

DOCUMENTO 3
NORMAS URBANISTICAS
MODIFICADAS

2ª MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL A.U. 10.A. LERUN TXIKI MORTERIKA DEL P.G.O.U. DE ELGOIBAR

2ª MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL **A.U. 10.A. LERUN TXIKI-MORTERIKA** **P.G.O.U. DE ELGOIBAR**

NORMAS URBANISTICAS MODIFICADAS.

El presente documento señala el artículo de las Normas Urbanísticas que se ven afectados por la presente Modificación. Así mismo, quedan plasmadas las nuevas Fichas urbanísticas correspondientes a las Parcelas 1, 2, 3 y 4.

Artículo modificado:

Artículo 14, Aprovechamiento urbanístico: Edificabilidad urbanística

Donde dice:

“La superficie máxima construible sobre rasante en el ámbito será de 0,66 m²(t)/ m², aplicada a los suelos aportados.

- *Edificabilidad correspondiente a los suelos del Sistema General de Comunicaciones adscrito al ámbito (Sup: 705,75 m²... 705,75 m² x 0,66 m²(t)/ m² = 465,8 m²(t))*
- *Edificabilidad correspondiente a los suelos diferentes a Sistemas Generales (Sup: 28.106,25 m²... 28.106,25 m² x 0,66 m²(t)/ m² = 18.550,20 m²(t))*
-

2ª MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL A.U. 10.A. LERUN TXIKI MORTERIKA DEL P.G.O.U. DE ELGOIBAR

Por tanto, la edificabilidad total del ámbito es de 19.016 m²(t) de techo edificable.

Se permite la construcción de plantas de sótano que no computarán a efectos de la edificabilidad urbanística del ámbito (art. 19 de las Normas Urbanísticas Generales y Normas Urbanísticas particulares del PGOU de Elgoibar).

Asimismo, tampoco computarán aquellas plantas bajo rasante consideradas semisótano destinadas a aparcamiento como dotación de la parcela ni los cobertizos o marquesinas abiertas destinados al estacionamiento de vehículos ubicados en los suelos no edificadas.

Debe decir (Nueva redacción):

“La superficie máxima construible sobre rasante en el ámbito será de 0,66 m²(t)/ m², aplicada a los suelos aportados.

- *Edificabilidad correspondiente a los suelos del Sistema General de Comunicaciones adscrito al ámbito (Sup: 705, 75 m²... 705, 75 m² x 0,66 m²(t)/ m² = 465, 8 m²(t)*
- *Edificabilidad correspondiente a los suelos diferentes a Sistemas Generales (Sup: 28.106, 25 m²... 28.106, 25 m² x 0,66 m²(t)/ m² = 18.550, 20 m²(t)*
-

Por tanto, la edificabilidad total del ámbito es de 19.016 m²(t) de techo edificable.

Se permite la construcción de plantas de sótano que no computarán a efectos de la edificabilidad urbanística del ámbito (art. 19 de las Normas Urbanísticas Generales y Normas Urbanísticas particulares del PGOU de Elgoibar).

2ª MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL A.U. 10.A. LERUN TXIKI MORTERIKA DEL P.G.O.U. DE ELGOIBAR

Las plantas bajas o superiores no cerradas en dos o más laterales destinadas a plazas de aparcamiento computarán al 50% (art. 20 de las Normas Urbanísticas Generales y Normas Urbanísticas particulares del PGOU de Elgoibar).

Asimismo, tampoco computarán aquellas plantas bajo rasante consideradas semisótano destinadas a aparcamiento como dotación de la parcela ni los cobertizos o marquesinas abiertas destinados al estacionamiento de vehículos ubicados en los suelos no edificados.

A continuación, se transcriben las nuevas Fichas Urbanísticas correspondientes a las Parcelas 1, 2, 3 y 4.

