



---

**HIRI ANTOLAMENDUKO PLAN BEREZIA**  
**PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA:**

**A-18 AREAREN ORDENAZIOA**  
**ORDENACIÓN DEL AREA A-18**

**“ZELAIKOA”**

**HASIERAKO ONESPENENKO DOKUMENTUA**  
**DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL**

**ORMAIZTEGIKO H.A.P.O.-a - P.G.O.U. DE ORMAIZTEGI**



**2020. APIRILA    ABRIL 2.020**

---

**IDAZLARIAK - REDACTORES**

**IÑAKI BERASATEGUI**  
**ELISABETH ENA**  
**XABIER BERASATEGUI**

**ARKITEKTOAK – ARQUITECTOS**

**JABETZA - PROMOTOR**

**INMOBILIARIA BITTOR 2, S.L.**

---

**C DOKUMENTUA - DOCUMENTO C:**  
**PLAN BEREZIA GARATZEKO HIRIGINTZA-ARAUAK**  
**NORMAS URBANÍSTICAS DE DESARROLLO**



## ÍNDICE

### TÍTULO I. DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL

Art. 1.-	Ámbito de aplicación.....	9
Art. 2.-	Entrada en vigor y condiciones de vigencia. Obligatoriedad.....	10
Art. 3.-	Marco normativo del presente Plan Especial.....	10
Art. 4.-	Documentos constitutivos del Plan Especial y alcance normativo de los mismos.....	11
Art. 5.-	Interpretación del presente Plan Especial.....	12

### TÍTULO II. RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

#### CAPÍTULO II.1. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

##### SECCIÓN II.1-1ª. CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO

Art. 6.-	Clasificación del Suelo.....	13
Art. 7.-	Formulación del régimen de calificación pormenorizada.....	13
Art. 8.-	Calificación del Suelo. Ordenación Pormenorizada.....	14

#### CAPÍTULO II.2. RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PRESENTE PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA

Art. 9.-	Régimen general.....	16
Art. 10.-	Condiciones de asignación de la edificabilidad urbanística.....	16
Art. 11.-	Determinación del régimen de ejecución.....	17
Art. 12.-	Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación.....	17

Art. 13.- Régimen para la formulación de los proyectos de obra necesarios para la materialización de la urbanización, y para la ejecución de las obras correspondientes.....	18
Art. 14.- Condiciones de financiación de las cargas de urbanización.....	20
Art. 15.- Régimen jurídico de los terrenos destinados a dotaciones públicas, objeto de cesión.....	20
Art. 16.- Régimen jurídico de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.....	21
Art. 17.- Parcelaciones.....	21
Art. 18.- División de edificaciones.....	22
Art. 19.- Servidumbres en las parcelas privadas.....	22
Art. 20.- Figuras complementarias para el desarrollo del presente Plan Especial de Ordenación Urbana.....	23
Art. 21.- Ejercicio de la facultad de edificar.....	24
Art. 22.- Concesión de licencias de edificación.....	25
Art. 23.- Condiciones para la concesión de licencias de primera utilización.....	25

### **TÍTULO III. ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES EN EL ÁREA A-18**

#### **CAPÍTULO III.1. ORDENANZAS GENERALES APLICABLES A LAS PARCELAS INDUSTRIALES P-18.1 Y P-18.2**

Art. 24.- Régimen general de edificación y uso aplicable en las parcelas industriales.....	27
--	----

##### **SECCIÓN III.1-1ª. CONDICIONES DE USO**

Art. 25.- Condiciones de uso de la edificación industrial privada.....	29
Art. 26.- Condiciones de uso del suelo no edificable privado.....	30

##### **SECCIÓN III.1-2ª. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN**

Art. 27.- Aprovechamiento edificatorio.....	31
Art. 28.- Delimitación de las parcelas edificables.....	32
Art. 29.- Accesos a las parcelas edificables.....	33
Art. 30.- Rasantes de las parcelas industriales.....	34
Art. 31.- Alineaciones de edificación.....	34
Art. 32.- Altura de edificación y número de plantas.....	36
Art. 33.- Sótanos y semisótanos.....	37
Art. 34.- Plantas altas y entreplantas.....	37
Art. 35.- Perfiles de cubierta y elementos sobre el perfil.....	38
Art. 36.- Cuerpos y elementos salientes.....	39

### **SECCIÓN III.1-3ª. CONDICIONES DE HABITACIÓN, HIGIENE Y DEFENSA DEL MEDIO AMBIENTE**

Art. 37.-	Altura mínima de los locales.....	39
Art. 38.-	Normativa general sobre higiene.....	40
Art. 39.-	Iluminación y ventilación.....	41

### **SECCIÓN III.1-4ª. CALIDAD CONSTRUCTIVA Y FUNCIONALIDAD DE LAS INSTALACIONES**

Art. 40.-	Condiciones generales.....	42
Art. 41.-	Control de las emisiones gaseosas.....	42
Art. 42.-	Control de las aguas residuales.....	43
Art. 43.-	Control de residuos sólidos.....	47
Art. 44.-	Control de ruidos, vibraciones y olores.....	47

### **SECCIÓN III.1-5ª. CONDICIONES DE SEGURIDAD**

Art. 45.-	Normas generales.....	48
-----------	-----------------------	----

### **SECCIÓN III.1-6ª. CONDICIONES DE SERVICIO Y APARCAMIENTO**

Art. 46.-	Ordenación de la carga y descarga.....	49
Art. 47.-	Redes de servicio interior.....	49
Art. 48.-	Aparcamientos.....	50

### **SECCIÓN III.1-7ª. CONDICIONES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO**

Art. 49.-	Fachadas y composición exterior de la edificación.....	51
Art. 50.-	Protección de los ambientes urbanos.....	53
Art. 51.-	Cerramientos y accesos.....	54
Art. 52.-	Medianeras.....	55
Art. 53.-	Rotulación y publicidad.....	55
Art. 54.-	Espacios libres privados.....	56

### **CAPÍTULO III.2. ORDENANZAS GENERALES APLICABLES A LOS SISTEMAS DE COMUNICACIONES**

Art. 55.-	Condiciones de uso.....	57
Art. 56.-	Condiciones de edificación.....	57
Art. 57.-	Condiciones de ocupación.....	57
Art. 58.-	Condiciones de dominio.....	58
Art. 59.-	Aparcamientos. Condiciones particulares.....	58

### **CAPÍTULO III.3. ORDENANZAS GENERALES APLICABLES A LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS**

Art. 60.- Condiciones de uso.....	59
Art. 61.- Condiciones de edificación.....	59
Art. 62.- Condiciones de ocupación.....	59
Art. 63.- Condiciones de dominio.....	60

### **CAPÍTULO III.4. ORDENANZAS GENERALES APLICABLES A LOS SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES**

Art. 64.- Condiciones de uso.....	61
Art. 65.- Condiciones de edificación.....	61
Art. 66.- Condiciones de ocupación.....	62
Art. 67.- Condiciones de dominio.....	62

## **TÍTULO IV. NORMAS DE URBANIZACIÓN**

### **CAPÍTULO IV.1. CONDICIONES GENERALES Y FINANCIACIÓN DE LAS INTERVENCIONES URBANIZADORAS**

Art. 68.- Condiciones generales de la urbanización.....	63
Art. 69.- Promoción de la accesibilidad.....	64
Art. 70.- Condiciones constructivas y características de detalle.....	64
Art. 71.- Financiación de las intervenciones urbanizadoras.....	66

## TÍTULO V. FICHAS URBANÍSTICAS

### FICHA URBANÍSTICA PARCELA P-18.1

P-18.1.1.- Descripción.....	69
P-18.1.2.- Parámetros básicos de superficie y aprovechamiento.....	69
P-18.1.3.- Condiciones de forma y volumen.....	70
P-18.1.4.- Condiciones de edificación y parcelación.....	70
P-18.1.5.- Condiciones de uso.....	71
P-18.1.6.- Condiciones de gestión.....	71
P-18.1.7.- Otras condiciones.....	73

### FICHA URBANÍSTICA PARCELA P-18.2

P-18.2.1.- Descripción.....	75
P-18.2.2.- Parámetros básicos de superficie y aprovechamiento.....	75
P-18.2.3.- Condiciones de forma y volumen.....	76
P-18.2.4.- Condiciones de edificación y parcelación.....	76
P-18.2.5.- Condiciones de uso.....	77
P-18.2.6.- Condiciones de gestión.....	77
P-18.2.7.- Otras condiciones.....	79

### CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

Parcelas Industriales P-18.1 y P-18.2.....	81
Sistema de Comunicaciones.....	82
Sistema de espacios libres.....	82
Redes de infraestructuras y servicios.....	82





# TÍTULO I

## DISPOSICIONES DE CÁRACTER GENERAL

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

Las presentes Normas Urbanísticas de Desarrollo, tras su entrada en vigor, se aplicarán a todo tipo de actividad urbanizadora, edificatoria y constructiva, así como al uso de las parcelas, edificios y espacios libres de todo el ámbito del presente Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-18 del P.G.O.U. de Ormaiztegi.

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

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana entrará en vigor de conformidad con lo dispuesto en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, y mantendrá su vigencia en tanto no sea derogado.

La nulidad, anulación o modificación de alguna de las especificaciones del presente Plan Especial de Ordenación Urbana no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquellas.

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

Todos los actos de edificación y uso del suelo previstos en la legislación vigente que se realicen dentro del territorio que comprende el presente Plan Especial de Ordenación Urbana se deberán ajustar a las determinaciones de ordenación en él establecidas, a las Ordenanzas generales de construcción o edificación del Ayuntamiento de Ormaiztegi o en su caso, a aquellas disposiciones que eventualmente las sustituyan.

## **Artículo 3. Marco normativo del presente Plan Especial**

El régimen jurídico - urbanístico general definido en el P.G.O.U. de Ormaiztegi y de forma específica la Normativa Urbanística particular referida al Área A-18 incluida en el mencionado planeamiento general, constituyen el marco normativo para el desarrollo y ejecución del presente Plan Especial de Ordenación Urbana.

