización Complementaria de la parcela.

### – Alineaciones

Las alineaciones límite exteriores de la edificación se ajustarán a lo indicado en el plano nº O.2.1 – Ordenación General, debiendo estudiarse los correspondientes retiros en cada caso.

Las alineaciones de la edificación en caso de segregación interna en subparcela independientes tendrán una distancia mínima de 3 m al lindero de las subparcelas.

### – Perfil edificatorio

Planta baja con posibilidad de entreplantas (PB+EP) para la edificación industrial. Para el bloque de oficinas asociado intrínsecamente a cada implantación industrial el perfil edificatorio es de planta baja y dos plantas altas (PB + II).

### – Altura máxima

Una altura a alero de 8 metros y máxima de 10 metros. Esta altura podrá superarse siempre que las necesidades industriales lo justifiquen.

### – Accesos rodados

Los accesos rodados se dispondrán tal y como se señala indicativamente en el plano nº O.9.1 – Red Viaria. Planta General.

### – Obras de urbanización interior

Complementariamente al Proyecto de Edificación o Estudio de Detalle se redactará un Proyecto de Obras de Urbanización Complementaria para el conjunto de la parcela, definiendo específicamente los siguientes elementos de la urbanización interior:

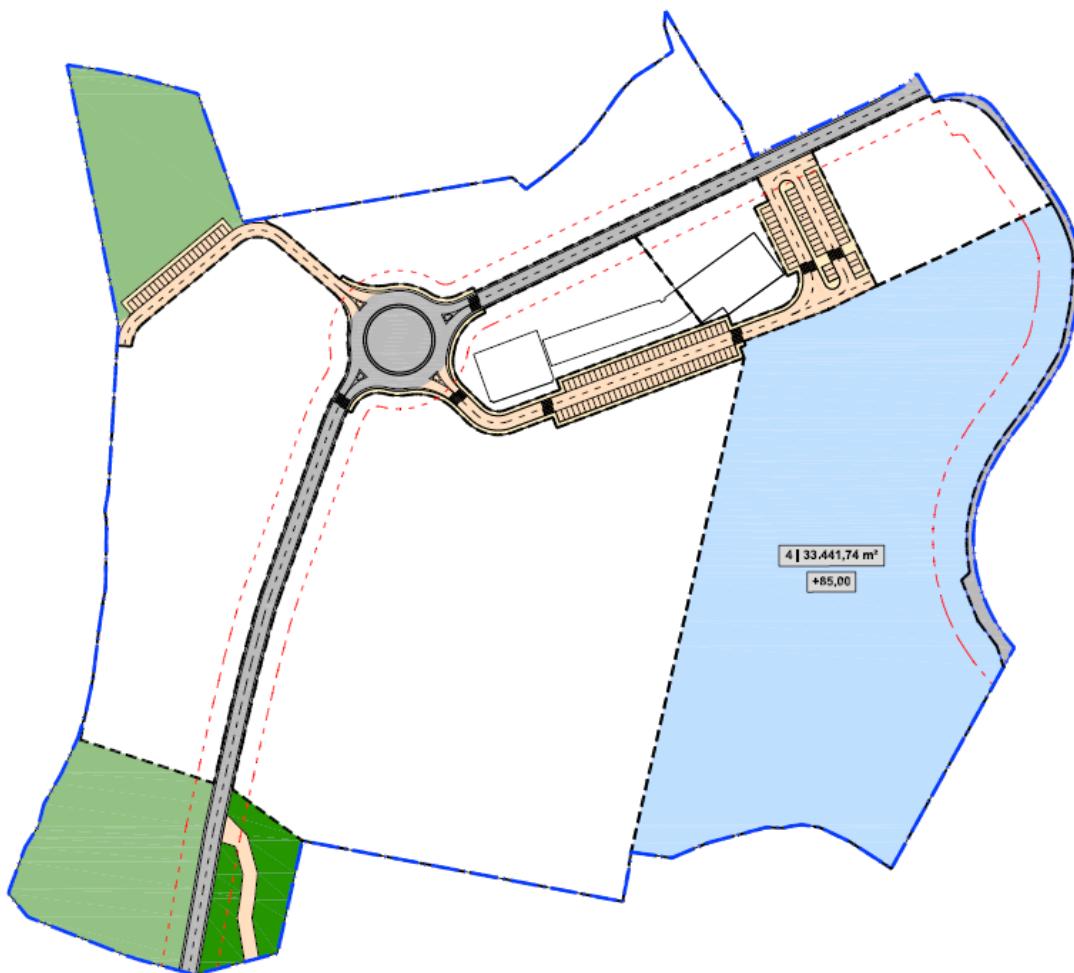
- Ordenación y tratamiento de los espacios de antepuertas, regulando los accesos y definiendo los aparcamientos
- Regulación de los accesos, los cerramientos y los aparcamientos.