2ª MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL A.U. 10.A. LERUN TXIKI MORTERIKA DEL P.G.O.U. DE ELGOIBAR

PARCELA 1			
b.10. PARCELAS DE ACTIVIDADES ECONOMICAS:			
PARCELAS INDUSTRIALES TIPO I			
FICHA URBANISTICA			
Descripción general y criterios de ordenación	La parcela 1 corresponde a una plataforma dispuesta a la cota de referencia +41, 64 entre la CN-634 y el vial central del ámbito, junto al acceso desde la nueva glorieta en la CN-634. Dispone de dos accesos de entrada y salida (rodado y peatonal) desde el vial central (cota +45, 64) y un acceso más, únicamente de salida, próximo a la glorieta (cota +41, 64)		
Condiciones de uso, ocupación, edificabilidad y subdivisión parcelaria	Superficie	7.552, 83 m2	
	Usos	Propiciados	Industriales
		Admisibles	Terciario: Comerciales (categorías 2ª, 3ª, 4ª y 5ª), Oficinas, Hoteleros, Hosteleros, Recreativos, Garaje. Vivienda auxiliar Equipamiento comunitario
	Ocupación	6.675 m2	
	Edificabilidad sobre rasante	urbanística	4.975, 00 m2 (t)
	Subdivisión y parcela mínima	Se permite la subdivisión hasta un mínimo de 750 m2 por parcela y 10 m. de fachada mínima	
Condiciones de edificación y urbanización	Rasantes	La rasante general de explanación de la parcela se prevé a la cota aproximada +41.64 con una tolerancia de ±0.75 m.	
	Alineaciones	Se ajustará a lo establecido en el plano II.6	
	Perfil edificatorio	2 plantas sobre rasante/ 2 plantas bajo rasante	
	Altura máxima	11 m. a cornisa desde la rasante media de la plataforma. Por necesidades de los procesos productivos de las empresas que se vayan a instalar, el Ayuntamiento podrá señalar alturas y perfiles superiores, sin superar la edificabilidad máxima asignada a la parcela.	
	Accesos rodados	Se ajustará a lo establecido en el plano II.6	
	Obras de urbanización interior	Complementariamente al Proyecto de Edificación se redactará un Proyecto de Obras de Urbanización para el conjunto de la parcela definiendo específicamente los siguientes elementos de la urbanización interior: - Ordenación y tratamiento de los espacios de antepuertas, regulando los accesos y definiendo los aparcamientos que pudiera haber. - Fijación de las rasantes de explanación, resolviendo, en su caso, el sistema de encuentro entre la plataforma y la red viaria exterior. - Diseño de las redes interiores de infraestructuras de servicio y resolución de sus acometidas a la red general exterior	
	Dotaciones-Aparcamiento	70 plazas en parcela privada	
Condiciones de gestión	En el caso de la implantación de una única empresa sólo se requerirá Proyecto de Edificación con Proyecto complementario de Obras de Urbanización. En el caso de plantearse una subdivisión parcelaria se requerirá la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle para la Totalidad de la parcela con su correspondiente Proyecto Complementario de Obras de Urbanización. En el Estudio de Detalle se fijarán para las diferentes subparcelas, las edificabilidades, las alineaciones de edificación, el sistema de accesos y calles interiores, las dotaciones de aparcamiento, las redes de servicio interiores y la disposición de los cerramientos exteriores y los cuartos de contadores.		
Servidumbres	Servidumbres que se impongan en el Proyecto de Urbanización del Sector para el paso de		

2ª MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL A.U. 10.A. LERUN TXIKI MORTERIKA DEL P.G.O.U. DE ELGOIBAR

	Infraestructuras Generales de Servicio. Servidumbre de paso y maniobra de vehículos que en su caso se dispongan en el Estudio de Detalle.
--	--