**Artículo 4. Documentos constitutivos del presente Plan Especial de Ordenación Urbana y alcance normativo de los mismos.**

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana está constituido por los siguientes documentos:

Documento A.	Memoria, informativa y justificativa
Documento B.	Planos de Información y de Ordenación Pormenorizada
Documento C.	Normas Urbanísticas de desarrollo
Documento D.	Estudio de viabilidad Económico – Financiera
Documento E.	Estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución
Documento F.	Memoria de sostenibilidad económica
Documento G.	Resumen ejecutivo
Documento H.	Documento inicial estratégico

Si bien el presente Plan Especial de Ordenación Urbana queda definido por el conjunto de los documentos que lo componen, son por su carácter normativo, los planos de Ordenación del documento B: "Planos de Ordenación" y el documento C: "Normas Urbanísticas de desarrollo", los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad urbanística y, por tanto, ésta se deberá ajustar obligatoriamente a sus determinaciones.

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

Si se advirtiese discordancia respecto de una determinación urbanística concreta entre planos normativos realizados a diferentes escalas, prevalecerá la establecida en los planos redactados a una escala más amplia, en los que el nivel de detalle es mayor, salvo que la discrepancia responda a un error material manifiesto en el contenido de estos últimos.

En aquellos casos de orden general no contemplados en estas Ordenanzas, regirán las correspondientes al P.G.O.U. de Ormaiztegi.

#### **Artículo 5. Interpretación del presente Plan Especial de Ordenación Urbana.**

La interpretación del presente Plan Especial de Ordenación Urbana corresponde al Ayuntamiento de Ormaiztegi, previo informes técnicos y jurídicos pertinentes, y de acuerdo con la legislación vigente.

Si en la interpretación del presente Plan Especial de Ordenación Urbana subsistiese imprecisión o contradicción entre ellas, prevalecerá la interpretación más favorable al interés general de la colectividad.

## TÍTULO II

### RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

#### CAPÍTULO II.1. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

##### SECCIÓN II.1.-1ª CLASIFICACIÓN Y CALIFICACIÓN PORMENORIZADA DEL SUELO

###### Artículo 6. Clasificación del Suelo.

De acuerdo con el régimen urbanístico general establecido en el P.G.O.U. de Ormaiztegi, la totalidad del ámbito del presente Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-18 está clasificado como Suelo Urbano No Consolidado.

###### Artículo 7. Formulación del régimen de calificación pormenorizada.

El ámbito del presente Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-18 queda sometido al régimen de calificación pormenorizada resultante de las determinaciones de zonificación establecidas en el presente Plan Especial de Ordenación Urbana, grafiadas concretamente en el plano O-03: "Calificación Pormenorizada" del mismo.

Dichas determinaciones responden a la sistematización establecida en el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Ormaiztegi.

## **Artículo 8. Calificación del Suelo. Ordenación pormenorizada**

Los terrenos se destinarán a los usos y con las intensidades y condiciones de dominio que se especifican en los planos y demás documentación contenida en el presente Plan Especial de Ordenación Urbana. Así, en ese contexto, se diferencian en el Área los tipos de Zonas de Uso Pormenorizado siguientes:

B – Parcelas de uso para actividades económicas

B.1 – Parcelas industriales

D – Sistemas de comunicaciones

D.1.1. – Viario provincial

D.1.2. – Viario local

D.1.4. – Bidegorri

D.1.5. – Carreteras y caminos rurales

D.1.6. – Aceras y áreas peatonales

E – Sistemas de espacios libres

E.1.1. – Parques y jardines

## G – Redes de infraestructuras y servicios

### G.3.2. – Centros de transformación

El régimen de dominio, uso y edificación correspondiente a las citadas zonas o ámbitos de uso pormenorizado es el establecido en el Título III de las presentes Normas Urbanísticas de Desarrollo, y por otro lado, en las normas urbanísticas de aplicación contenidas en el apartado sobre "Régimen urbanístico del suelo" de las Ordenanzas del Plan General de Ordenación Urbana de Ormaiztegi.

## **CAPÍTULO II.2. RÉGIMEN JURÍDICO DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PRESENTE PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN URBANA**

### **Artículo 9. Régimen general.**

El régimen jurídico para el desarrollo y la ejecución del presente Plan Especial de Ordenación Urbana (asignación del aprovechamiento urbanístico, ejecución, ejercicio de la facultad de edificar, etc...) se ajustará a las siguientes determinaciones:

- Régimen establecido en el Plan General de Ordenación Urbana de Ormaiztegi, tanto en carácter general como de manera específica en las Normas Particulares para el Área A-18 contenidas en las Ordenanzas del P.G.O.U.
- Determinaciones de régimen jurídico establecidas en su propio contenido.

### **Artículo 10. Condiciones de asignación de la edificabilidad urbanística**

El Área A-18, a los efectos de la ejecución del planeamiento y de la asignación de la edificabilidad urbanística prevista y ordenada en el mismo, constituye dos ámbitos o Unidades de Ejecución, la U.E. A-18.1. y la U.E. A-18.2.

En cualquier caso ésta es una cuestión que en última instancia corresponde definir al posterior Programa de Actuación Urbanizadora (art. 154.1.0) de la Ley 2/2006), por cuanto se estará a lo que en la aprobación de dicho documento se establezca.





La asignación de la edificabilidad se ajusta a las siguientes determinaciones:

Superficie total del Área A-18: ..... 41.323,93 m<sup>2</sup>

(Superficie resultante de la medición pormenorizada realizada en el presente Plan Especial de Ordenación Urbana de acuerdo con cuanto se describe en la memoria del mismo)

Superficie de actividades económicas: ..... 40.249,93 m<sup>2</sup>

Edificabilidad del Área, según el P.G.O.U. .... 0,45 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>

Edificabilidad realmente ordenada ..... 0,4491 m<sup>2</sup> / m<sup>2</sup>

Edificabilidad total ..... 18.076,50 m<sup>2</sup>

#### **Artículo 11. Determinación del régimen de ejecución.**

Para la ejecución del ámbito de actuación integrada será necesaria la tramitación de un Programa de Actuación Urbanizadora.

Se formulará el correspondiente Proyecto de Concertación para la definición de los beneficios y cargas de los titulares de los derechos del Área.

#### **Artículo 12. Edificios, instalaciones y usos fuera de ordenación.**

Se declaran fuera de ordenación los edificios, instalaciones y usos existentes que no se adecuan al régimen de uso y edificación establecidos en el presente Plan Especial de Ordenación Urbana al resultar incompatibles con la ordenación pormenorizada propuesta.

Son declarados fuera de ordenación los edificios así señalados en el plano "O-08: Plan de etapas – Unidades de Ejecución" del presente Plan Especial de Ordenación Urbana.

También quedan fuera de ordenación todos aquellos elementos que aún sin reflejarse en los planos por inexistencia cartográfica, impidan la correcta ordenación y urbanización del Área.

Las construcciones fijadas como en situación de Fuera de Ordenación, se atenderán a lo dispuesto en el Art. 101 de la Ley 2/2006 del suelo y Urbanismo.

**Artículo 13. Régimen para la formulación de los proyectos de obra necesarios para la materialización de la urbanización, y para la ejecución de las obras correspondientes.**

Las obras de urbanización previstas en el ámbito de intervención del presente Plan Especial de Ordenación Urbana del Área A-18 serán objeto de un único Proyecto de Urbanización.

El citado proyecto de urbanización incorporará la definición de las especificaciones constructivas de la urbanización de los espacios públicos. Como aspectos concretos, el proyecto de urbanización contemplará las siguientes cuestiones:

- Estudiará de forma pormenorizada la construcción del vial de la ordenación.
- Definirá la ejecución de las plataformas de edificación (parcelas privadas)
- Áreas acústicas
- Limitación de las áreas pavimentables no permeables

- Los horizontes edáficos de mayor valor que vayan a perderse se acopiarán convenientemente y se utilizarán en las labores de restauración y ajardinamiento del propio ámbito.
- Cumplimiento de lo dispuesto en el art. 9 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico respecto a la zona de flujo preferente. (R.D. 846/1986).

Tanto el proyecto de urbanización como los Estudios de Detalle que se tramiten para el desarrollo del presente Plan Especial de Ordenación Urbana deberán ajustar sus especificaciones a lo establecido en la Ley 20/1997 de 4 de diciembre para la promoción de la accesibilidad, y las Normas Técnicas del Decreto 68/2000 del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, o normativa que lo sustituya.

Una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Urbanización, su ejecución por los particulares no exigirá la previa solicitud de licencia. Sin embargo, los titulares de las obras deberán comunicar al Ayuntamiento el comienzo de las mismas y **de sus diferentes etapas** si las hubiera, el plazo de ejecución previsto y su finalización.

El proyecto de urbanización contendrá las medidas ambientales correctoras o preventivas necesarias para minimizar el impacto de la ordenación en el entorno, como la reutilización de la tierra vegetal, implantación de sistemas de energías renovables, utilización de materiales reciclados o reciclables al final de su vida, u otras.

La urbanización de los espacios no edificables de las distintas parcelas, estén o no sometidos a servidumbres de uso público, será objeto de un proyecto de urbanización complementaria de cada proyecto de edificación, que deberá presentarse al Ayuntamiento de forma simultánea al mismo, para la solicitud conjunta de la correspondiente licencia de obras.

#### **Artículo 14. Condiciones de financiación de las cargas de urbanización.**

Tanto los honorarios correspondientes a la redacción del Proyecto de Urbanización y a la dirección de sus obras como a los costes de ejecución de las mismas serán financiados por los propietarios de los terrenos incluidos en el Área.

La ejecución de la conexión viaria con la carretera GI-2632 será financiada entre los propietarios del Área 18 y del Sector 19, al compartir este acceso.

Los propietarios del Área vendrán obligados a costear el mantenimiento y conservación de las obras de urbanización durante la ejecución de las obras y hasta su recepción oficial y definitiva de los terrenos de cesión públicos al Ayuntamiento de Ormaiztegi.

