



## PLAN PARCIAL DEL SECTOR INDUSTRIAL SI-I URTIA

### Ordenanzas de la edificación y los usos

HOJA 1

#### A. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

- A.1. Estas ordenanzas reguladoras tienen por objeto la reglamentación del uso de terrenos y de la edificación tanto pública como privada del sector industrial S1-I delimitado en la Modificación Puntual al Plan General de Ermua y regirán desde el momento de su aprobación definitiva en toda la extensión del sector.
- A.2. Estas ordenanzas deberán aplicarse obligatoriamente a todas y cada una de las obras que se realicen en el interior del sector, tanto las que corresponden a la urbanización e implantación de servicios como a la construcción de edificaciones e instalaciones de todas clases.
- A.3. Todos los planos y documentos escritos de este Plan Parcial forman parte de las presentes ordenanzas. En caso de contradicción serán válidas y de aplicación las determinaciones de las ordenanzas reguladoras, planos, memoria y estudio económico-financiero, por este orden jerárquico.
- A.4. Se establecen las definiciones de los términos utilizados en estas ordenanzas:

Altura edificable: distancia vertical entre la cara inferior del último forjado y la rasante en el punto que se fije.

Aprovechamiento de la parcela: es la disponibilidad edificatoria total que cuenta la parcela expresada en metros cuadrados. Su valor viene dado por el producto del índice de edificabilidad por la superficie de la parcela industrial o dotacional. El índice de edificabilidad media se fija en  $1,32 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Aprovechamiento medio: es la edificabilidad que cuentan los terrenos incluidos en los sectores y sistemas generales del cuatrienio expresados en Unidades de Aprovechamiento o metros cuadrados de uso residencial. El aprovechamiento medio es  $0,6898 \text{ UA}/\text{m}^2$ . Para convertido en metros edificables industriales se aplica el coeficiente de homogeneización que es  $0,75$  (1 UA (Unidad de Aprovechamiento) equivale a  $1,33 \text{ m}^2$  industriales), por lo tanto el Aprovechamiento Medio expresado en  $\text{m}^2$  industriales será:  $0,6898/0,75 = 0,9197 \text{ m}^2$  industriales.

Edificabilidad del sector: es la disponibilidad edificatoria que cuenta el sector expresada en metros cuadrados de techo vinculado al uso industrial. Son de  $129.002 \text{ m}^2$ . Deducidos del Plan General pues la edificabilidad es de  $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ .  
Sobre los terrenos que no son de uso y dominio público actualmente.

Ocupación: es la superficie limitada por las proyecciones sobre un plano horizontal de las líneas exteriores de toda la construcción incluso las del subsuelo. Expresado en tanto por ciento, 50%. En el sector la ocupación podrá ser  $64.501 \text{ m}^2$ .

Parcela: es el terreno que a través del proyecto de reparcelación o compensación es asignado a los propietarios del sector y, en su caso, a otros con derechos edificatorios en el mismo, donde se concentran las posibilidades edificatorias o de instalación del sector.

Rasantes: es el perfil de un vial o de un espacio público.

Solar: es la parcela dotada de accesos pavimentados, aceras, acometida de agua alcantarillado y electricidad.

Unidad de Ejecución: es el ámbito de gestión donde se cumplimenta la equidistribución de derechos y obligaciones de los propietarios.





## PLAN PARCIAL DEL SECTOR INDUSTRIAL SI-I URTIA

### Ordenanzas de la edificación y los usos

HOJA 2

#### B. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

##### B.1. Calificación del suelo

B.1.1. En la calificación del sector se establecen los siguientes usos pormenorizados:

Parcelas industriales	91.503 m <sup>2</sup>	62,10%
Servicios de interés público y social	5.896 m <sup>2</sup>	4,00%
Sistema local de infraestructura privada, Iberdrola	573 m <sup>2</sup>	0,004%
Espacios verdes libres de dominio y uso público	15.664 m <sup>2</sup>	10,63%
Red viaria de vehículos, peatonal y aparcamientos	31.972 m <sup>2</sup>	21,71 %
Aparcamiento público vehículos pesados	2.265 m <sup>2</sup>	1,54%
<b>Total</b>	<b>147.300 m<sup>2</sup></b>	<b>100,00%</b>

Hay 129.002 m<sup>2</sup> correspondientes a parcelas privadas.

