

## 2.2.- FICHAS URBANÍSTICAS

(Normas Urbanísticas Particulares de las Parcelas Edificables)

### INDICE

FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA c.01.....	2
FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA c.02.....	5
FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA c.03.....	8
FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA c.04.....	11
FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA c.05.....	14
FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA b.01 .....	17
FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA b.02 .....	21
FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA b.03 .....	25
FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA b.04 .....	29
FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA b.05 .....	33
FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA b.06 .....	36
FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA a4.01.....	38
FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA a4.02.....	40
FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA a4.03.....	42
FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA a4.04.....	44
FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA g.01 .....	46

## FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA c.01

### \* Descripción General y Criterios de Ordenación

La parcela c.01 presenta una forma aproximadamente trapezoidal, queda situada en el extremo oeste del ámbito y tiene una superficie de 6.669 m<sup>2</sup>.

Sus linderos son:

- Norte: vial 1 del ámbito
- Oeste: Espacio libre f.02
- Sur: Espacio libre f.02
- Este: Vial de acceso a parcelas c.01 y b.01

Se trata de una parcela de uso terciario.

### \* Condiciones de Uso, Ocupación y Subdivisión Parcelaria

<b>PARCELA c.01:</b>	
<b>Superficie:</b>	6.669 m <sup>2</sup> (s). Parcela única e indivisible
<b>Calificación pormenorizada:</b>	c, uso terciario

<b>Régimen general de edificación:</b>	
- Edificabilidad urbanística:	
- Sobre rasante:	5.440,00 m <sup>2</sup> (t)
- Bajo rasante:	6.668,90 m <sup>2</sup> (t) (por motivos de funcionalidad de la actividad a desarrollar, se permite superar el 60% de techo de la edificabilidad sobre rasante en esta parcela, no pudiéndose superar en ningún caso los 27.600m <sup>2</sup> (t) bajo rasante (60% de 46.000m <sup>2</sup> (t)) en el conjunto del polígono)
- Ocupación máxima de parcela:	4.080,00 m <sup>2</sup> .
- Perfil edificatorio:	III/II El perfil sobre rasante podrá ser incrementado hasta un máximo de cuatro (IV) plantas en una superficie máxima equivalente al 20% de la ocupada sobre rasante.
- Subdivisión edificatoria:	Permitida debiéndose siempre respetar las Condiciones generales de regulación de la edificabilidad y de la forma de la edificación indicadas en el Artículo 79 del PGOU. La superficie mínima de cada módulo o local deberá respetar la condición urbanística según el Art. 82 del P.G.O.U. La anchura mínima, medida en cualquier punto, de todo local o pabellón no podrá ser inferior a 6 m, ni inferior a una tercera parte de su fondo edificable La división mínima de cada local de uso industrial será de 300 m <sup>2</sup> (t). En el caso de edificaciones o partes de edificación de uso predominantemente terciario, la superficie mínima de cada local será de 50 m <sup>2</sup> (t) sin contar en estos parámetros de superficie la

	parte proporcional de elementos comunes.
	La subdivisión se realizará a través de un Estudio de Detalle
- Alineaciones y retiros:	Se ajustarán a lo establecido en el plano 011  La alineación de las fachadas hacia el vial 1 estará situada obligatoriamente a 2 m del límite de parcela paralelo a dicho vial. Se permite, no obstante, el retranqueo de dicha alineación hasta 6 m del límite de parcela paralelo al vial 1 en un máximo del 50% de la longitud total de dichas fachadas.
- Altura de edificación:	Máximo 12 m  La altura de la edificación podrá ser incrementada hasta un máximo de 16 metros en una superficie máxima equivalente al 20% de la ocupada sobre rasante.
- Vuelos, elementos salientes y aleros:	Se estará a lo dispuesto en el Art. 36 de este Plan Parcial.
- Plazas de aparcamiento:	Art. 80.6 del PGOU:  * Dotación mínima 1,0 plz/100 m2(t)  Esta dotación se incrementará en los siguientes casos:  a.- En los talleres de reparación de automóviles, excluidos los talleres de reparación rápida, se exigirá una dotación equivalente a la capacidad máxima del taller en número de vehículos en reparación simultánea. Se estará a ese respecto a lo establecido en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo del Plan General.  b.- Usos comerciales:  * Venta al detalle de productos de consumo: 3ª y 4ª categorías: 4,0 plz/100 m2(t); 5ª categoría: 6,0 plz/100 m2(t)  * Venta al detalle de otros productos (2ª, 3ª, 4ª y 5ª categorías): el Ayuntamiento establecerá en cada caso la dotación necesaria, tomando la dotación exigida para la venta de productos de consumo como referencia máxima.  * Venta de automóviles: 1,5 plz/100 m2(t)  c.- Usos de hostelería y recreativos de 3ª y 4ª categorías: 3,0 plz/100 m2(t)  d.- Usos hoteleros -superficie de techo destinada a esos usos > 2.000 m2(t)-: 1,0 plz/2 habitaciones  e.- Otros usos terciarios y de equipamiento comunitario - superficie de techo destinadas a esos usos > 2.000 m2(t): 2,0 plz/100 m2(t)

<b>Régimen general de uso:</b>	
- Usos característicos:	- Usos terciarios.
- Usos compatibles:	Uso residencial: Con carácter excepcional, previa justificación de su necesidad y exclusivamente como uso auxiliar del uso terciario que ocupe la parcela, a la que estará registralmente vinculada, con un máximo de una (1) vivienda por parcela y siempre que la misma sea compatible con los usos terciarios característicos de la parcela.

	- Usos industriales: de 1º y 2º categoría.
	- Usos de garaje y aparcamiento.
	- Equipamiento comunitario: en las modalidades compatibles con los usos terciarios.
- Usos prohibidos:	Los no incluidos en las modalidades anteriores.

**Accesos rodados y vialidad interna:**

El acceso a la parcela será obligatoriamente a través de la rotonda 2 prevista en el Vial-1.

La vialidad interior, accesibilidad interna de cada parcela y distribución detallada de las plazas de aparcamiento se definirán en los proyectos de edificación y sus proyectos complementarios de obra de urbanización o, en su caso, en los Estudio de Detalle.

**Régimen general de dominio:** Parcela de titularidad privada.

- Servidumbres de uso público: Las que se impongan, en su caso, desde el Proyecto de Urbanización, para el paso de infraestructuras generales de servicio.

**Obras de urbanización interior:**

En el P.A.U. y en el proyecto de Urbanización se describirán en detalle los siguientes trabajos que se deberán realizar:

- Regulación de los accesos, las calles interiores, los aparcamientos y, en su caso, los cierres exteriores.
- Fijación de las rasantes de explanación, resolviendo el sistema de encuentro con las rasantes exteriores.
- Diseño de las redes interiores de infraestructuras y resolución de las acometidas a las redes generales exteriores.

Las actividades que se implanten en la parcela no pueden conllevar la creación de focos acústicos emisores que provoquen la superación de los objetivos de calidad acústica establecidos en la legislación vigente, en materia de contaminación acústica para el ámbito residencial colindante A.I.U. 24 “Eguzkialde”

## **FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA c.02**

### \* **Descripción General y Criterios de Ordenación**

La parcela c.02 presenta una forma sensiblemente trapezoidal, queda situada en el extremo oeste del ámbito y tiene una superficie de 3.573 m<sup>2</sup>.

Sus linderos son:

- Norte: A-15
- Oeste: Vial de acceso desde la A-15 a Ama Kandida
- Sur: Vial 1
- Este: Parcela b.02

Se trata de una parcela de uso terciario.

### \* **Condiciones de Uso, Ocupación y Subdivisión Parcelaria**

<b><u>PARCELA c.02:</u></b>	
<b>Superficie:</b>	3.573 m <sup>2</sup> (s).  Parcela con posibilidad de dividirse como máximo en 3 subparcelas de superficie no inferior a 1.000 m <sup>2</sup> .  La subdivisión se realizará a través de un Estudio de Detalle
<b>Calificación pormenorizada:</b>	c, uso terciario

#### **Régimen general de edificación:**

- Edificabilidad urbanística:

- Sobre rasante: 3.152,00 m<sup>2</sup>(t)

- Bajo rasante 3.592,02 m<sup>2</sup>(t) (por motivos de funcionalidad de la actividad a desarrollar, se permite superar el 60% de techo de la edificabilidad sobre rasante en esta parcela, no pudiéndose superar en ningún caso los 27.600m<sup>2</sup>(t) bajo rasante (60% de 46.000m<sup>2</sup>(t)) en el conjunto del polígono)

- Ocupación máxima de parcela: 1.576,00 m<sup>2</sup>.

- Perfil edificatorio: III/II

El perfil sobre rasante podrá ser incrementado hasta un máximo de cuatro (IV) plantas en una superficie máxima equivalente al 20% de la ocupada sobre rasante.

- Subdivisión edificatoria: Permitida debiéndose siempre respetar las Condiciones generales de regulación de la edificabilidad y de la forma de la edificación indicadas en el Artículo 79 del PGOU.

La superficie mínima de cada módulo o local deberá respetar la condición urbanística según el Art. 82 del P.G.O.U.

La anchura mínima, medida en cualquier punto, de todo local o pabellón no podrá ser inferior a 6 m, ni inferior a una tercera parte de su fondo edificable

La división mínima de cada local de uso industrial será de 300 m<sup>2</sup>(t).

En el caso de edificaciones o partes de edificación de uso predominantemente terciario, la superficie mínima de cada local

será de 50 m<sup>2</sup>(t) sin contar en estos parámetros de superficie la parte proporcional de elementos comunes.

- Alineaciones y retiros: La subdivisión se realizará a través de un Estudio de Detalle  
Se ajustarán a lo establecido en el plano 011  
La alineación de las fachadas hacia el vial 1 estará situada obligatoriamente a 2 m del límite de parcela paralelo a dicho vial. Se permite, no obstante, el retranqueo de dicha alineación hasta 6 m del límite de parcela paralelo al vial 1 en un máximo del 50% de la longitud total de dichas fachadas.
- Altura de edificación: Máximo 12 m  
La altura de la edificación podrá ser incrementada hasta un máximo de 16 metros en una superficie máxima equivalente al 20% de la ocupada sobre rasante.
- Vuelos, elementos salientes y aleros: Se estará a lo dispuesto en el Art. 36 de este Plan Parcial.
- Plazas de aparcamiento: Art. 80.6 del PGOU:  
\* Dotación mínima 1,0 plz/100 m<sup>2</sup>(t)  
Esta dotación se incrementará en los siguientes casos:  
a.- En los talleres de reparación de automóviles, excluidos los talleres de reparación rápida, se exigirá una dotación equivalente a la capacidad máxima del taller en número de vehículos en reparación simultánea. Se  
estará a ese respecto a lo establecido en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo del Plan General.  
b.- Usos comerciales:  
\* Venta al detalle de productos de consumo: 3ª y 4ª categorías: 4,0 plz/100 m<sup>2</sup>(t); 5ª categoría: 6,0 plz/100 m<sup>2</sup>(t)  
\* Venta al detalle de otros productos (2ª, 3ª, 4ª y 5ª categorías): el Ayuntamiento establecerá en cada caso la dotación necesaria, tomando la dotación exigida para la venta de productos de consumo como referencia máxima.  
\* Venta de automóviles: 1,5 plz/100 m<sup>2</sup>(t)  
c.- Usos de hostelería y recreativos de 3ª y 4ª categorías: 3,0 plz/100 m<sup>2</sup>(t)  
d.- Usos hoteleros -superficie de techo destinada a esos usos > 2.000 m<sup>2</sup>(t)-: 1,0 plz/2 habitaciones  
e.- Otros usos terciarios y de equipamiento comunitario - superficie de techo destinadas a esos usos > 2.000 m<sup>2</sup>(t): 2,0 plz/100 m<sup>2</sup>(t)

#### **Régimen general de uso:**

- Usos característicos: - Usos terciarios.
- Usos compatibles: Uso residencial: Con carácter excepcional, previa justificación de su necesidad y exclusivamente como uso auxiliar del uso terciario que ocupe la parcela, a la que estará registralmente vinculada, con

	<p>un máximo de una (1) vivienda por parcela y siempre que la misma sea compatible con los usos terciarios característicos de la parcela.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Usos industriales: de 1º y 2º categoría.</li> <li>- Usos de garaje y aparcamiento.</li> <li>- Equipamiento comunitario: en las modalidades compatibles con los usos terciarios.</li> <li>* Usos prohibidos:</li> </ul>
- Usos prohibidos:	Los no incluidos en las modalidades anteriores.