#### **Artículo 15. Régimen jurídico de los terrenos destinados a dotaciones públicas, objeto de cesión.**

De acuerdo con lo dispuesto en la Ley 2/2006 de 30 de junio de suelo y urbanismo y en particular con lo establecido en su artículo 186, será objeto de cesión al Ayuntamiento de Ormaiztegi la totalidad de los terrenos y bienes que el presente Plan Especial de Ordenación Urbana destina a dotaciones públicas tanto de la red de sistemas generales como de la red de sistemas locales.

El régimen y la naturaleza jurídicos de dichos terrenos y bienes serán en cada caso los que en atención a lo dispuesto en la legislación vigente resulten del destino al que se adscriben, bien en el presente Plan Especial de Ordenación Urbana, bien en el futuro.

**Artículo 16. Régimen jurídico de la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística.**

De acuerdo con lo dispuesto en la ficha del Área A-18 contenida en el P.G.O.U. de Ormaiztegi, será objeto de cesión al Ayuntamiento de Ormaiztegi el 15 % de la edificabilidad urbanística media, libre de cargas de urbanización.

Así, el aprovechamiento susceptible de apropiación por los titulares de terrenos será el resultado de referir a su superficie el 85 % del aprovechamiento ordenado en el mismo. En el instrumento de gestión por el que se procede a la cesión, equidistribución y urbanización de cualesquiera de los ámbitos de actuación definidos y con anterioridad a la concesión de las correspondientes licencias de edificación, deberá procederse a la materialización de la cesión o adquisición del 15 % del aprovechamiento del que es titular el Ayuntamiento.

**Artículo 17. Parcelaciones**

Las parcelas industriales edificables resultantes, P-18.1 y P-18.2, son las que quedan delimitadas en los planos de Ordenación del presente Plan Especial de Ordenación Urbana.

Se podrá subdividir la parcela P-18.1 en otras dos de menor tamaño, aunque éstas siempre deberán ser superiores a la parcela mínima fijada en la ficha urbanística de la parcela. Las dos nuevas parcelas tendrán su correspondiente parte de parcela no edificable.

Se justificará que al realizar la subdivisión no se produce un incremento del volumen edificatorio, y además, que se da cumplimiento a la normativa establecida por el presente Plan Especial de Ordenación Urbana, relativa a la parcela mínima. Además, se asegurará el acceso a las nuevas parcelas desde el viario público.



#### **Artículo 18. División de edificaciones.**

Las parcelas P-18.1 y P-18.2 podrán ser ejecutadas mediante una única edificación, que podrá ser sub-dividida en diferentes actividades, siempre que cada una de las actividades resultantes cumpla con la condición de superficie mínima fijada en la ficha urbanística para cada una de ellas.

#### **Artículo 19. Servidumbres en las parcelas privadas.**

Sobre el suelo público y sobre la parcela P-18.2 se prevé una servidumbre de paso de líneas aéreas de muy alta tensión.

También se encuentran dentro de los 25 metros de la franja de afecciones respecto del ferrocarril, las parcelas P-18.1 y P-18.2, y parte de los suelos de dominio y uso público del Área, destinados a zonas verdes y caminos rurales.

No se establecen a priori y expresamente otras servidumbres de uso público sobre las parcelas.

En todo caso, con ocasión de la tramitación del proyecto de gestión podrán precisarse las servidumbres de uso público o entre parcelas que resulten oportunas.

**Artículo 20. Figuras complementarias para el desarrollo del presente Plan Especial de Ordenación Urbana.**

Para detallar la ordenación en ámbitos concretos, el presente Plan Especial de Ordenación Urbana se podrá complementar mediante la redacción de Estudios de Detalle.

Podrán formularse con el objeto de modificar la configuración física de las edificaciones dentro de cada una de las parcelas definidas.

Será preceptiva la tramitación de Estudios de Detalle cuando se pretenda reajustar las rasantes y ordenación superficial de los espacios públicos y de aquellas partes de las parcelas edificables sometidas a servidumbres de uso público, y dicho reajuste modifique las condiciones de ordenación de esas u otras parcelas, haciendo inviable su desarrollo de acuerdo con lo establecido por el presente Plan Especial de Ordenación Urbana.

Los Estudios de Detalle abarcarán necesariamente la totalidad del ámbito completo de cada una de las parcelas edificables y su sistema de accesos viarios y acometidas de infraestructuras.

Los Estudios de Detalle no podrán suponer en ningún caso un aumento del aprovechamiento edificatorio asignado a las parcelas industriales.

Se deberán respetar la totalidad de las condiciones de uso y edificación establecidas con carácter genérico en las presentes Ordenanzas para la Calificación Pormenorizada que se asigna a la parcela o parcelas afectadas por el Estudio de Detalle.

## **Artículo 21. Ejercicio de la facultad de edificar.**

Con carácter general, la ejecución de las nuevas edificaciones previstas estará condicionada a la cumplimentación de los requisitos establecidos tanto en la vigente legislación urbanística como en el Plan General de Ordenación Urbana de Ormaiztegi.

No podrán efectuarse obras de edificación en cada una de las parcelas edificables del Área sin que hayan sido definitivamente aprobado el presente Plan Especial de Ordenación Urbana, Programa de Actuación Urbanizadora, el Proyecto de Urbanización, el Proyecto de Equidistribución y cesión y el correspondiente Estudio de Detalle, si éste último fuera necesario.

La elaboración de los proyectos de edificación de las parcelas edificables y la concesión de las preceptivas licencias municipales se ajustará a los siguientes criterios:

- Formulación de proyectos básicos:

Cada una de las parcelas industriales delimitadas por el presente Plan Especial de Ordenación Urbana podrá ser objeto de un proyecto básico de edificación unitario.

- Concesión de licencias de edificación:

Las edificaciones para las que haya sido formulado un proyecto básico unitario, serán objeto de una licencia de edificación única.

- Formulación de proyectos de ejecución:

Cada una de las edificaciones cuya ejecución haya sido objeto de una licencia de edificación diferenciada deberá ser objeto de un proyecto de ejecución único.



**Artículo 22. Concesión de licencias de edificación.**

Cada una de las parcelas industriales podrá ser objeto de un proyecto de ejecución y de una licencia de edificación independientes.

**Artículo 23. Condiciones para la concesión de licencias de primera utilización.**

La concesión de licencias de primera utilización de los edificios previstos en el Área A-18 estará condicionada a la ejecución previa de las obras de urbanización.



## TÍTULO III

### ORDENANZAS GENERALES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLES EN EL ÁREA A-18

#### CAPÍTULO III.1. ORDENANZAS GENERALES APLICABLES A LAS PARCELAS INDUSTRIALES P-18.1 Y P-18.2.

##### Artículo 24. Régimen general de edificación y uso aplicable en las parcelas industriales

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

- Régimen básico de edificación y uso definido por el vigente Plan General de Ordenación Urbana de Ormaiztegi.
  
- Normativa urbanística particular del Área A-18 contenida en el mismo documento del P.G.O.U. de Ormaiztegi.
  
- Determinaciones particulares aplicables a cada una de las parcelas edificables contenidas en las ordenanzas particulares de edificación y uso del presente documento.

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana define el régimen aplicable a las parcelas industriales en las Ordenanzas Particulares correspondientes, y prevé en cada caso una asignación de aprovechamiento y determinadas regulaciones de la forma de las construcciones.

El ajuste entre la forma de las construcciones y el aprovechamiento asignado se resolverá a través de la forma de las edificaciones. Así, las construcciones se desarrollarán dentro de la envolvente máxima definida por las condiciones de regulación de parcelas edificables, y podrán adoptar diferentes soluciones volumétricas dentro de ella.

## SECCIÓN III.1.-1ª CONDICIONES DE USO

### Artículo 25. Condiciones de uso de la edificación industrial privada.

Se admiten, como Uso Industrial, todos los aquellos recogidos en alguna de las actividades siguientes:

- Categorías 1ª, 2ª y 3ª.
- Actividades que por los materiales utilizados, manipulados o despachados, o por los elementos técnicos empleados, sean incompatibles con los usos residenciales, debido a las molestias, peligros o incomodidades que pueden ocasionar. Todo ello sin perjuicio de las limitaciones establecidas la Ley 3/98 del 27 de febrero, General de Protección de Medio Ambiente en el País Vasco.
- Usos compatibles: terciario, comercial y de oficina.

Los usos compatibles con el industrial, por su parte son aquellos no específicamente industriales, tales como: comerciales, centros de servicios u oficinas, equipamiento público y aparcamiento, que no perturben la funcionalidad y el uso propio del Área y que den cumplimiento a los condicionados urbanísticos específicos establecidos por estas Normas Urbanísticas de Desarrollo.

Quedarán prohibidos el resto de usos.

Las industrias deberán obtener, además de la licencia de obras en los casos en que sea necesaria, la licencia de actividad, licencia en la que se señalarán las medidas correctoras que las Administraciones competentes determinen.

El Ayuntamiento podrá disponer de limitaciones específicas y, en su caso, prohibir la instalación de aquellas actividades que por sus necesidades específicas puedan entorpecer la manipulación de las industrias colindantes.

Los sótanos de las edificaciones industriales sólo podrán destinarse a guarda de vehículos y a usos de almacenamiento, prohibiéndose expresamente destinarlos a actividades que exijan estancia prolongada de personal.

#### **Artículo 26. Condiciones de uso del suelo no edificable privado.**

El suelo libre privado de las parcelas industriales se destinará a viales interiores, aparcamiento de vehículos, espacios de carga y descarga y/o zona ajardinada y paso de instalaciones e infraestructuras tanto privadas como generales del Área, debiendo mantenerse en correctas condiciones de higiene y ornato.

En él queda prohibido cualquier tipo de edificación con carácter provisional o permanente, pudiendo, no obstante, autorizar el Ayuntamiento el emplazamiento de algún tipo de instalación (tanques, depósitos, transformadores, etc.) que por su carácter resulte conveniente que se sitúe al margen del edificio de producción. En estos casos se valorará la circunstancia de que no cause molestias a las parcelas colindantes.