El Plan General establece una edificabilidad de 1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> y una ocupación del 50%.

Resultando de la ordenación:

- 91.503 m<sup>2</sup> de parcela industrial y 5.896 m<sup>2</sup> de parcelas de uso comercial, social y deportivo, lo que hace un total de **97.399 m<sup>2</sup>** de parcelas netas con uso lucrativo.
- La superficie ocupable teórica con edificación es de 64.501 m<sup>2</sup> que dividido entre el total de parcela neta (97.399 m<sup>2</sup>) o 66% sobre la parcela neta o del 44 % respecto al ámbito del sector.
- La edificabilidad es de 129.002 m<sup>2</sup>, que supone un coeficiente de 1,32 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> sobre la parcela neta.

B.1.2. Las parcelas industriales son los espacios destinados a las edificaciones industriales tal como se señala en los Planos del Plan Parcial.

B.1.3. Los espacios libres de dominio y uso público son las zonas que, con carácter público, se destinan fundamentalmente a parques y jardines tratados con césped y arbolado.

B.1.4. La red viaria y peatonal esta constituida por los espacios destinados a la circulación de vehículos, aparcamiento y al tránsito de peatones.

B.1.5. Los espacios entre el límite de edificación señalado en los planos y el límite de la parcela serán considerados como espacios libres de protección, que aun siendo de propiedad privada, estarán libres de toda edificación y se deberán urbanizar con pavimento rígido o con tratamiento de espacio verde, según su situación en el interior de la parcela.

B.1.6. Serán públicas todas las zonas excepto las destinadas a parcela industrial, de infraestructura privada, comercial, social y deportiva.

B.1.7. No se definen coeficientes de ponderación de usos que diferencien su aprovechamiento urbanístico, por tratarse de un zona industrial homogénea y los usos sociales o comerciales tienen un coeficiente similar al industrial. Se aplicará a los usos permitidos en el sector el coeficiente 1.

B.1.8. Las parcelas industriales deberán incluir en su interior una plaza de aparcamiento cada 70 m<sup>2</sup> de construcción.





## PLAN PARCIAL DEL SECTOR INDUSTRIAL SI-I URTIA

### Ordenanzas de la edificación y los usos

HOJA 3

#### B.2. Estudios de Detalle

- B.2.1. Podrá adoptar o reajustar las alineaciones y rasantes señaladas en este Plan.
- B.2.2. Podrá ordenar volúmenes o edificabilidades de acuerdo con las especificaciones de este Plan.
- B.2.3. Podrá contemplar la red de comunicaciones definida en este estudio con aquellas vías interiores que resulten necesarias para promocionar acceso a los edificios cuya ordenación concreta se establezca en el propio estudio de detalle, además podrá modificar la parcelación de carácter orientativo señalada en los planos.
- B.2.4. No podrá reducir la anchura del espacio destinado a viales ni las superficies destinadas a espacios libres.
- B.2.5. En ningún caso la adaptación o reajuste del señalamiento de alineaciones podrá originar aumento de volumen al aplicar las ordenanzas al resultado de la adaptación o reajuste realizado.
- B.2.6. En ningún caso podrá ocasionar perjuicio ni alterar las condiciones de ordenación de los predios colindantes.
- B.2.7. Los Estudios de Detalle no podrán contener determinaciones propias del Plan General o del Plan Parcial que no estuvieran previamente establecidas en los mismos.
- B.2.8. Se exigirá la tramitación de un Estudio de Detalle, previo a la concesión de licencia de obra en la zona sur del aparcamiento público (Beitia, Galíndez), para garantizar la continuidad e idoneidad de la red viaria del sector.

Para la ordenación de la Unidad de Ejecución nº 1 (Microdeco, Talleres IRU y otros), se recomienda tramitar previamente un Estudio de Detalle que garantice la continuidad de la vialidad entre la carretera comarcal y las vías locales de acceso los futuros pabellones.