- Fijación de las rasantes de explanación, resolviendo, en su caso, el sistema de encuentro entre las diferentes plataformas y la red viaria exterior. En su caso, los muros de encuentro entre plataformas dispuestas a diferentes rasantes se considerarán como obras interiores de la parcela no imputables a la urbanización general.
  - Diseño de las redes interiores de infraestructuras de servicio y resolución de sus acometidas a la red general exterior.
- 
- **DOTACIONES**
    - **Aparcamientos**

La previsión mínima de dotación de aparcamiento a disponer en el interior de la parcela en su conjunto será de **142 plazas**, debiendo quedar éstas debidamente señalizadas en el Proyecto de Obras de Urbanización Complementaria al Proyecto de Edificación y Estudio de Detalle, según proceda.
  - **CONDICIONES DE GESTIÓN**
    - **Condiciones de gestión**
      - En el caso de que no haya división de la parcela en subparcelas no se requerirá Estudio de Detalle, exigiéndose tan solo Proyecto de Edificación y Proyecto complementario de Obras de Urbanización, en su caso. En caso de división de la parcela en subparcelas, será necesario además un Estudio de Detalle.
      - En el caso de plantearse una subdivisión parcelaria o no se construya unitariamente el conjunto de la parcela se requerirá la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle para la totalidad de la parcela. En el Estudio de Detalle se fijarán: la subdivisión, los retiros que resulten necesarios en función de las regulaciones vigentes en su momento, la disposición de los accesos y los aparcamientos, las diferentes rasantes de las plataformas, la ordenación de las redes de servicios y la ubicación de los cuartos de contadores.
      - Redacción y aprobación de uno o varios Proyectos de Edificación con sus correspondientes Proyectos complementarios de Obras de Urbanización.

– **Servidumbres**

- Servidumbres que se impongan, desde el Proyecto de Urbanización, para el paso de infraestructuras generales de servicio.
- Servidumbres de paso y maniobra de vehículos que, en su caso, se dispongan en el Estudio de Detalle.



**Imagen 4.** Croquis de la ubicación de la parcela 4 en el ámbito.

FICHA URBANÍSTICA

PARCELA 5

**DESCRIPCIÓN GENERAL Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

La **Parcela 5** corresponde a una explanada a la cota +89,20. Se sitúa en la zona noreste de la ordenación, y se configura mediante las excavaciones y los rellenos señalados en los perfiles generales de la ordenación del A.I.U. Presenta una forma casi cuadrada y una superficie en planta de 5.257,06 m<sup>2</sup>.

Se prevé en ella la construcción de equipamiento terciario compatible con el de industrial de 1<sup>a</sup> categoría.

▪ **CONDICIONES DE USO, OCUPACIÓN, APROVECHAMIENTO Y SUBDIVISIÓN PARCELARIA**

– **Usos**

Característico: Equipamiento Terciario. Autorizado: Industrial de 1<sup>a</sup> categoría.

– **Ocupación**

Superficie máxima de ocupación ..... 2.160,00 m<sup>2</sup>

– **Techo edificable**

Superficie máxima de techo edificable ..... 4.320,00 m<sup>2</sup>

– **Parcela mínima en caso de división**

En caso de división de la parcela, la subparcela mínima será de 500 m<sup>2</sup>

- **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN**

- **Rasantes**

La rasante general de explanación de la parcela se prevé a la cota aproximada  $\pm 89,20$ .

Su cota definitiva será fijada por el Proyecto de Urbanización Complementaria de la parcela.

- **Alineaciones**

Las alineaciones límite exteriores de la edificación se ajustarán a lo indicado en el plano nº O.2.1 – Ordenación General, debiendo estudiarse los correspondientes retiros en cada caso.