El suelo que, dentro de cada parcela edificable industrial y en base a la ordenación propugnada, se configure como espacio libre comunitario de vialidad, aparcamiento, zona verde o talud de abancalamiento interior, además de quedar exento de toda edificación u obstáculo, no se podrá utilizar como zona de depósito de materiales o vertido de desperdicios.

### SECCIÓN III.1.-2ª CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

#### Artículo 27. Aprovechamiento edificatorio.

En las Fichas Urbanísticas anejas a estas ordenanzas se detallan los aprovechamientos máximos de cada parcela propuesta por la ordenación del presente Plan Especial de Ordenación Urbana. Cada una de las nuevas parcelas en las que, en su caso, se dividan las parcelas P-18.1 y P-18.2 dispondrá de un aprovechamiento edificatorio máximo.

Las cifras de aprovechamiento establecidas, se refieren a la superficie máxima edificable en planta baja o superficie máxima de techo. Para el cómputo de la superficie edificada se adoptarán los siguientes criterios:

a) Quedan incluidas dentro del cómputo de superficies edificadas, las así definidas en el punto 1 del artículo 49 de las Ordenanzas del Plan General:

- Los espacios cubiertos y cerrados con más de 1,50 m de altura libre. Computará la parte de los mismos que superen dicha altura.
- Los elementos macizos de la edificación.



- Los patios y los conductos de instalaciones de diámetro < 1,50 m.
- Los huecos de ascensores.
- Los balcones, terrazas, solanas y porches de todo tipo, cuando dispongan de cubrimiento y no estén sometidos a servidumbres de uso público se computará el 50% de su superficie.
- En los bajo cubiertas computarán los espacios con una altura superior a 1,50 m

b) Quedan excluidas del cómputo de superficies edificadas las así definidas en el punto 2 del artículo 49 de las Ordenanzas del Plan General:

- Los sótanos y semisótanos autorizados, debiendo ajustarse estos últimos a las condiciones de edificación establecidas en cada caso en el Plan General.
- Los espacios cubiertos y cerrados con menos de 1,50 m de altura.
- Los patios y conductos de instalaciones de diámetro > 1,50 m.
- Los porches de uso público en planta baja.
- Los altillos expresamente autorizados en locales de uso terciario o industrial.

El Proyecto de Equidistribución y Cesión podrá rectificar cualquier errata o error material relativo a los datos numéricos sobre superficies y aprovechamiento.

#### **Artículo 28. Delimitación de las parcelas edificables.**

Los límites de cada parcela son los que aparecen grafiados en los planos de ordenación del presente Plan Especial de Ordenación Urbana. La parcela P-18.1 será a su vez divisible en dos parcelas siempre que se respete la parcela mínima establecida para cada caso en la correspondiente Ficha Urbanística.



Toda parcela privada destinada a uso industrial podrá quedar vallada en todo su perímetro no edificado según lo **indicado en el art. 51 de las presentes Normas Urbanísticas de Desarrollo.**



Los taludes o los muros que los sustituyan, situados en las traseras de las parcelas P-18.1 y P-18.2 pueden cambiar su posición con respecto a la señalada en los planos de ordenación del presente Plan Especial, variando la superficie de dichas zonas en función de las necesidades de las industrias que se ubiquen en ellas. En este caso, será preceptiva la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle que defina las nuevas zonas y alineaciones. Dicho Estudio respetará siempre las especificaciones (distancias de las alineaciones a linderos, etc.) y aprovechamientos señalados en el presente documento.

#### **Artículo 29. Accesos a las parcelas edificables.**

**El número de accesos a las parcelas edificables planteado en el presente Plan Especial de Ordenación Urbana no es vinculante, pudiendo ser modificado en función de la necesidad de la parcela.**

El/la o los/las titulares de las licencias quedarán obligados a reparar los desperfectos que se pudieran ocasionar en las vías públicas con motivo de la construcción de los accesos a las parcelas edificables, pudiendo exigir el Ayuntamiento los avales que garanticen la reparación de tales desperfectos en el acto de concesión de las licencias.



### **Artículo 30. Rasantes de las parcelas industriales.**

Las rasantes generales de las diferentes parcelas edificables quedan establecidas en el Plano O-07.1.

Dichas rasantes podrán ser ajustadas con mayor precisión e incluso con la formación de plataformas interiores (en divisiones de pabellones, etc.), siempre que no se modifiquen las características y rasantes de la red viaria pública del Área.

Cuando por necesidades funcionales resulte necesario establecer rampas de acceso a sótano y/o entre plataformas a diferente nivel, estas se dispondrán obligatoriamente en el interior de las parcelas.

### **Artículo 31. Alineaciones de edificación.**

Se define el siguiente tipo de alineación:

- Alineaciones máximas exteriores: Son aquellas alineaciones fijas, señaladas en los planos de ordenación, dentro de las cuales deberá ubicarse cualquier edificación que se proponga.
- El Ayuntamiento podrá exigir la redacción y tramitación, de forma previa a la concesión de licencias de construcción, de un Estudio de Detalle unitario para el conjunto de cada Zona edificable en el que se precisen de forma concreta las alineaciones de edificación.

Los taludes interiores de parcela señalados en los planos de ordenación pueden ser sustituidos por muros de contención dentro de esa parcela, en cuyo caso se respetarán los siguientes preceptos:

- Si la división entre parcelas se realiza mediante un talud, las distancias se medirán desde la cabeza y pie de éste, respectivamente. Los taludes estarán en su totalidad dentro de los límites de las parcelas privadas.
- Si la división entre parcelas se realiza mediante un muro, las distancias se medirán desde la cara interior y exterior de éste, respectivamente. Estarán en su totalidad dentro de las parcelas privadas.
- Se permitirá la construcción de medianeras siguiendo las disposiciones del art. 52 de las presentes Normas Urbanísticas de Desarrollo.

En el caso de que los taludes o los muros que los sustituyan, situados en las traseras de las parcelas P-18.1 y P-18.2 cambien su posición con respecto a la señalada en el presente Plan Especial de Ordenación Urbana (variando la superficie de dichas zonas en función de las necesidades de las industrias que se ubiquen en ellas), respetarán siempre las especificaciones (distancias de las alineaciones a linderos, etc.) y aprovechamientos señalados en el presente Plan Especial de Ordenación Urbana.

Las alineaciones que, en su caso, adoptasen las plantas de sótano que pudieran surgir en aplicación de estas Normas Urbanísticas de Desarrollo no sobrepasarán nunca los límites exteriores señalados en los planos de ordenación del presente Plan Especial de Ordenación Urbana.

### **Artículo 32. Altura de edificación y número de plantas.**

Las Fichas Urbanísticas específicas para cada parcela industrial reflejan la altura máxima y el número de plantas y entreplantas permitidos para las edificaciones de cada una de ellas.

- a) Criterio general de medición: La altura de edificación se medirá desde el punto medio de la fachada que referencie la cota más baja del terreno hasta la intersección de la fachada con el plano de cubierta. No se tendrán en cuenta a la hora de realizar la medición, los elementos de cornisa que puedan desfigurar el encuentro de los paños de fachada y cubierta.
- b) En los edificios de usos industriales o terciarios, el nivel de referencia para la medición de la altura de edificación será el nivel superior –cara superior del forjado– de la última planta sobre rasante computable, excluyendo del cómputo la altura ocupada por los elementos de estructura y cubrimiento del edificio.
- c) Asimismo, se admitirá que superen el límite de altura citado los elementos de instalaciones y equipo industrial cuyas características tecnológicas lo hagan ineludible. En este caso se exigirá que dichos elementos –si no existieran razones que lo impidan–, se sitúen a nivel del terreno y nunca en las plantas altas de la edificación de forma que su impacto visual sea el menor posible.

Las alturas mínimas de los diferentes locales quedan reguladas en el art. 37.

### **Artículo 33. Sótanos y semisótanos.**

Se permitirán sótanos y semisótanos cuando se justifique su necesidad para resolver problemas de aparcamiento o de servicios complementarios a la actividad que se desarrolla en el pabellón correspondiente. Esto es, se destinarán exclusivamente a usos auxiliares (excluidos los de producción), que no exijan la estancia prolongada de personas.

La superficie construida en sótanos y semisótanos no será computable cuando se destinen exclusivamente a aparcamiento o instalaciones industriales propias de las actividades a desarrollar. En el caso de destinarse a aparcamiento, el local correspondiente cumplirá además las prescripciones que en materia de garajes y estacionamiento de vehículos establezcan los organismos competentes.

Las rampas de acceso a sótanos deberán disponerse obligatoria e íntegramente en el interior de las parcelas privadas sin interferir en la red viaria pública ni en los elementos comunitarios del interior de una parcela edificable.

La regulación de la actividad de garajes debe cumplir idénticas determinaciones que las establecidas para las zonas de Uso Residencial de las Ordenanzas del P.G.O.U. de Ormaiztegi.

### **Artículo 34. Plantas altas y entreplantas.**

Se permite un perfil de planta baja y dos plantas altas, destinadas a usos de oficinas y asimilables, situadas preferentemente en los frentes de parcela hacia el viario. En el resto de las naves o locales se permite la construcción de entreplantas o atillos, siempre que se den las

condiciones de altura mínima de los locales establecidas para los mismos en el art. 37 de estas Normas Urbanísticas de Desarrollo. Tendrán una superficie máxima de 1/3 de la superficie del local al que correspondan. Cuando, en su caso, se redacten Estudios de Detalle, estos regularán, con la mayor precisión posible, la disposición de las entreplantas y plantas altas, si las hubiere.

### **Artículo 35. Perfiles de cubierta y elementos sobre el perfil.**

A partir del plano de cornisa definido por las Fichas Urbanísticas se desarrollarán las cubiertas de los edificios, cuyos faldones inclinados no superarán una pendiente máxima del 35%.

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, elementos publicitarios, paneles de captación de energía solar, etc.), siempre que su ubicación y características queden convenientemente justificados.