#### B.3. Parcelaciones

- B.3.1. Se establece como parcela mínima indivisible la de 1.000 metros cuadrados. En las nuevas parcelas el ancho mínimo será de 30 metros y el fondo mínimo de 15 metros. Dichas medidas se realizarán en un plano paralelo y ortogonal al vial a que den frente respectivamente.
- B.3.2. Se permite la división de parcelas respetando la limitación anterior, debiendo solucionar los accesos mediante viales de carácter privado.
- B.3.3. Se permite la agrupación de parcelas para formar una de mayores dimensiones.

Esta agrupación no exime el cumplimiento de todas las prescripciones establecidas en las presentes ordenanzas.

- B.3.4. Estas modificaciones se deberán efectuar siguiendo lo establecido en el punto B.2.3. de estas ordenanzas reguladoras.

#### B.4. Proyectos de Urbanización

##### B.4.1. RED VIARIA

- B.4.1. Las características geométricas de la red viaria serán las determinadas en el plano correspondiente.
- B.4.2. La red viaria contará con las protecciones y separación de edificios fijadas en estas ordenanzas.
- B.4.3. Las alineaciones, así como las rasantes, se realizarán de acuerdo con lo definido en el Plan Parcial, aunque podrán ser ligeramente modificadas en un estudio constructivo más detallado como es el Proyecto de Urbanización.
- B.4.4. A Los viales particulares, entradas a garajes, así como cualquier otro tipo de acceso, en sus puntos de enlace con la red viaria interior, deberán:





## PLAN PARCIAL DEL SECTOR INDUSTRIAL SI-I URTIA

### Ordenanzas de la edificación y los usos

HOJA 4

- Visibilidad mínima con distancia de parada para velocidad específica de 40 km/h.
- Radios mínimos de bordillo = 12 m.
- Recogida de aguas pluviales.
- Señalización necesaria.

#### **B.4.2. RED DE ABASTECIMIENTO DE AGUA, RIEGO E HIDRANTES CONTRA INCENDIOS**

- B.4.2.1. Las redes serán subterráneas y deberán contar con la presión necesaria para un normal abastecimiento.
- B.4.2.2. Toda la red estará de acuerdo con el "Pliego de Prescripciones Técnicas Generales para la Tubería de Abastecimiento de Agua" del Ministerio de Obras Públicas.
- B.4.2.3. Será obligatorio el cumplimiento de la NBE-CPI 91 sobre condiciones de protección contra-incendios en los edificios y se recomienda la aplicación de las normas tecnológicas NTE/IFA Y NTE/IFR.

#### **B.4.3 RED DE ALCANTARILLADO**

- B.4.3.1. El sistema de conducción será separativo, no pudiendo, por lo tanto, mezclarse aguas pluviales con las residuales. En el caso de adoptarse sistema unitario deberá ser debidamente justificado.
- B.4.3.2. Las aguas procedentes de la lluvia serán conducidas, debidamente canalizadas y cubiertas, a los cauces naturales a través de la red de aguas pluviales.
- B.4.3.3. Las aguas fecales procedentes de servicios de personal, previo paso por una fosa séptica privada, serán conducidas a través de la red subterránea al colector general.
- B.4.3.4. Las aguas procedentes de procesos industriales deberán ser transportadas a estaciones depuradoras especiales o tratadas privadamente hasta alcanzar los niveles establecidos y posteriormente verter al colector general.
- B.4.3.5. Deberá preverse en los proyectos para instalación de industria que produzcan problemas de polvo en el exterior y dentro de su parcela industrial, un pozo de sedimentación y separación de flotantes como paso previo a la evacuación de estas aguas.
- B.4.3.6. En aquellos proyectos de industrias que por sus características, hayan de manejar cisternas con líquidos diferentes al agua, deberán preverse en las zonas de carga y descarga y dentro de la parcela industrial una red propia e independiente de alcantarillado, conectada a un depósito autocontenedor para evitar riesgos de vertido accidental a la red general de alcantarillado de pluviales del sector.
- B.4.3.7. Se recomienda que en las características y criterios de diseño se aplique las normas tecnológicas NTE-ISA, NTE-ISS.