**Accesos rodados y vialidad interna:**

El acceso a la parcela será obligatoriamente a través de la rotonda 2 prevista en el Vial-1.

La vialidad interior, accesibilidad interna de cada parcela y distribución detallada de las plazas de aparcamiento se definirán en los proyectos de edificación y sus proyectos complementarios de obra de urbanización o, en su caso, en los Estudio de Detalle.

<b>Régimen general de dominio:</b>	Parcela de titularidad privada.
- Servidumbres de uso público:	<p>Las que se impongan, en su caso, desde el Proyecto de Urbanización, para el paso de infraestructuras generales de servicio.</p> <p>En el extremo este de la parcela existirá una servidumbre de paso de 3,90 m de anchura y 54,50 m de largo que facilitará la entrada y salida de vehículos a la parcela b.02 (ver plano 14)</p>

**Obras de urbanización interior:**

En el P.A.U. y en el proyecto de Urbanización se describirán en detalle los siguientes trabajos que se deberán realizar:

- Regulación de los accesos, las calles interiores, los aparcamientos y, en su caso, los cierres exteriores.
- Fijación de las rasantes de explanación, resolviendo el sistema de encuentro con las rasantes exteriores.
- Diseño de las redes interiores de infraestructuras y resolución de las acometidas a las redes generales exteriores.

**Condiciones de gestión:**

La urbanización interior de la parcela comprenderá la propia de la parcela y en el caso de que las parcelas c.02 y b.02 no se desarrollen simultáneamente, la de la parte de vial de acceso compartido ubicado en la parcela colindante necesario para el adecuado acceso y funcionamiento de la parcela que se desarrolle en primer lugar, sin perjuicio de la posibilidad de repercutir el gasto de dichas obras en la manera que se estime conveniente.

## **FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA c.03**

### \* **Descripción General y Criterios de Ordenación**

La parcela c.03 presenta una forma irregular, queda situada en el extremo este del ámbito y tiene una superficie de 4.438 m<sup>2</sup>.

Sus linderos son:

- Norte: parcelas b.05 y g.01
- Oeste: Vial 2
- Sur: Vial 1
- Este: aparcamiento público

Se trata de una parcela de uso terciario.

### \* **Condiciones de Uso, Ocupación y Subdivisión Parcelaria**

<b><u>PARCELA c.03:</u></b>	
<b>Superficie:</b>	4.438 m <sup>2</sup> (s). Parcela única e indivisible
<b>Calificación pormenorizada:</b>	c, uso terciario

#### **Régimen general de edificación:**

- Edificabilidad urbanística:

- Sobre rasante: 4.749,00 m<sup>2</sup>(t)

- Bajo rasante: 2.064,87 m<sup>2</sup>(t) (inferior al 60% de techo de la edificabilidad sobre rasante en esta parcela)

- Ocupación máxima de parcela: 1.931,00 m<sup>2</sup>.

- Perfil edificatorio: III/II

El perfil sobre rasante podrá ser incrementado hasta un máximo de cuatro (IV) plantas en una superficie máxima equivalente al 20% de la ocupada sobre rasante.

- Subdivisión edificatoria:

Permitida debiéndose siempre respetar las Condiciones generales de regulación de la edificabilidad y de la forma de la edificación indicadas en el Artículo 79 del PGOU.

La superficie mínima de cada módulo o local deberá respetar la condición urbanística según el Art. 82 del P.G.O.U.

La anchura mínima, medida en cualquier punto, de todo local o pabellón no podrá ser inferior a 6 m, ni inferior a una tercera parte de su fondo edificable

La división mínima de cada local de uso industrial será de 300 m<sup>2</sup>(t).

En el caso de edificaciones o partes de edificación de uso predominantemente terciario, la superficie mínima de cada local será de 50 m<sup>2</sup>(t) sin contar en estos parámetros de superficie la parte proporcional de elementos comunes.

La subdivisión se realizará a través de un Estudio de Detalle



- Alineaciones y retiros:	Se ajustarán a lo establecido en el plano 011
- Altura de edificación:	Máximo 12 m La altura de la edificación podrá ser incrementada hasta un máximo de 16 metros en una superficie máxima equivalente al 20% de la ocupada sobre rasante.
- Vuelos, elementos salientes y aleros:	Se estará a lo dispuesto en el Art. 36 de este Plan Parcial.
- Plazas de aparcamiento:	Art. 80.6 del PGOU: * Dotación mínima 1,0 plz/100 m2(t) Esta dotación se incrementará en los siguientes casos: a.- En los talleres de reparación de automóviles, excluidos los talleres de reparación rápida, se exigirá una dotación equivalente a la capacidad máxima del taller en número de vehículos en reparación simultánea. Se estará a ese respecto a lo establecido en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo del Plan General. b.- Usos comerciales: * Venta al detalle de productos de consumo: 3ª y 4ª categorías: 4,0 plz/100 m2(t); 5ª categoría: 6,0 plz/100 m2(t) * Venta al detalle de otros productos (2ª, 3ª, 4ª y 5ª categorías): el Ayuntamiento establecerá en cada caso la dotación necesaria, tomando la dotación exigida para la venta de productos de consumo como referencia máxima. * Venta de automóviles: 1,5 plz/100 m2(t) c.- Usos de hostelería y recreativos de 3ª y 4ª categorías: 3,0 plz/100 m2(t) d.- Usos hoteleros -superficie de techo destinada a esos usos > 2.000 m2(t)-: 1,0 plz/2 habitaciones e.- Otros usos terciarios y de equipamiento comunitario - superficie de techo destinadas a esos usos > 2.000 m2(t)]: 2,0 plz/100 m2(t)

**Régimen general de uso:**

- |                         |  |
|-------------------------|--|
| - Usos característicos: | - Usos terciarios.   |
| - Usos compatibles:     | Uso residencial: Con carácter excepcional, previa justificación de su necesidad y exclusivamente como uso auxiliar del uso terciario que ocupe la parcela, a la que estará registralmente vinculada, con un máximo de una (1) vivienda por parcela y siempre que la misma sea compatible con los usos terciarios característicos de la parcela.<br>- Usos industriales: de 1º y 2º categoría.<br>- Usos de garaje y aparcamiento.<br>- Equipamiento comunitario: en las modalidades compatibles con los usos terciarios.<br>* Usos prohibidos: |

- Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores.

**Accesos rodados y vialidad interna:**

Los accesos a las parcelas se ajustarán sensiblemente a lo dispuesto en el plano nº 10.

La vialidad interior, accesibilidad interna de cada parcela y distribución detallada de las plazas de aparcamiento se definirán en los proyectos de edificación y sus proyectos complementarios de obra de urbanización o, en su caso, en los Estudio de Detalle.

**Régimen general de dominio:** Parcela de titularidad privada.

- Servidumbres de uso público: Las que se impongan, en su caso, desde el Proyecto de Urbanización, para el paso de infraestructuras generales de servicio.

**Obras de urbanización interior:**

En el P.A.U. y en el proyecto de Urbanización se describirán en detalle los siguientes trabajos que se deberán realizar:

- Regulación de los accesos, las calles interiores, los aparcamientos y, en su caso, los cierres exteriores.
- Fijación de las rasantes de explanación, resolviendo el sistema de encuentro con las rasantes exteriores.
- Diseño de las redes interiores de infraestructuras y resolución de las acometidas a las redes generales exteriores.

## **FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA c.04**

### **\* Descripción General y Criterios de Ordenación**

La parcela c.04 presenta una forma irregular, queda situada en el extremo noreste del ámbito y tiene una superficie de 3.989 m<sup>2</sup>.

Sus linderos son:

- Norte: Espacio libre f.01
- Oeste: Vial 2
- Sur: Parcela b.05
- Este: Espacio libre f.01

Se trata de una parcela de uso terciario.

### **\* Condiciones de Uso, Ocupación y Subdivisión Parcelaria**

<b><u>PARCELA c.04:</u></b>	
<b>Superficie:</b>	3.989 m <sup>2</sup> (s). Parcela única e indivisible
<b>Calificación pormenorizada:</b>	c, uso terciario

#### **Régimen general de edificación:**

- Edificabilidad urbanística:

- Sobre rasante: 4.268,00 m<sup>2</sup>(t)

- Bajo rasante: 1.987,15 m<sup>2</sup>(t) (inferior al 60% de techo de la edificabilidad sobre rasante en esta parcela)

- Ocupación máxima de parcela: 1.735,00 m<sup>2</sup>.

- Perfil edificatorio: III/II

El perfil sobre rasante podrá ser incrementado hasta un máximo de cuatro (IV) plantas en una superficie máxima equivalente al 20% de la ocupada sobre rasante.

- Subdivisión edificatoria:

Permitida debiéndose siempre respetar las Condiciones generales de regulación de la edificabilidad y de la forma de la edificación indicadas en el Artículo 79 del PGOU.

La superficie mínima de cada módulo o local deberá respetar la condición urbanística según el Art. 82 del P.G.O.U.

La anchura mínima, medida en cualquier punto, de todo local o pabellón no podrá ser inferior a 6 m, ni inferior a una tercera parte de su fondo edificable

La división mínima de cada local de uso industrial será de 300 m<sup>2</sup>(t).

En el caso de edificaciones o partes de edificación de uso predominantemente terciario, la superficie mínima de cada local será de 50 m<sup>2</sup>(t) sin contar en estos parámetros de superficie la parte proporcional de elementos comunes.