Las alineaciones de la edificación en caso de segregación interna en subparcela independientes tendrán una distancia mínima de 3 m al lindero de las subparcelas.

- **Perfil edificatorio**

Planta baja con posibilidad de bajo rasante y una planta alta (BR/PB+I) para la edificación terciaria o industrial. Para el bloque de oficinas asociado intrínsecamente a cada implantación industrial el perfil edificatorio es de planta baja y dos plantas altas (PB + II).

- **Altura máxima**

Una altura a alero de 8 metros y máxima de 10 metros. Esta altura podrá superarse siempre que las necesidades industriales lo justifiquen.

- **Accesos rodados**

Los accesos rodados se dispondrán tal y como se señala indicativamente en el plano nº O.9.1 – Red Viaria. Planta General.

- **Obras de urbanización interior**

Complementariamente al Proyecto de Edificación o Estudio de Detalle se redactará un Proyecto de Obras de Urbanización Complementaria para el conjunto de la parcela, definiendo específicamente los siguientes elementos de la urbanización interior:

- Ordenación y tratamiento de los espacios de antepuertas, regulando los accesos y definiendo los aparcamientos

- Regulación de los accesos, los cerramientos y los aparcamientos.
  - Fijación de las rasantes de explanación, resolviendo, en su caso, el sistema de encuentro entre las diferentes plataformas y la red viaria exterior. En su caso, los muros de encuentro entre plataformas dispuestas a diferentes rasantes se considerarán como obras interiores de la parcela no imputables a la urbanización general.
  - Diseño de las redes interiores de infraestructuras de servicio y resolución de sus acometidas a la red general exterior.
- 
- **DOTACIONES**
    - **Aparcamientos**

La previsión mínima de dotación de aparcamiento a disponer en el interior de la parcela en su conjunto será de **56 plazas**, debiendo quedar éstas debidamente señalizadas en el Proyecto de Obras de Urbanización Complementaria al Proyecto de Edificación y Estudio de Detalle, según proceda.
- 
- **CONDICIONES DE GESTIÓN**
    - **Condiciones de gestión**
      - En el caso de que no haya división de la parcela en subparcelas no se requerirá Estudio de Detalle, exigiéndose tan solo Proyecto de Edificación y Proyecto complementario de Obras de Urbanización, en su caso. En caso de división de la parcela en subparcelas, será necesario además un Estudio de Detalle.
      - En el caso de plantearse una subdivisión parcelaria o no se construya unitariamente el conjunto de la parcela se requerirá la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle para la totalidad de la parcela. En el Estudio de Detalle se fijarán: la subdivisión, los retiros que resulten necesarios en función de las regulaciones vigentes en su momento, la disposición de los accesos y los aparcamientos, las diferentes rasantes de las plataformas, la ordenación de las redes de servicios y la ubicación de los cuartos de contadores.
      - Redacción y aprobación de uno o varios Proyectos de Edificación con sus correspondientes Proyectos complementarios de Obras de Urbanización.

– **Servidumbres**

- Servidumbres que se impongan, desde el Proyecto de Urbanización, para el paso de infraestructuras generales de servicio.
- Servidumbres de paso y maniobra de vehículos que, en su caso, se dispongan en el Estudio de Detalle.

