

DOCUMENTO B.- ORDENANZAS REGULADORAS. (MODIFICADO).

ARTÍCULOS MODIFICADOS.

Se definen a continuación, aquellos artículos y partes de las ordenanzas generales del Plan Parcial que quedan modificados por el proyecto de modificación puntual. El resto del documento B de ordenanzas generales, sigue siendo vigente. Para su consulta, se adjunta íntegro, en el Documento 3 de este proyecto, dicho documento.

Las partes del documento afectadas por la modificación son las siguientes:

Artículo 21.- Edificios y construcciones fuera de ordenación.

Artículo 27.- Cesión de aprovechamiento.

Artículo 28.- Definición de las Unidades de Ejecución.

Artículo 30.- Elección del Sistema de gestión.

Artículo 45.- Plantas altas y entreplantas.

Artículo 70.- Red viaria y pavimentación.

La totalidad del capítulo V: fichas urbanísticas.

El cuadro de características de las zonas edificables.

El cuadro resumen de superficies de las zonas.

A continuación se define la nueva redacción de los artículos mencionados:

Artículo 21.- Edificios y construcciones fuera de ordenación.

El campo de fútbol con sus instalaciones se consolida expresamente y se integra en la nueva ordenación.

El desguace existente (Berra), se consolida expresamente y se integra en la nueva ordenación.

El resto de usos lucrativos existentes sobre terrenos del Plan Parcial se declaran fuera de ordenación.

Artículo 27.- Cesión de aprovechamiento.

En virtud de lo establecido en la Ley 6/1998 de 13 de Abril sobre Régimen de Suelo y Valoraciones y en el apartado 1º del artículo único de la Ley 3/1997, por el que se determina la participación de la Comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, en suelo urbanizable o apto para urbanizar corresponde al Ayuntamiento el 10% del aprovechamiento urbanístico previsto en el planeamiento vigente, libre de cargas de urbanización.

Artículo 28.- Definición de las Unidades de Ejecución.

En el ámbito del Plan Parcial de Zakurmendegi, se han diferenciado dos unidades de ejecución urbanística:

Unidad de ejecución U.E.U.28-1, con una superficie de 115.998,45 m². Sistema de actuación: Cooperación.

Unidad de ejecución U.E.U.28-2, con una superficie de 7.943,00 m². Sistema de actuación: Expropiación.

Artículo 30.- Elección del Sistema de gestión.

U.E.U.28-1:

Gestión Pública. La gestión será de iniciativa pública en la redacción y gestión del Proyecto de urbanización y del Proyecto de Reparcelación, si fuera necesario desarrollarlo en virtud del artículo 71 y siguientes del Reglamento de Gestión Urbanística.

Cargas.- Los particulares deberán de cumplimentar las siguientes cargas urbanísticas:

- * Realización de las obras de urbanización interiores a las parcelas edificables, exigidas por las distintas Fichas Urbanísticas, las cuales se llevarán a cabo mediante Proyectos de Obras Ordinarios, que se tramitarán complementariamente a los Proyectos de Edificación.
- * Sufragar los costos de Urbanización general que le corresponde a cada propietario, en proporción al valor de sus fincas.
- * Cesión gratuita de las superficies de las U.E.U., debidamente urbanizadas, destinadas a viales, aparcamientos, áreas peatonales ó de jardín, que quedan fuera de las parcelas edificable.
- * Cesión del 10% de aprovechamiento en base a lo establecido en la Legislación urbanística.

Artículo 45.- Plantas altas y entreplantas.

Se autoriza la edificación de plantas altas en el número y con las características detalladas en la Ficha Urbanística de cada Zona edificable. Asimismo, se autoriza la construcción de entreplantas o altillos en las naves o locales, siempre que se den las condiciones de altura mínima.

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

Cuando, en su caso, se redacten Estudios de Detalle, éstos regularán, la disposición de las plantas altas y las entreplantas, si les hubiere.

Artículo 70.- Red viaria y pavimentación.

La sección de calzada de rodadura del vial principal es de 7 m, y la de los viales secundarios es de 7 m también. Los aparcamientos en batería son de 4,75 m y los aparcamientos en línea son de 2 m. Las aceras tendrán una anchura de 2 m como mínimo. La acera paralela al tramo de regata canalizada en el extremo Nordeste del área tendrá una anchura de 2 m.

