



Inmobiliaria  **ORIO** ERAIKUNTZA
SUSTAPENA
KUDEAKETA

—

AIAko “ARRAZUBI ERRIBERA” 15 HIE-aren PLAN PARTZIALA

PLAN PARCIAL DEL AIU 15 “ARRAZUBI ERRIBERA” DE AIA

Octubre de 2024eko Urria

Inmobiliaria  ORIO ERAIKUNTZA
SUSTAPENA
KUDEAKETA

AIAko “ARRAZUBI ERRIBERA” 15 HIE-aren PLAN PARTZIALA

PLAN PARCIAL DEL AIU 15 “ARRAZUBI ERRIBERA” DE AIA

Octubre de 2024eko Urria

1. DOKUMENTUA – TXOSTENA ETA ERANSKINAK

DOCUMENTO Nº 1 – MEMORIA Y ANEXOS



1. DOKUMENTUA –TXOSTENA ETA ERANSKINAK

DOCUMENTO Nº 1 – MEMORIA Y ANEXOS



1. DOKUMENTUA –TXOSTENA ETA ERANSKINAK

DOCUMENTO Nº 1 – MEMORIA Y ANEXOS

TXOSTENA

MEMORIA

ÍNDICE

1. INTRODUCCIÓN	1
1.1. ANTECEDENTES.....	1
1.2. OBJETO DEL PLAN PARCIAL.....	1
1.3. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA.....	1
1.4. IMPACTO DE GÉNERO	2
1.5. IMPACTO SOCIOLINGÜÍSTICO	4
2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA.....	5
2.1. DELIMITACIÓN Y CARACTERÍSTICAS TERRITORIALES	5
2.2. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO	5
2.3. ESTADO ACTUAL. EDIFICACIONES, USOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES.....	6
2.4. PARCELARIO	7
3. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA	8
3.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN	8
3.2. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA.....	8
4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA	10
4.1. ORDENACIÓN GENERAL	10
4.1.1. Red viaria y peatonal.....	10
4.1.2. Parcela industrial	10
4.1.3. Urbanización del Área	10
4.2. ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA Y CUADRO DE CARACTERÍSTICAS	11
4.3. PROGRAMA EDIFICATORIO INDUSTRIAL Y EQUIPAMIENTOS	12
4.3.1. Parcela.....	12
4.4. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES.....	13
4.5. URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS	13
4.5.1. Red viaria y pavimentaciones.....	13
4.5.2. Saneamiento.....	14
4.5.3. Red de distribución de agua.....	15
4.5.4. Energía eléctrica, red de teléfonos y de telecomunicaciones	15
4.5.5. Red de gas	15
4.6. SUPRESIÓN DE BARRERAS URBANÍSTICAS	16
5. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN.....	17

MEMORIA

1. INTRODUCCIÓN

1.1. ANTECEDENTES

Con fecha 26 de mayo de 2009 se aprobó el Texto refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Aia por parte del Consejo de Diputados, habiéndose publicado en el Boletín Oficial del Territorio Histórico con fecha 25 de junio de 2009 (BOG nº 117).

El Texto refundido de las Normas Subsidiarias denomina el ámbito como A.I.U. 15 "Arrazubi Erribera" y plantea el Área urbanística de uso industrial.

Los terrenos que se ubican dentro del ámbito A.I.U. 15 "Arrazubi Erribera" son de titularidad única, a excepción, del camino público que lo atraviesa y la zona del cauce público.

1.2. OBJETO DEL PLAN PARCIAL

El objeto del presente Plan Parcial es la fijación de las características de la ordenación urbanística del A.I.U. 15 "Arrazubi Erribera" de Aia, cuya superficie es de 12.750,46 m².

En el Plan Parcial se desarrollan las determinaciones contenidas en el Texto refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Aia de junio de 2009.

1.3. EVALUACIÓN AMBIENTAL ESTRATÉGICA

Conforme al artículo 17.2, de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*, el órgano ambiental competente determinará la amplitud y grado de especificación de la información que ha de constar en el Estudio Ambiental Estratégico, cuyo contenido viene reflejado en el artículo 20 de la citada *Ley 21/2013, de 9 de diciembre*.

El contenido del Documento Inicial Estratégico que acompaña al presente Plan Parcial viene regulado por el Artículo 18 de la *Ley 21/2013, de 9 de diciembre, de evaluación ambiental*, donde se indica:

"1. Dentro del procedimiento sustantivo de adopción o aprobación del plan o programa el promotor presentará ante el órgano sustantivo, junto con la documentación exigida por la legislación sectorial, una solicitud de inicio de la evaluación ambiental estratégica ordinaria, acompañada del borrador del plan o programa y de un documento inicial estratégico que contendrá, al menos, la siguiente información:

- a) Los objetivos de la planificación.*
- b) El alcance y contenido del plan o programa propuesto y de sus alternativas razonables, técnica y ambientalmente viables.*
- c) El desarrollo previsible del plan o programa.*
- d) Los potenciales impactos ambientales tomando en consideración el cambio climático.*
- e) Las incidencias previsibles sobre los planes sectoriales y territoriales concurrentes"*

En cuanto al sometimiento del Plan Parcial del A.I.U. 15 "Arrazubi Erribera" de Aia al procedimiento de evaluación ambiental estratégica, el apartado 3 del Anexo II.B. *Planes y programas que deben someterse al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada* de la Ley 10/2021, de 9 de diciembre, de Administración Ambiental de Euskadi, indica:

"3.- Los planes y programas que, estableciendo el marco para la autorización en el futuro de proyectos, no cumplan los demás requisitos de los apartados 6 y 7 del Anexo II.A."

En este contexto, conforme al Anexo II.E *Proyectos que deben someterse al procedimiento de evaluación de impacto ambiental simplificada*, se sitúa la urbanización de suelo para zonas industriales, donde se indica:

"Grupo E7.- Proyectos de infraestructuras.

7.a.- Proyectos que requieran la urbanización de suelo para zonas industriales."

Por tanto, conforme a lo anteriormente descrito, resulta procedente someter el Plan Parcial del A.I.U. 15 "Arrazubi Erribera" de Aia al procedimiento de evaluación ambiental estratégica simplificada, de forma que se establezca el futuro marco para la autorización en el futuro de proyectos legalmente sometidos a evaluación de impacto ambiental simplificada.

1.4. IMPACTO DE GÉNERO

La Ley 4/2005, de 18 de febrero, para la igualdad de hombres y mujeres, establece en su artículo 18.1 la obligación de los poderes públicos vascos *"de tener en cuenta de manera activa el objetivo de la igualdad de mujeres y hombres en la elaboración y aplicación de las normas, planes, programas y otros instrumentos de formulación de políticas públicas"*. Este artículo 18.1 responde al principio de transversalidad de género entre mujeres y hombres en los estados miembros de la Unión Europea.

La Resolución 40/2012, de 21 de agosto, de la Directora de la Secretaría del Gobierno y de Relaciones con el Parlamento, por la que se dispone la publicación del Acuerdo adoptado por el Consejo de Gobierno «por el que se aprueban las Directrices sobre la realización de la evaluación previa del impacto en función del género y la incorporación de medidas para eliminar desigualdades y promover la igualdad de mujeres y hombres», en el apartado Primero del Anexo, establece las normas o actos administrativos en los que la evaluación no es preceptiva, estableciendo una serie de criterios para la elaboración de los informes de impacto de género.

De acuerdo con estas Directrices, se considera que el presente Plan Parcial carece de relevancia desde el punto de vista del género, tal y como se justifica en la siguiente tabla (conforme al modelo de informe justificativo de la ausencia de relevancia desde el punto de vista del género, incluido en el Anexo II de las Directrices de la Resolución 40/2012):

DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO DE NORMA O PROPUESTA DE ACTO ADMINISTRATIVO
1.– Indicar la denominación del proyecto de norma o propuesta de acto administrativo: Plan Parcial del A.I.U. 15 "Arrazubi Erribera" de Aia. 2.– Indicar el Departamento y la Dirección que lo promueve: Ayuntamiento de Aia 3.– Señalar, en su caso, otras normas, planes, etc. relacionados con el proyecto o propuesta: Normas Subsidiarias de Aia 4.– Exponer los objetivos generales del proyecto de norma o propuesta de acto administrativo: Reordenación del A.I.U. 15 "Arrazubi Erribera" de Aia para dar satisfacción a la demanda de suelo industrial.
JUSTIFICACIÓN DE LA AUSENCIA DE RELEVANCIA DESDE EL PUNTO DE VISTA DEL GÉNERO
5.– Indicar los motivos por los que se considera que el proyecto de norma carece de relevancia desde el punto de vista del género: El Plan Parcial actualiza las condiciones previstas por las Normas Subsidiarias sobre el ámbito, sin afectar desde el punto de vista del género.

En cualquier caso, no se empleará un uso sexista o discriminatorio del lenguaje en la formulación del Plan Parcial.

1.5. IMPACTO SOCIOLINGÜÍSTICO

Conforme a la regulación contenida en el *Decreto 179/2019, de 19 de noviembre, sobre normalización del uso institucional y administrativo de las lenguas oficiales en las instituciones locales de Euskadi*, su artículo 50 establece:

*"1.– Todos los municipios **deberán realizar la evaluación del impacto lingüístico de los siguientes planes** y proyectos, así como de sus modificaciones sustanciales, **cuando estos tengan efectos en el uso del euskera.***

a) Planes:

- Planes generales de ordenación urbana.*
- Plan de compatibilización de planeamiento general.*
- Plan de sectorización.*
- Normas subsidiarias del planeamiento.*
- **Planes parciales.***
- Planes especiales de ordenación urbana.*
- Planes de turismo."*

Conforme a lo expuesto anteriormente, si bien puede desprenderse la necesidad de realizar la evaluación de impacto lingüístico, considerando que se trata de la reordenación del A.I.U. 15 "Arrazubi Erribera" de Aia para la generación de plataformas edificables industriales, se estima que la actuación prevista en el Plan Parcial no tiene efectos en el uso euskera.

2. INFORMACIÓN URBANÍSTICA

2.1. DELIMITACIÓN Y CARACTERÍSTICAS TERRITORIALES

El A.I.U. 15 "Arrazubi Erribera" se encuentra ubicada al Norte del término municipal y del núcleo urbano de Aia, ocupando los terrenos comprendidos al Sur del barrio Santio Erreka y al lado del río San Pedro erreka.

El Área tiene una superficie de 12.750,46 m², y limita al Norte con el barrio Santio Erreka; al Este y al Sur con terrenos rurales; y al Oeste con el río Santiago Erreka.

La estructura de propiedad del Área se compone de un propietario privado, con un total de 11.781,53 m² (plano nº I.5).

El A.I.U. 15 "Arrazubi Erribera" presenta unos desniveles altimétricos entre la cota + 9 en su zona Oeste, junto al río San Pedro erreka y la cota + 26, en su zona Este, junto a los terrenos rurales. La mayor parte de la superficie del Área es casi llana, situándose alrededor de la cota +9.

2.2. PLANEAMIENTO URBANÍSTICO

El documento de planeamiento general que ofrece cobertura urbanística al presente Plan Parcial corresponde al el Texto refundido de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de Aia de junio de 2009.

2.3. ESTADO ACTUAL. EDIFICACIONES, USOS E INFRAESTRUCTURAS EXISTENTES

El Área delimitada se conforma de terrenos rurales con un uso predominante herbal, tal y como se refleja en el plano topográfico del estado actual y delimitación (plano nº I.3).

El Área, tiene una longitud del orden de 160 m en sentido Este-Oeste y 80 m en sentido Norte-Sur.

Las variaciones altimétricas del Área van aproximadamente desde la cota +9 hasta la cota +26. La mayor parte de la superficie del Área es casi llana, situándose en la cota +9, excepto la zona Noreste que presenta una pendiente pronunciada del orden del 75%.

Dentro del Área, rodeando por la zona Norte discurre el camino que conduce a los caseríos situados al Este del área que es integrado dentro del vial del Área.

El Área es rodeada por el río San Pedro, en la zona Oeste.

El Área es cruzada por diferentes infraestructuras. Por un lado, está la red de saneamiento general que recorre toda la longitud del Área.

Por otro lado, está la línea eléctrica aérea de alta Tensión que recorre el Área de Oeste a Este.

Y por último está la red de gas en alta, que discurre por la zona Norte del Área.

Ver los planos I.6.1, I.6.2 y I.6.3 en el apartado "Planos de información" para ver el estado actual de las infraestructuras existentes.

2.4. PARCELARIO

La estructura parcelaria del A.I.U. 15 "Arrazubi Erribera" es la siguiente:

Partzela / Parcela	Izaera – Carácter / Jabea - Propietario	Azalera / Superficie (m ²)
1	Ibilgu publikoaren sistema orokorra /Sistema general de cauce público	636,52
2	Bide sare publikoko sistema lokala / Sistema local red viaria pública	332,41
3	Pribatua / Privado	11.781,53
Superficie total del área		12.750,46

Actualmente el área se divide en tres parcelas que se reflejan en el plano nº I.5, dentro de los Planos de Información.

3. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN PROPUESTA

3.1. OBJETIVOS Y CRITERIOS GENERALES DE ORDENACIÓN

Con motivo de la demanda de infraestructura económica se procede a la ordenación del ámbito urbanístico, implicando la necesidad de definición de los criterios de ordenación, adaptándolos a la demanda existente.

A partir de este objetivo general se han tenido presentes los siguientes criterios de ordenación:

- Diseño de una ordenación que se ajuste a las determinaciones previstas en el Documento de Aprobación Definitiva del Plan General de Ordenación Urbana (PGOU).
- Previsión una edificación que permita ajustarse a las necesidades actuales.
- Diseño de una red viaria y de redes de servicios.
- Minoración y racionalización de los costes de urbanización.
- Resolución de los sistemas de acometida infraestructural al nuevo polígono.
- Previsión de unas acciones de recuperación ambiental.

3.2. JUSTIFICACIÓN DE LA SOLUCIÓN ADOPTADA

- La solución de ordenación adoptada cumplimenta todas las determinaciones normativas previstas en el Planeamiento General y satisface el programa de reservas dotacionales previstas en el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.
- Se programa un nivel de ocupación edificatoria en planta de 4.000,00 m², ajustándose a la ocupación máxima prevista en el planeamiento general (4.000,00 m²). De los cuales 3.880,00 m², son de uso industrial y 120,00 m² equipamientos.
- El aprovechamiento de edificabilidad sobre rasante es de 5.200,00 m² de los cuales 5.044,00 m² son de uso industrial y 156,00 m² de equipamientos.
- Se establecen las reservas previstas en el Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo:
 - Se ordena una superficie de 3.735,08 m² como Sistema de Espacios libres, y zonas Verdes. (29,29% del Sector > 12%)

- Se prevé una parcela de Equipamiento Terciario con 156,00 m² de edificabilidad. (3,00% de la Edificabilidad)
 - Se prevé una dotación de 11 plazas de aparcamiento en vía pública. El resto de los aparcamientos para cumplir el ratio mínimo de 1 plaza por cada 100 m² de edificación, se ubicarán en la parcela privada.
 - Se establece la obligatoriedad de ceder al Ayuntamiento de Aia el porcentaje del aprovechamiento lucrativo del Sector que determina la legislación vigente, salvo pacto en contrario.
-
- Se cumplen los ratios genéricos de obligado cumplimiento para el desarrollo de los nuevos sectores de suelo urbanizable para actividades económicas en el territorio de la CAPV establecidos en el Plan Territorial Sectorial de Creación Pública de Suelo para Actividades Económicas y de Equipamientos Comerciales:
 - La dotación mínima de edificación para servicios de interés público y social del Área, destinada a equipamiento rotacional de servicios a las empresas, tales como oficinas, hostelería, empresas auxiliares, servicios comunes, etc., es igual a un 3% de la superficie total de techo edificable, siendo su titularidad privada.
 - Se cumple la dotación mínima de aparcamiento del Área, con más de una plaza de aparcamiento por cada 100 m² de techo edificado, tal como se ha indicado anteriormente, con 11 plazas en la red viaria de acceso público (superior al 20 % señalado en el artículo 11 *Sistematización normativa* anteriormente mencionado.
 - La reserva para las dotaciones públicas locales de espacios libres supone el 29,29 % (superior al 12%) de la superficie bruta del Área.

4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA

4.1. ORDENACIÓN GENERAL

4.1.1. Red viaria y peatonal

Según puede verse en los planos, actualmente discurre por el Área una carretera para dar acceso a los caseríos. Se acondicionará el vial, con mejores condiciones geométricas y de pavimentación, para mantener y mejorar la conexión tanto al Área como a los caseríos.

La anchura de la calzada será de 6 metros, con aceras de 1,5 y 3,20 metros alrededor de los aparcamientos.

Se han previsto en vía pública 11 aparcamientos. El resto de los aparcamientos para cumplir el ratio mínimo de 1 plaza por cada 100 m² de edificación, se ubicarán en la parcela privada.

4.1.2. Parcela industrial

Se ha ordenado una única parcela industrial, de una superficie de 8.261,15 m², con una ocupación máxima en planta de 3.880,00 m² de uso industrial y con un techo máximo edificables de 5.044,00 m².

Azalera gordina / Superficie bruta (m²)	Azalera garbia / Superficie neta (m²)	Kota / Cota (m)
8.261,15	5.044,00	+9,12

4.1.3. Urbanización del Área

La parcela industrial se ha ordenado en la zona llana del Área, no requiriéndose grandes movimientos de tierras.

4.2. ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA Y CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

La ordenación se concreta en la definición de la parcela edificable y en la configuración de una serie de espacios libres y dotacionales con arreglo a los siguientes cuadros de Zonificación Pormenorizada y de Características de la Parcela Edificable.