Se admitirá que superen el límite de altura citado los elementos de instalaciones y equipo industrial cuyas características tecnológicas lo hagan ineludible. En este caso se exigirá que dichos elementos –si no existieran razones que lo impidan-, se sitúen a nivel del terreno y nunca en las plantas altas de la edificación de forma que su impacto visual sea el menor posible.

### **Artículo 36. Cuerpos y elementos salientes.**

Exteriormente a la línea límite de edificación de cada parcela edificable, según queda definida por las alineaciones del plano O-07.1, o las alineaciones interiores establecidas por los correspondientes Estudios de Detalle y/o Proyectos de Edificación, quedan prohibidos los vuelos, tanto abiertos como cerrados, excepto en los siguientes casos:

- Aleros decorativos o de protección de accesos.
- Zócalos, pilastras y otros motivos ornamentales de la fachada que no sobresalgan más de 10 cm. de las líneas finas de éstas.
- Rótulos y anuncios luminosos que se desarrollen paralelamente al plano de fachada, con un saliente no superior a 25 cm.

## **SECCIÓN III.1.-3ª CONDICIONES DE HABITACIÓN, HIGIENE Y DEFENSA DEL MEDIO AMBIENTE**

### **Artículo 37. Altura mínima de los locales.**

Deberán cumplir en todo caso las condiciones de altura fijadas en el artículo 92 de las Ordenanzas del Plan General.

La altura interior mínima (medida de la rasante del suelo acabado a la cota inferior del techo acabado o del cordón inferior de la cercha) de cualquier local destinado a actividad industrial de las definidas en las presentes Normas Urbanísticas de Desarrollo, 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.

En el caso de disponerse algún local de sótano presentará una altura mínima no inferior a 2,50m ni superior a 3,50 m.

En entreplantas, la altura mínima por debajo de la misma será de 2,50 m. y por encima, será de 2,30 m.

### **Artículo 38. Normativa general sobre higiene.**

En lo que se refiere a las condiciones higiénicas en que se deberán desenvolver las actividades previstas, a la necesidad y dimensionamiento de vestuarios y servicio, a las condiciones de ventilación e iluminación de los locales, regirán las disposiciones que sean de obligada aplicación (entre ellas la Ley 31/1995 de prevención de riesgos laborales y demás disposiciones complementarias o las que en el futuro pueden sustituirlas).

Se dispondrán aseos independientes para los dos sexos, que constarán de zona de vestuario con un inodoro, un lavabo y una ducha para veinte (20) trabajadores o fracción superior a diez (10),



por cada mil (1.000) metros cuadrados de superficie de producción o almacenaje o fracción superior a quinientos (500) metros cuadrados.

### **Artículo 39. Iluminación y ventilación.**

Los locales donde se realice el trabajo tendrán iluminación y ventilación natural, ayudada por la artificial si fuese necesario.

En el primer caso, los huecos practicables de luz y ventilación deberán tener una superficie total no inferior a un octavo de la que tenga el local correspondiente.

El sistema de iluminación y ventilación artificial será objeto de un proyecto detallado, redactado por facultativo competente que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento.

Los locales de aparcamiento en sótano dispondrán de ventilación natural directa o por conducto. Quedan regulados estos sistemas por las determinaciones al respecto contenidas en las Ordenanzas del P.G.O.U. de Ormaiztegi.

## **SECCIÓN III.1.-4ª CALIDAD CONSTRUCTIVA Y FUNCIONALIDAD DE LAS INSTALACIONES**

### **Artículo 40. Condiciones generales.**

Los edificios destinados a usos industriales que se construyan al amparo del presente Plan Especial de Ordenación Urbana cumplimentarán los requisitos de calidad constructiva y funcionalidad de las instalaciones exigidas por la normativa general vigente.

### **Artículo 41. Control de las emisiones gaseosas.**

Las emisiones gaseosas de las industrias que se instalen en el Área ordenada, se atenderán a lo establecido por la Ley de protección del ambiente atmosférico (38/1972 de 22 de diciembre Boletín Oficial del Estado 26-12-72) y por su «Reglamento sobre contaminación atmosférica producida por la industria» (833/1975 de 6 de febrero Boletín Oficial del Estado 22-4-75), modificado por los Reales Decretos 547/79 de 20 de febrero, 1.613/85 de 1 de agosto, 1.154/86 de 11 de abril, 717/87 de 27 de mayo, 646/91 de 22 de abril y la legislación que en el futuro los pueda desarrollar, modificar o derogar.

A tenor de lo anterior, toda instalación industrial deberá estar dotada de los medios y sistemas que garanticen la eliminación, hasta los límites legalmente establecidos, de las emisiones a la atmosfera de gases, polvo y otras sustancias.

## **Artículo 42. Control de aguas residuales.**

### *1. Disposiciones generales.*

Todas las industrias y actividades que se instalen en este Área están obligadas a dar cumplimiento en lo que se refiere a evacuación de aguas residuales 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 constituida fundamentalmente por la Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y el Real Decreto 849/86, de 11 de abril, Reglamento de Dominio Público Hidráulico, así como por las Órdenes Ministeriales de 23-12-86 (Boletín Oficial del Estado 30-12-86), de 12-11-87 (Boletín Oficial del Estado 23-11-87 y 18-4-88), la resolución 28-04-95 (Boletín Oficial del Estado 12-5-95), R.D. 484/95 (Boletín Oficial del Estado 21-04-95) y por las Disposiciones Legales que en el futuro se puedan promulgar en su desarrollo o sustitución.

Las aguas residuales industriales que cumplan las condiciones de vertido fijadas por el apartado 2 de este artículo, así como el efluente de cocinas, comedor, servicios sanitarios, duchas, etc. y las purgas de circuitos de refrigeración (sean abiertos o cerrados), se incorporarán exclusivamente a la red de aguas fecales - industriales propuesta por el presente Plan Especial de Ordenación Urbana. 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 las pequeñas regatas que puedan atravesar el Área.

Las industrias cuyas aguas residuales 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.

Serán a cargo del usuario la construcción, explotación y mantenimiento de las instalaciones a que hubiere lugar con objeto de satisfacer las exigencias de estas Normas Urbanísticas de Desarrollo.

Con la licencia de actividad de cada empresa, se solicitará al Ayuntamiento el correspondiente permiso de vertido aportando la información que el Ayuntamiento estime necesaria para poder evaluar la naturaleza de los procesos de producción y de las aguas residuales resultantes. A la vista de lo cual, y previos los asesoramientos oportunos, el Ayuntamiento podrá denegar o autorizar todos o parte de los vertidos con sujeción a los términos, límites y condiciones que procedan.

En cualquier caso, se deberá tener en consideración la autorización de vertido que las industrias o actividades deban de obtener de conformidad a la legislación sectorial de aguas, y que será previa a la licencia a otorgar por las autoridades locales, de conformidad con el art. 259 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico.

La Comunidad de propietarios del Área, o en su caso cada uno de ellos individualmente, deberá asumir las condiciones técnicas y económicas que se puedan derivar de la obligada incorporación de las aguas residuales del mismo al colector.

## 2. Vertidos prohibidos y limitados.

### *2.1. Prohibiciones.*

Queda prohibido verter directamente a la Red de Alcantarillado Público cualesquiera de los siguientes productos:

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.
- Perturbaciones 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 peligro para el personal encargado de la red u ocasionar alguna molestia pública.

- Cenizas, carbonillas, arena, plumas, plásticos, madera, sangre, estiércol, desperdicios de 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 mineral, vegetal o animal.
- Todos aquellos productos contemplados en la vigente legislación sobre productos tóxicos o peligrosos.

c) Los siguientes vertidos:

- Vertidos industriales, líquidos, concentrados, desechables, cuyo tratamiento corresponde 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 estará permitido el desagüe de aguas limpias (de refrigeración en circuito abierto, pluviales, etc.) a los Colectores de Aguas Residuales.

## 2.2. Normativa de vertidos.

Se cumplirá lo expuesto en la Resolución 28-04-95 (Boletín Oficial del Estado 12-5-95) o disposiciones legales que en el futuro se puedan promulgar en su desarrollo o sustitución.

#### **Artículo 43. Control de residuos sólidos.**

Las sustancias o materias tóxicas y peligrosas incluidas en la relación anexa a la Ley 10/1998, 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.

El 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, es el que se contiene en el texto de la citada Ley, y en su Reglamento de Desarrollo (Decreto 833/88, de 20 de julio, Boletín Oficial del Estado 3-07-88).

#### **Artículo 44. Control de ruidos, vibraciones y olores.**

Toda instalación industrial contará con los sistemas correctores exigidos por la legislación vigente para limitar las molestias generadas por olores, ruidos o vibraciones en las personas que habiten o trabajen en el lugar o sus inmediaciones.

No se permitirá el funcionamiento de actividades, máquinas o instalaciones cuyo nivel sonoro exterior al local o pabellón en el que se emplazan sea superior a 55 dBA durante la noche y a 65 dBA durante el día, ni en cualquier caso generarán en las viviendas de las zonas de uso residencial ubicadas en el entorno, niveles sonoros superiores a los establecidos para actividades industriales toleradas en los propios edificios residenciales.

## SECCIÓN III.1.-5ª CONDICIONES DE SEGURIDAD

### Artículo 45. Normas Generales.

Siempre que puedan representar para las personas peligro de caída, los huecos, ventanas, pasarelas, etc., estarán protegidas por un antepecho o barandilla que cumpla con las condiciones del CTE-DB-SUA.

Cada edificio dispondrá al menos de un acceso a cubierta desde el exterior o desde un espacio independiente de toda dependencia cerrada.

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 el artículo 35.2. del Reglamento Técnico de líneas de alta tensión (Decreto 3.151/1986 de 28 de noviembre, Boletín Oficial del Estado N.º 311) o por las normas que se puedan dictar en sustitución de éste.

En lo referente a protección contra incendios, rayos y otros accidentes, 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 reglamento generales sobre la materia (Reglamento de seguridad contra incendios en los edificios industriales RD 786/2001).