CAPITULO: V: FICHAS URBANISTICAS DE LAS PARCELAS INDUSTRIALES.

(MODIFICADAS).

NORMA PARTICULAR DE LA PARCELA A.

1. DATOS GENERALES.

Superficie total de la propiedad privada: 1.854,94 m².

Uso global: Industrial (art.16 ordenanzas reguladoras).

Planeamiento de desarrollo: En los casos específicamente contemplados por las ordenanzas reguladoras, se deberá redactar un Estudio de Detalle para definir las características alternativas de la ordenación de la parcela, sin perjuicio del obligado respeto a los límites de aprovechamiento establecidos.

Condiciones de urbanización: Deberán quedar urbanizadas la parte de urbanización general que le corresponde en el plan de etapas y la urbanización interior de la parcela: movimiento de tierras, muros de contención, acometidas de servicios, y acabados superficiales.

Condiciones de actuación: Los proyectos de edificación se acompañarán de un proyecto de urbanización complementaria de la parcela, así como de un estudio de la subdivisión parcelaria adoptada. Se aportará justificación del cumplimiento de las exigencias urbanísticas de la presente ficha, se determinarán los puntos de acceso rodado a la parcela, se definirán concretamente la disposición de las plazas de aparcamiento interior previstas, y se definirá la parte no edificable de la parcela.

Servidumbres: Paso por el subsuelo de las acometidas de servicios de las redes generales del polígono.

2.- APROVECHAMIENTO:

Ocupación de parcela: 933 m² (dato aproximado).

Superficie edificable máxima: 1.243,97 m²(t).

Cómputo de aprovechamiento: Art. 42 ordenanzas generales.

3.- USOS.

Parcela privada edificable y no edificable: según Art. 48 de las ordenanzas generales.

4.- CARACTERISTICAS PARTICULARES DE LA EDIFICACION.

Altura de cornisa: 10.00 m.

Número de plantas: PB + 1.

Alineaciones: según gráficos.

Rasantes: la planta baja de las edificaciones se ajustará, en la medida de lo posible, a la rasante de la urbanización, no pudiendo disponerse rampas de acceso en la vía pública.

Número de plazas de aparcamiento asignadas a la parcela (como mínimo): 4.

5.- SUBDIVISIÓN:

Nº máximo de subparcelas: 3.

Subparcela mínima: 250 m². Anchura mínima subparcela: 10 m.

NORMA PARTICULAR DE LA PARCELA B.

1. DATOS GENERALES.

Superficie total de la propiedad privada: 3.217,83 m².

Uso global: Industrial (art.16 ordenanzas reguladoras).

Planeamiento de desarrollo: En los casos específicamente contemplados por las ordenanzas reguladoras, se deberá redactar un Estudio de Detalle para definir las características alternativas de la ordenación de la parcela, sin perjuicio del obligado respeto a los límites de aprovechamiento establecidos.

Condiciones de urbanización: Deberán quedar urbanizadas la parte de urbanización general que le corresponde en el plan de etapas y la urbanización interior de la parcela: movimiento de tierras, muros de contención, acometidas de servicios, y acabados superficiales.

Condiciones de actuación: Los proyectos de edificación se acompañarán de un proyecto de urbanización complementaria de la parcela, así como de un estudio de la subdivisión parcelaria adoptada. Se aportará justificación del cumplimiento de las exigencias urbanísticas de la presente ficha, se determinarán los puntos de acceso rodado a la parcela, se definirán concretamente la disposición de las plazas de aparcamiento interior previstas, y se definirá la parte no edificable de la parcela.

Servidumbres: Paso por el subsuelo de las acometidas de servicios de las redes generales del polígono.

2.- APROVECHAMIENTO:

Ocupación de parcela: 2260,63 m² (dato aproximado).

Superficie edificable máxima: 3.014,10 m²(t).

Cómputo de aprovechamiento: Art. 42 ordenanzas generales.

3.- USOS.

Parcela privada edificable y no edificable: según Art. 48 de las ordenanzas generales.

4.- CARACTERISTICAS PARTICULARES DE LA EDIFICACION.

Altura de cornisa: 10.00 m.

Número de plantas: PB + 1.