2ª MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL A.U. 10.A. LERUN TXIKI MORTERIKA DEL P.G.O.U. DE ELGOIBAR

FICHA URBANISTICA	PARCELA 2 b.10. PARCELAS DE ACTIVIDADES ECONOMICAS: PARCELAS INDSUSTRIALES TIPO I		
Descripción general y criterios de ordenación	La parcela 2 corresponde a una plataforma dispuesta a la cota de referencia +47,639 entre la CN-634 y el vial central del ámbito, en su extremo final. Dispone de dos accesos de entrada y salida (rodado y peatonal) desde el vial central (cota +47, 55) y otro desde el vial perimetral Sur (cota +49, 55)		
Condiciones de uso, ocupación, edificabilidad y subdivisión parcelaria	Superficie	2.631, 63 m ²	
	Usos	Propiciados	Industriales
		Admisibles	Terciario: Comerciales (categorías 2ª, 3ª, 4ª y 5ª), Oficinas, Hoteleros, Hosteleros, Recreativos, Garaje. Vivienda auxiliar Equipamiento comunitario
	Ocupación	1.950 m ²	
	Edificabilidad sobre rasante	urbanística	2.697, 70 m ² (t)
	Subdivisión y parcela mínima	Se permite la subdivisión hasta un mínimo de 750 m ² por parcela y 10 m. de fachada mínima	
Condiciones de edificación y urbanización	Rasantes	La rasante general de explanación de la parcela se prevé a la cota aproximada +47.639 con una tolerancia de ±0.75 m.	
	Alineaciones	Se ajustará a lo establecido en el plano II.6	
	Perfil edificatorio	2 plantas sobre rasante/ 2 plantas bajo rasante	
	Altura máxima	11 m. a cornisa desde la rasante media de la plataforma. Por necesidades de los procesos productivos de las empresas que se vayan a instalar, el Ayuntamiento podrá señalar alturas y perfiles superiores, sin superar la edificabilidad máxima asignada a la parcela.	
	Accesos rodados	Se ajustará a lo establecido en el plano II.6	
	Obras de urbanización interior	Complementariamente al Proyecto de Edificación se redactará un Proyecto de Obras de Urbanización para el conjunto de la parcela definiendo específicamente los siguientes elementos de la urbanización interior: - Ordenación y tratamiento de los espacios de antepuertas, regulando los accesos y definiendo los aparcamientos que pudiera haber. - Fijación de las rasantes de explanación, resolviendo, en su caso, el sistema de encuentro entre la plataforma y la red viaria exterior. - Diseño de las redes interiores de infraestructuras de servicio y resolución de sus acometidas a la red general exterior	
	Dotaciones-Aparcamiento	38 plazas en parcela privada	
Condiciones de gestión	En el caso de la implantación de una única empresa sólo se requerirá Proyecto de Edificación con Proyecto complementario de Obras de Urbanización. En el caso de plantearse una subdivisión parcelaria se requerirá la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle para la Totalidad de la parcela con su correspondiente Proyecto Complementario de Obras de Urbanización. En el Estudio de Detalle se fijarán para las diferentes subparcelas, las edificabilidades, las alineaciones de edificación, el sistema de accesos y calles interiores, las dotaciones de aparcamiento, las redes de servicio interiores y la disposición de los cerramientos exteriores y los cuartos de contadores.		
Servidumbres	Servidumbres que se impongan en el Proyecto de Urbanización del Sector para el paso de Infraestructuras Generales de Servicio. Servidumbre de paso y maniobra de vehículos que en su caso se dispongan en el Estudio de Detalle.		