En todo caso, se aplicará lo expuesto en las vigentes Ordenanzas Generales del Plan General de Ordenación Urbana de Ormaiztegi, referentes a condiciones de seguridad.



### **SECCIÓN III.1.-6ª      CONDICIONES DE SERVICIO Y APARCAMIENTO**

#### **Artículo 46.      Ordenación de la carga y descarga.**

Todo edificio de producción industrial o almacenaje deberá disponer un ámbito en el que se desarrolle la actividad de carga y descarga cuyas dimensiones serán como mínimo aptas para el estacionamiento de un vehículo industrial grande (9,00 m. x 3,00 m.).

#### **Artículo 47.      Redes de servicio interior.**

Todas las parcelas edificables deberán quedar dotadas 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 telefónica 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.

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 dotada de rejillas fijas que cumplan con lo previsto en la Ley 20/97 del Gobierno Vasco sobre la Promoción de la Accesibilidad, y equipada suficientemente para la toma de muestras y medición de caudal de acuerdo con las Directrices del Decreto 3.239/71 (Boletín Oficial del Estado 11.01.72).

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 municipal, de la Diputación Foral de Gipuzkoa o del Gobierno Vasco, tendrán libre acceso hasta dichas arquetas, incluso en el caso de quedar emplazadas en suelo de propiedad y uso privados.

El abastecimiento de agua desde la red municipal a las industriales 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.

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.

#### **Artículo 48. Aparcamientos.**

En el conjunto de los frentes de cada parcela quedará habilitado como mínimo el número de plazas de aparcamiento señalado en la correspondiente Ficha Urbanística.

## SECCIÓN III.1.-7ª      CONDICIONES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO

### Artículo 49.      Fachadas y composición exterior de la edificación.

El acabado exterior de los edificios 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:

- En las parcelas edificables que se desarrollen en base a pabellones adosados, se construirán los pabellones igualando las alturas de sus respectivas cornisas y adoptando pautas de diseño de fachada coordinadas.
- En los edificios industriales que contengan varios locales y actividades independientes no se autorizan actuaciones puntuales sobre la composición arquitectónica exterior del mismo, ni obras de mantenimiento o sustitución parcial de los materiales y colores de las fachadas originales. Estas intervenciones, por lo tanto, se deberán llevar a cabo de forma homogénea y armónica.
- 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.
- Estas instalaciones, por tanto, se deberán llevar a cabo de forma homogénea y armónica.

- Para estos casos será conveniente la redacción de Proyectos de Edificación unitarios o coordinados.
- 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.
- En caso de parcelación, el Ayuntamiento podrá exigir la redacción de un Estudio de Detalle unitario para el conjunto de las parcelas, en el que se establezcan unas condiciones que aseguren la consecución de una configuración arquitectónica (composición, altura, materiales) homogénea y unitaria.
- Cada solicitud de licencia deberá aportar un plano en el que se compruebe la adecuación parcial en relación con la general de la parcela.
- El Ayuntamiento podrá denegar una licencia de edificación y exigir la modificación del proyecto en los casos de que plantease soluciones de fachada con retranqueos, antiestéticas, inconvenientes, o lesivas para la imagen de la ciudad. El condicionamiento de la actuación podrá estar referido al uso, las dimensiones del edificio, retiros de las alineaciones, las características de las fachadas, de las cubiertas, de los huecos, la composición, los materiales empleados y el modo en que se utilicen, su calidad o su color, la vegetación, en sus especies y su porte, y, en general, a cualquier elemento que configure la imagen de la ciudad.
- Las nuevas construcciones y las modificaciones de las existentes habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situados de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 73 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

- El Ayuntamiento podrá exigir la adopción de medidas que tiendan a atemperar el desfavorable impacto que en el orden medioambiental y paisajístico puede conllevar la actividad.

#### **Artículo 50. Protección de los ambientes urbanos.**

En obras de restauración y de conservación o mantenimiento deberán respetarse íntegramente todas las características del edificio.

Las obras de restauración, consolidación o reparación habrán de ajustarse a la organización del espacio, estructura y composición del edificio existente. Los elementos arquitectónicos y materiales empleados habrán de adecuarse a los que presenta el edificio o presentaba antes de que fuera objeto de una modificación de menor interés. En las obras de restauración, además, habrá de conservarse la decoración procedente de etapas anteriores congruentes con la calidad y uso del edificio.

En obras de acondicionamiento deberá mantenerse siempre el aspecto exterior del edificio.

En obras de reestructuración las fachadas visibles desde el espacio público deberán mantenerse conservando su composición y adecuándose a los materiales originarios. En obras de ampliación la solución arquitectónica deberá adecuarse al estilo o invariantes de la fachada preexistente, manteniéndose los elementos de remate que permitan identificar las características específicas del edificio, diferenciándolas de las propias del nuevo añadido. En obras de reestructuración total deberán restaurarse adecuadamente la fachada o fachadas exteriores a espacio público y sus remates y satisfacer la normativa específica al respecto de la zona.

El pintado de fachadas deberá efectuarse de manera extensiva y homogénea para la totalidad del edificio quedando expresamente prohibido el pintar parte de las mismas o de forma independiente en los elementos que afecten a cada una de las parcelas.

### **Artículo 51. Cerramientos y accesos.**

Los límites de parcela se materializarán, en su caso, con cerca de elementos metálicos sobre murete o cierre de fábrica de 1,00 metro de altura máxima. La altura total del cierre no será superior a 2,50 metros.

En ningún caso se permitirá el remate de cerramientos con elementos que puedan causar lesiones a personas y animales.

Los proyectos de Obras de Urbanización complementarios a los Estudios de Detalle y a los Proyectos de Edificación contemplarán en caso de ser oportuno la construcción de todos los cerramientos necesarios para la delimitación del conjunto de las parcelas industriales de cada parcela edificable.

Los Proyectos de Edificación unitarios por parcelas podrán modificar el número de accesos previstos en el presente Plan Especial de Ordenación Urbana, pudiendo variar su posición respecto al vial público. En cualquier caso, se deberá respetar el nº de plazas de aparcamiento previsto en los frentes de parcela.

## **Artículo 52. Medianeras.**

Los paños medianeros al descubierto, deberán tratarse de forma que su aspecto y calidad (incluyendo los aislamientos) sean tan dignos como los de las fachadas.

El Ayuntamiento podrá elaborar criterios estéticos y de diseño que sean de obligada observancia en las obras de mantenimiento y decoro de medianerías y fachadas en general y requerir a la propiedad de los inmuebles para su cumplimiento.

## **Artículo 53. Rotulación y publicidad.**

Los rótulos, anuncios luminosos o motivos ornamentales que se puedan instalar se atenderán en sus dimensiones y emplazamientos a lo previsto en el artículo 36 "Cuerpos y elementos salientes" de las presentes Normas Urbanísticas de Desarrollo.

Cada parcela industrial o conjunto de locales independientes deberá contar con un sistema propio de rotulación y publicidad que deberá quedar integrado en la composición arquitectónica de la fachada del edificio o edificios.

Los Proyectos de Edificación estudiarán la forma de ordenar y sistematizar los rótulos publicitarios de las industrias.

#### **Artículo 54. Espacios libres privados.**

Los espacios libres de propiedad particular se mantendrán obligatoriamente en adecuadas condiciones de ornato y salubridad y estarán dotados de la urbanización que tales condiciones requieran (pavimentación, jardinería, recogida de aguas pluviales, alumbrado y demás servicios).

El Ayuntamiento podrá exigir la adopción de medidas que tiendan a atemperar el impacto desfavorable que en orden ambiental y paisajístico pueda conllevar la altura o presencia de determinadas instalaciones especiales o el almacenaje al aire libre de materiales o enseres.



## **CAPÍTULO III.2. ORDENANZAS GENERALES APLICABLES A LOS SISTEMAS DE COMUNICACIONES.**

### Vialidad.

Los sistemas de comunicaciones están compuestos por: viario provincial, viario local, bidegorri, carreteras y caminos rurales, y aceras y áreas peatonales.

### **Artículo 55. Condiciones de uso.**

- Uso predominante:

Calzadas: Uso libre de tránsito rodado y aparcamiento.

Bidegorri: Vial de circulación para bicicletas o "carril-bici".

Caminos rurales: Uso restringido de tránsito rodado y peatonal

Aceras y paseos peatonales: Uso exclusivo de tránsito peatonal.

### **Artículo 56. Condiciones de edificación.**

No se admite ningún tipo de edificación, salvo las adscritas a los elementos funcionales del sistema viario.

### **Artículo 57. Condiciones de ocupación.**

Se caracterizan por no ser edificables, no incluyendo como tal concepto las construcciones propias del mobiliario urbano.

## **Artículo 58. Condiciones de dominio.**

Dominio Público.

## **Artículo 59. Aparcamientos. Condiciones particulares.**

Se contemplan en el Área A-18 un total de 201 plazas de aparcamiento. El Proyecto de Urbanización del Área deberá contemplar como mínimo este nº de plazas, incluyendo las reservas de aparcamiento necesarias para el cumplimiento de la Ley para la promoción de la accesibilidad.

Las plazas de aparcamiento ubicadas en sótanos o semisótanos, no computarán para el cálculo del aprovechamiento urbanístico susceptible de apropiación privada.

Todas las plazas deberán tener unas dimensiones mínimas de 2,20 x 5,00 metros, salvo las plazas reservadas a minusválidos cuyas dimensiones serán las necesarias para cumplir con el art.7.2.a) y b) de la Ley 20/97 del 4 de diciembre, para la Promoción de la Accesibilidad relativa a aparcamientos (1 por cada 40 o fracción). Estas se dispondrán en viario público. Las dimensiones de estas plazas serán las que señala el Decreto 68/2000 del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco de setiembre de 1998.

Los proyectos de edificación a desarrollar en cada parcela justificarán el cumplimiento del nº de plazas de aparcamiento mínimo previstos en los frentes de parcela.