Alineaciones: según gráficos.

Rasantes: la planta baja de las edificaciones se ajustará, en la medida de lo posible, a la rasante de la urbanización pública. En especial, se respetarán las rasantes de la acera pública frontal al edificio, no pudiendo utilizarse esta para salvar desniveles en los accesos a la parcela.

Número de plazas de aparcamiento asignadas a la parcela (como mínimo): 0.

5.- SUBDIVISIÓN:

Nº máximo de subparcelas: 9.

Subparcela mínima: 250 m². Anchura mínima subparcela: 10 m.

NORMA PARTICULAR DE LA PARCELA C.

1. DATOS GENERALES.

Superficie total de la propiedad privada: 2.617,22 m².

Uso global: Industrial (art.16 ordenanzas reguladoras).

Planeamiento de desarrollo: En los casos específicamente contemplados por las ordenanzas reguladoras, se deberá redactar un Estudio de Detalle para definir las características alternativas de la ordenación de la parcela, sin perjuicio del obligado respeto a los límites de aprovechamiento establecidos.

Condiciones de urbanización: Deberán quedar urbanizadas la parte de urbanización general que le corresponde en el plan de etapas y la urbanización interior de la parcela: movimiento de tierras, muros de contención, acometidas de servicios, y acabados superficiales. La parcela privada no edificable destinada a aparcamiento en el frente o antepuerta del edificio, no podrá delimitarse con ningún cierre y se urbanizará según el criterio establecido en el proyecto de urbanización para este tipo de parcelas.

Condiciones de actuación: Los proyectos de edificación se acompañarán de un proyecto de urbanización complementaria de la parcela, así como de un estudio de la subdivisión parcelaria adoptada. Se aportará justificación del cumplimiento de las exigencias urbanísticas de la presente ficha, se determinarán los puntos de acceso rodado a la parcela, se definirán concretamente la disposición de las plazas de aparcamiento interior previstas, y se definirá la parte no edificable de la parcela.

Servidumbres: Paso por el subsuelo de las acometidas de servicios de las redes generales del polígono, y por la zona de antepuertas, paso de las redes generales del polígono.

2.- APROVECHAMIENTO:

Ocupación máxima de parcela: 2.382,33 m².

Superficie edificable máxima: 3.176,36 m²(t).

Cómputo de aprovechamiento: Art. 42 ordenanzas generales.

3.- USOS.

Parcela privada edificable y no edificable: según Art. 48 de las ordenanzas generales.

4.- CARACTERISTICAS PARTICULARES DE LA EDIFICACION.

Altura de cornisa: 10.00 m.

Número de plantas: PB + 1. La planta alta se ubicará preferentemente dando frente a la calle principal del polígono.

Alineaciones: según gráficos.

Rasantes: la planta baja de las edificaciones se ajustará, en la medida de lo posible, a la rasante de la urbanización pública. En especial, se respetarán las rasantes de la acera pública frontal al edificio, y las antepuertas privadas no edificables se ajustarán a estas rasantes no pudiendo utilizarse para disponer rampas de acceso, que deberán disponerse, en caso de ser necesarias, en el interior de la parcela privada.

Número de plazas de aparcamiento asignadas a la parcela (como mínimo): 10.

5.- SUBDIVISIÓN:

Nº máximo de subparcelas: 7.

Subparcela mínima: 250 m². Anchura mínima subparcela: 10 m.

NORMA PARTICULAR DE LA PARCELA D.

1. DATOS GENERALES.

Superficie total de la propiedad privada: 4.637,80 m².

Uso global: Industrial (art.16 ordenanzas reguladoras).

Planeamiento de desarrollo: En los casos específicamente contemplados por las ordenanzas reguladoras, se deberá redactar un Estudio de Detalle para definir las características alternativas de la ordenación de la parcela, sin perjuicio del obligado respeto a los límites de aprovechamiento establecidos.

Condiciones de urbanización: Deberán quedar urbanizadas la parte de urbanización general que le corresponde en el plan de etapas y la urbanización interior de la parcela: movimiento de tierras, muros de contención, acometidas de servicios, y acabados superficiales. La parcela privada no edificable destinada a aparcamiento en el frente o antepuerta del edificio, no podrá delimitarse con ningún cierre y se urbanizará según el criterio establecido en el proyecto de urbanización para este tipo de parcelas.