#### **B.4.4. SERVICIOS ELÉCTRICOS y TELEFÓNICOS**

- B.4.4.1. Las conducciones de baja tensión, teléfonos, etc., serán subterráneas en su trazado por el interior del sector.
- B.4.4.2. Todos los tendidos e instalaciones eléctricas cumplirán con los reglamentos oficiales vigentes, así como con las normas de las compañías concesionarias.
- B.4.4.3. La iluminación media de los viales será como mínimo de 20 lux con un índice de uniformidad general no inferior al 30%. En las zonas de jardín el nivel medio de iluminación será de 15 lux.
- B.4.4.4. El tipo de báculo para el alumbrado de viales será único para todo el polígono. Lo mismo ocurrirá con el tipo de luminaria para el alumbrado de los paseos peatonales.





## PLAN PARCIAL DEL SECTOR INDUSTRIAL SI-I URTIA

### Ordenanzas de la edificación y los usos

HOJA 5

#### B.4.5. JARDINERÍA Y AMUEBLAMIENTO URBANO

B.4.5.1. El Proyecto de Urbanización contendrá un estudio de jardinería efectuándose las plantaciones con especies propias de la zona. Así mismo se detallará de forma precisa el tipo y localización del mobiliario urbano, cuyos modelos serán los habitualmente utilizados por el Ayuntamiento necesitándose la previa aprobación, para instalar cualquier modelo diferente.

#### C. NORMAS DE EDIFICACIÓN

##### C.1. Condiciones de los edificios en relación con las vías públicas

C.1.1. Las edificaciones o instalaciones a ejecutar en parcelas adyacentes a un vial público respetarán la separación señaladas en el plano de ordenación.

La separación de los edificios nuevos o en caso de sustitución de los actuales de las parcelas colindantes con la carretera local BI-3302, que atraviesa el sector, será de 12 m a la línea blanca del arcén existente.

En el resto de la vialidad la alineación de los edificios serán de 13 m al eje del vial en los de doble sentido y de 11 m al eje en los de un sentido.

C.1.2. En el límite de la parcela privada será posible la construcción del cerramiento. Dicha cerca deberá situarse en el límite divisorio de las propiedades mencionadas, pero totalmente construida sobre la propiedad particular, a ras con el encintado de la acera.

C.1.3. La cerca de cerramiento deberá, con objeto de asegurar la debida visibilidad para el tráfico en el encuentro de viales, dejar libre el espacio correspondiente al ángulo formado por los normales trazados en las alineaciones de las calles consideradas por los puntos de empalme del tramo curvo con los dos (2) tramos rectos.

C.1.4. En la red viaria, salvo casos excepcionales, no podrá efectuarse la carga y descarga de mercancías.

C.1.5. No se permitirá el estacionamiento de vehículos en las bandas de circulación, únicamente se admite el aparcamiento de vehículos en la red viaria en los espacios que dentro de ella se hallan establecidos para este fin.

C.1.6. Los espacios libres entre fachada y vía pública deberán ajustarse a las siguientes prescripciones:

- a) La superficie de estacionamiento deberá estar asfaltada y delimitada por un encintado.
- b) El restante terreno libre deberá estar pavimentado o ajardinado.

C.1.7. Las entradas a las parcelas se tratarán de la misma manera que los estacionamientos.

##### C.2. Condiciones de volumen y de edificación

C.2.1. La altura edificable máxima de los edificios industriales será de 10 metros sobre la rasante del vial colindante a la parcela, vial desde el que se produce el acceso al edificio, salvo las instalaciones especiales que así lo exijan.

C.2.2. En terrenos con pendiente superior al 3%, la altura se medirá en el punto medio de la fachada afectada por la pendiente, considerándose tramos de fachada no superiores a 40 metros de longitud. En estos casos se recomienda la tramitación previa de un Estudio de Detalle.

C.2.3. Los edificios destinados a oficinas y bloques representativos se regularán con las alturas anteriormente citadas siempre que estén integradas en la edificación industrial. Si se emplazaran en edificios independientes, tendrá como máximo tres (3) plantas incluida la baja, quedando delimitada la altura a 10 metros como en el caso anterior.

C.2.4. La distribución de los edificios dentro de cada parcela procurará hacerse ubicando las fachadas más nobles hacia el vial principal.