La subdivisión se realizará a través de un Estudio de Detalle

- Alineaciones y retiros:	Se ajustarán a lo establecido en el plano 011
- Altura de edificación:	Máximo 12 m La altura de la edificación podrá ser incrementada hasta un máximo de 16 metros en una superficie máxima equivalente al 20% de la ocupada sobre rasante.
- Vuelos, elementos salientes y aleros:	Se estará a lo dispuesto en el Art. 36 de este Plan Parcial.
- Plazas de aparcamiento:	Art. 80.6 del PGOU: * Dotación mínima 1,0 plz/100 m2(t) Esta dotación se incrementará en los siguientes casos: a.- En los talleres de reparación de automóviles, excluidos los talleres de reparación rápida, se exigirá una dotación equivalente a la capacidad máxima del taller en número de vehículos en reparación simultánea. Se estará a ese respecto a lo establecido en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo del Plan General. b.- Usos comerciales: * Venta al detalle de productos de consumo: 3ª y 4ª categorías: 4,0 plz/100 m2(t); 5ª categoría: 6,0 plz/100 m2(t) * Venta al detalle de otros productos (2ª, 3ª, 4ª y 5ª categorías): el Ayuntamiento establecerá en cada caso la dotación necesaria, tomando la dotación exigida para la venta de productos de consumo como referencia máxima. * Venta de automóviles: 1,5 plz/100 m2(t) c.- Usos de hostelería y recreativos de 3ª y 4ª categorías: 3,0 plz/100 m2(t) d.- Usos hoteleros -superficie de techo destinada a esos usos > 2.000 m2(t)-: 1,0 plz/2 habitaciones e.- Otros usos terciarios y de equipamiento comunitario - superficie de techo destinadas a esos usos > 2.000 m2(t)]: 2,0 plz/100 m2(t)

**Régimen general de uso:**

- |                         |  |
|-------------------------|--|
| - Usos característicos: | - Usos terciarios.   |
| - Usos compatibles:     | Uso residencial: Con carácter excepcional, previa justificación de su necesidad y exclusivamente como uso auxiliar del uso terciario que ocupe la parcela, a la que estará registralmente vinculada, con un máximo de una (1) vivienda por parcela y siempre que la misma sea compatible con los usos terciarios característicos de la parcela.<br>- Usos industriales: de 1º y 2º categoría.<br>- Usos de garaje y aparcamiento.<br>- Equipamiento comunitario: en las modalidades compatibles con los usos terciarios.<br>* Usos prohibidos: |

- Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores.

**Accesos rodados y vialidad interna:**

Los accesos a las parcelas se ajustarán sensiblemente a lo dispuesto en el plano nº 10.

La vialidad interior, accesibilidad interna de cada parcela y distribución detallada de las plazas de aparcamiento se definirán en los proyectos de edificación y sus proyectos complementarios de obra de urbanización o, en su caso, en los Estudio de Detalle.

**Régimen general de dominio:** Parcela de titularidad privada.

- Servidumbres de uso público: Las que se impongan, en su caso, desde el Proyecto de Urbanización, para el paso de infraestructuras generales de servicio.

**Obras de urbanización interior:**

En el P.A.U. y en el proyecto de Urbanización se describirán en detalle los siguientes trabajos que se deberán realizar:

- Regulación de los accesos, las calles interiores, los aparcamientos y, en su caso, los cierres exteriores.
- Fijación de las rasantes de explanación, resolviendo el sistema de encuentro con las rasantes exteriores.
- Diseño de las redes interiores de infraestructuras y resolución de las acometidas a las redes generales exteriores.

## **FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA c.05**

### \* **Descripción General y Criterios de Ordenación**

La parcela c.05 presenta una forma sensiblemente trapezoidal, queda situada en las zona este del ámbito y tiene una superficie de 2.788 m<sup>2</sup>

Sus linderos son:

- Norte: Espacio Libres f.01
- Oeste: Parcela b.05
- Sur: Parcela g.01
- Este: Parcelas a4.01, a4.02, a4.03, a4.04

Se trata de una parcela de uso terciario.

### \* **Condiciones de Uso, Ocupación y Subdivisión Parcelaria**

<b><u>PARCELA c.05:</u></b>	
<b>Superficie:</b>	2.788 m <sup>2</sup> (s) Parcela única e indivisible
<b>Calificación pormenorizada:</b>	c, uso terciario

<b>Régimen general de edificación:</b>	
- Edificabilidad urbanística:	Se consolida la edificación existente con el siguiente aprovechamiento edificatorio
- Edificación existente	(La edificación existente queda consolidada habiendo consumido 434,79m <sup>2</sup> (t), de los que 279,60m <sup>2</sup> se encuentran en planta semisótano y se destinan a uso principal) Existen en el extremo suroeste de la parcela edificaciones y anejos construidos sin la correspondiente licencia municipal que deberán ser legalizados.
- Bajo rasante:	Queda consolidada la superficie bajo rasante actualmente existente, computando como edificabilidad sobre rasante los 279,60 m <sup>2</sup> (t) que albergan usos principales.
- Incremento edificatorio posible:	1.074,00 m <sup>2</sup> (t) Para proceder a la sustitución y o ampliación de las instalaciones existentes es necesaria la tramitación de un Estudio de Detalle, que defina y ordene adecuadamente la volumetría y ordenación interior de la parcela, organización de accesos, dotación de plazas de aparcamiento etc.
- Ocupación máxima de parcela:	610,00 m <sup>2</sup> .
- Perfil edificatorio:	III/II El perfil sobre rasante podrá ser incrementado hasta un máximo de cuatro (IV) plantas en una superficie máxima equivalente al 20% de la ocupada sobre rasante.
- Subdivisión edificatoria:	No permitida.
- Alineaciones y retiros:	Se ajustarán a lo establecido en el plano 011

- Altura de edificación:	Deberá respetar la altura de las edificaciones residenciales del entorno.
- Vuelos, elementos salientes y aleros:	Se estará a lo dispuesto en el Art. 36 de este Plan Parcial.
- Plazas de aparcamiento:	Art. 80.6 del PGOU: * Dotación mínima 1,0 plz/100 m2(t) Esta dotación se incrementará en los siguientes casos: a.- En los talleres de reparación de automóviles, excluidos los talleres de reparación rápida, se exigirá una dotación equivalente a la capacidad máxima del taller en número de vehículos en reparación simultánea. Se estará a ese respecto a lo establecido en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo del Plan General. b.- Usos comerciales: * Venta al detalle de otros productos (2ª y 3ª categorías): el Ayuntamiento establecerá en cada caso la dotación necesaria, tomando la dotación exigida para la venta de productos de consumo como referencia máxima. * Venta de automóviles: 1,5 plz/100 m2(t) c.- Usos de hostelería y recreativos de 3ª y 4ª categorías: 3,0 plz/100 m2(t) d.- Usos hoteleros -superficie de techo destinada a esos usos > 2.000 m2(t)-: 1,0 plz/2 habitaciones e.- Otros usos terciarios y de equipamiento comunitario - superficie de techo destinadas a esos usos > 2.000 m2(t)]: 2,0 plz/100 m2(t)

<b>Régimen general de uso:</b>	
- Usos característicos:	- Usos terciarios. En atención a las características de la parcela, ubicación, accesos etc. no se considera apropiada la autorización de usos comerciales de 3ª categoría o superior que no sean de naturaleza hostelera-hotelera.
- Usos compatibles:	Uso residencial: Con carácter excepcional, previa justificación de su necesidad y exclusivamente como uso auxiliar del uso terciario que ocupe la parcela, a la que estará registralmente vinculada, con un máximo de una (1) vivienda por parcela y siempre que la misma sea compatible con los usos terciarios característicos de la parcela.
- Usos prohibidos:	Los no incluidos en las modalidades anteriores.

<b>Accesos rodados y vialidad interna:</b>	
Los accesos a las parcelas se ajustarán sensiblemente a lo dispuesto en el plano nº 10.	
El acceso rodado se realiza a través de una servidumbre de paso situada en el extremo sur de la parcela a4.02 (ver plano 14)	
La vialidad interior, accesibilidad interna de cada parcela y distribución detallada de las plazas de	

aparcamiento se definirán en los proyectos de edificación y sus proyectos complementarios de obra de urbanización o, en su caso, en los Estudio de Detalle.

**Régimen general de dominio:**

Parcela de titularidad privada.

- Servidumbres de uso público: Las que se impongan, en su caso, desde el Proyecto de Urbanización, para el paso de infraestructuras generales de servicio.

**Obras de urbanización interior:**

En el P.A.U. y en el proyecto de Urbanización se describirán en detalle los siguientes trabajos que se deberán realizar:

- Regulación de los accesos, las calles interiores, los aparcamientos y, en su caso, los cierres exteriores.
- Fijación de las rasantes de explanación, resolviendo el sistema de encuentro con las rasantes exteriores.
- Diseño de las redes interiores de infraestructuras y resolución de las acometidas a las redes generales exteriores.



## FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA b.01

### \* Descripción General y Criterios de Ordenación

La parcela b.01 presenta una forma trapezoidal, queda situada en el extremo suroeste del ámbito y tiene una superficie de 3.592 m<sup>2</sup>.

Sus linderos son:

- Norte: Vial 1
- Oeste: Vial acceso a parcelas c.01 y b.01
- Sur: Espacio Libre f.02
- Este: A.I.U. 32 Industrial

Se trata de una parcela de uso industrial

### \* Condiciones de Uso, Ocupación y Subdivisión Parcelaria

<b>PARCELA b.01:</b>	
<b>Superficie:</b>	3.592 m <sup>2</sup> (s). Parcela con posibilidad de dividirse como máximo en 3 sub parcelas de superficie no inferior a 1.000 m <sup>2</sup> . La subdivisión se realizará a través de un Estudio de Detalle
<b>Calificación pormenorizada:</b>	b, uso industrial

#### **Régimen general de edificación:**

- Edificabilidad urbanística:

- Sobre rasante: 2.718,00 m<sup>2</sup>(t)

- Bajo rasante: 1.631,07 m<sup>2</sup>(t) (inferior al 60% de techo de la edificabilidad sobre rasante en esta parcela)

- Ocupación máxima de parcela: 1.963,00 m<sup>2</sup>.

- Perfil edificatorio: III/II

El perfil sobre rasante podrá ser incrementado hasta un máximo de cuatro (IV) plantas en una superficie máxima equivalente al 20% de la ocupada sobre rasante.

En uso industrial, los altillos destinados a las actividades señaladas en el punto 13 del art. 79 del PGOU, no computarán edificabilidad siempre que no superen el 40% de la superficie de ocupación en planta de cada local y en todo caso no superar los 1200 m<sup>2</sup> de planta.

- Subdivisión edificatoria: Permitida debiéndose siempre respetar las Condiciones generales de regulación de la edificabilidad y de la forma de la edificación indicadas en el Artículo 79 del PGOU.

La superficie mínima de cada módulo o local deberá respetar la condición urbanística según el Art. 82 del P.G.O.U.

La anchura mínima, medida en cualquier punto, de todo local o pabellón no podrá ser inferior a 6 m, ni inferior a una tercera parte de su fondo edificable

La división mínima de cada local de uso industrial será de 300 m<sup>2</sup>(t).