Condiciones de actuación: Los proyectos de edificación se acompañarán de un proyecto de urbanización complementaria de la parcela, así como de un estudio de la subdivisión parcelaria adoptada. Se aportará justificación del cumplimiento de las exigencias urbanísticas de la presente ficha, se determinarán los puntos de acceso rodado a la parcela, se definirán concretamente la disposición de las plazas de aparcamiento interior previstas, y se definirá la parte no edificable de la parcela.

Servidumbres: Paso por el subsuelo de las acometidas de servicios de las redes generales del polígono, y por la zona de antepuertas, paso de las redes generales del polígono.

2.- APROVECHAMIENTO:

Ocupación de parcela: 3.131,71 m² (dato aproximado).

Superficie edificable máxima: 4.175,51 m²(t).

Cómputo de aprovechamiento: Art. 42 ordenanzas generales.

3.- USOS.

Parcela privada edificable y no edificable: según Art. 48 de las ordenanzas generales.

4.- CARACTERISTICAS PARTICULARES DE LA EDIFICACION.

Altura de cornisa: 10.00 m.

Número de plantas: PB + 1. La planta alta se ubicará preferentemente dando frente a la calle principal del polígono.

Alineaciones: según gráficos.

Rasantes: la planta baja de las edificaciones se ajustará, en la medida de lo posible, a la rasante de la urbanización pública. En especial, se respetarán las rasantes de la acera pública frontal al edificio, y las antepuertas privadas no edificables se ajustarán a estas rasantes no pudiendo utilizarse para disponer rampas de acceso, que deberán disponerse, en caso de ser necesarias, en el interior de la parcela privada.

Número de plazas de aparcamiento asignadas a la parcela (como mínimo): 10.

5.- SUBDIVISIÓN:

Nº máximo de subparcelas: 10.

Subparcela mínima: 250 m². Anchura mínima subparcela: 10 m.

NORMA PARTICULAR DE LA PARCELA E.

1. DATOS GENERALES.

Superficie total de la propiedad privada: 6.983,89 m².

Uso global: Industrial (art.16 ordenanzas reguladoras).

Planeamiento de desarrollo: En los casos específicamente contemplados por las ordenanzas reguladoras, se deberá redactar un Estudio de Detalle para definir las características alternativas de la ordenación de la parcela, sin perjuicio del obligado respeto a los límites de aprovechamiento establecidos.

Condiciones de urbanización: Deberán quedar urbanizadas la parte de urbanización general que le corresponde en el plan de etapas y la urbanización interior de la parcela: movimiento de tierras, muros de contención, acometidas de servicios, y acabados superficiales. La parcela privada no edificable destinada a aparcamiento en el frente o antepuerta del edificio, no podrá delimitarse con ningún cierre y se urbanizará según el criterio establecido en el proyecto de urbanización para este tipo de parcelas.

Condiciones de actuación: Los proyectos de edificación se acompañarán de un proyecto de urbanización complementaria de la parcela, así como de un estudio de la subdivisión parcelaria adoptada. Se aportará justificación del cumplimiento de las exigencias urbanísticas de la presente ficha, se determinarán los puntos de acceso rodado a la parcela, se definirán concretamente la disposición de las plazas de aparcamiento interior previstas, y se definirá la parte no edificable de la parcela.

Servidumbres: Paso por el subsuelo de las acometidas de servicios de las redes generales del polígono, y por la zona de antepuertas, paso de las redes generales del polígono.

2.- APROVECHAMIENTO:

Ocupación máxima de parcela: 5.879,78 m².

Superficie edificable máxima: 7.839,51 m²(t).

Cómputo de aprovechamiento: Art. 42 ordenanzas generales.

3.- USOS.

Parcela privada edificable y no edificable: según Art. 48 de las ordenanzas generales.

4.- CARACTERISTICAS PARTICULARES DE LA EDIFICACION.

Altura de cornisa: 10.00 m.

Número de plantas: PB + 1. La planta alta se ubicará preferentemente dando frente a la calle principal del polígono.

Alineaciones: según gráficos.