### **CAPÍTULO III.3. ORDENANZAS GENERALES APLICABLES A LAS REDES DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS**

Comprende los terrenos destinados a la implantación de las instalaciones necesarias para los Centros Transformadores de la red eléctrica necesaria en el Área.

#### **Artículo 60. Condiciones de uso.**

Las propias de la instalación.

#### **Artículo 61. Condiciones de edificación.**

Las requeridas para el tipo de instalación.

#### **Artículo 62. Condiciones de ocupación.**

Las necesarias para la instalación específica.



### **Artículo 63. Condiciones de dominio.**

Suelo de titularidad pública. Se establecerá la servidumbre correspondiente entre el titular y la empresa suministradora.

## **CAPÍTULO III.4. ORDENANZAS GENERALES APLICABLES A LOS SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES.**

### **Artículo 64. Condiciones de uso.**

Exclusivamente como zonas verdes y jardines de uso público.

### **Artículo 65. Condiciones de edificación.**

No se admite ningún tipo de edificación, salvo las necesarias al servicio y uso público.

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.

**Artículo 66. Condiciones de ocupación.**

Se caracterizan por no ser edificables, no incluyendo en tal concepto las construcciones propias del mobiliario urbano y las infraestructuras de carácter público generales o al servicio del Área.

**Artículo 67. Condiciones de dominio.**

Dominio Público.

## TÍTULO IV

### NORMAS DE URBANIZACIÓN

#### CAPÍTULO IV.1.- CONDICIONES GENERALES Y FINANCIACIÓN DE LAS INTERVENCIONES URBANIZADORAS.

##### **Artículo 68. Condiciones generales de la urbanización.**

En el plano "O-10: Propuesta de Ordenación" del presente Plan Especial de Ordenación Urbana se señala el tratamiento previsto para el suelo público del Área, planteándose tratamientos superficiales acordes con las características espaciales y de uso que presenta el Área. La red viaria de la ordenación se ha planteado con criterios similares a los de las zonas industriales recientemente ejecutadas en Ormaiztegi: aglomerado asfáltico en los viales, y baldosa hidráulica en las aceras.

Se recogen en los planos O-06.1 y O-06.2 los esquemas básicos de las actuaciones previstas sobre las redes de infraestructuras del Área.

Para el desarrollo y concreción de la urbanización prevista se redactará un único Proyecto de Urbanización, que recogerá la totalidad de los espacios destinados a dominio y uso público.

#### **Artículo 69. Promoción de la accesibilidad.**

Tanto el proyecto de urbanización como los estudios de detalle que se tramiten para el desarrollo del presente Plan Especial de Ordenación Urbana deberán ajustar sus especificaciones a lo establecido en la Ley 20/1997 de 4 de diciembre para la promoción de la accesibilidad, y las Normas Técnicas del Decreto 68/2000 del Departamento de Ordenación del Territorio, Vivienda y Medio Ambiente del Gobierno Vasco, o normativa que lo sustituya.

#### **Artículo 70. Condiciones constructivas y características de detalle.**

El proyecto de urbanización tendrá el detalle de las características de los materiales y soluciones a emplear en la acción urbanizadora definida en el presente Plan Especial de Ordenación Urbana, que además deberá ser autorizado por los servicios técnicos municipales.

Las redes grafiadas en los planos de infraestructuras del presente Plan Especial de Ordenación Urbana son únicamente esquemas, debiendo estudiarse detalladamente sus características en el correspondiente Proyecto de Urbanización.

##### **70.1.- Características de la red de saneamiento**

La red de saneamiento será de tipo separativo. Se establece la obligatoriedad del vertido de aguas industriales y fecales al colector general.

Se deberá adaptar en sus características generales, dimensionamiento y regulación de los vertidos, a lo establecido en las ordenanzas y normativa vigente al respecto.



## 70.2.- Características de la red de abastecimiento de agua

La red de abastecimiento de agua estará diseñada cumpliendo en cada caso la normativa vigente correspondiente, para cumplir las previsiones de:

- Suministro de agua potable
- Riego
- Protección contra incendios

El suministro de agua se realizará desde la red municipal.

## 70.3.- Características de la red de energía eléctrica, telefonía, alumbrado y gas

Todos los tendidos e instalaciones eléctricas y telefónicas cumplirán con los reglamentos oficiales vigentes, así como las normas de las compañías concesionarias. Se soterrarán las redes que sean necesarias.

En cuanto a las condiciones de diseño, dimensionado, niveles de iluminación y uniformidad del alumbrado público, se deberá cumplimentar lo especificado en la normativa vigente. El alumbrado público será energéticamente eficiente, y evitará la contaminación lumínica.

La red de gas se diseñará siguiendo la normativa vigente.

**Artículo 71. Financiación de las intervenciones urbanizadoras.**

Tanto los honorarios correspondientes a la redacción del Proyecto de Urbanización y a la dirección de sus obras, como a los costes de ejecución de las mismas, serán financiados por los propietarios de los terrenos incluidos en el Área.

La ejecución de la conexión viaria con la carretera GI-2632 será, financiada entre los propietarios del Área 18 y del Sector 19, al compartir este acceso.

Los propietarios del Área vendrán obligados a costear el mantenimiento y conservación de las obras de urbanización durante la ejecución de las obras y hasta su recepción oficial y definitiva de los terrenos de cesión públicos al Ayuntamiento de Ormaiztegi.

## TÍTULO V

### FICHAS URBANÍSTICAS

Este título contiene las fichas urbanísticas con la normativa específica de las parcelas de uso industrial P-18.1 y P-18.2.

En cuanto al resto de las zonas, sus determinaciones se recogen en las Normas Urbanísticas de Desarrollo del presente Plan Especial de Ordenación Urbana.

Esta normativa específica será desarrollada en cada una de las parcelas por el Estudio de Detalle y/o proyecto de edificación, que deberán respetar los parámetros e indicaciones fundamentales contenidos en su correspondiente ficha urbanística.



## FICHA URBANÍSTICA – PARCELA P-18.1

### P-18.1.-1 Descripción

La parcela P-18.1 se sitúa en la mitad o zona Oeste de la ordenación. Las rasantes previstas en el plano O-07.1 son las que se prevén realizar con la urbanización pública.

Podrán modificarse los puntos o zonas de acceso previstos en el presente Plan Especial de Ordenación Urbana. En cualquier caso, deberá justificarse que en el frente de la parcela no se reduce el nº de plazas de aparcamiento previstos en el presente Plan Especial de Ordenación Urbana.

El Ayuntamiento de Ormaiztegi podrá exigir la redacción y tramitación, de forma previa a la concesión de licencias de construcción, de un Estudio de Detalle unitario para el conjunto de la parcela, en el que se precisen de forma concreta las alineaciones de la edificación, pudiendo modificarse la ordenación prevista, pero respetando siempre las alineaciones señaladas en la ficha y en el plano O-07.1 del presente Plan Especial de Ordenación Urbana. En cualquier caso, deberán cumplirse los parámetros de ocupación y edificabilidad máxima de la parcela P-18.1

### P-18.1.-2 Parámetros básicos de superficie y aprovechamiento

Superficie total de parcela	14.590,18 m <sup>2</sup>
Superficie ocupada	10.605,57 m <sup>2</sup>
Superficie edificable	12.913,35 m <sup>2</sup>

### **P-18.1.-3 Condiciones de forma y volumen**

Altura en número de plantas: PB + EP como sección tipo

PB + 2PA como sección en los frentes de pabellones

Se admite la construcción de entreplantas con una superficie máxima de 1/3 de la superficie del local al que correspondan. Esta superficie no será computable a efectos de aprovechamiento.

En los frentes de los pabellones se admite la construcción de dos plantas altas, destinadas a oficinas.

#### Alturas:

Altura de cornisa: 10 m

Altura de coronación: 12 m

Altura total: 14 m

Por necesidad de los procesos productivos o actividades que se vayan a desarrollar en dichas edificaciones, el Ayuntamiento podrá señalar alturas superiores, sin que se supere el aprovechamiento permitido en el presente Plan Especial de Ordenación Urbana.

### **P-18.1.-4 Condiciones de edificación y parcelación**

#### Alineaciones y rasantes

Se determinan gráficamente en el plano O-07.1 del presente Plan Especial de Ordenación Urbana.

### Parcela mínima

Se podrá dividir la parcela en otras dos de inferior tamaño.

Superficie de la parcela edificable mínima:: 40 % de la superficie edificable total: 4.242,43 m<sup>2</sup>

$$10.605,57 \times 0,40 = 4.242,23 \text{ m}^2.$$

La superficie mínima edificable de cada una de las actividades diferenciadas que se desarrollen en cada una de las parcelas será de 1.000 m<sup>2</sup>.

### Dotación de aparcamientos

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana contempla en el frente de la parcela P-18.1 un número mínimo de aparcamientos, de 58.

Se podrán modificar el número y la situación de las zonas de acceso previstas en el frente de la parcela, pero se deberá justificar en cualquier caso un número de aparcamientos igual o superior al previsto en el presente Plan Especial de Ordenación Urbana, de 58 plazas.

#### **P-18.1.-5 Condiciones de uso**

Se permitirán las actividades reguladas en el Título III de las Ordenanzas del presente Plan Especial de Ordenación Urbana, y en lo no regulado por las mismas, será de aplicación lo dispuesto en las "Ordenanzas de Uso y Edificación para las parcelas de uso del Sector Secundario: Industrial", de las Ordenanzas del P.G.O.U. de Ormaiztegi.

#### **P-18.1.-6 Condiciones de gestión**

Para el desarrollo urbanístico de cada parcela el Ayuntamiento podrá exigir las siguientes actuaciones:

- Redacción y aprobación para el conjunto de la parcela de un Estudio de Detalle, acompañado de un Proyecto complementario de Obras de Urbanización, que abarque también la totalidad de cada parcela y que, además del conjunto de la urbanización interior, resuelva las acometidas de las redes de servicio a las redes generales del Área.
- Redacción y aprobación de los Proyectos de Edificación para cada parcela privada. Estos proyectos se completarán con los correspondientes proyectos complementarios de Obras de Urbanización del interior de cada parcela.