	<p>En el caso de edificaciones o partes de edificación de uso predominantemente terciario, la superficie mínima de cada local será de 50 m<sup>2</sup>(t) sin contar en estos parámetros de superficie la parte proporcional de elementos comunes.</p> <p>La subdivisión se realizará a través de un Estudio de Detalle</p>
- Alineaciones y retiros:	<p>Se ajustarán a lo establecido en el plano 011</p> <p>La alineación de las fachadas hacia el vial 1 estará situada obligatoriamente a 2 m del límite de parcela paralelo a dicho vial. Se permite, no obstante, el retranqueo de dicha alineación hasta 6 m del límite de parcela paralelo al vial 1 en un máximo del 50% de la longitud total de dichas fachadas.</p>
- Altura de edificación:	<p>Máximo 12 m</p> <p>La altura de la edificación podrá ser incrementada hasta un máximo de 16 metros en una superficie máxima equivalente al 20% de la ocupada sobre rasante</p> <p>Con carácter excepcional y previa autorización expresa del Ayto, se podrá superar la citada altura máxima siempre que la instalación de nueva maquinaria productiva así lo requiriera.</p> <p>Las autorizaciones excepcionales se regularan conforme al Art. 32 del presente Plan Parcial.</p>
- Vuelos, elementos salientes y aleros:	<p>Se estará a lo dispuesto en el Art. 36 de este Plan Parcial.</p>
- Plazas de aparcamiento:	<p>Art. 80.6 del PGOU:</p> <p>* Dotación mínima 1,0 plz/100 m<sup>2</sup>(t)</p> <p>Esta dotación se incrementará en los siguientes casos:</p> <p>a.- En los talleres de reparación de automóviles, excluidos los talleres de reparación rápida, se exigirá una dotación equivalente a la capacidad máxima del taller en número de vehículos en reparación simultánea. Se estará a ese respecto a lo establecido en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo del Plan General.</p> <p>b.- Usos comerciales:</p> <p>* Venta al detalle de productos de consumo: 3ª y 4ª categorías: 4,0 plz/100 m<sup>2</sup>(t).</p> <p>* Venta al detalle de otros productos (2ª, 3ª y 4ª categorías): el Ayuntamiento establecerá en cada caso la dotación necesaria, tomando la dotación exigida para la venta de productos de consumo como referencia máxima.</p> <p>* Venta de automóviles: 1,5 plz/100 m<sup>2</sup>(t)</p> <p>c.- Usos de hostelería y recreativos de 3ª y 4ª categorías: 3,0 plz/100 m<sup>2</sup>(t)</p> <p>d.- Usos hoteleros -superficie de techo destinada a esos usos &gt; 2.000 m<sup>2</sup>(t)-: 1,0 plz/2 habitaciones</p> <p>e.- Otros usos terciarios y de equipamiento comunitario - superficie de techo destinadas a esos usos &gt; 2.000 m<sup>2</sup>(t)]: 2,0 plz/100 m<sup>2</sup>(t)</p>

**Régimen general de uso:**

- |                         |  |
|-------------------------|--|
| - Usos característicos: | - Usos industriales.   |
| - Usos compatibles:     | - Vivienda: exclusivamente como uso auxiliar de la industria que ocupe la parcela, a la que estará registralmente vinculada, con un máximo de una (1) vivienda por parcela. En todo caso, su autorización se condiciona a la previa justificación de la vivienda en relación con la naturaleza de la actividad a la que se vincule.<br><br>- Terciario:<br>. Usos comerciales, hasta 4ª categoría, incluida.<br>. Usos hoteleros y hosteleros, con carácter autónomo, siempre que no generen una afluencia de público externo significativa.<br>. Usos de oficina, exceptuándose los que no estando relacionados con actividades industriales puedan dar lugar a una afluencia de público externo significativa.<br>. Usos recreativos, siempre que no generen una afluencia de público externo significativa.<br>. Otras modalidades de usos terciarios, exceptuándose las que, no estando relacionadas con actividades industriales, puedan dar lugar a una afluencia de público externo significativa.<br><br>- Usos de garaje y aparcamiento.<br><br>- Equipamiento comunitario: en todas las modalidades que no den lugar a una afluencia importante de público no relacionado con las actividades industriales.<br><br>- En el caso de edificaciones mixtas que vayan a albergar simultáneamente actividades de usos industriales y terciarios, se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Art. 40 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial. |
| - Usos prohibidos:      | Los no incluidos en las modalidades anteriores.  |

**Accesos rodados y vialidad interna:**

Los accesos a las parcelas se ajustarán sensiblemente a lo dispuesto en el plano nº 10.

La vialidad interior, accesibilidad interna de cada parcela y distribución detallada de las plazas de aparcamiento se definirán en los proyectos de edificación y sus proyectos complementarios de obra de urbanización o, en su caso, en los Estudio de Detalle.

**Régimen general de dominio:**

Parcela de titularidad privada.

- |                                |   |
|--------------------------------|---|
| - Servidumbres de uso público: | Las que se impongan, en su caso, desde el Proyecto de Urbanización, para el paso de infraestructuras generales de servicio. |
|--------------------------------|---|

**Obras de urbanización interior:**

En el P.A.U. y en el proyecto de Urbanización se describirán en detalle los siguientes trabajos que se deberán realizar:

- Regulación de los accesos, las calles interiores, los aparcamientos y, en su caso, los cierres exteriores.

- Fijación de las rasantes de explanación, resolviendo el sistema de encuentro con las rasantes exteriores.
- Diseño de las redes interiores de infraestructuras y resolución de las acometidas a las redes generales exteriores.

Las actividades que se implanten en la parcela no pueden conllevar la creación de focos acústicos emisores que provoquen la superación de los objetivos de calidad acústica establecidos en la legislación vigente, en materia de contaminación acústica para el ámbito residencial colindante A.I.U. 24 “Eguzkialde”

## **FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA b.02**

### **\* Descripción General y Criterios de Ordenación**

La parcela b.02 presenta una forma trapezoidal, queda situada en el extremo suroeste del ámbito y tiene una superficie de 3.678 m<sup>2</sup>.

Sus linderos son:

- Norte: Autovía A-15
- Oeste: Parcela c.02
- Sur: Vial 1
- Este: Parcela b.03

Se trata de una parcela de uso industrial

### **\* Condiciones de Uso, Ocupación y Subdivisión Parcelaria**

<b><u>PARCELA b.02:</u></b>	
<b>Superficie:</b>	3.678 m <sup>2</sup> (s).  Parcela con posibilidad de dividirse como máximo en 3 subparcelas de superficie no inferior a 1.000 m <sup>2</sup> .  La subdivisión se realizará a través de un Estudio de Detalle
<b>Calificación pormenorizada:</b>	b, uso industrial

### **Régimen general de edificación:**

- Edificabilidad urbanística:

- Sobre rasante: 2.796 m<sup>2</sup>(t)

- Bajo rasante: 3.186,88 m<sup>2</sup>(t) (por motivos de funcionalidad de la actividad a desarrollar, se permite superar el 60% de techo de la edificabilidad sobre rasante en esta parcela, no pudiéndose superar en ningún caso los 27.600m<sup>2</sup>(t) bajo rasante (60% de 46.000m<sup>2</sup>(t)) en el conjunto del polígono)

- Ocupación máxima de parcela: 2.050,00 m<sup>2</sup>.

- Perfil edificatorio: III/II

El perfil sobre rasante podrá ser incrementado hasta un máximo de cuatro (IV) plantas en una superficie máxima equivalente al 20% de la ocupada sobre rasante.

En uso industrial, los altillos destinados a las actividades señaladas en el punto 13 del art. 79 del PGOU, no computarán edificabilidad siempre que no superen el 40% de la superficie de ocupación en planta de cada local y en todo caso no superar los 1200 m<sup>2</sup> de planta.

- Subdivisión edificatoria: Permitida debiéndose siempre respetar las Condiciones generales de regulación de la edificabilidad y de la forma de la edificación indicadas en el Artículo 79 del PGOU.

La superficie mínima de cada módulo o local deberá respetar la condición urbanística según el Art. 82 del P.G.O.U.

La anchura mínima, medida en cualquier punto, de todo local o pabellón no podrá ser inferior a 6 m, ni inferior a una tercera parte de su fondo edificable

La división mínima de cada local de uso industrial será de 300 m<sup>2</sup>(t).

En el caso de edificaciones o partes de edificación de uso predominantemente terciario, la superficie mínima de cada local será de 50 m<sup>2</sup>(t) sin contar en estos parámetros de superficie la parte proporcional de elementos comunes.

La subdivisión se realizará a través de un Estudio de Detalle

- Alineaciones y retiros:

Se ajustarán a lo establecido en el plano 011

La alineación de las fachadas hacia el vial 1 estará situada obligatoriamente a 2 m del límite de parcela paralelo a dicho vial. Se permite, no obstante, el retranqueo de dicha alineación hasta 6 m del límite de parcela paralelo al vial 1 en un máximo del 50% de la longitud total de dichas fachadas.

- Altura de edificación:

Máximo 12 m

La altura de la edificación podrá ser incrementada hasta un máximo de 16 metros en una superficie máxima equivalente al 20% de la ocupada sobre rasante.

Con carácter excepcional y previa autorización expresa del Ayto, se podrá superar la citada altura máxima siempre que la instalación de nueva maquinaria productiva así lo requiriera

Las autorizaciones excepcionales se regularan conforme al Art. 32 del presente Plan Parcial.

- Vuelos, elementos salientes y aleros:

Se estará a lo dispuesto en el Art. 36 de este Plan Parcial.

- Plazas de aparcamiento:

Art. 80.6 del PGOU:

\* Dotación mínima 1,0 plz/100 m<sup>2</sup>(t)

Esta dotación se incrementará en los siguientes casos:

a.- En los talleres de reparación de automóviles, excluidos los talleres de reparación rápida, se exigirá una dotación equivalente a la capacidad máxima del taller en número de vehículos en reparación simultánea. Se

estará a ese respecto a lo establecido en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo del Plan General.

b.- Usos comerciales:

\* Venta al detalle de productos de consumo: 3ª y 4ª categorías: 4,0 plz/100 m<sup>2</sup>(t);

\* Venta al detalle de otros productos (2ª, 3ª y 4ª categorías): el Ayuntamiento establecerá en cada caso la dotación necesaria, tomando la dotación exigida para la venta de productos de consumo como referencia máxima.

\* Venta de automóviles: 1,5 plz/100 m<sup>2</sup>(t)

c.- Usos de hostelería y recreativos de 3ª y 4ª categorías: 3,0 plz/100 m<sup>2</sup>(t)

d.- Usos hoteleros -superficie de techo destinada a esos usos > 2.000 m<sup>2</sup>(t)-: 1,0 plz/2 habitaciones

e.- Otros usos terciarios y de equipamiento comunitario - superficie de techo destinadas a esos usos > 2.000 m<sup>2</sup>(t)]: 2,0

plz/100 m2(t)

**Régimen general de uso:**

- Usos característicos: - Usos industriales.
- Usos compatibles:
  - Vivienda: exclusivamente como uso auxiliar de la industria que ocupe la parcela, a la que estará registralmente vinculada, con un máximo de una (1) vivienda por parcela. En todo caso, su autorización se condiciona a la previa justificación de la vivienda en relación con la naturaleza de la actividad a la que se vincule.
  - Terciario:
    - . Usos comerciales, hasta 4ª categoría, incluida.
    - . Usos hoteleros y hosteleros, con carácter autónomo, siempre que no generen una afluencia de público externo significativa.
    - . Usos de oficina, exceptuándose los que no estando relacionados con actividades industriales puedan dar lugar a una afluencia de público externo significativa.
    - . Usos recreativos, siempre que no generen una afluencia de público externo significativa.
    - . Otras modalidades de usos terciarios, exceptuándose las que, no estando relacionadas con actividades industriales, puedan dar lugar a una afluencia de público externo significativa.
  - Usos de garaje y aparcamiento.
  - Equipamiento comunitario: en todas las modalidades que no den lugar a una afluencia importante de público no relacionado con las actividades industriales.
  - En el caso de edificaciones mixtas que vayan a albergar simultáneamente actividades de usos industriales y terciarios, se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Art. 40 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial.
- Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores.