Rasantes: la planta baja de las edificaciones se ajustará, en la medida de lo posible, a la rasante de la urbanización pública. En especial, se respetarán las rasantes de la acera pública frontal al edificio, y las antepuertas privadas no edificables se ajustarán a estas rasantes no pudiendo utilizarse para disponer rampas de acceso, que deberán disponerse, en caso de ser necesarias, en el interior de la parcela privada.

Número de plazas de aparcamiento asignadas a la parcela (como mínimo): 32.

5.- SUBDIVISIÓN:

Nº máximo de subparcelas: 12. Subparcela mínima: 250 m². Anchura mínima subparcela: 10 m.

NORMA PARTICULAR DE LA PARCELA F.

1. DATOS GENERALES.

Superficie total de la propiedad privada: 6.225,04 m².

Uso global: Industrial (art.16 ordenanzas reguladoras).

Planeamiento de desarrollo: En los casos específicamente contemplados por las ordenanzas reguladoras, se deberá redactar un Estudio de Detalle para definir las características alternativas de la ordenación de la parcela, sin perjuicio del obligado respeto a los límites de aprovechamiento establecidos.

Condiciones de urbanización: Deberán quedar urbanizadas la parte de urbanización general que le corresponde en el plan de etapas y la urbanización interior de la parcela: movimiento de tierras, muros de contención, acometidas de servicios, y acabados superficiales. La parcela privada no edificable destinada a aparcamiento en el frente o antepuerta del edificio, no podrá delimitarse con ningún cierre y se urbanizará según el criterio establecido en el proyecto de urbanización para este tipo de parcelas.

Condiciones de actuación: Los proyectos de edificación se acompañarán de un proyecto de urbanización complementaria de la parcela, así como de un estudio de la subdivisión parcelaria adoptada. Se aportará justificación del cumplimiento de las exigencias urbanísticas de la presente ficha, se determinarán los puntos de acceso rodado a la parcela, se definirán concretamente la disposición de las plazas de aparcamiento interior previstas, y se definirá la parte no edificable de la parcela.

Servidumbres: Paso por el subsuelo de las acometidas de servicios de las redes generales del polígono, y por la zona de antepuertas, paso de las redes generales del polígono.

2.- APROVECHAMIENTO:

Ocupación de parcela: 3.550,80 m² (dato aproximado).

Superficie edificable máxima: 4.734,28 m²(t).

Cómputo de aprovechamiento: Art. 42 ordenanzas generales.

3.- USOS.

Parcela privada edificable y no edificable: según Art. 48 de las ordenanzas generales.

4.- CARACTERISTICAS PARTICULARES DE LA EDIFICACION.

Altura de cornisa: 10.00 m.

Número de plantas: PB + 1. La planta alta se ubicará preferentemente dando frente a la calle principal del polígono.

Alineaciones: según gráficos.

Rasantes: la planta baja de las edificaciones se ajustará, en la medida de lo posible, a la rasante de la urbanización pública. En especial, se respetarán las rasantes de la acera pública frontal al edificio, y las antepuertas privadas no edificables se ajustarán a estas rasantes no pudiendo utilizarse para disponer rampas de acceso, que deberán disponerse, en caso de ser necesarias, en el interior de la parcela privada.

Número de plazas de aparcamiento asignadas a la parcela (como mínimo): 35.

5.- SUBDIVISIÓN:

Nº máximo de subparcelas: 14. Subparcela mínima: 250 m². Anchura mínima subparcela: 10 m.

NORMA PARTICULAR DE LA PARCELA G.

1. DATOS GENERALES.

Superficie total de la propiedad privada: 21.753,77 m².

Uso global: Industrial (art.16 ordenanzas reguladoras).

Planeamiento de desarrollo: En los casos específicamente contemplados por las ordenanzas reguladoras, se deberá redactar un Estudio de Detalle para definir las características alternativas de la ordenación de la parcela, sin perjuicio del obligado respeto a los límites de aprovechamiento establecidos.

Condiciones de urbanización: Deberán quedar urbanizadas la parte de urbanización general que le corresponde en el plan de etapas y la urbanización interior de la parcela: movimiento de tierras, muros de contención, acometidas de servicios, y acabados superficiales.