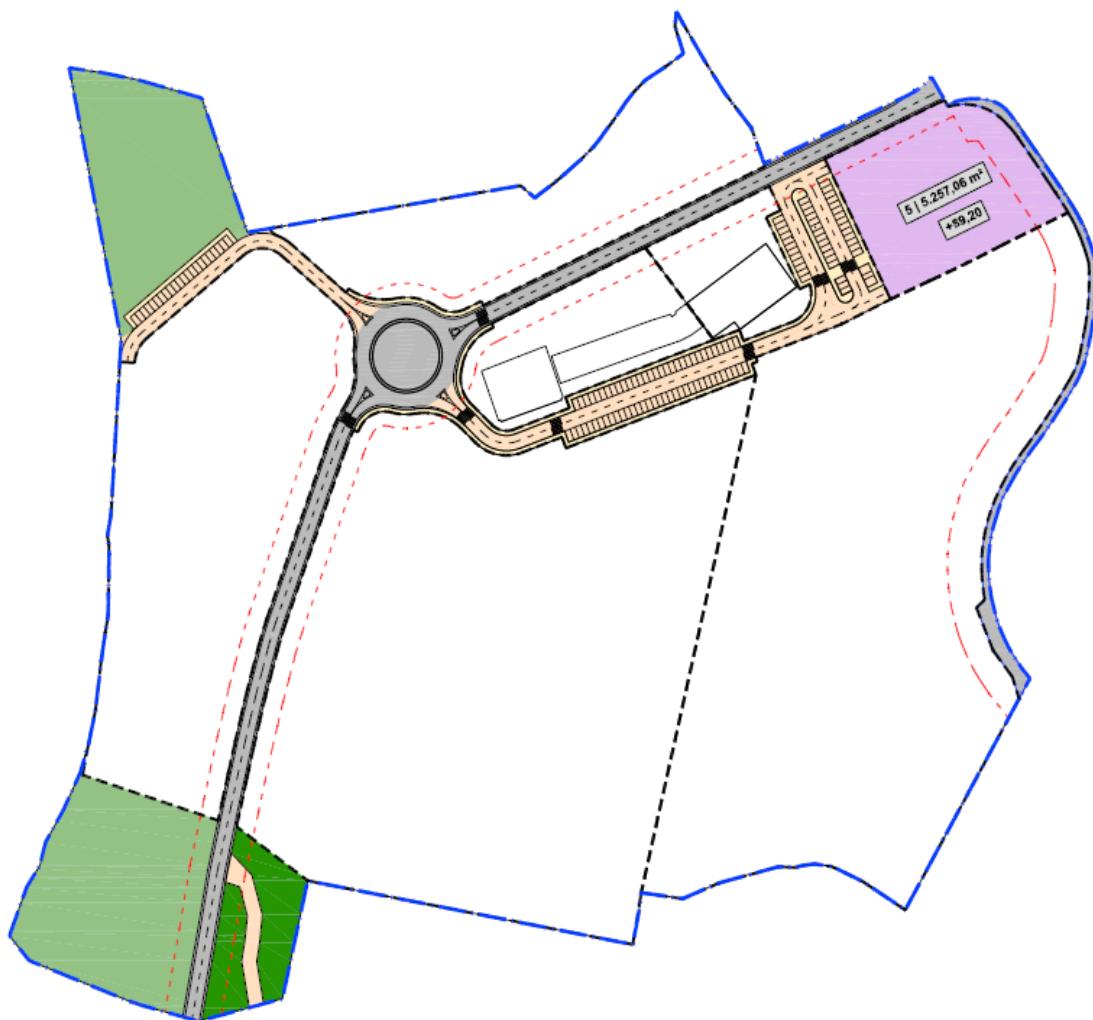


Imagen 5. Croquis de la ubicación de la parcela 5 en el ámbito.

FICHA URBANÍSTICA

PARCELA P.C.1

**DESCRIPCIÓN GENERAL Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

La **Parcela Consolidada 1 (P.C. 1)** corresponde a la parcela existente a consolidar que se encuentra a una cota aproximada de +87,50. Se sitúa en la zona central de la ordenación. Presenta una forma cuasi cuadrada y una superficie en planta de 2.685,30 m<sup>2</sup>.

Actualmente se encuentra una edificación industrial.

▪ **CONDICIONES DE USO, OCUPACIÓN, APROVECHAMIENTO Y SUBDIVISIÓN PARCELARIA**

– **Usos**

Actividades industriales y usos compatibles regulados según el artículo 6 de las ordenanzas generales. Característico: Industrial. Autorizado: Terciario.

– **Ocupación**

Superficie máxima de ocupación ..... 932,10 m<sup>2</sup>

En el caso de sustitución de las edificaciones la nueva edificación mantendrá la superficie construida actual.

– **Techo edificable**

En el caso de sustitución de las edificaciones la nueva edificación mantendrá la superficie construida actual.

– **Parcela mínima en caso de división**

La parcela será indivisible.

## ▪ CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

### – Rasantes

La rasante de la parcela existente está a la cota aproximada ± 87,50.

### – Alineaciones

Las alineaciones límite exteriores de la edificación se ajustarán a lo indicado en el plano nº O.2.1 – Ordenación General, debiendo estudiarse los correspondientes retiros en cada caso.

### – Perfil edificatorio

En el caso de sustitución de la edificación actual el perfil máximo permitido para la nueva edificación será de planta baja más entreplanta (PB+EP).