ZONAKATZE XEHATUA / ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA			
Partzela tipología / Tipología parcela	Izaera / Carácter	Azalera / Superficie (m ²)	%
TOKIKO SISTEMA / SISTEMA LOCAL			
Partzela pribatua / Parcela privada	Titulartasun pribatua / Titularidad privada	8.380,05	65,73
Erabilera Industrial / Uso industrial		8.260,05	
Ekipamendu pribatua / Equipamiento privado		120,00	
Bide sare publikoa / Red viaria pública	Titulartasun publikoa / Titularidad pública	608,65	4,77
Berdegune publikoa / Zona verde pública	Titulartasun publikoa / Titularidad pública	3.126,43	24,52
Ibilgu publikoaren sistema orokorra / Sistema general cauce público	Titulartasun publikoa / Titularidad pública	635,33	4,98
SEKTOREAREN AZALERA OSOA / SUPERFICIE TOTAL DEL ÁMBITO		12.750,46	100,00

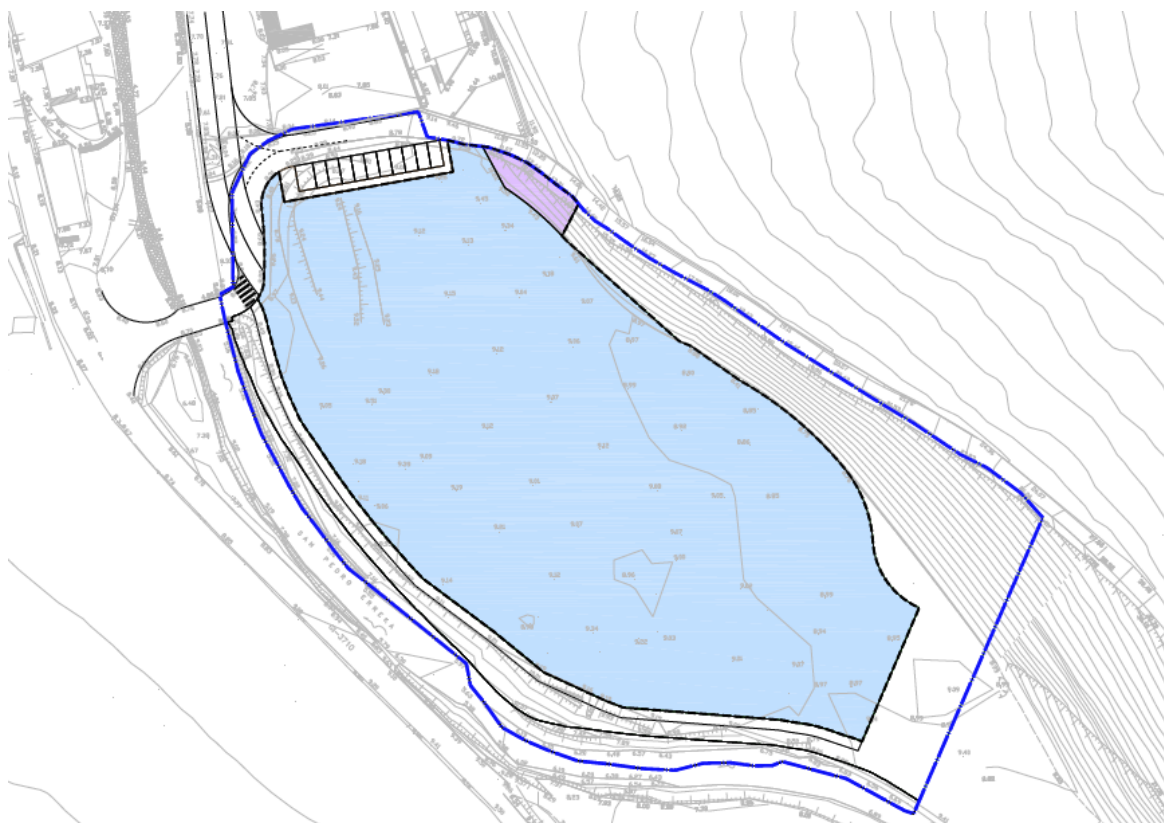
La parcela de equipamiento privado tiene una superficie de 120,00 m² y la ocupación en planta es 120,00 m².

4.3. PROGRAMA EDIFICATORIO INDUSTRIAL Y EQUIPAMIENTOS

El programa edificatorio industrial y de equipamientos previsto en la ordenación es el siguiente:

4.3.1. Parcela

- Superficie parcela privada 8.380,05 m²
- Superficie máxima ocupación en planta baja. Uso Industrial 3.880,00 m²
- Superficie máxima ocupación en planta baja. Equipamiento 120,00 m²
- Superficie máxima de techo edificable. Uso Industrial 5.044,00 m²
- Superficie máxima de techo edificable. Equipamiento 156,00 m²
- Posibilidad de subdivisión



4.4. SISTEMA DE ESPACIOS LIBRES

Véanse los planos nº O.2 y O.3.

- Superficie destinada a zonas verdes..... 3.126,43 m²
 - La zona verde y libre se ubica en la zona Sureste del Área.

4.5. URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS

4.5.1. Red viaria y pavimentaciones

Según puede verse en los planos, el principal elemento de la red viaria de la ordenación es el vial que discurre por el Área y da asimismo acceso a los caseríos ubicados en el Este del Área.

Se ha proyectado la mejora del vial existente para dar acceso a la parcela industrial y para mantener la conexión con los caseríos existentes del alrededor. El vial discurre por el Norte del Área, rodeando la ordenación. Ver planos nº O.9.1 y O.9.2

Dentro del área, el vial discurre aproximadamente entre las cotas +8,83, en el acceso al Área, y +9,10 a la salida del Área, en la zona Norte.

Junto a los aparcamientos públicos, de 5 metros de fondo y 2,5 m de ancho, situados junto a la vía pública del sector, hay una acera de 1,5 y 3,20 m.

Para el afirmado del viario de la urbanización se proyectan firmes del tipo flexible. En las pavimentaciones se considerarán los elementos de drenaje sostenible necesarios.

Las aceras e itinerarios peatonales se pavimentarán mediante aglomerado asfáltico, sobre solera de hormigón, salvo que el Proyecto de Urbanización establezca una solución equivalente.

Los bordillos de remate entre acera y calzada y entre acera y zonas ajardinadas serán de hormigón prefabricado, salvo que el Proyecto de Urbanización establezca una solución equivalente.

4.5.2. Saneamiento

El saneamiento se proyectará según sistema separativo, recogiendo independientemente desde el interior de las parcelas las aguas pluviales y las aguas residuales. Será el Proyecto de Urbanización el que establezca las características de ambas redes.

4.5.2.1. Red de aguas pluviales

Para la recogida de las aguas pluviales se prevé un sistema de colectores, de modo que a través de un sistema de cunetas y sumideros conducirán las aguas hasta su vertido en el río San Pedro a través de los cursos de agua al aire libre.

La parcela edificable privada deberá construir a su costa su propia red interna de recogida de pluviales.

El trazado de las tuberías se indica a título orientativo en este Plan Parcial, si bien será el proyecto de Urbanización quien definirá el trazado definitivo, así como sus características y dimensiones.

El Proyecto de urbanización incluirá los sistemas de drenaje sostenible a disponer sobre la urbanización, tales como pavimentos permeables, cubiertas vegetadas, franjas filtrantes, tanques de tormenta, zanjas de filtración, drenes y todos aquellos elementos que permitan garantizar que el eventual aumento de escorrentía respecto del valor correspondiente a la situación preexistente puede ser compensado o resulta irrelevante.

4.5.2.2. Red de aguas residuales

Se prevé una red separativa para la recogida de las aguas residuales de la parcela industrial.

Las características y limitaciones de los vertidos para poder acometer a la red general será regulada por la reglamentación sectorial aplicable. Se establecerá obligatoriamente para la parcela industrial una arqueta inspeccionable de acometida de la red general.

Mediante colectores se conducirán las aguas residuales de la parcela hasta el colector general municipal que atraviesa la parcela y cuyo esquema de trazado se representa en el plano nº O.10.2. Las características concretas de dimensionado y trazado serán calculadas y establecidas por el Proyecto de Urbanización.

4.5.3. Red de distribución de agua

En el plano nº O.10.1 se indica a nivel esquemático el sistema previsto para el abastecimiento de agua. La llegada se realiza por Norte de la ordenación hasta la parcela industrial.

Se señala la posible ubicación de acometida a la parcela.

El Proyecto de Urbanización definirá pormenorizadamente las características de dimensionamiento y trazado de las conducciones y establecerá para cada parcela edificable la disposición de la correspondiente arqueta de acometida.

En cuanto a la cuantificación del recurso hídrico necesario, en base al documento *Actualización del estudio de la demanda de agua en la CAPV* de noviembre de 2020, las previsiones industriales deben aplicarse a los empleos para obtener valores fiables. Dada la complejidad de establecer, en esta fase de planeamiento, el empleo que se generará en las futuras industrias, se ha consultado el documento *Caracterización y cuantificación de las demandas de agua en la CAPV y estudio de prospectivas*, donde se establece una dotación industrial urbana de 2.000 m³/Ha.año para la zona de demanda de Urola Medio y Kosta, dando lugar así a una previsión de recurso hídrico necesario de 1.600,00 m³/año para las 0,8 Ha. de plataformas netas industriales que componen el ámbito urbanístico.

4.5.4. Energía eléctrica, red de teléfonos y de telecomunicaciones

En el plano nº O.10.3 se refleja la localización del Centro de Transformación proyectado.

Así mismo, en el plano O.10.3 se define la acometida de la red de telefonía.

4.5.5. Red de gas

Se mantendrá la red de gas en alta existente que discurre por la zona Norte del Área.

4.6. SUPRESIÓN DE BARRERAS URBANÍSTICAS

En la ordenación planteada en el presente Plan Parcial se cumplen con carácter general las disposiciones recogidas en la Ley 20/97, de 4 de diciembre, para Promoción de la Accesibilidad, y demás normativa concordante.

En el Proyecto de Urbanización se especificará con mayor concreción la adecuación del conjunto de los elementos viarios y peatonales a las disposiciones normativas.


5. GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN

Si bien el contenido normativo del presente proyecto queda definido por el conjunto de los documentos del Plan Parcial, son los planos definidos como PLANOS DE ORDENACIÓN del documento 2. Planos de Información y 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.

Aia, octubre de 2024



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



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



1. DOKUMENTUA –TXOSTENA ETA ERANSKINAK

DOCUMENTO Nº 1 – MEMORIA Y ANEXOS

ERANTSITAKO DOKUMENTAZIOA

DOCUMENTACIÓN ANEXA



1. DOKUMENTUA –TXOSTENA ETA ERANSKINAK

DOCUMENTO Nº 1 – MEMORIA Y ANEXOS

1. ERANSKINA: AZTERLAN HIDAULIKOA

ANEXO Nº1: ESTUDIO HIDRÁULICO

Inmobiliaria  **ORIO** CONSTRUCCIÓN
PROMOCIÓN
GESTIÓN

AIAko “ARRAZUBI ERRIBERA” 15 HIE-aren PLAN PARTZIALA

PLAN PARCIAL DEL AIU 15 “ARRAZUBI ERRIBERA” DE AIA

Octubre de 2024eko Urria

2. DOKUMENTUA – PLANUAK

DOCUMENTO Nº 2 – PLANOS



2. DOKUMENTUA – PLANUAK

DOCUMENTO N° 2 – PLANOS

PLANOS

(24 hojas)


PLANOS DE INFORMACIÓN


- Hoja nº I.1 - Situación
- Hoja nº I.2 - Emplazamiento
- Hoja nº I.3 - Estado Actual y Delimitación
- Hoja nº I.4 - Ordenación del AIU 15 "ARRAZUBI ERRIBERA" de las NNSS de Aia
- Hoja nº I.5 - Relación de Propietarios Afectados. Parcelas
- Hoja nº I.6.1 - Infraestructuras. Estado Actual. Red de Abastecimiento y Saneamiento.
- Hoja nº I.6.2 - Infraestructuras. Estado Actual. Red de Energía Eléctrica y Telefonía.
- Hoja nº I.6.3 - Infraestructuras. Estado Actual. Red de Gas en Alta.

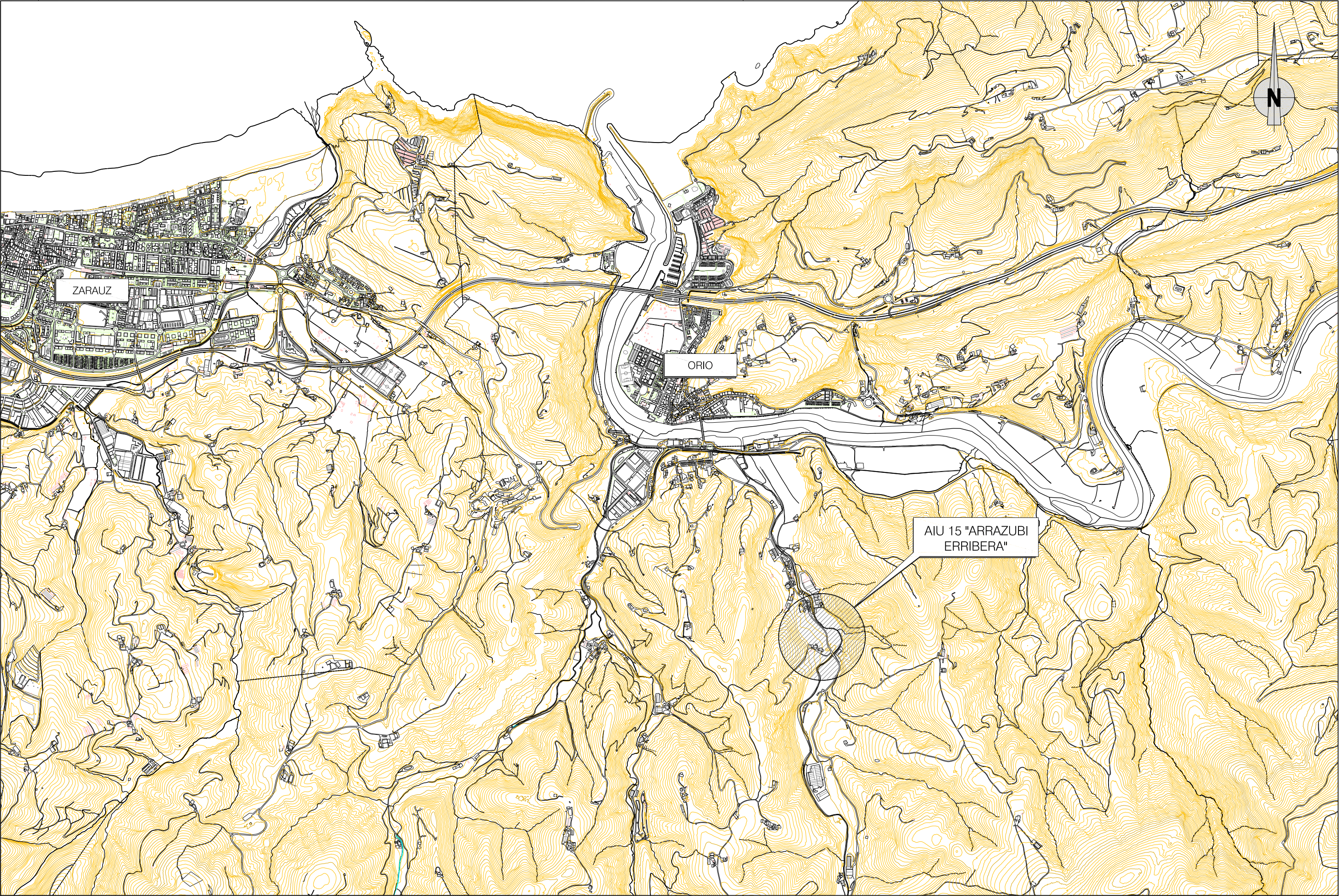
PLANOS DE ORDENACIÓN



- Hoja nº O.1 - Integración del AIU 15 "ARRAZUBI ERRIBERA" de las NNSS de Aia.
- Hoja nº O.2 - Ordenación General.
- Hoja nº O.3 - Zonificación.
- Hoja nº O.4 - Parcelación.
- Hoja nº O.5 - Ordenación de Actuación Integrada.
- Hoja nº O.6 - Planta Superpuesta.
- Hoja nº O.7 - Planta Acotada.
- Hoja nº O.8.1 - Perfiles Generales de la Ordenación. Planta de Perfiles.
- Hoja nº O.8.2.1 - Perfiles Generales de la Ordenación. Perfiles (I).
- Hoja nº O.8.2.2 - Perfiles Generales de la Ordenación. Perfiles (II).
- Hoja nº O.9.1 - Red Viaria. Planta General.
- Hoja nº O.9.2 - Red Viaria. Secciones Tipo del Vial Público.
- Hoja nº O.10.1 - Infraestructuras de Servicio. Planta General (I). Red Abastecimiento.
- Hoja nº O.10.2 - Infraestructuras de Servicio. Planta General (II). Red de Saneamiento y Drenaje.
- Hoja nº O.10.3 - Infraestructuras de Servicio. Planta General (III). Red de energía eléctrica, Telefonía y Alumbrado Público.
- Hoja nº O.11 - Plan de etapas.