Condiciones de actuación: Los proyectos de edificación se acompañarán de un proyecto de urbanización complementaria de la parcela, así como de un estudio de la subdivisión parcelaria adoptada. Se aportará justificación del cumplimiento de las exigencias urbanísticas de la presente ficha, se determinarán los puntos de acceso rodado a la parcela, se definirán concretamente la disposición de las plazas de aparcamiento interior previstas, y se definirá la parte no edificable de la parcela.

Servidumbres: Paso por el subsuelo de las acometidas de servicios de las redes generales del polígono.

2.- APROVECHAMIENTO:

Ocupación de parcela: 12.656,95 m² (dato aproximado).

Superficie edificable máxima: 16.875,51 m²(t).

Cómputo de aprovechamiento: Art. 42 ordenanzas generales.

3.- USOS.

Parcela privada edificable y no edificable: según Art. 48 de las ordenanzas generales.

4.- CARACTERISTICAS PARTICULARES DE LA EDIFICACION.

Altura de cornisa: 10.00 m.

Número de plantas: PB + 1.

Alineaciones: según gráficos.

Rasantes: la planta baja de las edificaciones se ajustará, en la medida de lo posible, a la rasante de la urbanización pública. En especial, se respetarán las rasantes de la acera pública frontal al edificio, no pudiendo utilizarse para disponer rampas de acceso, que deberán disponerse, en caso de ser necesarias, en el interior de la parcela privada.

Número de plazas de aparcamiento asignadas a la parcela (como mínimo): 98.

5.- SUBDIVISIÓN:

Nº máximo de subparcelas: parcela indivisible.

NORMA PARTICULAR DE LA PARCELA H.

1. DATOS GENERALES.

Superficie total de la propiedad privada: 3.977,79 m².

Uso global: Industrial (art.16 ordenanzas reguladoras).

Planeamiento de desarrollo: En los casos específicamente contemplados por las ordenanzas reguladoras, se deberá redactar un Estudio de Detalle para definir las características alternativas de la ordenación de la parcela, sin perjuicio del obligado respeto a los límites de aprovechamiento establecidos.

Condiciones de urbanización: Deberán quedar urbanizadas la parte de urbanización general que le corresponde en el plan de etapas y la urbanización interior de la parcela: movimiento de tierras, muros de contención, acometidas de servicios, y acabados superficiales.

Condiciones de actuación: Los proyectos de edificación se acompañarán de un proyecto de urbanización complementaria de la parcela, así como de un estudio de la subdivisión parcelaria adoptada. Se aportará justificación del cumplimiento de las exigencias urbanísticas de la presente ficha. El punto de acceso rodado a la parcela será el establecido en los planos de ordenación. Se definirán concretamente la disposición de las plazas de aparcamiento interior previstas, y se definirá la parte no edificable de la parcela.

Servidumbres: Paso por el subsuelo de las acometidas de servicios de las redes generales del polígono.

2.- APROVECHAMIENTO:

Ocupación máxima de parcela: 1200 m².

Superficie edificable máxima: 1200 m²(t).

Cómputo de aprovechamiento: Art. 42 ordenanzas generales.

3.- USOS.

Parcela privada edificable y no edificable: según Art. 48 de las ordenanzas generales.

4.- CARACTERISTICAS PARTICULARES DE LA EDIFICACION.

Altura de cornisa: 6,00 m.

Número de plantas: PB .

Alineaciones: según gráficos.

Rasantes: la planta baja de las edificaciones se ajustará, en la medida de lo posible, a la rasante de la urbanización pública. En especial, se respetarán las rasantes de la acera pública frontal al edificio, no pudiendo utilizarse para disponer rampas de acceso, que deberán disponerse, en caso de ser necesarias, en el interior de la parcela privada.

Número de plazas de aparcamiento asignadas a la parcela (como mínimo): 30.

5.- SUBDIVISIÓN:

Nº máximo de subparcelas: parcela indivisible.

CUADRO DE CARACTERISTICAS DE LAS ZONAS EDIFICABLES. (MODIFICADO).

CUADRO DE SUPERFICIES DE LAS ZONAS. (MODIFICADO).

En Astigarraga, a 25 de Abril de 2007.

Firmado:

Ramón Uranga Zuriarrain (Arquitecto)

Nekane Azarola Martínez (Letrada).

José Ramón Luzuriaga (Ingeniero de caminos).