## PLAN PARCIAL DEL SECTOR INDUSTRIAL SI-I URTIA

### Ordenanzas de la edificación y los usos

HOJA 6

C.2.5. Cuando, según las previsiones de desarrollo de las diferentes industrias, no sea necesaria la edificación íntegra de las parcelas, las empresas podrán optar por la edificación parcial de las mismas, ateniéndose siempre a estas ordenanzas.

C.2.6. Los espacios libres de propiedad particular obtenidos a causa de retranqueos, deberán destinarse a jardines, aparcamientos, vialidad interior o áreas peatonales.

C.2.7. Se permiten vuelos y retranqueos siempre que no sobresalgan las alineaciones establecidas o se justifiquen por razones de estética o aprovechamiento.

C.2.8. Se permiten sótanos cuando se justifique debidamente, quedando prohibido utilizados como locales de trabajo.

La superficie correspondiente a sótanos no consume aprovechamiento pero sí será computada a efectos de ocupación.

C.2.9. La separación entre edificaciones de parcelas limítrofes de propiedades distintas será como mínimo de 6 metros correspondientes a una separación mínima de 3 metros al límite de propiedad. No obstante estas determinaciones podrían ajustarse con otros baremos mediante los correspondientes Estudios de Detalle para las parcelas afectadas.

C.2.10. Las edificaciones existentes tras la aprobación de este Plan Parcial quedarán en alguna de las situaciones siguientes:

- Edificios dentro de ordenación.
- Edificios dentro de ordenación, con indicación de alineación diferente a la actual en caso de sustitución.
- Edificios fuera de ordenación de derribo innecesario. Son las chabolas y anexos de los pabellones actuales los cuales precisan de obras de mantenimiento y adecuación exterior al entorno en el que se hallan.
- Edificios fuera de ordenación de derribo necesario. No existe ninguno dentro del sector.

### C.3. Condiciones de uso

#### C.3.1. En las parcelas industriales

##### Usos autorizados

- Industria en categoría 1ª 2ª 3ª y 4ª.
- Industria en categoría 5ª situación 5.b.
- Establecimientos dedicados a venta y reparación de maquinaria, material de transporte y elementos auxiliares de la industria.
- Oficinas y centros de investigación relacionados directamente con la industria.
- Vivienda para personal de vigilancia a razón: de dos viviendas como máximo por industria con un máximo de 120 m<sup>2</sup> útiles por vivienda.
- Instalaciones auxiliares o complementarias.
- Garajes-aparcamientos.

##### Usos prohibidos

Los restantes.

#### C.3.2. En los espacios libres de dominio y uso público y zonas verdes residuales

##### Usos autorizados

- Zonas ajardinadas.
- Plantaciones arbóreas y arbustivas.





## PLAN PARCIAL DEL SECTOR INDUSTRIAL SI-I URTIA

### Ordenanzas de la edificación y los usos

HOJA 7

- Áreas peatonales.
- Implantación subterránea de servicios.
- Ubicación de apoyos de tendidos aéreos.
- Instalaciones subterráneas que no limiten el uso público.

#### Usos prohibidos

Los restantes.

#### C.3.3. En la zona de servicios de interés público y social

##### Usos autorizados

- Aquellos directamente relacionados con el destino previsto, tales como bar, comedor, hostel, cafetería, restaurante, comercio de venta al por menor, etc. Se permite asimismo los usos autorizados en las zonas de parque deportivo, de equipamiento, asimismo los usos autorizados en las zonas de parque deportivo, de equipamiento social, de espacios libres de dominio y uso público y de zonas verdes residuales en las mismas condiciones previstas para cada una de ellas.
- Aquellos directamente relacionados con el destino previsto, tales como dispensarios, consultorios, ambulatorios, exposiciones, club social, salón de actos, sala de espectáculos no lucrativos, guardería, biblioteca, etc .
- Se permite así mismo los usos autorizados en las zonas de parque deportivo, de espacios libres de dominio y uso público, y de zonas verdes residuales en las mismas condiciones previstas para cada una de ellas.
- Se podrá autorizar como máximo una vivienda para personal relacionado con la gestión de esta zona.

#### Usos prohibidos

Los restantes.

#### C.3.4. Sistema local de infraestructuras privadas (IBERDROLA)

##### Usos autorizados

- Infraestructura para servicios de energía para las industrias.
- Instalaciones auxiliares o complementarias.