**Accesos rodados y vialidad interna:**

Los accesos a las parcelas se ajustarán sensiblemente a lo dispuesto en el plano nº 10.

La vialidad interior, accesibilidad interna de cada parcela y distribución detallada de las plazas de aparcamiento se definirán en los proyectos de edificación y sus proyectos complementarios de obra de urbanización o, en su caso, en los Estudio de Detalle.

**Régimen general de dominio:**

Parcela de titularidad privada.

- Servidumbres de uso público: Las que se impongan, en su caso, desde el Proyecto de Urbanización, para el paso de infraestructuras generales de servicio.  
  
En el extremo oeste de la parcela existirá una servidumbre de paso de 3,90 m de anchura y 54,50 m de largo que facilitará la entrada y salida de vehículos a la parcela c.02 (ver plano 14)

**Obras de urbanización interior:**

En el P.A.U. y en el proyecto de Urbanización se describirán en detalle los siguientes trabajos que se deberán realizar:

- Regulación de los accesos, las calles interiores, los aparcamientos y, en su caso, los cierres exteriores.
- Fijación de las rasantes de explanación, resolviendo el sistema de encuentro con las rasantes exteriores.
- Diseño de las redes interiores de infraestructuras y resolución de las acometidas a las redes generales exteriores.

**Condiciones de gestión:**

La urbanización interior de la parcela comprenderá la propia de la parcela y en el caso de que las parcelas c.02 y b.02 no se desarrollen simultáneamente, la de la parte de vial de acceso compartido ubicado en la parcela colindante necesario para el adecuado acceso y funcionamiento de la parcela que se desarrolle en primer lugar, sin perjuicio de la posibilidad de repercutir el gasto de dichas obras en la manera que se estime conveniente.



## **FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA b.03**

### \* **Descripción General y Criterios de Ordenación**

La parcela b.03 presenta una forma sensiblemente trapezoidal, queda situada en la zona central del ámbito y tiene una superficie de 17.402 m<sup>2</sup>.

Sus linderos son:

- Norte: Autovía A-15
- Oeste: Parcela b.02
- Sur: Vial 1
- Este: Parcela b04

Se trata de una parcela de uso industrial

### \* **Condiciones de Uso, Ocupación y Subdivisión Parcelaria**

<b><u>PARCELA b.03:</u></b>	
<b>Superficie:</b>	17.402 m <sup>2</sup> (s). Parcela con posibilidad de dividirse como máximo en 4 subparcelas de superficie no inferior a 4.000 m <sup>2</sup> . La subdivisión se realizará a través de un Estudio de Detalle
<b>Calificación pormenorizada:</b>	b, uso industrial

### **Descripción general y criterios de ordenación:**

-Características de la actual parcela:	La unidad edificatoria que existe en la parcela b.03, ocupa, además de la parcela perteneciente al ámbito AIU48 Illarramendi, una porción del ámbito de suelo urbano AIU-32 "Ikutza", teniendo, tanto el edificio como ambas parcelas, un propietario único.
-Actividad implantada:	Fabricación e impresión de film de polietileno.
-Interdependencias y servidumbres existentes:	La parte de edificación existente y las futuras ampliaciones, situadas sobre la futura parcela b.03 serán servidumbre de paso hacia la porción del ámbito de suelo urbano AIU-32 "Ikutza" y el edificio existente en ella.

### **Régimen general de edificación:**

- Edificabilidad urbanística:
  - Sobre rasante: 13.051,00 m<sup>2</sup>(t)  
La edificación existente queda consolidada habiendo consumido 5.988 m<sup>2</sup> (t)
  - Bajo rasante: 4.124,12 m<sup>2</sup>(t) (inferior al 60% de techo de la edificabilidad sobre rasante en esta parcela)
- Ocupación máxima de parcela: 9.571,00 m<sup>2</sup>.

<p>- Perfil edificatorio:</p>	<p>III/II</p> <p>El perfil sobre rasante podrá ser incrementado hasta un máximo de cuatro (IV) plantas en una superficie máxima equivalente al 20% de la ocupada sobre rasante.</p> <p>En uso industrial, los altillos destinados a las actividades señaladas en el punto 13 del art. 79 del PGOU, no computarán edificabilidad siempre que no superen el 40% de la superficie de ocupación en planta de cada local y en todo caso no superar los 1200 m2 de planta.</p>
<p>- Subdivisión edificatoria:</p>	<p>Permitida debiéndose siempre respetar las Condiciones generales de regulación de la edificabilidad y de la forma de la edificación indicadas en el Artículo 79 del PGOU.</p> <p>Como resultado de dicha subdivisión los usos industriales existentes o a implantar serán como máximo de 3ª categoría.</p> <p>La superficie mínima de cada módulo o local deberá respetar la condición urbanística según el Art. 82 del P.G.O.U.</p> <p>La anchura mínima, medida en cualquier punto, de todo local o pabellón no podrá ser inferior a 6 m, ni inferior a una tercera parte de su fondo edificable</p> <p>La división mínima de cada local de uso industrial será de 300 m2(t).</p> <p>En el caso de edificaciones o partes de edificación de uso predominantemente terciario, la superficie mínima de cada local será de 50 m2(t) sin contar en estos parámetros de superficie la parte proporcional de elementos comunes.</p> <p>La subdivisión se realizará a través de un Estudio de Detalle</p>
<p>- Alineaciones y retiros:</p>	<p>Se ajustarán a lo establecido en el plano 011</p>
<p>- Altura de edificación:</p>	<p>La edificación consolidada tiene una altura de 17,76 metros.</p> <p>Dicha edificación dispone de un elemento sobre elevado que ocupa una superficie de 92m2, siendo su altura de 21,05 metros. (ver ubicación en plano 10)</p> <p>Las futuras ampliaciones previstas, de acuerdo con los aprovechamientos disponibles, tendrán una altura máxima autorizada de 17,76 metros.</p> <p>Con carácter excepcional y previa autorización expresa del Ayto, se podrá superar la citada altura máxima siempre que la instalación de nueva maquinaria productiva así lo requiriera.</p>
<p>- Vuelos, elementos salientes y aleros:</p>	<p>Se estará a lo dispuesto en el Art. 36 de este Plan Parcial.</p>
<p>- Plazas de aparcamiento:</p>	<p>Art. 80.6 del PGOU:</p> <p>* Dotación mínima 1,0 plz/100 m2(t)</p> <p>Esta dotación se incrementará en los siguientes casos:</p> <p>a.- En los talleres de reparación de automóviles, excluidos los talleres de reparación rápida, se exigirá una dotación equivalente a la capacidad máxima del taller en número de vehículos en reparación simultánea. Se estará a ese respecto a lo establecido en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo del Plan General.</p>

En el caso de división parcelaria, en las parcelas resultantes será exigible la dotación de plazas de aparcamientos que corresponda en función de los usos finalmente autorizados.

**Régimen general de uso:**

- |                         |  |
|-------------------------|--|
| - Usos característicos: | - Usos industriales  |
| - Usos compatibles:     | - Vivienda: exclusivamente como uso auxiliar de la industria que ocupe la parcela, a la que estará registralmente vinculada, con un máximo de una (1) vivienda por parcela. En todo caso, su autorización se condiciona a la previa justificación de la vivienda en relación con la naturaleza de la actividad a la que se vincule.<br><br>- Terciario: No permitido<br><br>- En el caso de que se proceda a la división parcelaria mediante un Estudio de Detalle, en las parcelas resultantes de dicha división podrán autorizarse, dado el caso, los mismos usos compatibles autorizados en otras parcelas industriales del ámbito, siempre y cuando queden salvaguardadas las condiciones de funcionalidad, compatibilidad de uso etc., exigibles a cada parcela.<br><br>- El citado estudio de detalle deberá concretar la delimitación de las parcelas resultantes. Alineaciones y características geométricas de las edificaciones, la organización de los accesos, zonas de maniobra para carga y descarga, aparcamientos, condiciones de subdivisión edificatoria, edificabilidad atribuida a cada parcela, usos admitidos en las mismas etc. |
| - Usos prohibidos:      | Los no incluidos en las modalidades anteriores.  |

**Accesos rodados y vialidad interna:**

Los accesos a las parcelas se ajustarán sensiblemente a lo dispuesto en el plano nº 10.

La vialidad interior, accesibilidad interna de cada parcela y distribución detallada de las plazas de aparcamiento se definirán en los proyectos de edificación y sus proyectos complementarios de obra de urbanización o, en su caso, en los Estudio de Detalle.

**Régimen general de dominio:**

Parcela de titularidad privada.

- |                                |  |
|--------------------------------|--|
| - Servidumbres de uso público: | Las que se impongan, en su caso, desde el Proyecto de Urbanización, para el paso de infraestructuras generales de servicio.  |
| - Servidumbres de uso privado: | La parte de edificación existente y las futuras ampliaciones, situadas sobre la futura parcela b.03 serán servidumbre de paso hacia la porción del ámbito de suelo urbano AIU-32 "Ikutza" y el edificio existente en ella. |

**Obras de urbanización interior:**

En el P.A.U. y en el proyecto de Urbanización se describirán en detalle los siguientes trabajos que se deberán realizar:

- Regulación de los accesos, las calles interiores, los aparcamientos y, en su caso, los cierres exteriores.

- Fijación de las rasantes de explanación, resolviendo el sistema de encuentro con las rasantes exteriores.
- Diseño de las redes interiores de infraestructuras y resolución de las acometidas a las redes generales exteriores.

El foco de ruido que figura en el Mapa de Ruido de Andoain dentro de la propiedad de Plastigaur S.A. (aprobado definitivamente el 24 -09-2015, BOG-192), es consecuencia de la descarga de materia prima desde los camiones cisternas hasta los silos, cuyos compresores no disponen de silenciador.

En aras de alcanzar los objetivos de calidad acústica establecidos en la normativa sectorial (Decreto 213/2012, de 16 de octubre, de contaminación acústica de la CAPV, Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del Ruido y Reglamento que la desarrolla), Plastigaur S.A. se compromete eliminar dicho foco de ruido, recepcionando únicamente aquella materia prima de proveedores cuyos transportistas utilicen camiones cisternas que dispongan de compresores con silenciador.

## **FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA b.04**

### \* **Descripción General y Criterios de Ordenación**

La parcela b.04 presenta una forma alargada sensiblemente rectangular, queda situada en la zona central del ámbito y tiene una superficie de 8.285 m<sup>2</sup>.