Aia, octubre de 2024


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




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

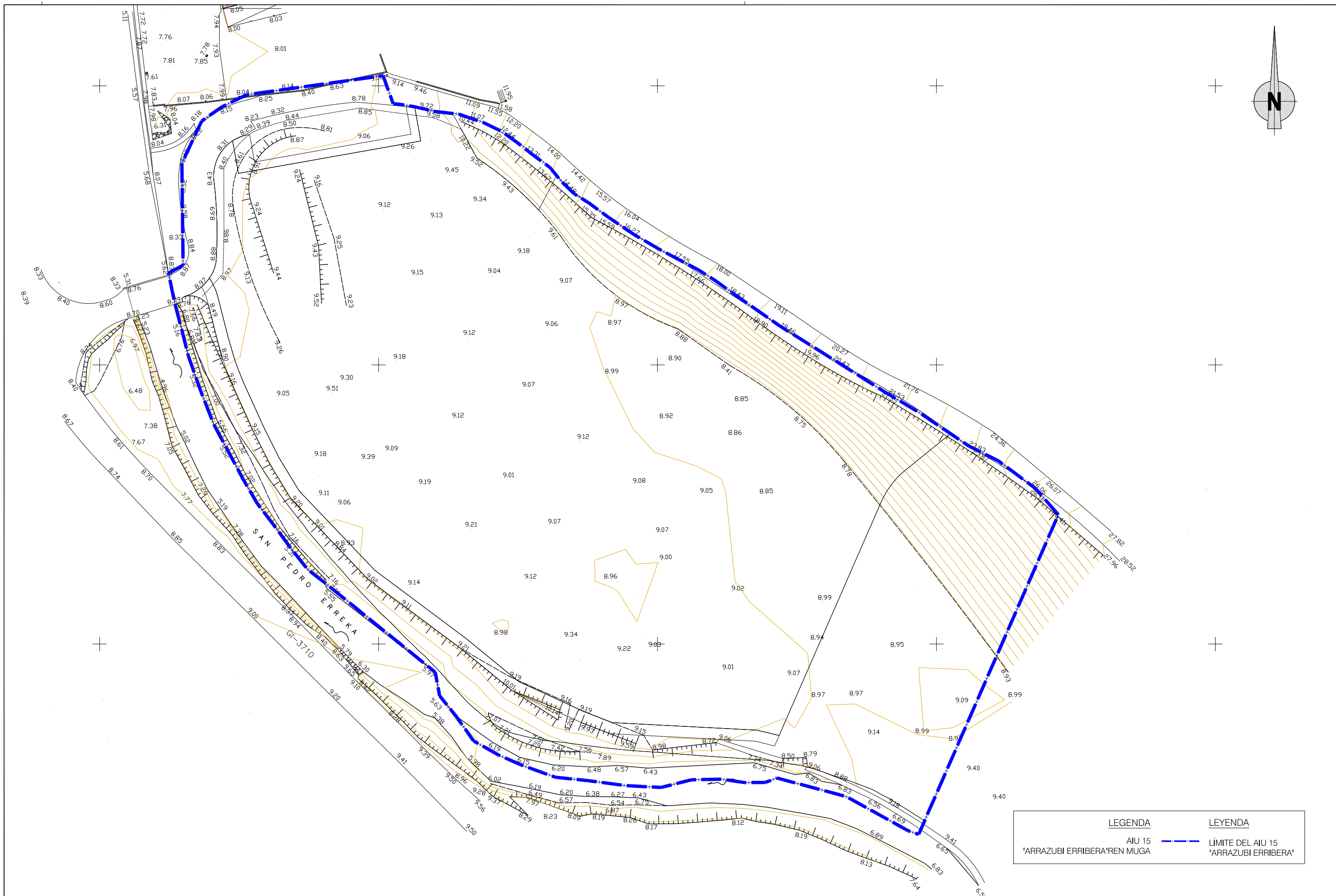


ERAGILEA / PROMOTOR		AHOLKULARIA / CONSULTOR		DATA / FECHA	IZENBURUA / TITULO		ESKALA(K) ESCALA(S)	IZENDAPENA / DESIGNACIÓN	Zbka/ Nº
Inmobiliaria  ORIO				2024ko URRIA OCTUBRE 2024	AIAKO 15 HEA "ARRAZUBI ERRIBERA"ren PLAN PARTZIALA PLAN PARCIAL DEL AIU 15 "ARRAZUBI ERRIBERA" DE AIA		P-2401/25 (DIN A-1) 1/10.000 (DIN A-3) 1/20.000	Kokapena Situación	I.1
ESTANISLAO NARBAIZA ZUBIZARRETA Bide, Ubieta eta Portuetako Inj. Ing. de Caminos, Canales y Puertos		GORKA NARBAIZA ZUBIZARRETA Bide, Ubieta eta Portuetako Inj. Ing. de Caminos, Canales y Puertos							

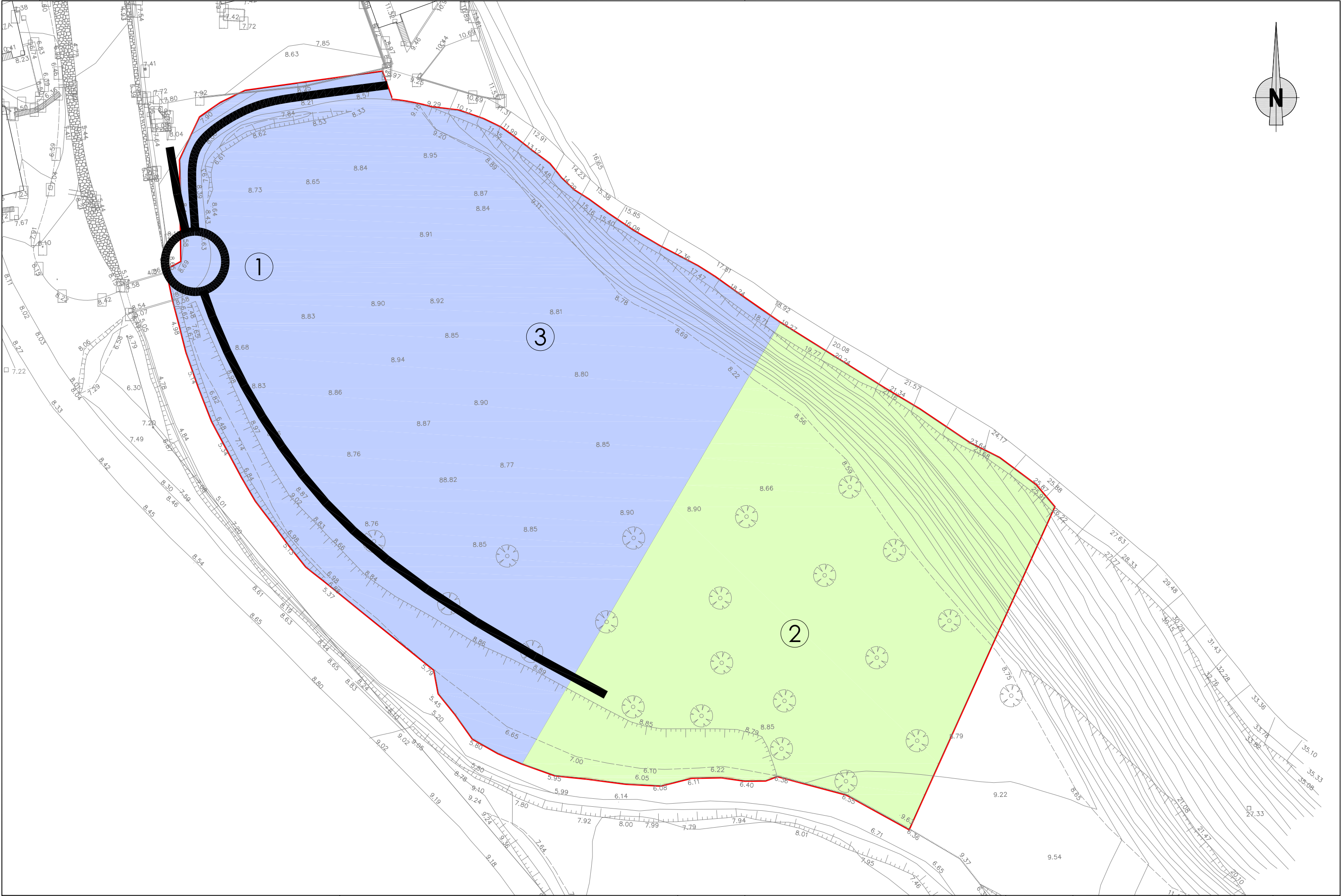


AIU 15 "ARRAZUBI
ERRIBERA"

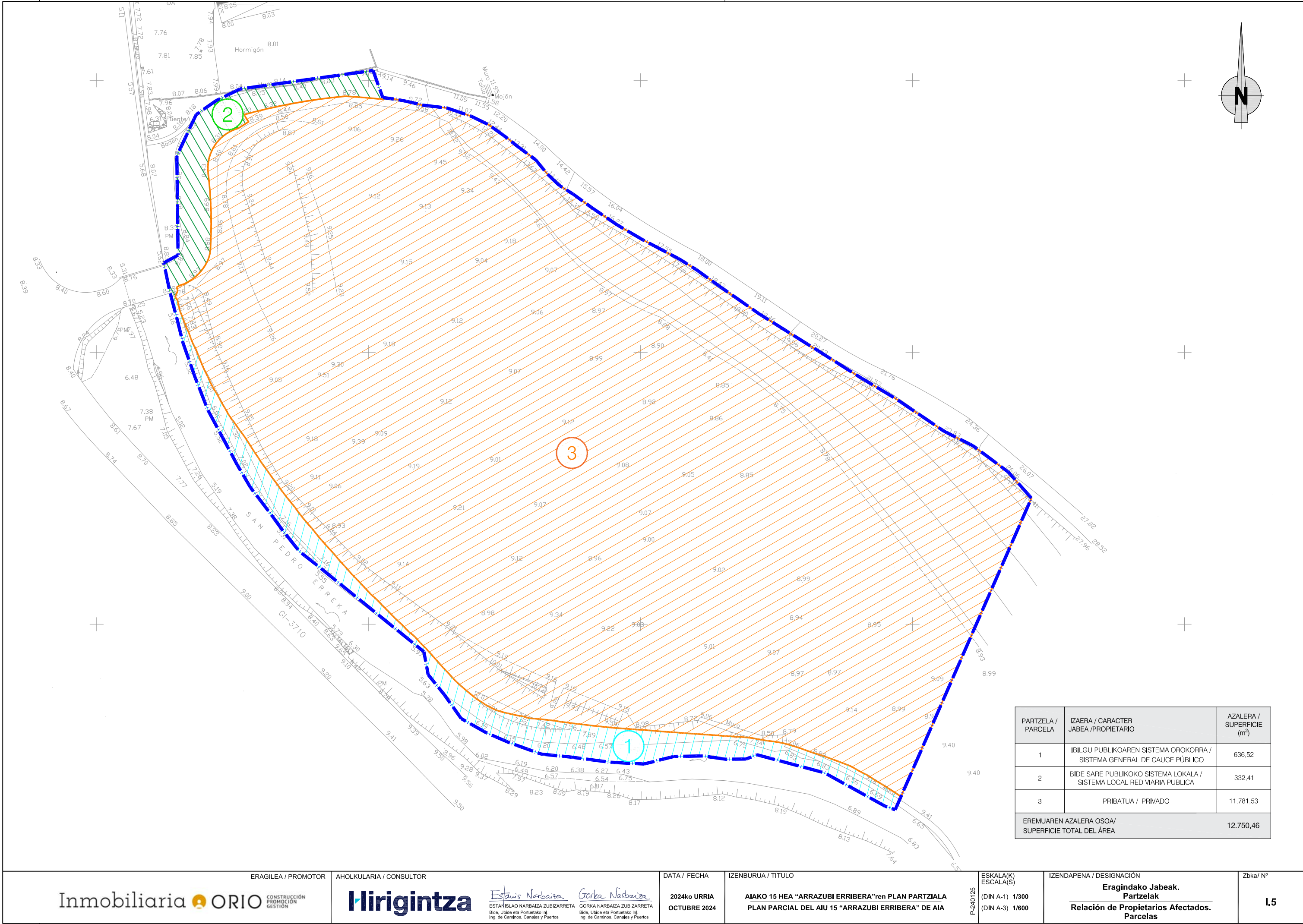
ERAGILEA / PROMOTOR		AHOLKULARIA / CONSULTOR		DATA / FECHA	IZENBURUA / TITULO	ESKALA(K) ESCALA(S)	IZENDAPENA / DESIGNACIÓN	Zbka/ N°
Inmobiliaria  ORIO				2024ko URRIA OCTUBRE 2024	AIAKO 15 HEA "ARRAZUBI ERRIBERA"ren PLAN PARTZIALA PLAN PARCIAL DEL AIU 15 "ARRAZUBI ERRIBERA" DE AIA	P-240125 (DIN A-1) 1/2.500 (DIN A-3) 1/5.000	Kokagunea Emplazamiento	I.2
ESTANISLAO NARBAIZA ZUBIZARRETA Bide, Ubiide eta Portuetako Inj. Ing. de Caminos, Canales y Puertos		GORKA NARBAIZA ZUBIZARRETA Bide, Ubiide eta Portuetako Inj. Ing. de Caminos, Canales y Puertos						

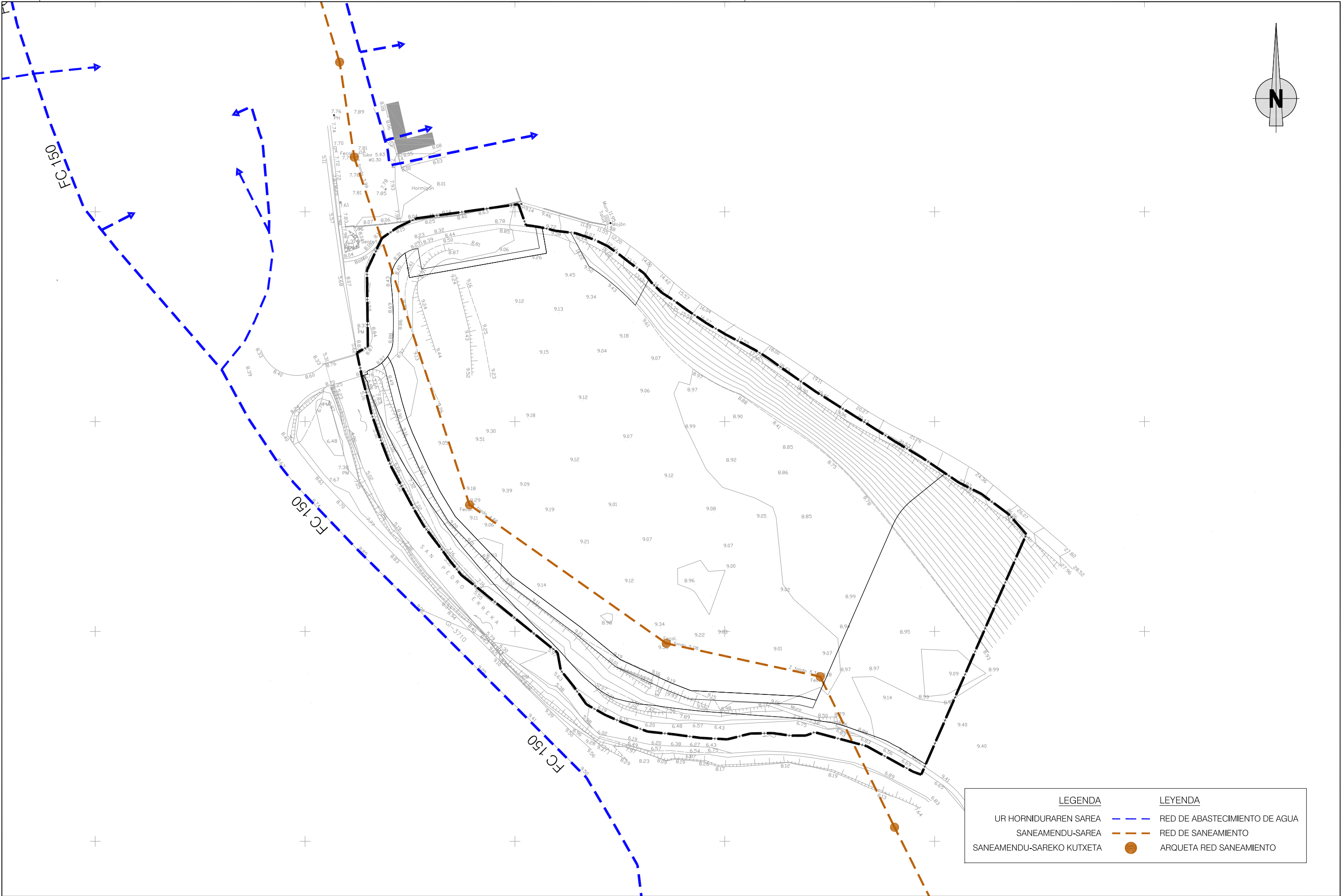


LEGENDA	LEYENDA
AIU 15 "ARRAZUBI ERRIBERA"REN MUGA	LÍMITE DEL AIU 15 "ARRAZUBI ERRIBERA"



ERAGILEA / PROMOTOR		AHOLKULARIA / CONSULTOR		DATA / FECHA	IZENBURUA / TITULO		ESKALA(K) ESCALA(S)	IZENDAPENA / DESIGNACIÓN		Zbka/ Nº
Inmobiliaria ORIO				2024ko URRIA OCTUBRE 2024	AIAKO 15 HEA "ARRAZUBI ERRIBERA"ren PLAN PARTZIALA PLAN PARCIAL DEL AIU 15 "ARRAZUBI ERRIBERA" DE AIA		(DIN A-1) 1/300 (DIN A-3) 1/600	"ARRAZUBI ERRIBERA" Aiako Arau Subsidiarioetako HIE 15aren Antolamendua Ordenación del AIU 15 "ARRAZUBI ERRIBERA" de las NNSS de Aia		I.4
		 ESTANISLAO NARBAIZA ZUBIZARRETA Bide, Ubiide eta Portuetako Inj. Ing. de Caminos, Canales y Puertos			 GORKA NARBAIZA ZUBIZARRETA Bide, Ubiide eta Portuetako Inj. Ing. de Caminos, Canales y Puertos					