### – Altura máxima

En el caso de sustitución de las edificaciones la nueva edificación tendrá una altura máxima permitida de 12 m.

### – Accesos rodados

Los accesos rodados se dispondrán tal y como se señala indicativamente en el plano nº O.9.1 – Red Viaria. Planta General.

### – Obras de urbanización interior

Complementariamente al Proyecto de Edificación o Estudio de Detalle se redactará un Proyecto de Obras de Urbanización Complementaria para el conjunto de la parcela, definiendo específicamente los siguientes elementos de la urbanización interior:

- Ordenación y tratamiento de los espacios de antepuertas, regulando los accesos y definiendo los aparcamientos
- Regulación de los accesos, los cerramientos y los aparcamientos.
- Fijación de las rasantes de explanación, resolviendo, en su caso, el sistema de encuentro entre las diferentes plataformas y la red viaria exterior. En su caso, los muros de encuentro entre plataformas dispuestas a diferentes rasantes se considerarán como obras interiores de la parcela no imputables a la urbanización general.

- Diseño de las redes interiores de infraestructuras de servicio y resolución de sus acometidas a la red general exterior.

- **DOTACIONES**

- **Aparcamientos**

La previsión mínima de dotación de aparcamiento a disponer en el interior de la parcela en su conjunto será de **7 plazas**, debiendo quedar éstas debidamente señalizadas en el Proyecto de Obras de Urbanización Complementaria al Proyecto de Edificación y Estudio de Detalle, según proceda.

- **CONDICIONES DE GESTIÓN**

- **Condiciones de gestión**

- En el caso de que se sustituya la edificación se requerirá Estudio de Detalle además del Proyecto de Edificación y Proyecto complementario de Obras de Urbanización.

- **Servidumbres**

- Servidumbres que se impongan, desde el Proyecto de Urbanización, para el paso de infraestructuras generales de servicio.
    - Servidumbres de paso y maniobra de vehículos que, en su caso, se dispongan en el Estudio de Detalle.