Sus linderos son:

- Norte: Espacio Libre f.01
- Oeste: Parcela b.03
- Sur: Vial 1
- Este: Vial 2

Se trata de una parcela de uso industrial

### \* **Condiciones de Uso, Ocupación y Subdivisión Parcelaria**

<b><u>PARCELA b.04:</u></b>	
<b>Superficie:</b>	8.285 m <sup>2</sup> (s).  Parcela con posibilidad de dividirse como máximo en 4 subparcelas de superficie no inferior a 1.500 m <sup>2</sup> .  La subdivisión se realizará a través de un Estudio de Detalle
<b>Calificación pormenorizada:</b>	b, uso industrial

#### **Régimen general de edificación:**

- Edificabilidad urbanística:

- Sobre rasante: 6.340,00 m<sup>2</sup>(t)

- Bajo rasante: 2.536,00 m<sup>2</sup>(t) (inferior al 60% de techo de la edificabilidad sobre rasante en esta parcela)

- Ocupación máxima de parcela: 4.500,00 m<sup>2</sup>.

- Perfil edificatorio: III/II

El perfil sobre rasante podrá ser incrementado hasta un máximo de cuatro (IV) plantas en una superficie máxima equivalente al 20% de la ocupada sobre rasante.

En uso industrial, los atillos destinados a las actividades señaladas en el punto 13 del art. 79 del PGOU, no computarán edificabilidad siempre que no superen el 40% de la superficie de ocupación en planta de cada local y en todo caso no superar los 1200 m<sup>2</sup> de planta.

- Subdivisión edificatoria: Permitida debiéndose siempre respetar las Condiciones generales de regulación de la edificabilidad y de la forma de la edificación indicadas en el Artículo 79 del PGOU.

La subdivisión edificatoria será, a priori, la definida en los planos de ordenación del Plan Parcial, debiendo remitirse a un Estudio de Detalle en el caso de plantearse una división alternativa diferente.

La superficie mínima de cada módulo o local deberá respetar la condición urbanística según el Art. 82 del P.G.O.U.

La anchura mínima, medida en cualquier punto, de todo local o

	<p>pabellón no podrá ser inferior a 6 m, ni inferior a una tercera parte de su fondo edificable.</p> <p>La división mínima de cada local de uso industrial será de 300 m<sup>2</sup>(t).</p> <p>En el caso de edificaciones o partes de edificación de uso predominantemente terciario, la superficie mínima de cada local será de 50 m<sup>2</sup>(t) sin contar en estos parámetros de superficie la parte proporcional de elementos comunes.</p> <p>La subdivisión se realizará a través de un Estudio de Detalle</p>
- Alineaciones y retiros:	Se ajustarán a lo establecido en el plano 011
- Altura de edificación:	<p>Máximo 12 m</p> <p>La altura de la edificación podrá ser incrementada hasta un máximo de 16 metros en una superficie máxima equivalente al 20% de la ocupada sobre rasante.</p> <p>Con carácter excepcional y previa autorización expresa del Ayto, se podrá superar la citada altura máxima siempre que la instalación de nueva maquinaria productiva así lo requiriera.</p> <p>Las autorizaciones excepcionales se regularan conforme al Art. 32 del presente Plan Parcial.</p>
- Vuelos, elementos salientes y aleros:	Se estará a lo dispuesto en el Art. 36 de este Plan Parcial.
- Plazas de aparcamiento:	<p>Art. 80.6 del PGOU:</p> <p>* Dotación mínima 1,0 plz/100 m<sup>2</sup>(t)</p> <p>Esta dotación se incrementará en los siguientes casos:</p> <p>a.- En los talleres de reparación de automóviles, excluidos los talleres de reparación rápida, se exigirá una dotación equivalente a la capacidad máxima del taller en número de vehículos en reparación simultánea. Se</p> <p>estará a ese respecto a lo establecido en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo del Plan General.</p> <p>b.- Usos comerciales:</p> <p>* Venta al detalle de productos de consumo: 3ª y 4ª categorías: 4,0 plz/100 m<sup>2</sup>(t);</p> <p>* Venta al detalle de otros productos (2ª, 3ª y 4ª categorías): el Ayuntamiento establecerá en cada caso la dotación necesaria, tomando la dotación exigida para la venta de productos de consumo como referencia máxima.</p> <p>* Venta de automóviles: 1,5 plz/100 m<sup>2</sup>(t)</p> <p>c.- Usos de hostelería y recreativos de 3ª y 4ª categorías: 3,0 plz/100 m<sup>2</sup>(t)</p> <p>d.- Usos hoteleros -superficie de techo destinada a esos usos &gt; 2.000 m<sup>2</sup>(t)-: 1,0 plz/2 habitaciones</p> <p>e.- Otros usos terciarios y de equipamiento comunitario - superficie de techo destinadas a esos usos &gt; 2.000 m<sup>2</sup>(t)]: 2,0 plz/100 m<sup>2</sup>(t)</p>

**Régimen general de uso:**

- |                         |  |
|-------------------------|--|
| - Usos característicos: | - Usos industriales.   |
| - Usos compatibles:     | - Vivienda: exclusivamente como uso auxiliar de la industria que ocupe la parcela, a la que estará registralmente vinculada, con un máximo de una (1) vivienda por parcela. En todo caso, su autorización se condiciona a la previa justificación de la vivienda en relación con la naturaleza de la actividad a la que se vincule.<br><br>- Terciario:<br>. Usos comerciales, hasta 4ª categoría, incluida.<br>. Usos hoteleros y hosteleros, con carácter autónomo, siempre que no generen una afluencia de público externo significativa.<br>. Usos de oficina, exceptuándose los que no estando relacionados con actividades industriales puedan dar lugar a una afluencia de público externo significativa.<br>. Usos recreativos, siempre que no generen una afluencia de público externo significativa.<br>. Otras modalidades de usos terciarios, exceptuándose las que, no estando relacionadas con actividades industriales, puedan dar lugar a una afluencia de público externo significativa.<br><br>- Usos de garaje y aparcamiento.<br><br>- Equipamiento comunitario: en todas las modalidades que no den lugar a una afluencia importante de público no relacionado con las actividades industriales.<br><br>En el caso de edificaciones mixtas que vayan a albergar simultáneamente actividades de usos industriales y terciarios, se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Art. 40 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial. |
| - Usos prohibidos:      | Los no incluidos en las modalidades anteriores.  |

**Accesos rodados y vialidad interna:**

Los accesos a las parcelas se ajustarán sensiblemente a lo dispuesto en el plano nº 10.

La vialidad interior, accesibilidad interna de cada parcela y distribución detallada de las plazas de aparcamiento se definirán en los proyectos de edificación y sus proyectos complementarios de obra de urbanización o, en su caso, en los Estudio de Detalle.

**Régimen general de dominio:**

Parcela de titularidad privada.

- |                                |   |
|--------------------------------|---|
| - Servidumbres de uso público: | Las que se impongan, en su caso, desde el Proyecto de Urbanización, para el paso de infraestructuras generales de servicio. |
|--------------------------------|---|

**Obras de urbanización interior:**

En el P.A.U. y en el proyecto de Urbanización se describirán en detalle los siguientes trabajos que se deberán realizar:

- Regulación de los accesos, las calles interiores, los aparcamientos y, en su caso, los cierres exteriores.
- Fijación de las rasantes de explanación, resolviendo el sistema de encuentro con las rasantes exteriores.

- Diseño de las redes interiores de infraestructuras y resolución de las acometidas a las redes generales exteriores.



## **FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA b.05**

### **\* Descripción General y Criterios de Ordenación**

La parcela b.05 presenta una forma rectangular, queda situada en la zona este del ámbito y tiene una superficie de 3.015 m<sup>2</sup>.

Sus linderos son:

- Norte: Parcela c.04
- Oeste: Vial 2
- Sur: Parcela c.03
- Este: parcela c.05

Se trata de una parcela de uso industrial

### **\* Condiciones de Uso, Ocupación y Subdivisión Parcelaria**

<b><u>PARCELA b.05:</u></b>	
<b>Superficie:</b>	3.015 m <sup>2</sup> (s). Parcela con posibilidad de dividirse como máximo en 3 subparcelas de superficie no inferior a 1.000 m <sup>2</sup> . La subdivisión se realizará a través de un Estudio de Detalle
<b>Calificación pormenorizada:</b>	b, uso industrial

#### **Régimen general de edificación:**

- Edificabilidad urbanística:

- Sobre rasante: 2.412,00 m<sup>2</sup>(t)

- Bajo rasante: 1.809,00 m<sup>2</sup>(t) (inferior al 60% de techo de la edificabilidad sobre rasante en esta parcela)

- Ocupación máxima de parcela: 1.809,00 m<sup>2</sup>.

- Perfil edificatorio: III/II

El perfil sobre rasante podrá ser incrementado hasta un máximo de cuatro (IV) plantas en una superficie máxima equivalente al 20% de la ocupada sobre rasante.

En uso industrial, los altillos destinados a las actividades señaladas en el punto 13 del art. 79 del PGOU, no computarán edificabilidad siempre que no superen el 40% de la superficie de ocupación en planta de cada local y en todo caso no superar los 1200 m<sup>2</sup> de planta.

- Subdivisión edificatoria: Permitida debiéndose siempre respetar las Condiciones generales de regulación de la edificabilidad y de la forma de la edificación indicadas en el Artículo 79 del PGOU.

La superficie mínima de cada módulo o local deberá respetar la condición urbanística según el Art. 82 del P.G.O.U.

La anchura mínima, medida en cualquier punto, de todo local o pabellón no podrá ser inferior a 6 m, ni inferior a una tercera parte de su fondo edificable.

La división mínima de cada local de uso industrial será de 300 m<sup>2</sup>(t).

	<p>En el caso de edificaciones o partes de edificación de uso predominantemente terciario, la superficie mínima de cada local será de 50 m<sup>2</sup>(t) sin contar en estos parámetros de superficie la parte proporcional de elementos comunes.</p>
- Alineaciones y retiros:	<p>La subdivisión se realizará a través de un Estudio de Detalle</p> <p>Se ajustarán a lo establecido en el plano 011</p>
- Altura de edificación:	<p>Máximo 12 m</p> <p>La altura de la edificación podrá ser incrementada hasta un máximo de 16 metros en una superficie máxima equivalente al 20% de la ocupada sobre rasante.</p> <p>Con carácter excepcional y previa autorización expresa del Ayto, se podrá superar la citada altura máxima siempre que la instalación de nueva maquinaria productiva así lo requiriera.</p> <p>Las autorizaciones excepcionales se regularan conforme al Art. 32 del presente Plan Parcial.</p>
- Vuelos, elementos salientes y aleros:	<p>Se estará a lo dispuesto en el Art. 36 de este Plan Parcial.</p>
- Plazas de aparcamiento:	<p>Art. 80.6 del PGOU:</p> <p>* Dotación mínima 1,0 plz/100 m<sup>2</sup>(t)</p> <p>Esta dotación se incrementará en los siguientes casos:</p> <p>a.- En los talleres de reparación de automóviles, excluidos los talleres de reparación rápida, se exigirá una dotación equivalente a la capacidad máxima del taller en número de vehículos en reparación simultánea. Se</p> <p>estará a ese respecto a lo establecido en las Ordenanzas municipales a promover en desarrollo del Plan General.</p> <p>b.- Usos comerciales:</p> <p>* Venta al detalle de productos de consumo: 3ª y 4ª categorías: 4,0 plz/100 m<sup>2</sup>(t);</p> <p>* Venta al detalle de otros productos (2ª, 3ª y 4ª categorías): el Ayuntamiento establecerá en cada caso la dotación necesaria, tomando la dotación exigida para la venta de productos de consumo como referencia máxima.</p> <p>* Venta de automóviles: 1,5 plz/100 m<sup>2</sup>(t)</p> <p>c.- Usos de hostelería y recreativos de 3ª y 4ª categorías: 3,0 plz/100 m<sup>2</sup>(t)</p> <p>d.- Usos hoteleros -superficie de techo destinada a esos usos &gt; 2.000 m<sup>2</sup>(t)-: 1,0 plz/2 habitaciones</p> <p>e.- Otros usos terciarios y de equipamiento comunitario - superficie de techo destinadas a esos usos &gt; 2.000 m<sup>2</sup>(t): 2,0 plz/100 m<sup>2</sup>(t)</p>