#### Usos prohibidos

Los restantes.

#### C.4. Condiciones mínimas de higiene y estética

- C.4.1. El cuidado y mantenimiento de los espacios libres obtenidos a causa de retranqueos correrá a cargo de la propiedad.
- C.4.2. Las zonas libres resultantes de la disposición de edificaciones en las parcelas industriales que no queden pavimentadas, se refinarán y acondicionarán con siembra de césped de buena calidad y plantaciones.
- C.4.3. Los materiales se usarán dignamente, sin enmascarar su condición. Los colores deberán adaptarse a medio.
- C.4.4. Se admiten los elementos prefabricados aceptados por las normas de buena construcción.
- C.4.5. Se permiten revocos siempre que estén bien terminados. Las empresas beneficiarias quedaran obligadas a su buen mantenimiento y conservación.





## PLAN PARCIAL DEL SECTOR INDUSTRIAL SI-I URTIA

### Ordenanzas de la edificación y los usos

HOJA 8

C.4.6. Todas las paredes medianeras, así como los paramentos susceptibles de posterior ampliación, deberán tratarse como fachada, ofreciendo calidad de obra terminada.

C.4.7. Los elementos accesorios de la urbanización (señales, bancos, postes, etc.), deberán ajustarse a un sólo modelo para cada función.

C.4.8. Los cerramientos de parcelas serán de una altura inferior a dos (2) metros.

Podrán ser ciegos hasta 0,70 metros; el resto permitirá la visibilidad (tela metálica, celosía, etc.).

El proyecto de urbanización definirá un diseño uniforme de cierre obligatorio, cumpliendo las condiciones arriba indicadas.

En los cierres laterales y traseros podrá utilizarse cualquier tipo de cierre, pero sin sobrepasar la altura, ni las condiciones visibilidad indicadas.

C.4.9. La composición estética de las edificaciones y su entorno la determinará el autor de cada proyecto sin más limitaciones que las indicadas. No obstante, se recomienda la modulación de los elementos exteriores del edificio como medio de lograr una coherencia expresiva.

#### C.5. Condiciones ambientales

C.5.1. Condiciones de protección contra el ruido: el máximo nivel de ruido admisible en el interior del sector, será de 60 decibelios, asegurándose que el mismo no alcance en el exterior del sector intensidades superiores a los 45 y 35 decibelios durante el día, de 8 horas de la mañana a 22 horas de la noche, respectivamente.

C.5.2. Condiciones de protección del ambiente atmosférico: todas las industrias deberán ajustarse su nivel de emisión a lo establecido por la Comunidad Autónoma del País Vasco y las disposiciones de carácter general que afecten a las industrias.

C.5.3. Si las obras de edificación o urbanización afectaran a la zona de protección de los cauces hidrológicos, (arroyo Urtia), tales obras deberán obtener la autorización correspondiente del organismo competente en materia hidrológica, debiendo cumplir con la normativa sectorial de aplicación.

#### C.6. Normas de edificación en la zona de servicios de interés público social y deportivo

C.6.1. Las normas de edificación en las distintas zonas de "servicios de interés público y social" serán las siguientes:

Zona de equipamiento social, comercial y deportivo

Índice de edificabilidad s/parcela neta	1,32 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Densidad de ocupación de parcela	66%
Altura edificable máxima.	6m
Vivienda: superficie máxima	120 m <sup>2</sup>

#### C.7. Normas de edificación en la zona infraestructura local de propiedad privada

C.7.1. Las normas de edificación en las distintas zonas de "sistema local de infraestructura privada" serán las siguientes:

Índice de edificabilidad s/parcela neta	0,5 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Densidad de ocupación de parcela	50%
Altura edificable máxima	4 m





## PLAN PARCIAL DEL SECTOR INDUSTRIAL SI-I URTIA

### Ordenanzas de la edificación y los usos

HOJA 9

(Esta altura se refiere a la posible construcción en edificación cerrada. La altura de los elementos propios de la instalación eléctrica o la que fuere no tendrán limitación impuesta por la presente normativa. Se ajustará a la legislación correspondiente).