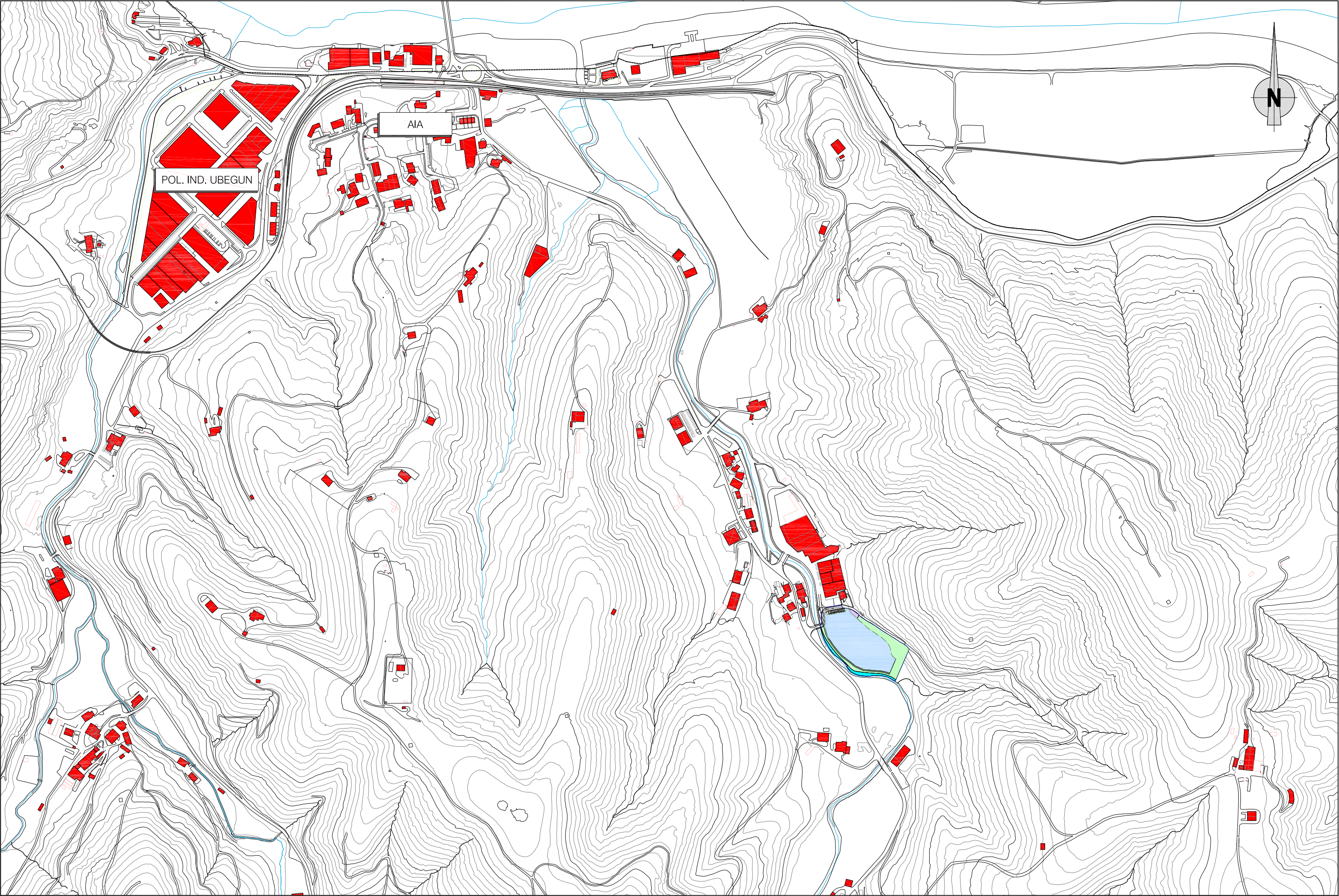






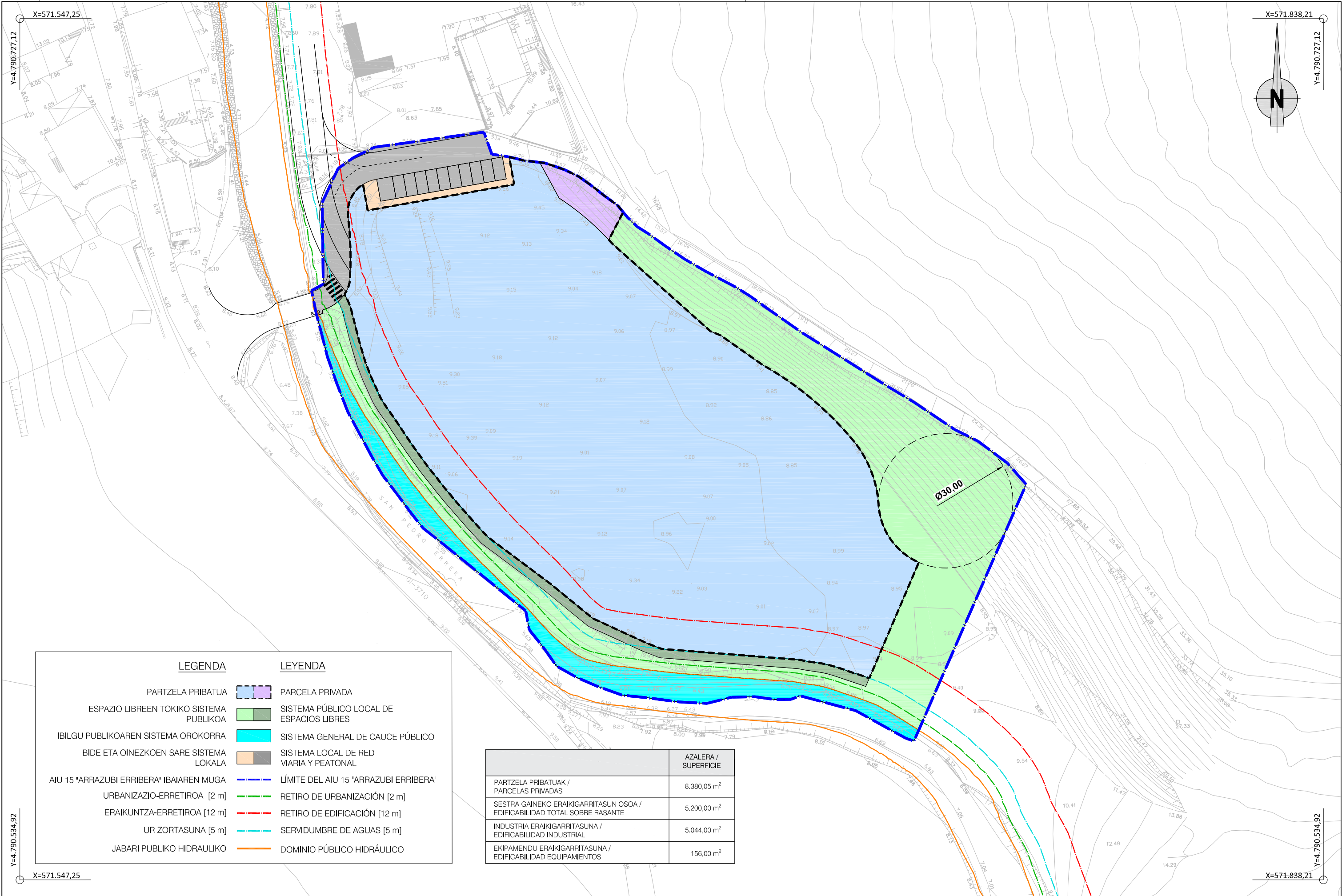
LEGENDA	LEYENDA
UR HORNIDURAREN SAREA	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
SANEAMENDU-SAREA	RED DE SANEAMIENTO
SANEAMENDU-SAREKO KUTXETA	ARQUETA RED SANEAMIENTO



Zbka/ N°	1.6
----------	-----



ERAGILEA / PROMOTOR		AHOLKULARIA / CONSULTOR		DATA / FECHA	IZENBURUA / TITULO	ESKALA(K) ESCALA(S)	IZENDAPENA / DESIGNACIÓN	Zbka/ Nº
Inmobiliaria  ORIO		 <i>Estanis Narbaiza</i> <i>Gorka Narbaiza</i>		2024ko URRIA OCTUBRE 2024	AIAKO 15 HEA "ARRAZUBI ERRIBERA"ren PLAN PARTZIALA PLAN PARCIAL DEL AIU 15 "ARRAZUBI ERRIBERA" DE AIA	(DIN A-1) 1/3.000 (DIN A-3) 1/6.000	Aiako Arau Subsidiarioetako AIU 15 "ARRAZUBI ERRIBERA" integratzea Integración del AIU 15 "ARRAZUBI ERRIBERA" de las NNSS de Aia	0.1
CONSTRUCCIÓN PROMOCIÓN GESTIÓN		ESTANISLAO NARBAIZA ZUBIZARRETA Bide, Ubiide eta Portuetako Ing. Ing. de Caminos, Canales y Puertos				P-240125		
		GORKA NARBAIZA ZUBIZARRETA Bide, Ubiide eta Portuetako Ing. Ing. de Caminos, Canales y Puertos						



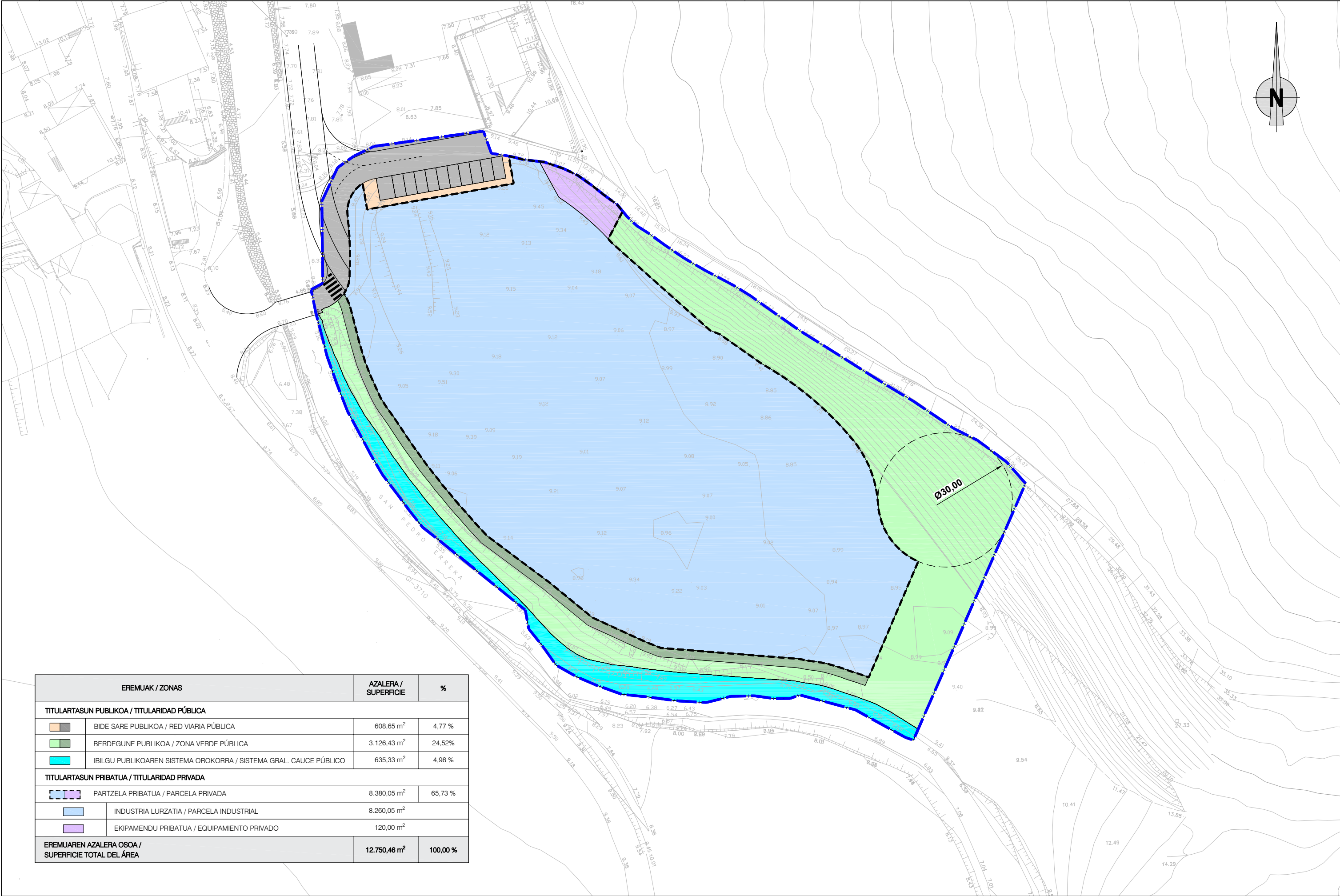
LEGENDA

LEYENDA

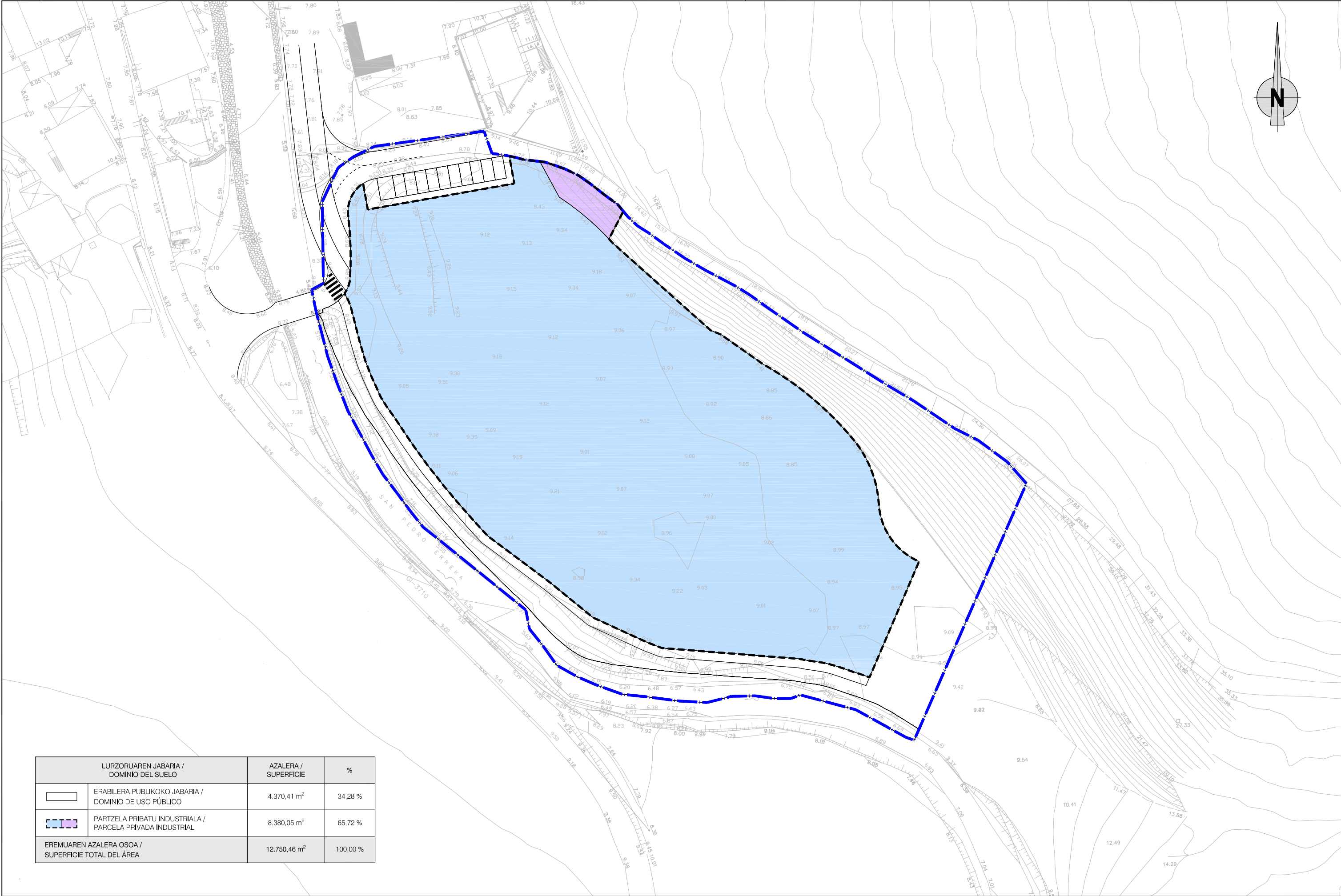
- PARTZELA PRIBATUA
- ESPASIO LIBREEN TOKIKO SISTEMA PUBLIKOA
- IBILGU PUBLIKOAREN SISTEMA OROKORRA
- BIDE ETA OINEZKOEN SARE SISTEMA LOKALA
- AIU 15 "ARRAZUBI ERRIBERA" IBAIAREN MUGA
- URBANIZAZIO-ERRETIROA [2 m]
- ERAIKUNTZA-ERRETIROA [12 m]
- UR ZORTASUNA [5 m]
- JABARI PUBLIKO HIDRAULIKO