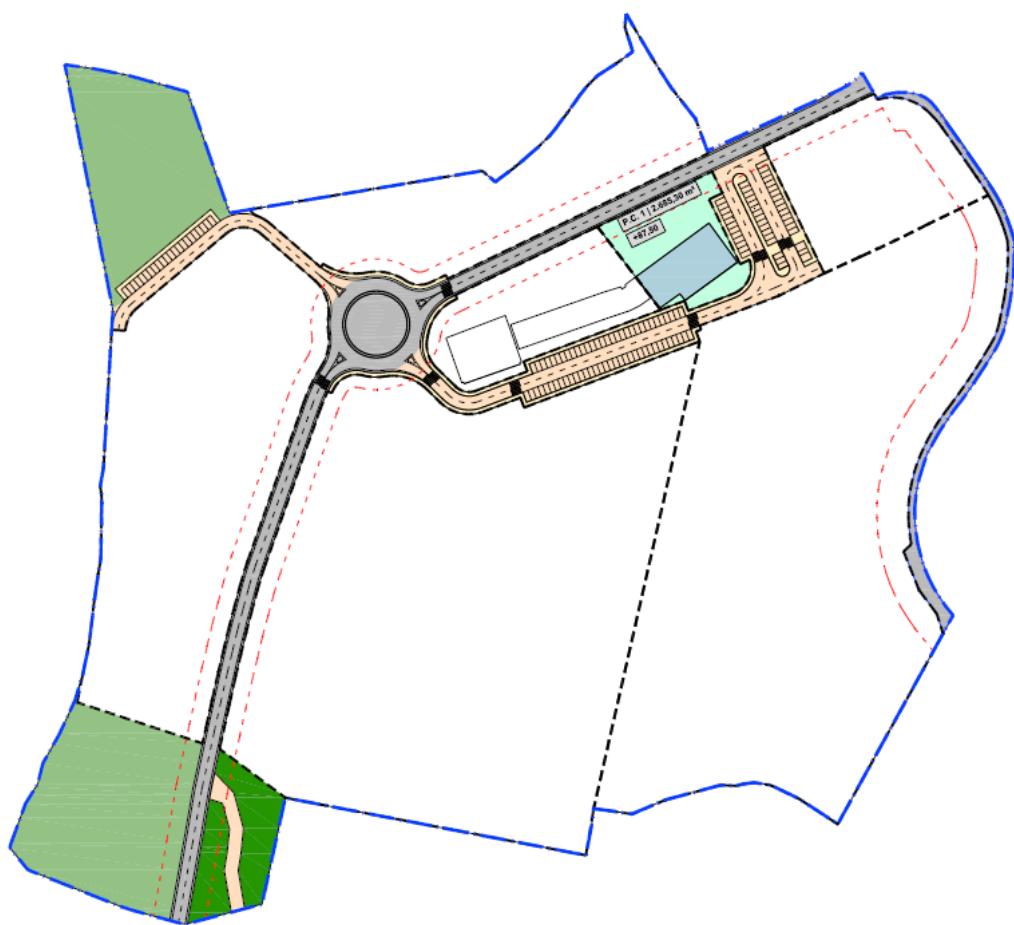


Imagen 6. Croquis de la ubicación de la parcela P.C. 1 en el ámbito.

FICHA URBANÍSTICA

PARCELA P.C.2

**DESCRIPCIÓN GENERAL Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

La **Parcela Consolidada 2 (P.C. 2)** corresponde a la parcela existente a consolidar que se encuentra a una cota aproximada de +88,50. Se sitúa en la zona central de la ordenación. Presenta una forma cuasi cuadrada y una superficie en planta de 4.479,42 m<sup>2</sup>.

Actualmente se encuentra una edificación industrial.

▪ **CONDICIONES DE USO, OCUPACIÓN, APROVECHAMIENTO Y SUBDIVISIÓN PARCELARIA**

– **Usos**

Actividades industriales y usos compatibles regulados según el artículo 6 de las ordenanzas generales. Característico: Industrial. Autorizado: Terciario.

– **Ocupación**

Superficie máxima de ocupación ..... 1.508,53 m<sup>2</sup>

En el caso de sustitución de las edificaciones la nueva edificación mantendrá la superficie construida actual.

– **Techo edificable**

En el caso de sustitución de las edificaciones la nueva edificación mantendrá la superficie construida actual.

– **Parcela mínima en caso de división**

La parcela será indivisible.

## ▪ CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN

### – Rasantes

La rasante de la parcela existente está a la cota aproximada ± 88,50.

### – Alineaciones

Las alineaciones límite exteriores de la edificación se ajustarán a lo indicado en el plano nº O.2.1 – Ordenación General, debiendo estudiarse los correspondientes retiros en cada caso.

### – Perfil edificatorio

En el caso de sustitución de la edificación actual el perfil máximo permitido para la nueva edificación será de planta baja más entreplanta (PB+EP).

### – Altura máxima

En el caso de sustitución de las edificaciones la nueva edificación tendrá una altura máxima permitida de 12 m.

### – Accesos rodados

Los accesos rodados se dispondrán tal y como se señala indicativamente en el plano nº O.9.1 – Red Viaria. Planta General.

### – Obras de urbanización interior

Complementariamente al Proyecto de Edificación o Estudio de Detalle se redactará un Proyecto de Obras de Urbanización Complementaria para el conjunto de la parcela, definiendo específicamente los siguientes elementos de la urbanización interior:

- Ordenación y tratamiento de los espacios de antepuertas, regulando los accesos y definiendo los aparcamientos
- Regulación de los accesos, los cerramientos y los aparcamientos.
- Fijación de las rasantes de explanación, resolviendo, en su caso, el sistema de encuentro entre las diferentes plataformas y la red viaria exterior. En su caso, los muros de encuentro entre plataformas dispuestas a diferentes rasantes se considerarán como obras interiores de la parcela no imputables a la urbanización general.

- Diseño de las redes interiores de infraestructuras de servicio y resolución de sus acometidas a la red general exterior.

- **DOTACIONES**

- **Aparcamientos**

La previsión mínima de dotación de aparcamiento a disponer en el interior de la parcela en su conjunto será de **12 plazas**, debiendo quedar éstas debidamente señalizadas en el Proyecto de Obras de Urbanización Complementaria al Proyecto de Edificación y Estudio de Detalle, según proceda.

- **CONDICIONES DE GESTIÓN**

- **Condiciones de gestión**

- En el caso de que se sustituya la edificación se requerirá Estudio de Detalle además del Proyecto de Edificación y Proyecto complementario de Obras de Urbanización.