#### D. CONDICIONES DE GESTIÓN URBANÍSTICA

D.1. Según lo establecido en el Plan General las determinaciones relativas a la gestión urbanística serán las siguientes:

Área de reparto	la definida para el cuatrienio
Unidades de ejecución del sector	5
Sistema de actuación (todas las UE)	Cooperación
Proyecto de reparcelación	para cada UE

D.2. En cada unidad de ejecución se redactará un proyecto de urbanización, sin perjuicio de que para ciertos elementos de interés común puedan definirse las bases que garanticen la coherencia de la obra urbanizadora o, incluso, redactarse proyectos de urbanización específicos para cada uno de estos elementos (carretera Ermua-Mallabia, aparcamiento de vehículos pesados, tratamiento de espacios libres...).

D.3. La conservación de las obras de urbanización y de los servicios implantados correrá a cargo del Ayuntamiento de Ermua y en su caso, con cargo a la Sociedad propietaria o concesionaria de los mismos.

#### E. FICHAS URBANÍSTICAS

Se adjuntan fichas urbanísticas de las Unidades de Ejecución propuestas en el Plan Parcial para desarrollar mediante proyectos de reparcelación.

La justificación de la delimitación queda expresada en la ficha resumen del sector donde se ve que la diferencia entre aprovechamientos en ningún caso alcanza el 15% y en el capítulo, estudio económico, se hace un desglose de las cargas de la urbanización común y específica de cada Unidad y en ese Estudio se confirma el equilibrio entre las cargas inherentes a cada UE.

Las fincas además de presentar los datos de la ordenación referente a cada UE se ha incluido una relación de los propietarios afectados expresando para cada uno de ellos el resultado de aplicar el 90% del aprovechamiento medio del 1<sup>er</sup> cuatrimestre de Plan General vigente, a sus terreno incluidos en cada UE.

Así mismo se ha incluido una relación de los edificios existentes cuantificando su edificabilidad y ocupación.





## PLAN PARCIAL DEL SECTOR INDUSTRIAL SI-I URTIA

### Ordenanzas de la edificación y los usos

HOJA 10

Área de reparto	Sectores del primer cuatrienio
Aprovechamiento medio	0,6898 UA/m <sup>2</sup>
Coefficientes de uso	Residencial
	Industrial

#### SI-1 URTIA

Ámbito del Sector(a)	147.300 m <sup>2</sup>		
Edificabilidad	1 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>		
Parcelas con aprovechamiento del Sector (b)	129.002 m <sup>2</sup>	Edificabilidad total (c)	129.002 m <sup>2</sup>
Parcelas de uso público actual	18.298 m <sup>2</sup>		
Coefficiente de homogeneización	0,75 UA/m <sup>2</sup>		
Unidades de aprovechamiento (UA)	96.751 UA	Edificabilidad propietarios	106.783 m <sup>2</sup>
UA Propietarios (90%)	80.087 UA	Edificabilidad administración y sistema general	22.219 m <sup>2</sup>
Administración y sistemas generales	16.664 UA		

#### ORDENACIÓN PARCIAL

Parcelas Industriales	91.504 m <sup>2</sup>		
Parcela comercial, social, deportivo	5.877 m <sup>2</sup>	Parcelas con usos lucrativos (d)	97.381 m <sup>2</sup>
		Coefficiente edificabilidad NETO (c/d)	1,32 m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>
Espacios libres	15.664 m <sup>2</sup>		
Viarío	31.990 m <sup>2</sup>		
Aparcamiento público	2.265 m <sup>2</sup>		
		Parcelas propietarios	80.608 m <sup>2</sup>
		Parcelas administración y sistema general	16.773 m <sup>2</sup>

#### DETERMINACIONES

- La urbanización de los espacios libres, la red de servicios, el paseo, el aparcamiento público y la vialidad común se realizará mediante proyecto de urbanización unitario. El proyecto de urbanización definirá las fases o ámbitos unitarios de obra.
- El sistema de actuación de todas las unidades de ejecución será cooperación. Solo podrá sustituirse este sistema por otro de iniciativa privada, cuando se haya ejecutado el proyecto unitario de urbanización previsto en el apartado anterior o se garantice adecuadamente la contribución a los costes de dicho proyecto.