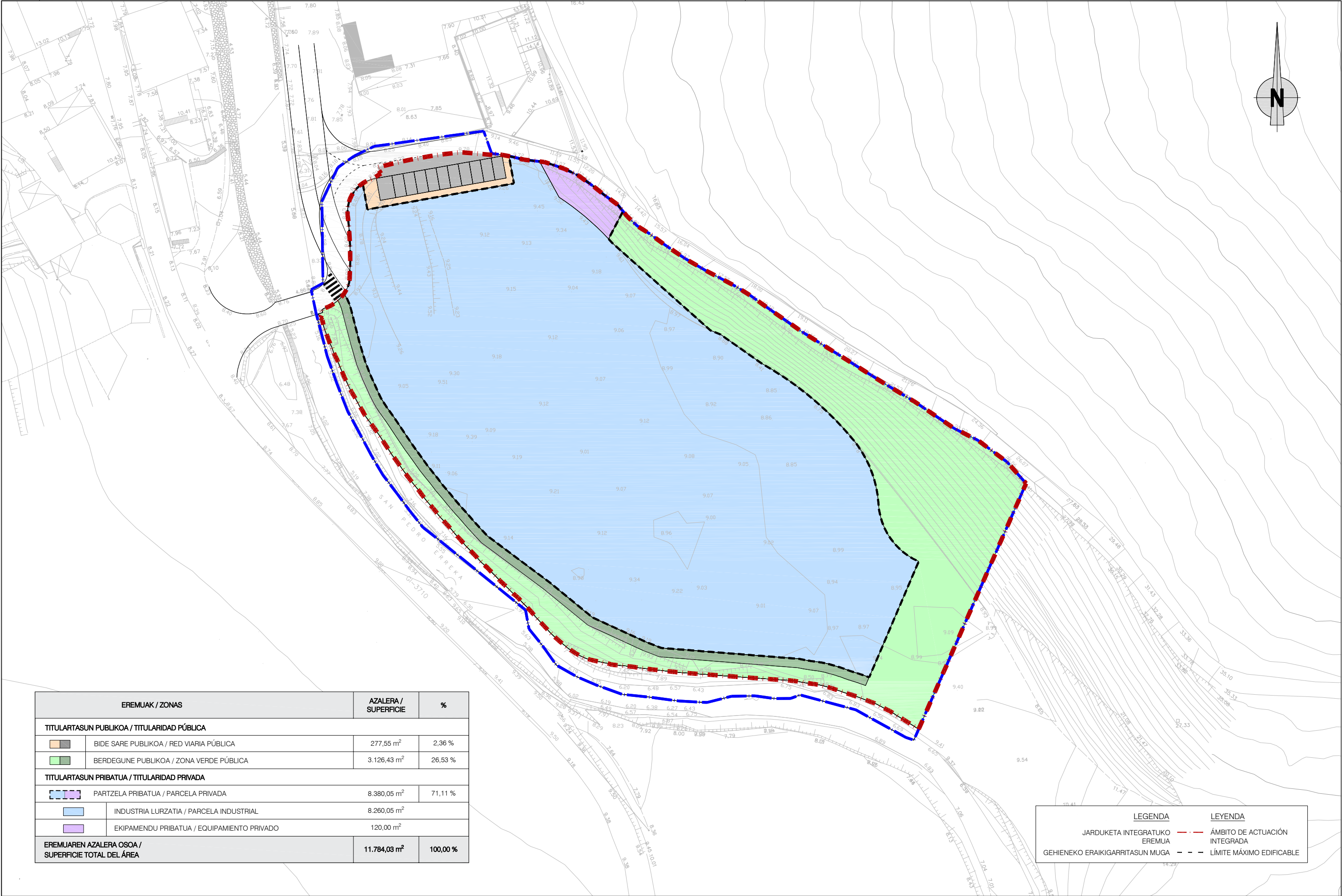
- PARCELA PRIVADA
- SISTEMA PÚBLICO LOCAL DE ESPACIOS LIBRES
- SISTEMA GENERAL DE CAUCE PÚBLICO
- SISTEMA LOCAL DE RED VIARIA Y PEATONAL
- LÍMITE DEL AIU 15 "ARRAZUBI ERRIBERA"
- RETIRO DE URBANIZACIÓN [2 m]
- RETIRO DE EDIFICACIÓN [12 m]
- SERVIDUMBRE DE AGUAS [5 m]
- DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO

	AZALERA / SUPERFICIE
PARTZELA PRIBATUAK / PARCELAS PRIVADAS	8.380,05 m ²
SESTRA GAINEKO ERAIKIGARRITASUN OSOA / EDIFICABILIDAD TOTAL SOBRE RASANTE	5.200,00 m ²
INDUSTRIA ERAIKIGARRITASUNA / EDIFICABILIDAD INDUSTRIAL	5.044,00 m ²
EKIPAMENDU ERAIKIGARRITASUNA / EDIFICABILIDAD EQUIPAMENTOS	156,00 m ²



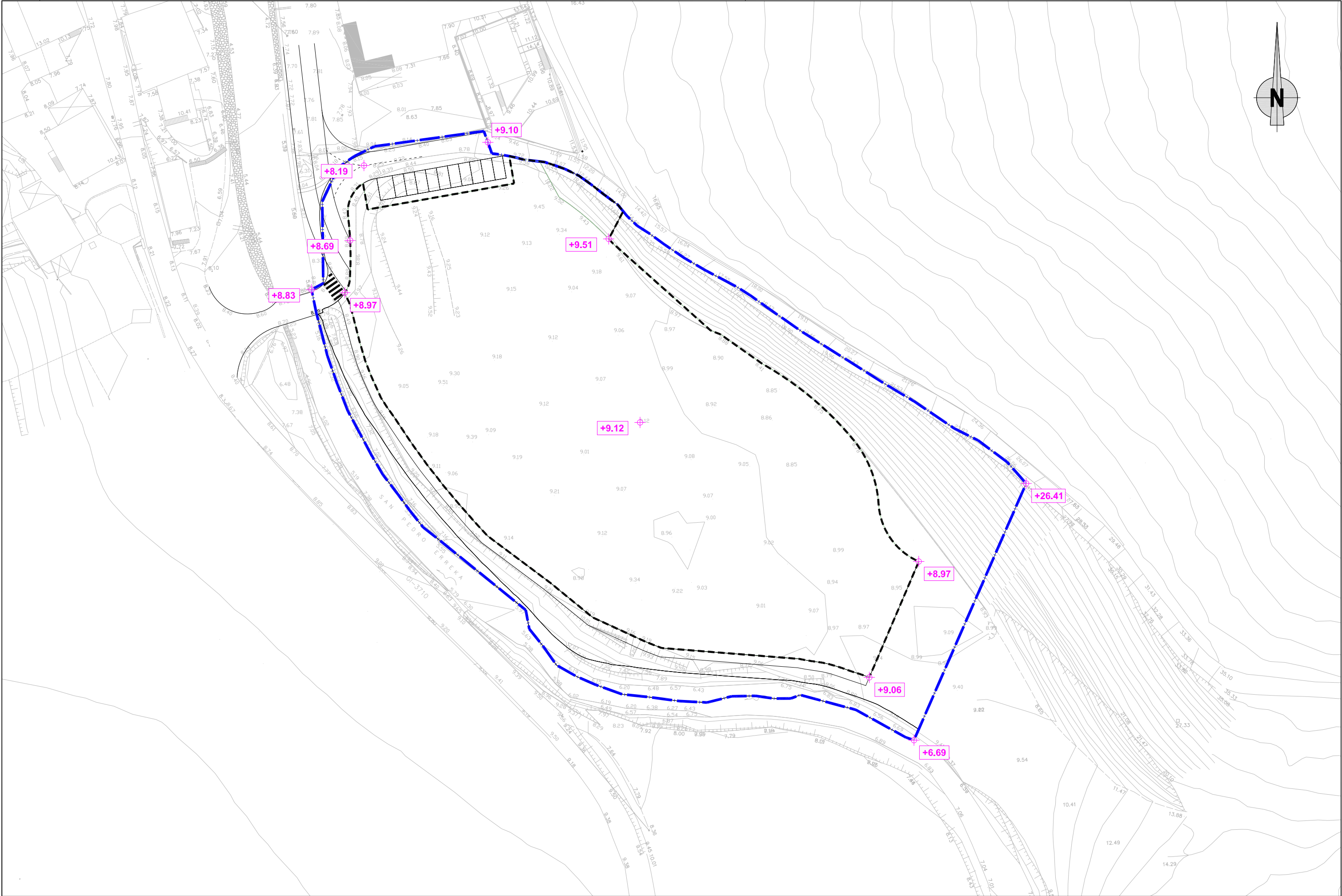
EREMUAK / ZONAS		AZALERA / SUPERFICIE	%
TITULARTASUN PUBLIKOA / TITULARIDAD PÚBLICA			
	BIDE SARE PUBLIKOA / RED VIARIA PÚBLICA	608,65 m²	4,77 %
	BERDEGUNE PUBLIKOA / ZONA VERDE PÚBLICA	3.126,43 m²	24,52%
	IBILGU PUBLIKOAREN SISTEMA OROKORRA / SISTEMA GRAL. CAUCE PÚBLICO	635,33 m²	4,98 %
TITULARTASUN PRIBATUA / TITULARIDAD PRIVADA			
	PARTZELA PRIBATUA / PARCELA PRIVADA	8.380,05 m²	65,73 %
	INDUSTRIA LURZATIA / PARCELA INDUSTRIAL	8.260,05 m²	
	EKIPAMENDU PRIBATUA / EQUIPAMIENTO PRIVADO	120,00 m²	
EREMUAREN AZALERA OSOA / SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA		12.750,46 m²	100,00 %









EREMUAK / ZONAS		AZALERA / SUPERFICIE	%
TITULARTASUN PUBLIKOA / TITULARIDAD PÚBLICA			
	BIDE SARE PUBLIKOA / RED VIARIA PÚBLICA	277,55 m ²	2,36 %
	BERDEGUNE PUBLIKOA / ZONA VERDE PÚBLICA	3.126,43 m ²	26,53 %
TITULARTASUN PRIBATUA / TITULARIDAD PRIVADA			
	PARTZELA PRIBATUA / PARCELA PRIVADA	8.380,05 m ²	71,11 %
	INDUSTRIA LURZATIA / PARCELA INDUSTRIAL	8.260,05 m ²	
	EKIPAMENDU PRIBATUA / EQUIPAMIENTO PRIVADO	120,00 m ²	
EREMUAREN AZALERA OSOA / SUPERFICIE TOTAL DEL ÁREA		11.784,03 m ²	100,00 %

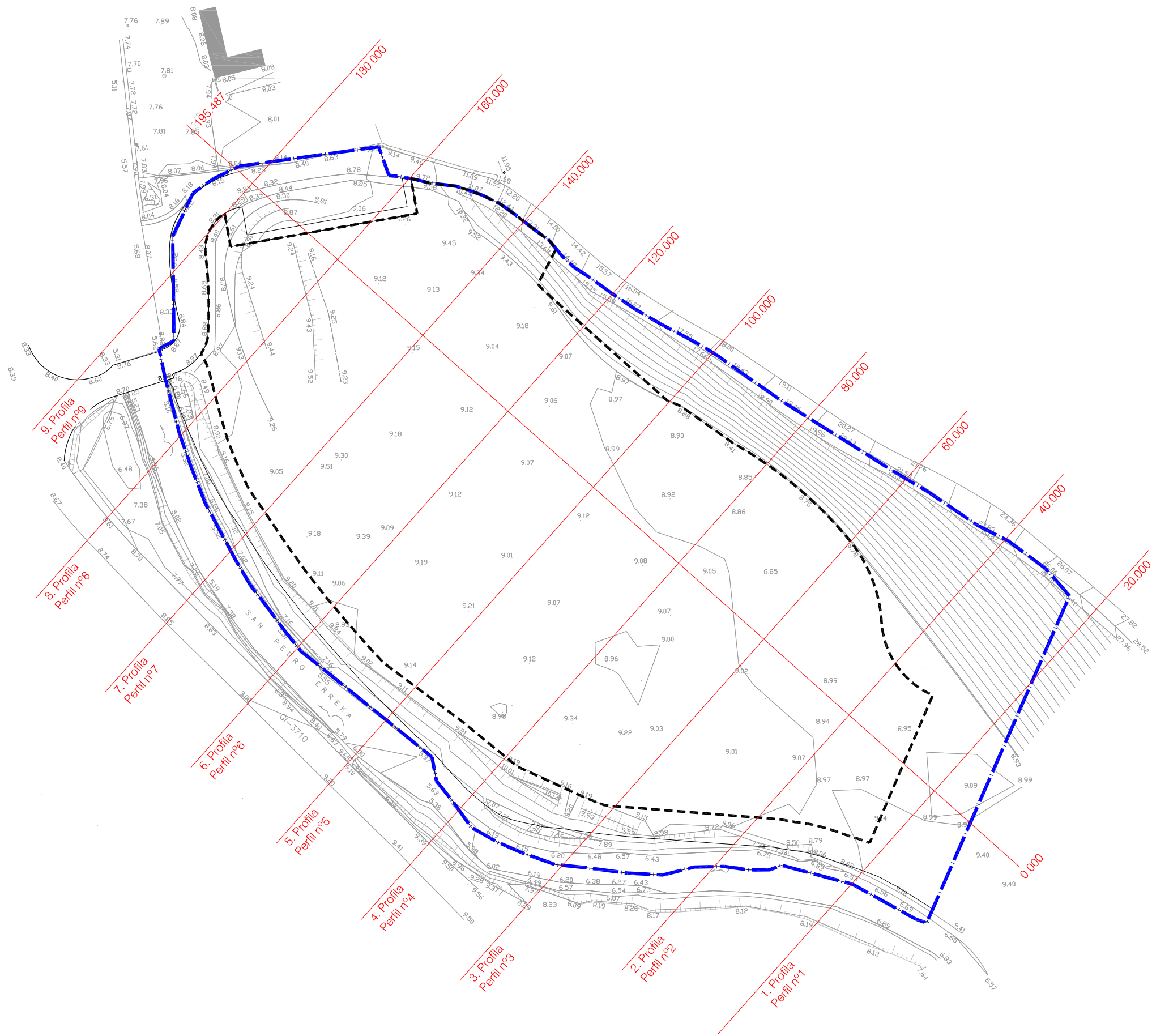
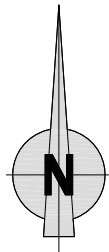
LEGENDA	LEGENDA
JARDUKETA INTEGRATUKO EREMUA	ÁMBITO DE ACTUACIÓN INTEGRADA
GEHIENEO ERAIKIGARRITASUN MUGA	LÍMITE MÁXIMO EDIFICABLE



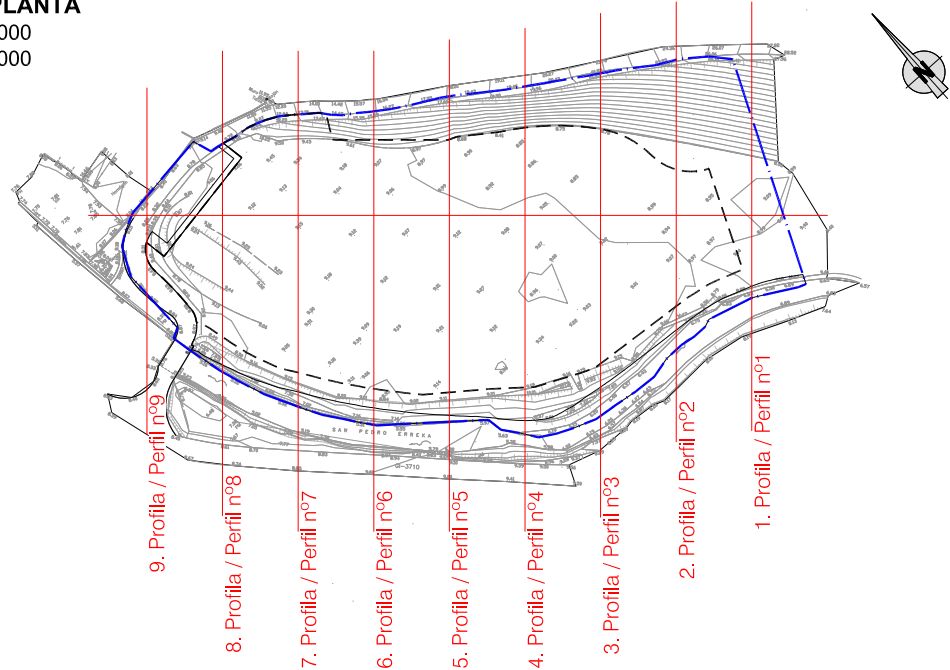
ERAGILEA / PROMOTOR		AHOLKULARIA / CONSULTOR		DATA / FECHA	IZENBURUA / TITULO		ESKALA(K) ESCALA(S)	IZENDAPENA / DESIGNACIÓN		Zbka/ Nº
Inmobiliaria ORIO				2024ko URRIA OCTUBRE 2024	AIAKO 15 HEA "ARRAZUBI ERRIBERA"ren PLAN PARTZIALA PLAN PARCIAL DEL AIU 15 "ARRAZUBI ERRIBERA" DE AIA		P-240125 (DIN A-1) 1/- (DIN A-3) 1/750	Gainjarritako Oinplanoa Planta Superpuesta		O.6
CONSTRUCCIÓN PROMOCIÓN GESTIÓN		Estanis Narbaiza Gorka Narbaiza		ESTANISLAO NARBAIZA ZUBIZARRETA Bide, Ubide eta Portuetako Inj. Ing. de Caminos, Canales y Puertos		GORKA NARBAIZA ZUBIZARRETA Bide, Ubide eta Portuetako Inj. Ing. de Caminos, Canales y Puertos				



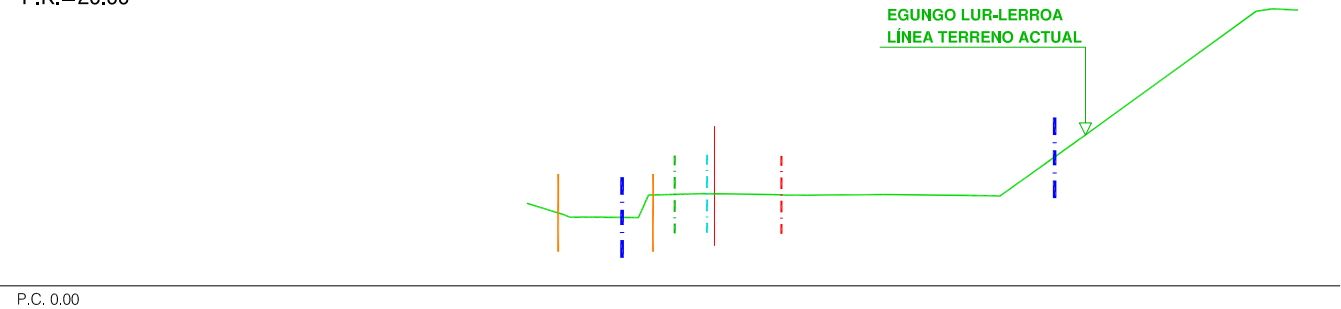
ERAGILEA / PROMOTOR		AHOLKULARIA / CONSULTOR		DATA / FECHA	IZENBURUA / TITULO		ESKALA(K) ESCALA(S)	IZENDAPENA / DESIGNACIÓN		Zbka/ Nº
Inmobiliaria  ORIO				2024ko URRIA OCTUBRE 2024	AIAKO 15 HEA "ARRAZUBI ERRIBERA"ren PLAN PARTZIALA PLAN PARCIAL DEL AIU 15 "ARRAZUBI ERRIBERA" DE AIA		P-240125 (DIN A-1) 1/- (DIN A-3) 1/750	Oinplano Akotatua Planta Acotada		O.7
		 ESTANISLAO NARBAIZA ZUBIZARRETA Bide, Ubiide eta Portuetako Inj. Ing. de Caminos, Canales y Puertos		 GORKA NARBAIZA ZUBIZARRETA Bide, Ubiide eta Portuetako Inj. Ing. de Caminos, Canales y Puertos						