No será necesario lo anterior en el supuesto de una única actuación edificatoria sobre la totalidad de la parcela P-18.1.

En el caso de que los taludes o los muros que los sustituyan, situados en la zona trasera de la parcela P-18.1 cambien su posición con respecto a la señalada en el plano O-03 del presente Plan Especial de Ordenación Urbana (en función de las necesidades de las industrias que se ubiquen en ellas), se respetará siempre las especificaciones (distancias de las alineaciones a linderos, etc.) y aprovechamientos señalados en el presente Plan Especial de Ordenación Urbana.

Servidumbres: Se encuentran dentro de los 25 metros de la franja de afecciones respecto del ferrocarril parte de los terrenos de la parcela. Por otro lado, se establecerán las servidumbres que en su caso imponga el Estudio de Detalle, en su caso, para el paso de las infraestructuras de servicio a través de las parcelas privadas, así como las establecidas en el presente Plan Especial de Ordenación Urbana.



### **P-18.1.-7      Otras Condiciones**

Complementariamente al Proyecto de Edificación o Estudio de Detalle, se realizará un Proyecto de Obras de Urbanización para el conjunto de cada zona o parcela que defina los siguientes elementos de la urbanización interior, si fuese preciso:

- Muros o terraplenes para formación de plataformas.
- Red viaria, aparcamientos y señalización.
- Tratamiento de espacios libres, jardinería y mobiliario urbano.
- Cerramiento perimetral y cerramientos entre parcelas.
- Red interior de aguas pluviales.
- Red interior de aguas residuales.
- Red interior de abastecimiento de agua.
- Red interior de distribución de energía.
- Red interior de telefonía.
- Red interior de alumbrado.
- Red interior de gas.

Todas estas obras de urbanización interior se completarán con el tratamiento y resolución de las acometidas a las redes generales de servicio del Área, previstas como tales en el Proyecto de Urbanización.



## FICHA URBANÍSTICA – PARCELA P-18.2

### P-18.2.-1 Descripción

La parcela P-18.2 se sitúa en la mitad o zona Este de la ordenación. Las rasantes previstas en el plano O-07.1 son las que se prevén realizar con la urbanización pública.

Podrán modificarse los puntos o zonas de acceso previstos en el presente Plan Especial de Ordenación Urbana. En cualquier caso, deberá justificarse que en el frente de la parcela no se reduce el nº de plazas de aparcamiento previstos en el presente Plan Especial de Ordenación Urbana.

El Ayuntamiento de Ormaiztegi podrá exigir la redacción y tramitación, de forma previa a la concesión de licencias de construcción, de un Estudio de Detalle unitario para el conjunto de la parcela, en el que se precisen de forma concreta las alineaciones de la edificación, pudiendo modificarse la ordenación prevista, pero respetando siempre las alineaciones señaladas en la ficha y en el plano O-07.1 del presente Plan Especial de Ordenación Urbana. En cualquier caso, deberán cumplirse los parámetros de ocupación y edificabilidad máxima de la parcela P-18.2

### P-18.2.-2 Parámetros básicos de superficie y aprovechamiento

Superficie total de parcela	6.789,09 m <sup>2</sup>
Superficie ocupada	4.240,43 m <sup>2</sup>
Superficie edificable	5.163,15 m <sup>2</sup>

### **P-18.2.-3 Condiciones de forma y volumen**

Altura en número de plantas: PB + EP como sección tipo

PB + 2PA como sección en los frentes de pabellones

Se admite la construcción de entreplantas con una superficie máxima de 1/3 de la superficie del local al que correspondan. Esta superficie no será computable a efectos de aprovechamiento.

En los frentes de los pabellones se admite la construcción de dos plantas altas, destinadas a oficinas.

#### Alturas:

Altura de cornisa: 10 m

Altura de coronación: 12 m

Altura total: 14 m

Por necesidad de los procesos productivos o actividades que se vayan a desarrollar en dichas edificaciones, el Ayuntamiento podrá señalar alturas superiores, sin que se supere el aprovechamiento permitido en el presente Plan Especial de Ordenación Urbana.

### **P-18.2.-4 Condiciones de edificación y parcelación**

#### Alineaciones y rasantes

Se determinan gráficamente en el plano O-07.1 del presente Plan Especial de Ordenación Urbana.

### Parcela mínima

La superficie mínima edificable de cada una de las actividades diferenciadas que se desarrollen en la parcela será de 800 m<sup>2</sup>.

### Dotación de aparcamientos

El presente Plan Especial de Ordenación Urbana contempla en el frente de la parcela P-18.2 un número mínimo de aparcamientos, de 38.

Se podrán modificar el número y la situación de las zonas de acceso previstas en el frente de la parcela, pero se deberá justificar en cualquier caso un número de aparcamientos igual o superior al previsto en el presente Plan Especial de Ordenación Urbana, de 38 plazas.

#### **P-18.2.-5 Condiciones de uso**

Se permitirán las actividades reguladas en el Título III de las Ordenanzas del presente Plan Especial de Ordenación Urbana, y en lo no regulado por las mismas, será de aplicación lo dispuesto en las "Ordenanzas de Uso y Edificación para las parcelas de uso del Sector Secundario: Industrial", de las Ordenanzas del P.G.O.U. de Ormaiztegi.

#### **P-18.2.-6 Condiciones de gestión**

Para el desarrollo urbanístico de cada parcela el Ayuntamiento podrá exigir las siguientes actuaciones:

- Redacción y aprobación para el conjunto de la parcela de un Estudio de Detalle, acompañado de un Proyecto complementario de Obras de Urbanización, que abarque también la totalidad de cada parcela y que, además del conjunto de la urbanización interior, resuelva las acometidas de las redes de servicio a las redes generales del Área.
- Redacción y aprobación de los Proyectos de Edificación para cada parcela privada. Estos proyectos se completarán con los correspondientes proyectos complementarios de Obras de Urbanización del interior de cada parcela.

No será necesario lo anterior en el supuesto de una única actuación edificatoria sobre la totalidad de la parcela P-18.2.

En el caso de que los taludes o los muros que los sustituyan, situados en la zona trasera de la parcela P-18.2 cambien su posición con respecto a la señalada en el plano O-03 del presente Plan Especial de Ordenación Urbana (en función de las necesidades de las industrias que se ubiquen en ellas), se respetará siempre las especificaciones (distancias de las alineaciones a linderos, etc.) y aprovechamientos señalados en el presente Plan Especial de Ordenación Urbana.

Servidumbres: Se encuentran dentro de los 25 metros de la franja de afecciones respecto del ferrocarril parte de los terrenos de la parcela. Por otro lado, se establecerán las servidumbres que en su caso imponga el Estudio de Detalle, en su caso, para el paso de las infraestructuras de servicio a través de las parcelas privadas, así como las establecidas en el presente Plan Especial de Ordenación Urbana.

### **P-18.2.-7 Otras Condiciones**

Complementariamente al Proyecto de Edificación o Estudio de Detalle, se realizará un Proyecto de Obras de Urbanización para el conjunto de cada zona o parcela que defina los siguientes elementos de la urbanización interior, si fuese preciso:

- Muros o terraplenes para formación de plataformas.
- Red viaria, aparcamientos y señalización.
- Tratamiento de espacios libres, jardinería y mobiliario urbano.
- Cerramiento perimetral y cerramientos entre parcelas.
- Red interior de aguas pluviales.
- Red interior de aguas residuales.
- Red interior de abastecimiento de agua.
- Red interior de distribución de energía.
- Red interior de telefonía.
- Red interior de alumbrado.
- Red interior de gas.

Todas estas obras de urbanización interior se completarán con el tratamiento y resolución de las acometidas a las redes generales de servicio del Área, previstas como tales en el Proyecto de Urbanización.

Bergara, a abril de 2.020

Los Arquitectos,



Fdo.: Iñaki Berasategui



Fdo: Elisabeth Ena



Fdo: Xabier Berasategui





## CUADRO DE CARACTERÍSTICAS

Superficie total Área A-18: 41.323,93 m<sup>2</sup>

### PARCELAS INDUSTRIALES P-18.1 / P-18.2

PARCELA	P-18.1	P-18.2	TOTAL
Superficie parcela	14.590,18 m <sup>2</sup>	6.789,09 m <sup>2</sup>	21.397,27 m <sup>2</sup>
Ocupación máxima en planta	10.605,57 m <sup>2</sup>	4.240,43 m <sup>2</sup>	14.846,00 m <sup>2</sup>
Superficie plantas altas	2.307,78 m <sup>2</sup>	922,72 m <sup>2</sup>	3.230,50 m <sup>2</sup>
Superficie edificable máxima	12.913,35 m <sup>2</sup>	5.163,15 m <sup>2</sup>	18.076,50 m <sup>2</sup>
Superficie entreplantas (30 %, de PB, no computables)	3.181,67 m <sup>2</sup>	1.272,13 m <sup>2</sup>	4.453,80 m <sup>2</sup>
Perfil máximo	PB + 2PA en oficinas  PB + EP en el resto		

## SISTEMAS DE COMUNICACIONES

Viario Provincial	197,43 m <sup>2</sup>
Viario Local	7.697,10 m <sup>2</sup>
Bidegorri	876,57 m <sup>2</sup>
Carreteras y caminos rurales	1.243,23 m <sup>2</sup>
Aceras y paseos peatonales	2.056,68 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>	<b>12.071,01 m<sup>2</sup></b>

## SISTEMAS DE ESPACIOS LIBRES

Parques y jardines	7.833,61 m <sup>2</sup>
--------------------	-------------------------

## REDES DE INFRAESTRUCTURAS Y SERVICIOS

Centros de Transformación	40,04 m <sup>2</sup>
---------------------------	----------------------

Bergara, a abril de 2.020

Los Arquitectos,

Fdo.: Iñaki Berasategui

Fdo: Elisabeth Ena

Fdo: Xabier Berasategui