**2ª MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL A.U. 10.A. LERUN
TXIKI MORTERIKA DEL P.G.O.U. DE ELGOIBAR**

FICHA URBANISTICA	<p style="text-align: center;">PARCELA 3 b.10. PARCELAS DE ACTIVIDADES ECONOMICAS: PARCELAS INDUSTRIALES TIPO II</p>
-------------------	---

2ª MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL A.U. 10.A. LERUN TXIKI MORTERIKA DEL P.G.O.U. DE ELGOIBAR

Descripción general y criterios de ordenación	<p>La parcela 3 corresponde a una plataforma entre el vial central del ámbito y el vial perimetral Sur dispuesta a cota de referencia +45, 64 desde el vial central del ámbito.</p> <p>Cuenta con acceso rodado y peatonal a doble rasante, tanto desde el vial central (planta baja), como desde el vial perimetral Sur (planta primera)</p> <p>Dispone de cinco accesos de entrada y salida (rodado y peatonal) desde el vial central (cotas +45, 00, +46, 05 y + 46, 70) y otros dos accesos desde el vial perimetral Sur (cotas +50, 25 y +51, 33)</p>			
Condiciones de uso, ocupación, edificabilidad y subdivisión parcelaria	Superficie	4.459, 52 m ²		
	Usos	Propiciados	Industriales	
		Admisibles	Terciario: Comerciales (categorías 2ª, 3ª, 4ª y 5ª), Oficinas, Hoteleros, Hosteleros, Recreativos, Garaje. Vivienda auxiliar Equipamiento comunitario	
	Ocupación	4.459, 52 m ²		
	Edificabilidad sobre rasante	urbanística	9.724, 90 m ² (t)	
	Subdivisión mínima	y parcela	Se permite la subdivisión hasta un mínimo de 750 m ² por parcela y 10 m. de fachada mínima, admitiéndose la división en propiedad horizontal	
Condiciones de edificación y urbanización	Rasantes	La rasante general de explanación de la parcela se prevé a la cota aproximada +45, 64 con una tolerancia de ±0.75 m.		
	Alineaciones	Se ajustará a lo establecido en el plano II.6		
	Perfil edificatorio	3 plantas sobre rasante desde el vial central/ 2 plantas bajo rasante		
	Altura máxima	14 m. a cornisa desde la rasante media de la plataforma. Por necesidades de los procesos productivos de las empresas que se vayan a instalar, el Ayuntamiento podrá señalar alturas y perfiles superiores, sin superar la edificabilidad máxima asignada a la parcela.		
	Accesos rodados	Se ajustará a lo establecido en el plano II.6		
	Obras de urbanización interior	<p>Complementariamente al Proyecto de Edificación se redactará un Proyecto de Obras de Urbanización para el conjunto de la parcela definiendo específicamente los siguientes elementos de la urbanización interior:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ordenación y tratamiento de los espacios de antepuertas, regulando los accesos y definiendo los aparcamientos que pudiera haber. - Fijación de las rasantes de explanación, resolviendo, en su caso, el sistema de encuentro entre la plataforma y la red viaria exterior. - Diseño de las redes interiores de infraestructuras de servicio y resolución de sus acometidas a la red general exterior 		
	Dotaciones-Aparcamiento	30 plazas en parcela privada		
Condiciones de gestión	<p>En el caso de la implantación de una única empresa sólo se requerirá Proyecto de Edificación con Proyecto complementario de Obras de Urbanización.</p> <p>En el caso de plantearse una subdivisión parcelaria se requerirá la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle para la Totalidad de la parcela con su correspondiente Proyecto Complementario de Obras de Urbanización.</p> <p>En el Estudio de Detalle se fijarán para las diferentes subparcelas, las edificabilidades, las alineaciones de edificación, el sistema de accesos y calles interiores, las dotaciones de aparcamiento, las redes de servicio interiores y la disposición de los cerramientos exteriores y los cuartos de contadores.</p>			
Servidumbres	<p>Servidumbres que se impongan en el Proyecto de Urbanización del Sector para el paso de Infraestructuras Generales de Servicio.</p> <p>Servidumbre de paso y maniobra de vehículos que en su caso se dispongan en el Estudio de Detalle.</p>			