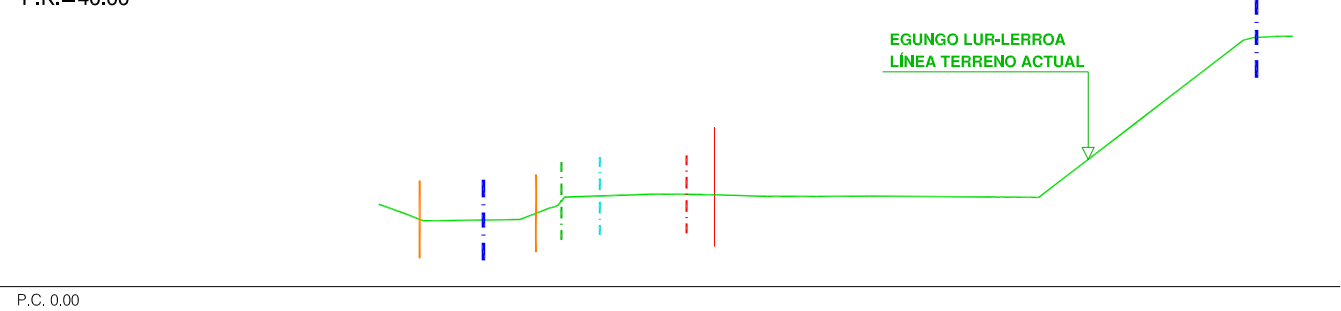
OINPLANOA / PLANTA
ESCALA (A1): 1/1000
ESCALA (A3): 1/2000



1. PROFILA / PERFIL Nº 1
P.K.=20.00

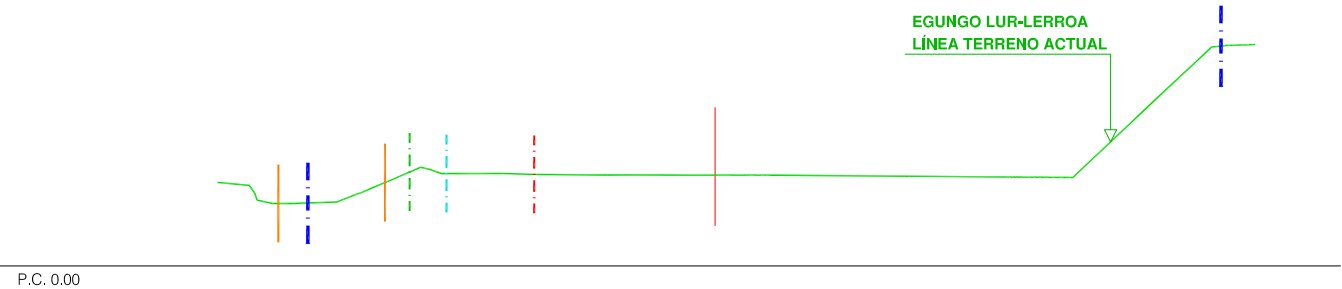


2. PROFILA / PERFIL Nº 2
P.K.=40.00

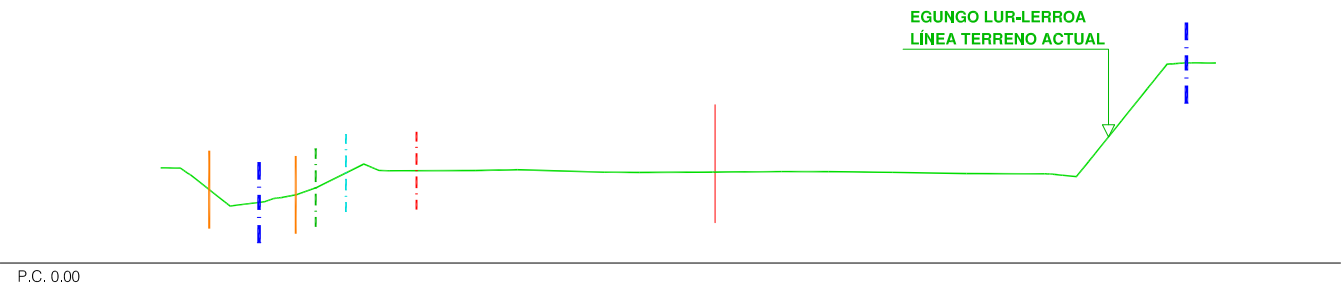


LEGENDA	LEYENDA
AIU 15 "ARRAZUBI ERRIBERA" IBAIAREN MUGA	— — — — — LÍMITE DEL AIU 15 "ARRAZUBI ERRIBERA"
URBANIZAZIO-ERRETIROA [2 m]	— — — — — RETIRO DE URBANIZACIÓN [2 m]
ERAIKUNTZA-ERRETIROA [12 m]	— — — — — RETIRO DE EDIFICACIÓN [12 m]
UR ZORTASUNA [5 m]	— — — — — SERVIDUMBRE DE AGUAS [5 m]

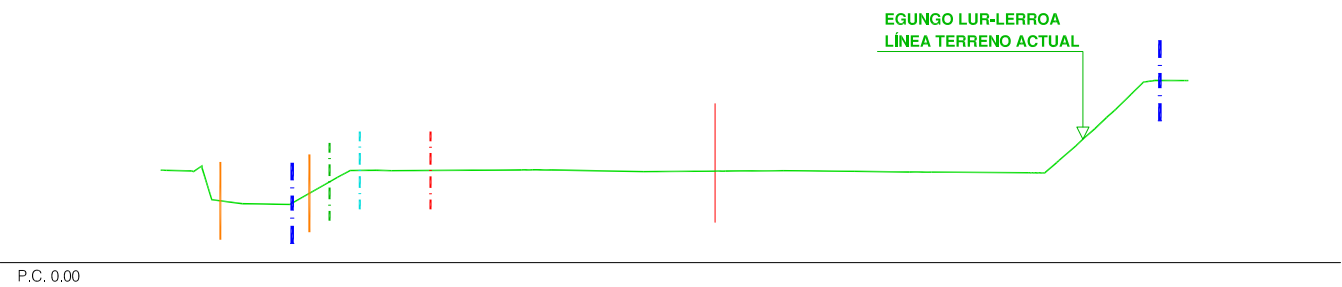
3. PROFILA / PERFIL Nº 3
P.K.=60.00



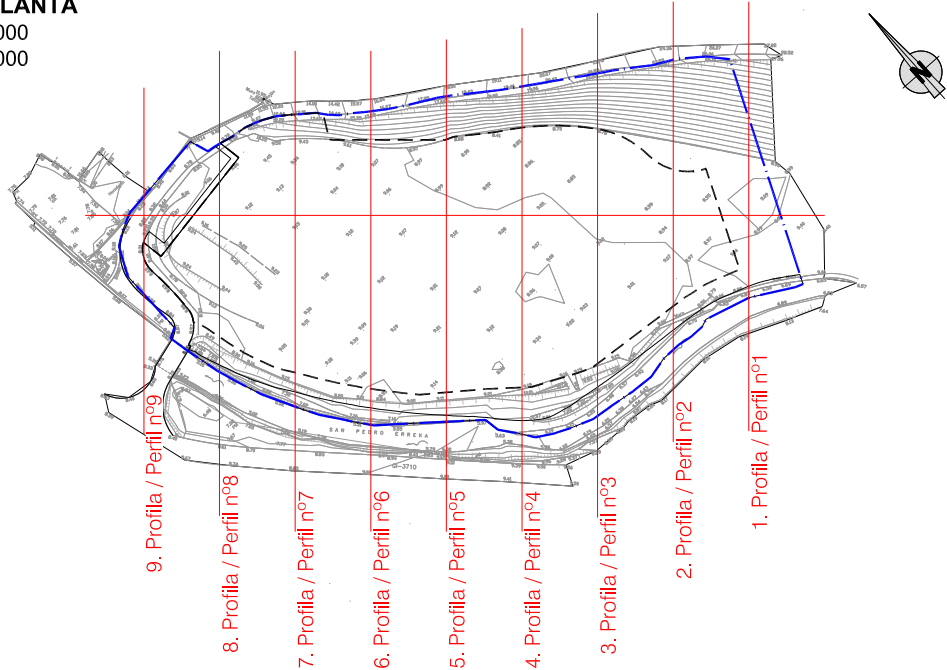
4. PROFILA / PERFIL Nº 4
P.K.=80.00



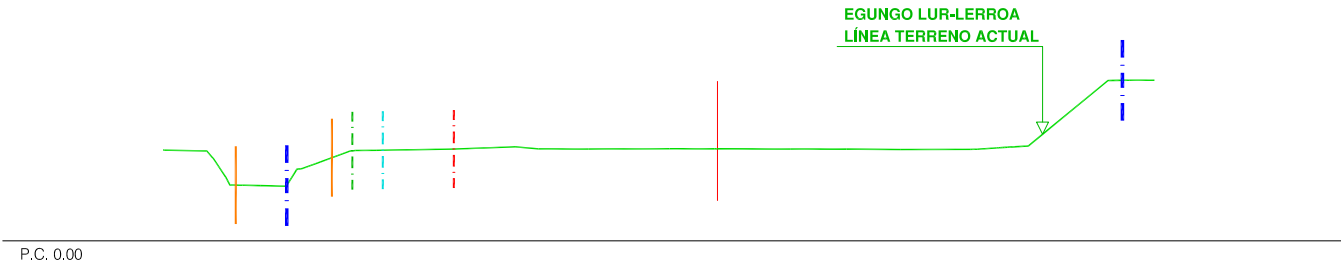
5. PROFILA / PERFIL Nº 5
P.K.=100.00



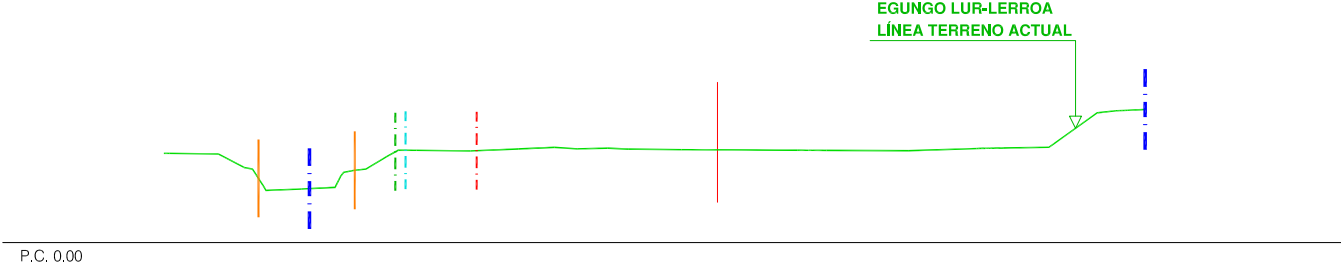
OINPLANOA / PLANTA
ESCALA (A1): 1/1000
ESCALA (A3): 1/2000



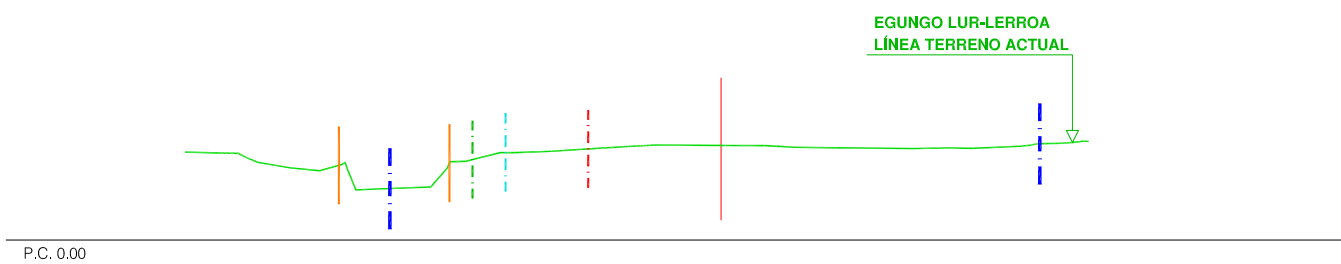
6. PROFILA / PERFIL Nº 6
P.K.=120.00



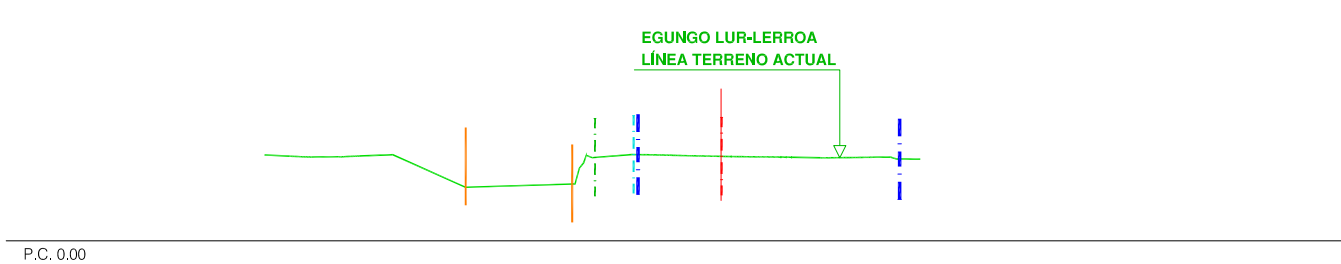
7. PROFILA / PERFIL Nº 7
P.K.=140.00



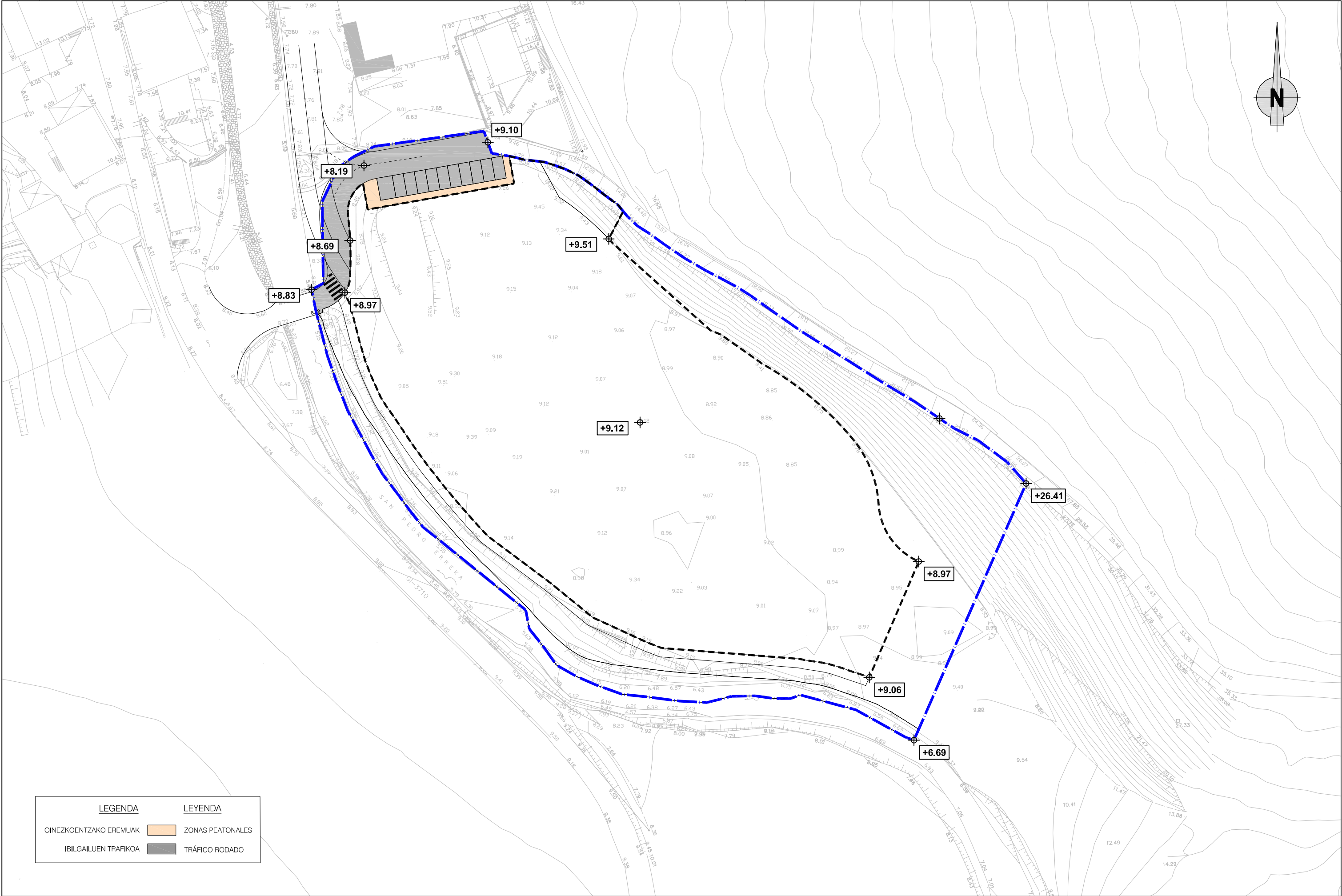
8. PROFILA / PERFIL Nº 8
P.K.=160.00





9. PROFILA / PERFIL Nº 9
P.K.=180.00



LEGENDA	LEYENDA
AIU 15 "ARRAZUBI ERRIBERA" IBAIAREN MUGA	— — — — — LÍMITE DEL AIU 15 "ARRAZUBI ERRIBERA"
URBANIZAZIO-ERRETIROA [2 m]	— — — — — RETIRO DE URBANIZACIÓN [2 m]
ERAIKUNTZA-ERRETIROA [12 m]	— — — — — RETIRO DE EDIFICACIÓN [12 m]
UR ZORTASUNA [5 m]	— — — — — SERVIDUMBRE DE AGUAS [5 m]