**Régimen general de uso:**

- |                         |                      |
|-------------------------|----------------------|
| - Usos característicos: | - Usos industriales. |
|-------------------------|----------------------|

<p>- Usos compatibles:</p>	<p>- Vivienda: exclusivamente como uso auxiliar de la industria que ocupe la parcela, a la que estará registralmente vinculada, con un máximo de una (1) vivienda por parcela. En todo caso, su autorización se condiciona a la previa justificación de la vivienda en relación con la naturaleza de la actividad a la que se vincule.</p> <p>- Terciario:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>. Usos comerciales, hasta 4ª categoría, incluida.</li> <li>. Usos hoteleros y hosteleros, con carácter autónomo, siempre que no generen una afluencia de público externo significativa.</li> <li>. Usos de oficina, exceptuándose los que no estando relacionados con actividades industriales puedan dar lugar a una afluencia de público externo significativa.</li> <li>. Usos recreativos, siempre que no generen una afluencia de público externo significativa.</li> <li>. Otras modalidades de usos terciarios, exceptuándose las que, no estando relacionadas con actividades industriales, puedan dar lugar a una afluencia de público externo significativa.</li> </ul> <p>- Usos de garaje y aparcamiento.</p> <p>- Equipamiento comunitario: en todas las modalidades que no den lugar a una afluencia importante de público no relacionado con las actividades industriales.</p> <p>- En el caso de edificaciones mixtas que vayan a albergar simultáneamente actividades de usos industriales y terciarios, se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Art. 40 de las Normas Urbanísticas del Plan Parcial.</p>
<p>- Usos prohibidos:</p>	<p>Los no incluidos en las modalidades anteriores.</p>

**Accesos rodados y vialidad interna:**

Los accesos a las parcelas se ajustarán sensiblemente a lo dispuesto en el plano nº 10.

La vialidad interior, accesibilidad interna de cada parcela y distribución detallada de las plazas de aparcamiento se definirán en los proyectos de edificación y sus proyectos complementarios de obra de urbanización o, en su caso, en los Estudio de Detalle.

<p><b>Régimen general de dominio:</b></p>	<p>Parcela de titularidad privada.</p>
<p>- Servidumbres de uso público:</p>	<p>Las que se impongan, en su caso, desde el Proyecto de Urbanización, para el paso de infraestructuras generales de servicio.</p>

**Obras de urbanización interior:**

En el P.A.U. y en el proyecto de Urbanización se describirán en detalle los siguientes trabajos que se deberán realizar:

- Regulación de los accesos, las calles interiores, los aparcamientos y, en su caso, los cierres exteriores.
- Fijación de las rasantes de explanación, resolviendo el sistema de encuentro con las rasantes exteriores.
- Diseño de las redes interiores de infraestructuras y resolución de las acometidas a las redes generales exteriores.

## **FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA b.06**

### **\* Descripción General y Criterios de Ordenación**

La parcela b.06 presenta una forma alargada, queda al sur de la parcela b.04 y del vial 1 y tiene una superficie de 271 m<sup>2</sup>.

Sus linderos son:

- Norte: Vial 1
- Oeste: Vial 1
- Sur: A.I.U. 32 Industrial
- Este: Vial 1

Se trata de una parcela de uso industrial

### **\* Condiciones de Uso, Ocupación y Subdivisión Parcelaria**

<b><u>PARCELA b.06:</u></b>	
<b>Superficie:</b>	271m <sup>2</sup> (s). Parcela única e indivisible
<b>Calificación pormenorizada:</b>	b, uso industrial

#### **Régimen general de edificación:**

- Edificabilidad urbanística:
  - Sobre rasante: 0 m<sup>2</sup>(t) parcela no edificable
  - Bajo rasante: 0 m<sup>2</sup>(t) parcela no edificable
- Ocupación máxima de parcela: 0 m<sup>2</sup> parcela no edificable
- Perfil edificatorio: -
- Subdivisión edificatoria: -
- Alineaciones y retiros: -
- Altura de edificación: -
- Vuelos y retranqueos: -
- Plazas de aparcamiento: La plazas existentes en la parcela se consolidan

#### **Régimen general de uso:**

- Usos característicos: - Uso de aparcamiento complementario al Uso industrial.
- Usos compatibles: - No permitidos
- Usos prohibidos: -

#### **Accesos rodados y vialidad interna:**

Los accesos a las parcelas se ajustarán sensiblemente a lo dispuesto en el plano nº 10.

La vialidad interior, accesibilidad interna de cada parcela y distribución detallada de las plazas de aparcamiento se definirán en los proyectos de edificación y sus proyectos complementarios de obra de urbanización o, en su caso, en los Estudio de Detalle.

---

<b>Régimen general de dominio:</b>	Parcela de titularidad privada.
- Servidumbres de uso público:	Las que se impongan, en su caso, desde el Proyecto de Urbanización, para el paso de infraestructuras generales de servicio.

<b>Obras de urbanización interior:</b>
En el P.A.U. y en el proyecto de Urbanización se describirán en detalle los siguientes trabajos que se deberán realizar: <ul style="list-style-type: none"><li>- Regulación de los accesos, las calles interiores, los aparcamientos y, en su caso, los cierres exteriores.</li><li>- Fijación de las rasantes de explanación, resolviendo el sistema de encuentro con las rasantes exteriores.</li><li>- Diseño de las redes interiores de infraestructuras y resolución de las acometidas a las redes generales exteriores.</li></ul>

## **FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA a4.01**

### **\* Descripción General y Criterios de Ordenación**

La parcela a4.01 presenta una forma sensiblemente rectangular, queda situada en el extremo este del ámbito y tiene una superficie de 752 m<sup>2</sup>. Esta parcela se destina a realojo de una de las viviendas que queda fuera de la ordenación propuesta en este Plan Parcial.

Sus linderos son:

- Norte: Parcela a4.02
- Oeste: Parcela g.01
- Sur: Parcela g.01
- Este: A.I.U. 45 Residencial

Se trata de una parcela de uso residencial destinada a la reposición del Caserío Illarramendi (Burutza auzoa nº 105) declarado fuera de ordenación y a derribar.

### **\* Condiciones de Uso, Ocupación y Subdivisión Parcelaria**

<b>PARCELA a4.01:</b>	
<b>Superficie:</b>	752 m <sup>2</sup> (s). Parcela única e indivisible
<b>Calificación pormenorizada:</b>	a.4 parcela de edificación aislada, uso residencial

<b>Régimen general de edificación:</b>	
- Edificabilidad urbanística:	
- Sobre rasante:	340,00 m <sup>2</sup> (t)
- Bajo rasante:	75% de la edificabilidad sobre rasante.
- Ocupación máxima de parcela:	Se ajustará a lo establecido en el artículo 69 de las NNUU del PGOU
- Perfil edificatorio:	II/I
- Subdivisión edificatoria:	No se permite la subdivisión edificatoria. Número máximo de viviendas 1
- Alineaciones y retiros:	Se ajustarán a lo establecido en el plano 011 y en el artículo 69 de las NNUU del PGOU
- Altura de edificación:	Máximo 9 m
- Vuelos y retranqueos:	Su disposición será libre si bien, deberán respetar las condiciones de retiro establecidas en el PGOU
- Plazas de aparcamiento:	De acuerdo con lo establecido en el PGOU (artículo 72.2.C de las NNUU).

<b>Régimen general de uso:</b>	
- Usos característicos:	- Usos residenciales  - En los espacios no edificados sobre rasante se autorizará la implantación de usos auxiliares: acceso rodado y aparcamiento; depósitos de gases licuados; instalaciones deportivas; jardines y espacios de juego y estancia, de carácter privativo.

- |                     |   |
|---------------------|---|
| - Usos compatibles: | Los establecidos en el art. 15 de las NNUU del PGOU |
| - Usos prohibidos:  | Los no incluidos en las modalidades anteriores.     |

**Accesos rodados y vialidad interna:**

Los accesos a las parcelas se ajustarán sensiblemente a lo dispuesto en el plano nº 10.

El acceso rodado se realiza a través de una servidumbre de paso situada en el extremo sur de la parcela a4.02 (ver plano 14)

La vialidad interior, accesibilidad interna de cada parcela y distribución detallada de las plazas de aparcamiento se definirán en los proyectos de edificación y sus proyectos complementarios de obra de urbanización o, en su caso, en los Estudio de Detalle.

**Régimen general de dominio:** Parcela de titularidad privada.

- Servidumbres de uso público: Las que se impongan, en su caso, desde el Proyecto de Urbanización, para el paso de infraestructuras generales de servicio.

**Obras de urbanización interior:**

En el P.A.U. y en el proyecto de Urbanización se describirán en detalle los siguientes trabajos que se deberán realizar:

- Regulación de los accesos, las calles interiores, los aparcamientos y, en su caso, los cierres exteriores.
- Fijación de las rasantes de explanación, resolviendo el sistema de encuentro con las rasantes exteriores.
- Diseño de las redes interiores de infraestructuras y resolución de las acometidas a las redes generales exteriores.

## **FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA a4.02**

### \* **Descripción General y Criterios de Ordenación**

La parcela a4.02 presenta una forma irregular, queda situada en el extremo este del ámbito y tiene una superficie de 750 m2.

Sus linderos son:

- Norte: Parcela a4.03
- Oeste: Parcela c.05
- Sur: Parcela a4.01
- Este: A.I.U 45 Residencial

Se trata de una parcela de uso residencial consolidado.

### \* **Condiciones de Uso, Ocupación y Subdivisión Parcelaria**

<b><u>PARCELA a4.02:</u></b>	
<b>Superficie:</b>	750 m <sup>2</sup> (s). Parcela única e indivisible
<b>Calificación pormenorizada:</b>	a.4 parcela de edificación aislada, uso residencial

<b>Régimen general de edificación:</b>	
- Edificabilidad urbanística:	
- Sobre rasante:	Consolidada
- Bajo rasante:	Consolidada
- Ocupación máxima de parcela:	Consolidada
- Perfil edificatorio:	Consolidado
- Subdivisión edificatoria:	Se consolida el número de viviendas existentes.
- Alineaciones y retiros:	Consolidados
- Altura de edificación:	Consolidada
- Vuelos y retranqueos:	Consolidados.
- Plazas de aparcamiento:	Consolidadas

<b>Régimen general de uso:</b>	
- Usos característicos:	- Usos residenciales  - En los espacios no edificados sobre rasante se autorizará la implantación de usos auxiliares: acceso rodado y aparcamiento; depósitos de gases licuados; instalaciones deportivas; jardines y espacios de juego y estancia, de carácter privativo.
- Usos compatibles:	Los establecidos en el art. 15 de las NNUU del PGOU
- Usos prohibidos:	Los no incluidos en las modalidades anteriores.