**2ª MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL A.U. 10.A. LERUN
TXIKI MORTERIKA DEL P.G.O.U. DE ELGOIBAR**

FICHA URBANISTICA	PARCELA 4		
	b.10. PARCELAS DE ACTIVIDADES ECONOMICAS:		
	PARCELAS INDUSTRIALES TIPO II		
Descripción general y criterios de ordenación	La parcela 4 corresponde a una plataforma entre el extremo final del vial central del ámbito y el inicio del vial perimetral Sur dispuesta a la cota de referencia +47, 24 desde el vial central del ámbito. Dispone de acceso de entrada y salida (rodado y peatonal) desde el vial central (cotas +47 24)		
Condiciones de uso, ocupación, edificabilidad y subdivisión parcelaria	Superficie	752, 84 m2	
	Usos	Propiciados	Industriales
		Admisibles	Terciario: Comerciales (categorías 2ª, 3ª, 4ª y 5ª), Oficinas,

2ª MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL A.U. 10.A. LERUN TXIKI MORTERIKA DEL P.G.O.U. DE ELGOIBAR

			Hoteleros, Hosteleros, Recreativos, Garaje. Vivienda auxiliar Equipamiento comunitario
	Ocupación		752, 84 m2
	Edificabilidad sobre rasante	urbanística	1.618, 40 m2 (t)
	Subdivisión mínima	y parcela	Se permite la subdivisión hasta un mínimo de 750 m2 por parcela y 10 m. de fachada mínima, admitiéndose la división en propiedad horizontal
Condiciones de edificación y urbanización	Rasantes	La rasante general de explanación de la parcela se prevé a la cota aproximada +47, 24 con una tolerancia de ± 0.75 m.	
	Alineaciones	Se ajustará a lo establecido en el plano II.6	
	Perfil edificatorio	3 plantas sobre rasante desde el vial central/ 2 plantas bajo rasante	
	Altura máxima	14 m. a cornisa desde la rasante media de la plataforma. Por necesidades de los procesos productivos de las empresas que se vayan a instalar, el Ayuntamiento podrá señalar alturas y perfiles superiores, sin superar la edificabilidad máxima asignada a la parcela.	
	Accesos rodados	Se ajustará a lo establecido en el plano II.6	
	Obras de urbanización interior	Complementariamente al Proyecto de Edificación se redactará un Proyecto de Obras de Urbanización para el conjunto de la parcela definiendo específicamente los siguientes elementos de la urbanización interior: - Ordenación y tratamiento de los espacios de antepuertas, regulando los accesos y definiendo los aparcamientos que pudiera haber. - Fijación de las rasantes de explanación, resolviendo, en su caso, el sistema de encuentro entre la plataforma y la red viaria exterior. - Diseño de las redes interiores de infraestructuras de servicio y resolución de sus acometidas a la red general exterior	
	Dotaciones-Aparcamiento	No se establecen plazas de aparcamiento en parcela privada	
Condiciones de gestión	En el caso de la implantación de una única empresa sólo se requerirá Proyecto de Edificación con Proyecto complementario de Obras de Urbanización. En el caso de plantearse una subdivisión parcelaria se requerirá la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle para la Totalidad de la parcela con su correspondiente Proyecto Complementario de Obras de Urbanización. En el Estudio de Detalle se fijarán para las diferentes subparcelas, las edificabilidades, las alineaciones de edificación, el sistema de accesos y calles interiores, las dotaciones de aparcamiento, las redes de servicio interiores y la disposición de los cerramientos exteriores y los cuartos de contadores.		
Servidumbres	Servidumbres que se impongan en el Proyecto de Urbanización del Sector para el paso de Infraestructuras Generales de Servicio. Servidumbre de paso y maniobra de vehículos que en su caso se dispongan en el Estudio de Detalle.		

**2ª MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL A.U. 10.A. LERUN
TXIKI MORTERIKA DEL P.G.O.U. DE ELGOIBAR**

Elgoibar, Septiembre de 2.017.

Aitor Gabilondo Ruiz
Abogado

GIRDER INGENIEROS S.L.P.