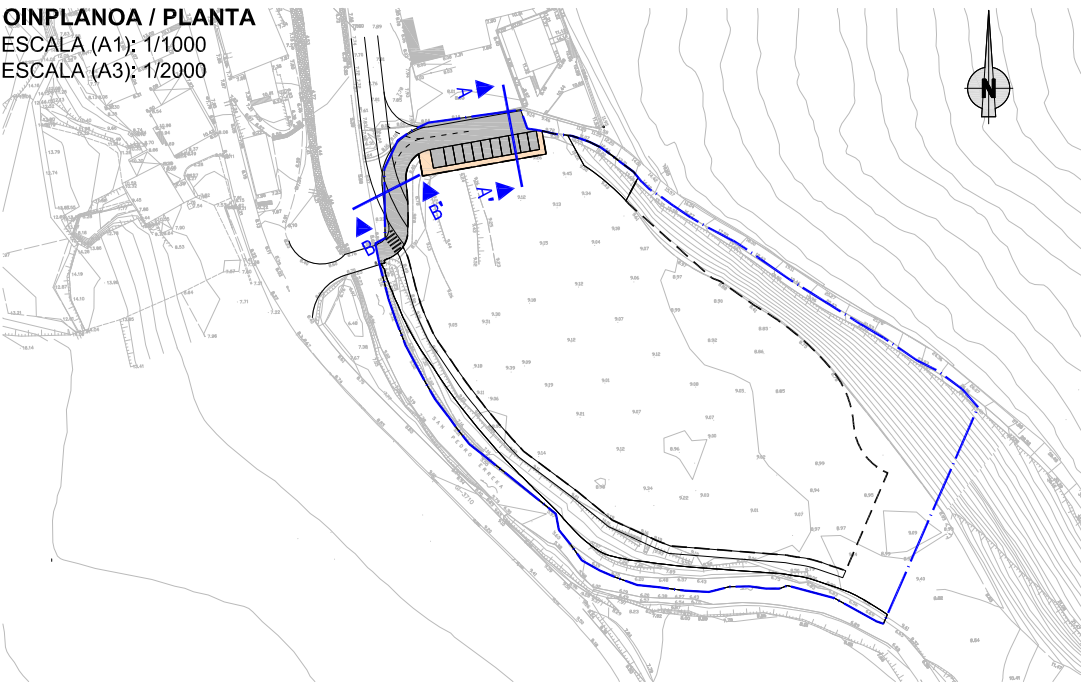


LEGENDA	LEYENDA
OINEZKOENTZAKO EREMUAK	ZONAS PEATONALES
IBILGAILUEN TRAFIKOA	TRÁFICO RODADO

ERAGILEA / PROMOTOR		AHOLKULARIA / CONSULTOR		DATA / FECHA	IZENBURUA / TITULO		ESKALA(K) ESCALA(S)	IZENDAPENA / DESIGNACIÓN		Zbka/ Nº
Inmobiliaria  ORIO				2024ko URRIA OCTUBRE 2024	AIAKO 15 HEA "ARRAZUBI ERRIBERA"ren PLAN PARTZIALA PLAN PARCIAL DEL AIU 15 "ARRAZUBI ERRIBERA" DE AIA		P-240125 (DIN A-1) 1/- (DIN A-3) 1/750	Bide-Sarea. Oinplano Orokorra Red Viaria. Planta General		O.9.1
ESTANISLAO NARBAIZA ZUBIZARRETA Bide, Ubiide eta Portuetako Inj. Ing. de Caminos, Canales y Puertos		GORKA NARBAIZA ZUBIZARRETA Bide, Ubiide eta Portuetako Inj. Ing. de Caminos, Canales y Puertos								

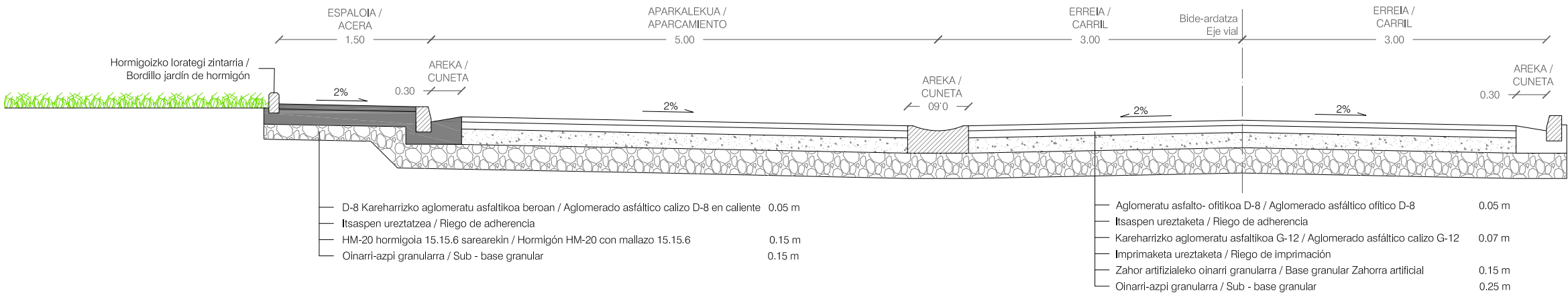
OINPLANO / PLANTA

ESCALA (A1): 1/1000
ESCALA (A3): 1/2000



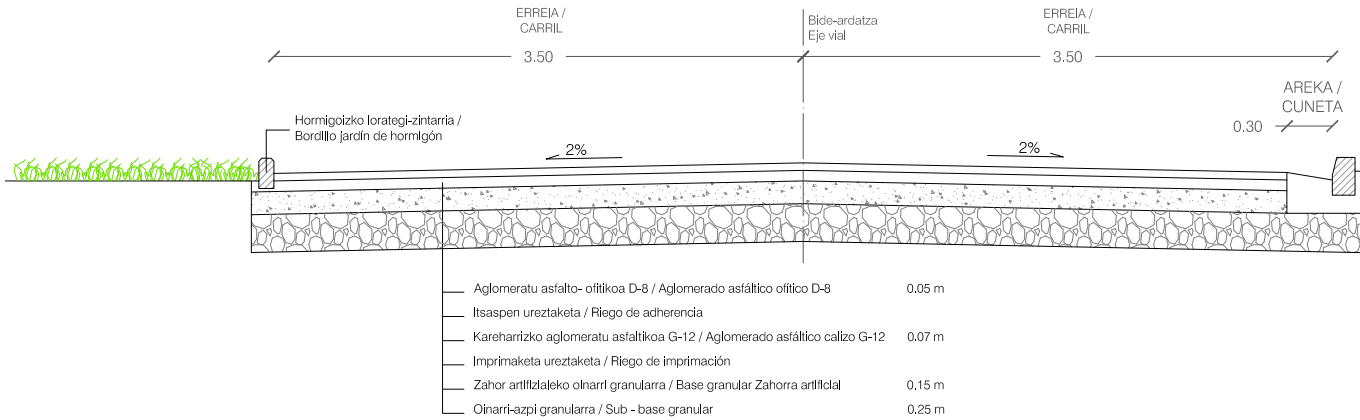
EREDU-SEKZIOA A-A' / SECCIÓN TIPO A-A'

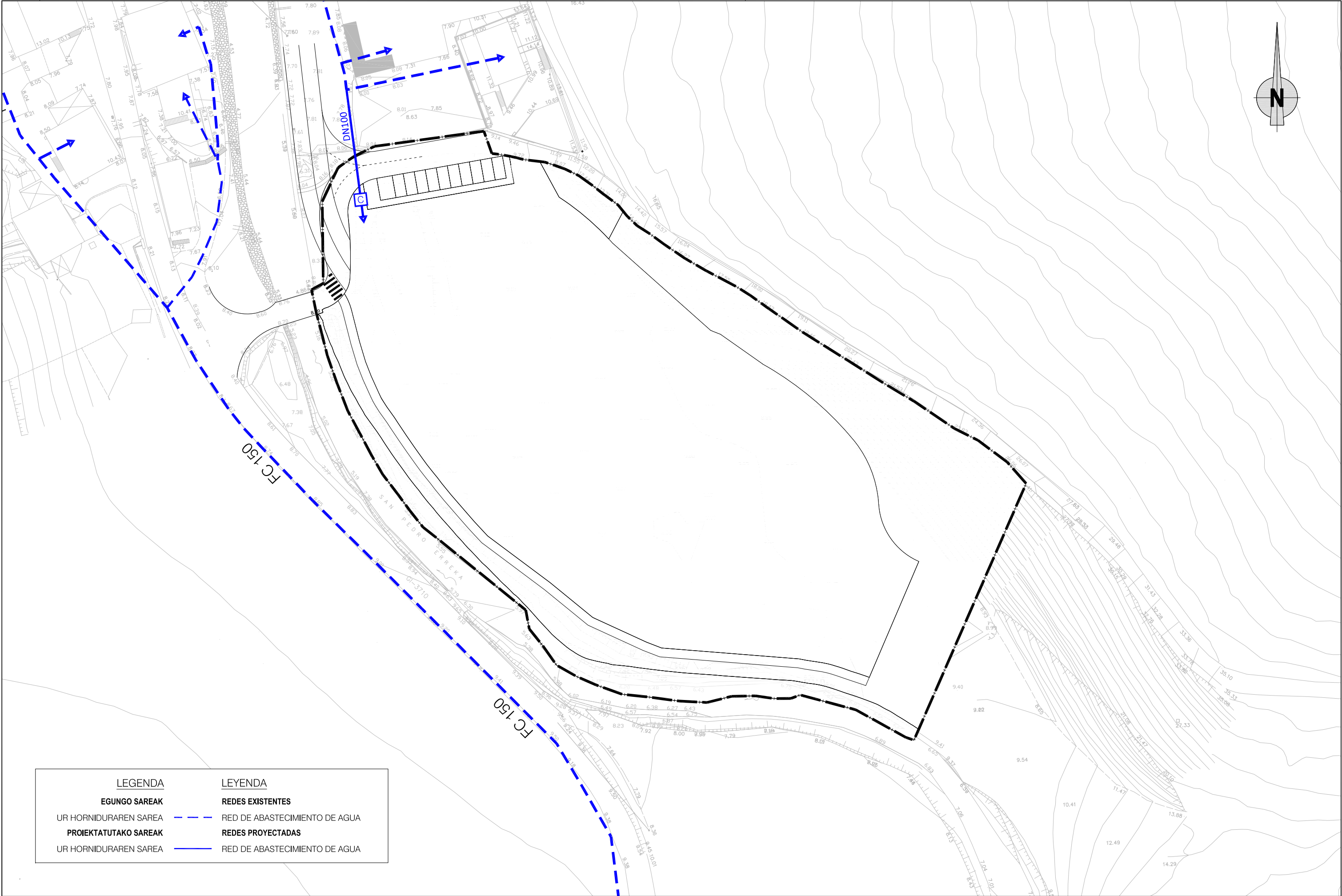
E (A1): 1/25
E (A3): 1/50



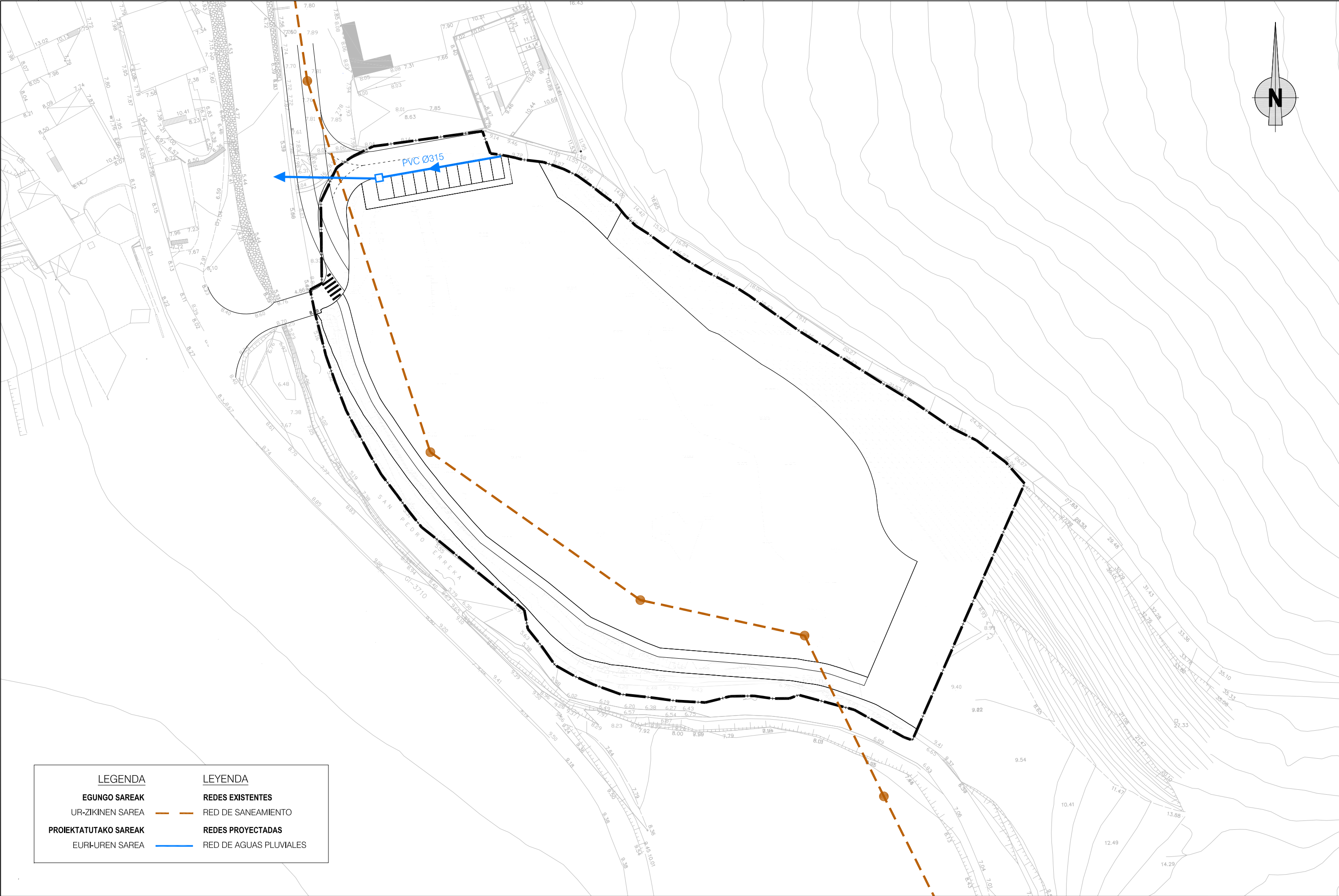
EREDU-SEKZIOA B-B' / SECCIÓN TIPO B-B'

E (A1): 1/25
E (A3): 1/50

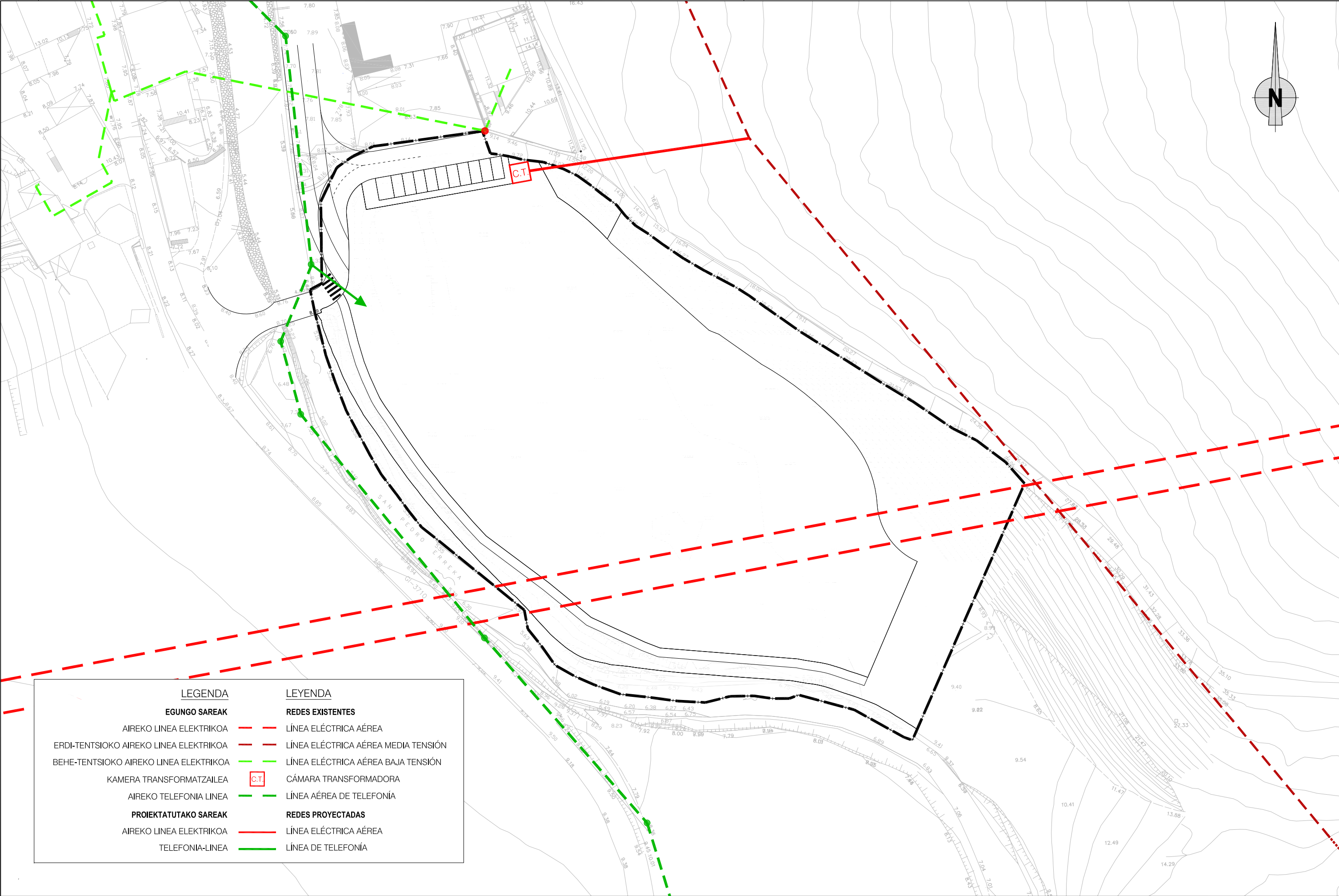




LEGENDA	LEYENDA
EGUNGO SAREAK	REDES EXISTENTES
UR HORNIDURAREN SAREA	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA
PROIEKTATUTAKO SAREAK	REDES PROYECTADAS
UR HORNIDURAREN SAREA	RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA



LEGENDA		LEYENDA	
EGUNGO SAREAK		REDES EXISTENTES	
UR-ZIKINEN SAREA		RED DE SANEAMIENTO	
PROIEKTATUTAKO SAREAK		REDES PROYECTADAS	
EURI-UREN SAREA		RED DE AGUAS PLUVIALES	



LEGENDA

EGUNGO SAREAK

AIREKO LINEA ELEKTRIKOA

ERDI-TENTSIOKO AIREKO LINEA ELEKTRIKOA

BEHE-TENTSIOKO AIREKO LINEA ELEKTRIKOA

KAMERA TRANSFORMATZAILEA

AIREKO TELEFONIA LINEA

PROIEKTATUTAKO SAREAK

AIREKO LINEA ELEKTRIKOA

TELEFONIA-LINEA

LEYENDA

REDES EXISTENTES

LÍNEA ELÉCTRICA AÉREA

LÍNEA ELÉCTRICA AÉREA MEDIA TENSIÓN

LÍNEA ELÉCTRICA AÉREA BAJA TENSIÓN

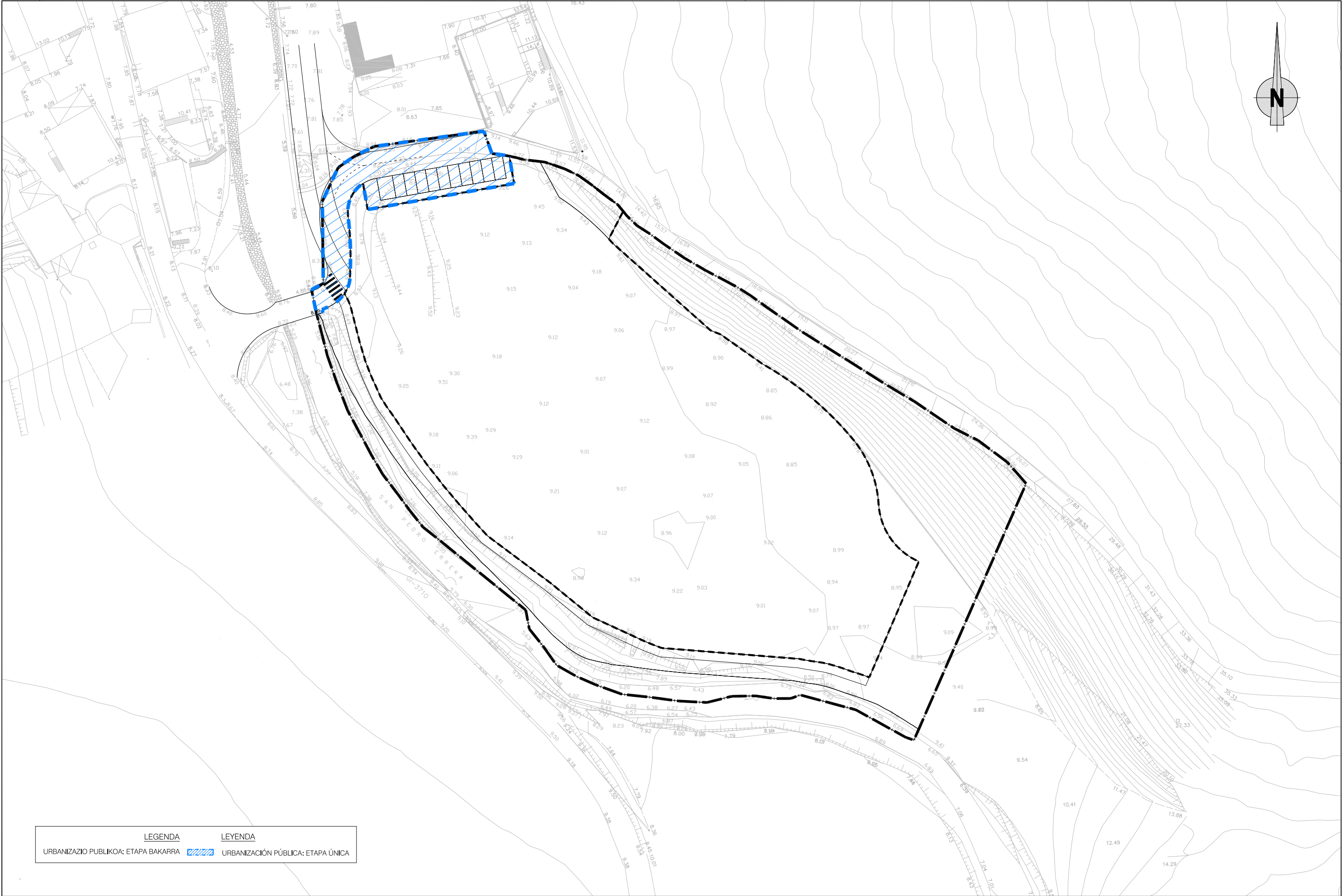
CÁMARA TRANSFORMADORA

LÍNEA AÉREA DE TELEFONÍA

REDES PROYECTADAS

LÍNEA ELÉCTRICA AÉREA

LÍNEA DE TELEFONÍA



LEGENDA

URBANIZAZIO PUBLIKOA: ETAPA BAKARRA

LEGENDA

URBANIZACIÓN PÚBLICA: ETAPA ÚNICA

Inmobiliaria  ORIO ERAIKUNTZA
SUSTAPENA
KUDEAKETA

AIAko “ARRAZUBI ERRIBERA” 15 HIE-aren PLAN PARTZIALA

PLAN PARCIAL DEL AIU 15 “ARRAZUBI ERRIBERA” DE AIA

Octubre de 2024eko Urria

3. DOKUMENTUA – ORDENANTZA ARAUTZAILEAK

DOCUMENTO Nº 3 – ORDENANZAS REGULADORAS

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

Estas Ordenanzas serán de aplicación, desde su entrada en vigor, en la totalidad del territorio del A.U.I. 15 "Arrazubi Erribera" 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 Subsidiarias de Planeamiento 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 A.I.U. 15 "Arrazubi Erribera" queda regulada según lo dispuesto en el plano nº O.3 "Zonificación" del proyecto de la forma siguiente:

- Parcela de **Uso Industrial y equipamientos** Propiedad privada
- Sistema de **espacios libres** (zonas verdes)..... Dominio y uso público
- Sistema **general viario** Dominio y uso público

Art. 6. USO INDUSTRIAL

El uso del A.U.I 15 "Arrazubi Erribera" 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 parcela edificable resultante de la ordenación es la que queda delimitada en el plano nº O.4.

El Estudio de Detalle que pueda elaborarse en el desarrollo de este Plan Parcial podrá subdividir a su vez esta parcela siempre que se respete la parcela mínima y el número máximo de subdivisiones establecido en las Fichas Urbanísticas. En el planteamiento de las subdivisiones se contemplarán las correspondientes zonas comunes que sean necesarias para accesos, infraestructuras comunes y demás elementos.

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 desarrollen. 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 atenderá 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 Errezil.

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.

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 3/98, General de Protección del Medio Ambiente del País Vasco, 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, transformadores, 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 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.

Dicha rasante es indicativa, se admite $\pm 0,50$ m. de variación, 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.

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.5.

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.5.

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

Se permite la ejecución de realización de sótanos.

De forma excepcional, se permitirá usos auxiliares en sótanos cuando se justifique su necesidad para resolver problemas de técnica industrial o de servicios complementarios a la actividad que se desarrolla en la nave correspondiente y las 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 la parcela, según queda definida por las alineaciones del plano nº 0.5, 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 desarrollen 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.

- 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 la plataforma horizontal.

- **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 discurran.
- **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 2ª 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.

FICHA URBANÍSTICA

PARCELA

DESCRIPCIÓN GENERAL Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN

La **Parcela Industrial** corresponde a una explanada a la cota +9,12. Se sitúa en la zona central de la ordenación, y la parcela no presenta casi desnivel, es llana. Tiene una forma ovalada y una superficie en planta de 8.380,05 m².

Se prevé en ella la construcción de edificación industrial y sus equipamientos.

La parcela es destinada en principio a una sola industria, tal como pide la demanda actual, pero se podrá dividir la misma de forma que la subparcela mínima sea de 800 m². 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, así como las correspondientes zonas comunes que sean necesarias para accesos, infraestructuras comunes y demás elementos.

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

– **Usos**

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

– **Techo edificable**

Superficie máxima de techo edificable	5.200,00 m ²
Superficie máxima techo edificable industrial	5.044,00 m ²
Superficie máxima techo edificable equipamientos	156,00 m ²

– **Parcela mínima en caso de división**

En caso de división de la parcela, la subparcela mínima será de 800 m²

▪ **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN**

– **Rasantes**

La rasante general de explanación de la parcela se prevé a la cota aproximada $\pm 9,12$. Su cota definitiva será fijada por el Proyecto de Urbanización, con una tolerancia de $\pm 0,50$ m.

– **Alineaciones**

Las alineaciones límite exteriores de la edificación se ajustarán a lo indicado en el plano nº O.5, debiendo estudiarse los correspondientes retiros en cada caso.

– **Perfil edificatorio**

Planta sótano y planta baja (PS+PB), con posibilidad de 30% de entreplanta.

– **Altura máxima**

10 m. desde la rasante media de la plataforma de la planta baja. 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.

– **Obras de urbanización interior**

Complementariamente al Proyecto de Edificación o Estudio de Detalle se redactará un Proyecto de Obras de Urbanización 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 **41 plazas**, debiendo quedar éstas debidamente señalizadas en el Proyecto de Obras de Urbanización complementario al Proyecto de Edificación y Estudio de Detalle, según proceda.

▪ **CONDICIONES DE GESTIÓN**

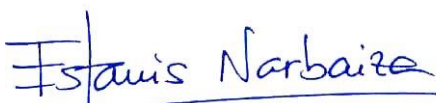
– **Condiciones de gestión**

- 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.

Aia, octubre de 2024



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



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

Inmobiliaria  **ORIO** ERAIKUNTZA
SUSTAPENA
KUDEAKETA

AIAko “ARRAZUBI ERRIBERA” 15 HIE-aren PLAN PARTZIALA

PLAN PARCIAL DEL AIU 15 “ARRAZUBI ERRIBERA” DE AIA

Octubre de 2024eko Urria

4. DOKUMENTUA – JARDUKETA BALDINTZAK ETA ETAPA PLANA

DOCUMENTO Nº 4 – CONDICIONES DE ACTUACIÓN Y PLAN DE ETAPAS

ÍNDICE

1. SISTEMA DE ACTUACIÓN	1
2. CONSTRUCCIONES DECLARADAS FUERA DE ORDENACIÓN.....	1
3. PARCELACIÓN.....	1
4. DISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y DERECHOS	2
5. CESIONES.....	2
6. UNIDAD DE EJECUCIÓN.....	2
7. OBLIGACIONES DE URBANIZACIÓN DEL A.I.U.....	2
8. OBLIGACIONES DE URBANIZACIÓN ASIGNADAS A LAS PARCELAS	3
9. PLAN DE ETAPAS.....	3

CONDICIONES Y ETAPAS

1. SISTEMA DE ACTUACIÓN

El sistema de actuación establecido por el presente Plan Parcial para la gestión del Área es el Sistema de Compensación.

Deberá, por tanto, procederse a la redacción y aprobación del correspondiente Proyecto de Compensación.

2. CONSTRUCCIONES DECLARADAS FUERA DE ORDENACIÓN

No hay edificios fuera de ordenación dentro del A.U.I 15 "Arrazubi Erribera".

3. PARCELACIÓN

La parcela edificable resultante de la ordenación es la que queda definida y delimitada en el plano nº O.4.

El Estudio de Detalle que pueda elaborarse en el desarrollo de este Plan Parcial podrá subdividir a su vez esta parcela siempre que se respete la parcela mínima y el número máximo de subdivisiones establecido en las Fichas Urbanísticas. En el planteamiento de las subdivisiones se contemplarán las correspondientes zonas comunes que sean necesarias para accesos, infraestructuras comunes y demás elementos.

4. DISTRIBUCIÓN DE CARGAS Y DERECHOS

La distribución de los beneficios y cargas dimanantes del planeamiento será efectuada en el correspondiente Proyecto de Reparcelación conforme a las pautas establecidas por la L.S. y el R.G.U.

5. CESIONES

Serán objeto de cesión obligatoria y gratuita, libre de cargas, a favor del Ayuntamiento de Aia:

- Todas las superficies destinadas por este Plan Parcial a dominio y uso público.
- El porcentaje sobre los nuevos aprovechamientos lucrativos dispuesto en la legislación vigente.

6. UNIDAD DE EJECUCIÓN

Se define una única unidad de ejecución.

7. OBLIGACIONES DE URBANIZACIÓN DEL A.I.U.

Corresponde al propietario de la unidad de ejecución del A.U.I 15 "Arrazubi Erribera" sufragar los siguientes costes:

- Los costes relativos a las obras de urbanización.
- Las indemnizaciones que puedan resultar de la desaparición de los elementos declarados fuera de ordenación existentes en el sector.
- Los costes de redacción y tramitación de los correspondientes Proyectos de Plan Parcial, Programa de Actuación Urbanizadora, Urbanización y Reparcelación.
- Los gastos correspondientes a la ejecución de obras de acometida de infraestructuras de servicios exteriores al Área, pero cuya realización resulta directamente necesaria para el desarrollo del Plan Parcial.

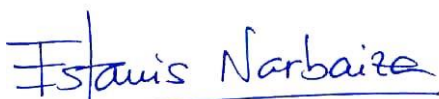
8. OBLIGACIONES DE URBANIZACIÓN ASIGNADAS A LAS PARCELAS

Con anterioridad o simultáneamente a la construcción de la edificación, deberá quedar garantizada la realización de la urbanización necesaria para dotar a la parcela del acceso y de los servicios necesarios en las condiciones que se determinen en los correspondiente Proyecto de Urbanización y, en su caso, Estudio de Detalle.


9. PLAN DE ETAPAS

Dadas las características de la ordenación propuesta, la urbanización se podrá acometer en una única etapa.

Aia, octubre de 2024



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



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

Inmobiliaria  ORIO ERAIKUNTZA
SUSTAPENA
KUDEAKETA

AIAko “ARRAZUBI ERRIBERA” 15 HIE-aren PLAN PARTZIALA

PLAN PARCIAL DEL AIU 15 “ARRAZUBI ERRIBERA” DE AIA

Octubre de 2024eko Urria

5. DOKUMENTUA – EKONOMIA ETA FINANTZA AZTERKETA

DOCUMENTO Nº 5 – ESTUDIO ECONÓMICO - FINANCIERO

ÍNDICE

1. EXIGIBILIDAD Y CONTENIDO	1
2. GRADO DE PRECISIÓN	1
3. VALORES Y PRECIOS	1
4. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LOS COSTES DE LA URBANIZACIÓN GENERAL	2
5. REPERCUSIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN.....	2

ESTUDIO ECONÓMICO – FINANCIERO

1. EXIGIBILIDAD Y CONTENIDO

El articulado de la Ley del Suelo y el Reglamento de planeamiento disponen que el Estudio Económico-Financiero debe constituir una de las determinaciones y uno de los documentos de los Planes Parciales. El mismo deberá evaluar el coste de las obras de urbanización y de implantación de los servicios.

En este proyecto de Plan Parcial se cumple la exigencia normativa y se documenta la viabilidad económica y financiera del programa urbano propuesto.

2. GRADO DE PRECISIÓN

La valoración afinada de los costes inherentes a la ejecución de la urbanización es fruto de un proceso de elaboración de sucesivos documentos cada vez más meticulosos y próximos a los menores detalles: Plan Parcial, Proyecto de Urbanización y Liquidaciones finales de la ejecución de la urbanización.

El presente documento, en su carácter de Plan Parcial, ofrece datos y cifras que se van ajustando más sensiblemente a la realidad económica, pero que deberán ser perfilados con una mayor exactitud, propia de cada nivel de trabajo, en base a los cálculos y costes de los proyectos de ejecución del planeamiento.

3. VALORES Y PRECIOS

La valoración económica de la ejecución del conjunto de la urbanización se ha desglosado según las pautas previstas en el artículo 55.2 del Reglamento de Planeamiento de la Ley del Suelo.

Los costes de ejecución han sido fijados teniendo en cuenta los que rigen en la fecha de elaboración de este documento. Obviamente, deberán ser adaptados a las oscilaciones que sufran los precios de mano de obra, materiales, gastos generales y demás conceptos computables.

Con el fin de evaluar los costos aproximados de urbanización se han calculado de forma desglosada los costes unitarios de los elementos tipo más característicos de la ordenación propuesta para el nuevo sector industrial.

4. EVALUACIÓN ECONÓMICA DE LOS COSTES DE LA URBANIZACIÓN GENERAL

La evaluación del presupuesto de ejecución de la **urbanización general**, a efectos del presente Plan Parcial, incluyendo afecciones generales, movimiento de tierras, obras de fábrica, red viaria incluso aparcamientos, infraestructura de servicios, señalización y mobiliario urbano, restauración ambiental, seguridad y salud y gestión de residuos asciende a 285.286 € más IVA.

5. REPERCUSIÓN DE LOS COSTES DE URBANIZACIÓN

La repercusión de los costes de urbanización general por m² de techo edificable con acceso viario es la siguiente, de acuerdo con la valoración efectuada a nivel del Plan Parcial.

$$\frac{285.296 \text{ €}}{5.200 \text{ m}^2 \text{ (t)}} = 54,86 \text{ €/m}^2 \text{ (t)}$$

Aia, octubre de 2024



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



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