**Accesos rodados y vialidad interna:**

Los accesos a las parcelas se ajustarán sensiblemente a lo dispuesto en el plano nº 10.

La vialidad interior, accesibilidad interna de cada parcela y distribución detallada de las plazas de aparcamiento se definirán en los proyectos de edificación y sus proyectos complementarios de obra de urbanización o, en su caso, en los Estudio de Detalle.

**Régimen general de dominio:**

Parcela de titularidad privada.

- Servidumbres de uso público:

Las que se impongan, en su caso, desde el Proyecto de Urbanización, para el paso de infraestructuras generales de servicio.

El extremo sur de la parcela será servidumbre de paso, de 6,5 m de anchura mínima y 300 m<sup>2</sup> de superficie, permitiendo el paso desde el vial público hasta las parcelas c.05 y a4.01 (ver plano 14)

**Obras de urbanización interior:**

El edificio y su urbanización están consolidados

## **FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA a4.03**

### \* **Descripción General y Criterios de Ordenación**

La parcela a4.03 presenta una forma trapezoidal, queda situada en el extremo este del ámbito y tiene una superficie de 354 m2.

Sus linderos son:

- Norte: Parcela a4.04
- Oeste: Parcela c.05
- Sur: Parcela a4.02
- Este: A.I.U 45 Residencial

Se trata de una parcela de uso residencial consolidado.

### \* **Condiciones de Uso, Ocupación y Subdivisión Parcelaria**

<b><u>PARCELA a4.03:</u></b>	
<b>Superficie:</b>	354 m <sup>2</sup> (s). Parcela única e indivisible
<b>Calificación pormenorizada:</b>	a.4 parcela de edificación aislada, uso residencial

#### **Régimen general de edificación:**

- Edificabilidad urbanística:
  - Sobre rasante: Consolidada
  - Bajo rasante: Consolidada
- Ocupación máxima de parcela: Consolidada
- Perfil edificatorio: Consolidado
- Subdivisión edificatoria: Se consolida el número de viviendas existentes.
- Alineaciones y retiros: Consolidados
- Altura de edificación: Consolidada
- Vuelos y retranqueos: Consolidados.
- Plazas de aparcamiento: Consolidadas

#### **Régimen general de uso:**

- Usos característicos:
  - Usos residenciales
  - En los espacios no edificados sobre rasante se autorizará la implantación de usos auxiliares: acceso rodado y aparcamiento; depósitos de gases licuados; instalaciones deportivas; jardines y espacios de juego y estancia, de carácter privativo.
- Usos compatibles: Los establecidos en el art. 15 de las NNUU del PGOU
- Usos prohibidos: Los no incluidos en las modalidades anteriores.

**Accesos rodados y vialidad interna:**

Los accesos a las parcelas se ajustarán sensiblemente a lo dispuesto en el plano nº 10.

La vialidad interior, accesibilidad interna de cada parcela y distribución detallada de las plazas de aparcamiento se definirán en los proyectos de edificación y sus proyectos complementarios de obra de urbanización o, en su caso, en los Estudio de Detalle.

**Régimen general de dominio:**

Parcela de titularidad privada.

- Servidumbres de uso público:

Las que se impongan, en su caso, desde el Proyecto de Urbanización, para el paso de infraestructuras generales de servicio.

**Obras de urbanización interior:**

El edificio y su urbanización están consolidados

## **FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA a4.04**

### **\* Descripción General y Criterios de Ordenación**

La parcela a4.04 presenta una forma sensiblemente trapezoidal, queda situada en el extremo este del ámbito y tiene una superficie de 560 m<sup>2</sup>. Esta parcela se destina a realojo de una de las viviendas que queda fuera de la ordenación propuesta en este Plan Parcial.

Sus linderos son:

- Norte: Espacio Libres f.01
- Oeste: Parcela c.05
- Sur: Parcela a4.03
- Este: A.I.U. 45 Residencial

Se trata de una parcela de uso residencial destinada a la reposición del Perikotegi – (Buruntza auzoa nº 108) declarado fuera de ordenación y a derribar.

### **\* Condiciones de Uso, Ocupación y Subdivisión Parcelaria**

<b>PARCELA a4.04:</b>	
<b>Superficie:</b>	560 m <sup>2</sup> (s). Parcela única e indivisible
<b>Calificación pormenorizada:</b>	a.4 parcela de edificación aislada, uso residencial

<b>Régimen general de edificación:</b>	
- Edificabilidad urbanística:	
- Sobre rasante:	200,00 m <sup>2</sup> (t)
- Bajo rasante:	75% de la edificabilidad sobre rasante. Se ajustará a lo establecido en el artículo 25 de las NNUU del PGOU
- Ocupación máxima de parcela:	Se ajustará a lo establecido en el artículo 69 de las NNUU del PGOU
- Perfil edificatorio:	II/I
- Subdivisión edificatoria:	No se permite la subdivisión edificatoria. Número máximo de viviendas 1
- Alineaciones y retiros:	Se ajustarán a lo establecido en el plano 011 y en el artículo 69 de las NNUU del PGOU
- Altura de edificación:	Máximo 9 m
- Vuelos y retranqueos:	Su disposición será libre si bien, deberán respetar las condiciones de retiro establecidas en el PGOU
- Plazas de aparcamiento:	De acuerdo con lo establecido en el PGOU (artículo 72.2.C de las NNUU).

<b>Régimen general de uso:</b>	
- Usos característicos:	- Usos residenciales - En los espacios no edificados sobre rasante se autorizará la implantación de usos auxiliares: acceso rodado y aparcamiento; depósitos de gases licuados; instalaciones deportivas; jardines y

	espacios de juego y estancia, de carácter privativo.
- Usos compatibles:	Los establecidos en el art. 15 de las NNUU del PGOU
- Usos prohibidos:	Los no incluidos en las modalidades anteriores.

**Accesos rodados y vialidad interna:**

Los accesos a las parcelas se ajustarán sensiblemente a lo dispuesto en el plano nº 10.

La vialidad interior, accesibilidad interna de cada parcela y distribución detallada de las plazas de aparcamiento se definirán en los proyectos de edificación y sus proyectos complementarios de obra de urbanización o, en su caso, en los Estudio de Detalle.

<b>Régimen general de dominio:</b>	Parcela de titularidad privada.
- Servidumbres de uso público:	Las que se impongan, en su caso, desde el Proyecto de Urbanización, para el paso de infraestructuras generales de servicio.

**Obras de urbanización interior:**

En el P.A.U. y en el proyecto de Urbanización se describirán en detalle los siguientes trabajos que se deberán realizar:

- Regulación de los accesos, las calles interiores, los aparcamientos y, en su caso, los cierres exteriores.
- Fijación de las rasantes de explanación, resolviendo el sistema de encuentro con las rasantes exteriores.
- Diseño de las redes interiores de infraestructuras y resolución de las acometidas a las redes generales exteriores.

## **FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA g.01**

### \* **Descripción General y Criterios de Ordenación**

La parcela g.01 presenta una forma irregular, queda situada en el extremo este del ámbito y tiene una superficie de 3.411 m<sup>2</sup>.

Sus linderos son:

- Norte: Parcelas c.05 y a4.01
- Oeste: Parcela c.03
- Sur: Parcela c.03 y Aparcamiento público
- Este: A.I.U. 45 Residencial

Se trata de una parcela de equipamiento comunitario.

### \* **Condiciones de Uso, Ocupación y Subdivisión Parcelaria**

<b><u>PARCELA g.01:</u></b>	
<b>Superficie:</b>	3.411 m <sup>2</sup> (s), parcela única e indivisible.
<b>Calificación pormenorizada:</b>	g., equipamiento comunitario.

#### **Régimen general de edificación:**

- Edificabilidad urbanística:
  - Sobre rasante: La mínima establecida por el PTS Suelo Actividades Económicas
  - Bajo rasante: se permite, como máximo, un 60% de la edificabilidad urbanística autorizada sobre rasante
- Unidades edificatorias: Sin limitación.
- Ocupación máxima de parcela: Sin definir
- Ocupación mínima de parcela: Sin definir
- Perfil edificatorio: III/II
- Subdivisión edificatoria: Permitida debiéndose siempre respetar las Condiciones generales de regulación de la edificabilidad y de la forma de la edificación indicadas en el Artículo 79 del PGOU.  
La anchura mínima, medida en cualquier punto, de todo local o pabellón no podrá ser inferior a 6 m, ni inferior a una tercera parte de su fondo edificable.  
La subdivisión se realizará a través de un Estudio de Detalle
- Alineaciones y retiros: Se ajustarán a lo establecido en el plano 011
- Altura de edificación: Máximo 12 m
- Vuelos y retranqueos: En edificaciones destinadas a usos terciarios se admitirán solamente vuelos con un máximo de 1,20 m y dispuestos a partir de la primera planta o una altura de 3,50 m.  
En el resto de casos será no habrá limitaciones siempre que se respeten las condiciones de retiro y alineaciones establecidas.
- Plazas de aparcamiento: De acuerdo con lo establecido en el PGOU (artículo 80.6 de las NNUU).

**Régimen general de uso:**

- |                         |  |
|-------------------------|--|
| - Usos característicos: | Equipamiento comunitario. Una vez definidas determinadas modalidades de equipamiento comunitario como uso o usos característicos de una parcela, podrán implantarse en ellas otras modalidades de equipamiento diferentes si se comprobara un suficiente nivel de dotación en las modalidades inicialmente asignadas, o lo justificaran motivos de utilidad pública o interés social. En el primero de los casos se solicitará informe al respecto a otros organismos o instituciones –públicos o privados- competentes por razón de la materia, si los hubiere. |
| - Usos compatibles:     | Los establecidos en el art. 15 de las NNUU del PGOU  |
| - Usos prohibidos:      | Los no incluidos en las modalidades anteriores.  |

**Accesos rodados y vialidad interna:**

Los accesos a las parcelas se ajustarán sensiblemente a lo dispuesto en el plano nº 10.

La vialidad interior, accesibilidad interna de cada parcela y distribución detallada de las plazas de aparcamiento se definirán en los proyectos de edificación y sus proyectos complementarios de obra de urbanización o, en su caso, en los Estudio de Detalle.

**Régimen general de dominio:**

Parcela de titularidad pública.

- |                 |   |
|-----------------|---|
| - Servidumbres: | Las que se impongan, en su caso, desde el Proyecto de Urbanización, para el paso de infraestructuras generales de servicio. |
|-----------------|---|

**Obras de urbanización interior:**

En el P.A.U. y en el proyecto de Urbanización se describirán en detalle los siguientes trabajos que se deberán realizar:

- Regulación de los accesos, las calles interiores, los aparcamientos y, en su caso, los cierres exteriores.
- Fijación de las rasantes de explanación, resolviendo el sistema de encuentro con las rasantes exteriores.
- Diseño de las redes interiores de infraestructuras y resolución de las acometidas a las redes generales exteriores.

Donostia-San Sebastián, julio de 2016

Fdo.: Ignacio Garbizu  
Ingeniero Industrial

Fdo.: José M<sup>a</sup> Abad  
Letrado

Fdo: Victorio Lakunza  
Ingeniero Técnico Industrial

Fdo.: Ana Goñi  
Letrada