- **Servidumbres**

- Servidumbres que se impongan, desde el Proyecto de Urbanización, para el paso de infraestructuras generales de servicio.
    - Servidumbres de paso y maniobra de vehículos que, en su caso, se dispongan en el Estudio de Detalle.

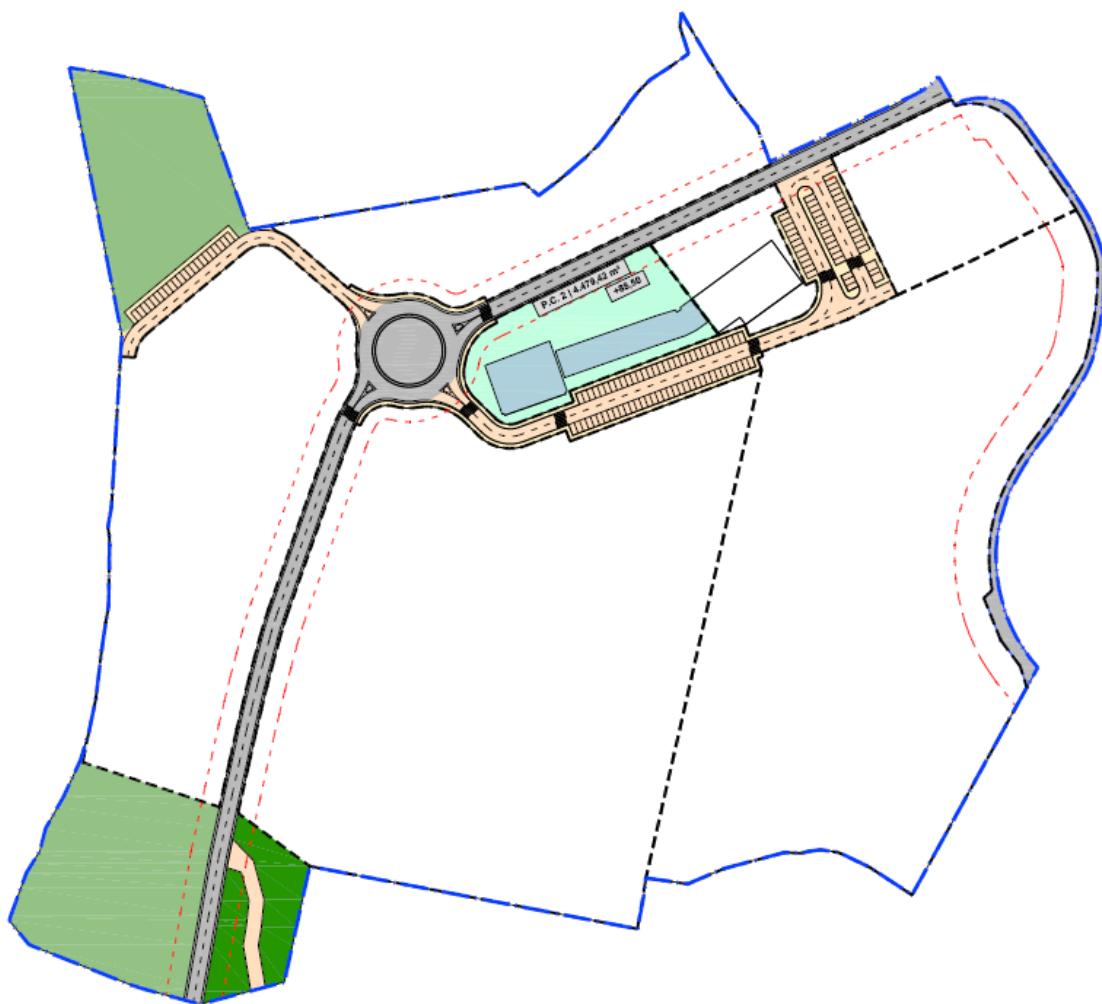


Imagen 7. Croquis de la ubicación de la parcela P.C. 2 en el ámbito.

Aia, octubre de 2024

Estanislao Narbaiza

Fdo. Estanislao Narbaiza Zubizarreta  
Ingeniero de Caminos  
Ldo. Ciencias Ambientales

Gorka Narbaiza

Fdo. Gorka Narbaiza Zubizarreta  
Ingeniero de Caminos  
Ldo. Ciencias Ambientales