#### UNIDADES DE EJECUCIÓN

UE	Ámbito S (m <sup>2</sup> )	Datos en UAs			Datos en m <sup>2</sup>		
		A.S.A. S x Ap. m.	Aprov. real	Dif. Aprov. < 15%	Parcela Usos lucrativos	Ocupación	Edificabilidad
1	23.236	16.028	15.258	4,81%	15.357	10.172	20.344
2	16.092	11.100	10.917	1,65%	10.988	7.278	14.556
3	17.323	11.949	11.139	6,79%	11.211	7.426	14.851
4	65.509	45.188	42.250	6,50%	42.525	28.167	56.333
5	25.140	17.342	17.188	0,88%	17.300	11.459	22.918
	147.300	101.308	96.751		97.381	64.501	129.002





## PLAN PARCIAL DEL SECTOR INDUSTRIAL SI-I URTIA

### Ordenanzas de la edificación y los usos

HOJA 11

Unidad de Ejecución **1**Superficie **23.236 m<sup>2</sup>**

Sistema de actuación Cooperación

Obligación Obtener licencia de edificación

Plazo 3 años desde la aprobación definitiva del presente Plan Parcial

ORDENACIÓN		Parcelas lucrativas	Edificabilidad 1,32	Ocupación 50%
Parcela industrial	13.874 m <sup>2</sup>	13.874 m <sup>2</sup>	18.379 m <sup>2</sup>	9.190 m <sup>2</sup>
Parcela comercial y social	1.483 m <sup>2</sup>	1.483 m <sup>2</sup>	1.965 m <sup>2</sup>	982 m <sup>2</sup>
Espacios libres	3.799 m <sup>2</sup>			
Aparcamiento público	0 m <sup>2</sup>			
Vialidad	4.080 m <sup>2</sup>			
	<b>23.236 m<sup>2</sup></b>	<b>15.357 m<sup>2</sup></b>	<b>20.344 m<sup>2</sup></b>	<b>10.172 m<sup>2</sup></b>

Aprovechamientos particulares	Terrenos aportados	Ud. aprovechamiento	M <sup>2</sup> edificables	Parcela neta
	T	U= 90% x T x 0,6898	E = U/0,75	N = E/1,32
1.1 MICRODECO, S.A.	3.360	2.086	2.781	2.100
1.2 Aguirregomezorta	5.650	3.508	4.677	3.530
1.3 Isidro Beitia	4.558	2.830	3.773	2.848
1.4 Izaguirre Hnas.	3.555	2.207	2.943	2.221
1.5 J.R. Galíndez	5.375	3.337	4.449	3.359
1.6 Hnos. Solozabal	192	119	159	120
Parcelas privadas	22.690 m <sup>2</sup>			
Superficie uso y dom. público	546 m <sup>2</sup>	Derecho a parcelas privadas netas		<b>17.178 m<sup>2</sup></b>

Edificación: situación actual	Ocupación	Nº plantas	Sup. constr.
1.2.a MICRODECO, S.A.	192	2,0	384
1.2.b MICRODECO, S.A.	1.388	1,0	1.388
	<b>1.580 m<sup>2</sup></b>		<b>1.772 m<sup>2</sup></b>

#### Datos generales del aprovechamiento del sector

Aprovechamiento medio del primer cuatrienio	0,6898	UA/m <sup>2</sup>	Ámbito del sector	147.300
Coefficiente de homogeneización	0,75	UA/m <sup>2</sup>		
Coefficiente de edificabilidad neta	$\frac{129.002}{91.504 + 5.877} = 1,3247 \text{ m}^2/\text{m}^2$			





## PLAN PARCIAL DEL SECTOR INDUSTRIAL SI-I URTIA

### Ordenanzas de la edificación y los usos

HOJA 12

Unidad de Ejecución 2

Superficie 16.092 m<sup>2</sup>

Sistema de actuación Cooperación

Obligación Obtener licencia de edificación

Plazo 3 años desde la aprobación definitiva del presente Plan Parcial

ORDENACIÓN		Parcelas lucrativas	Edificabilidad 1,32	Ocupación 50%
Parcela industrial	10.988 m <sup>2</sup>	10.988 m <sup>2</sup>	14.556 m <sup>2</sup>	7.278 m <sup>2</sup>
Parcela comercial y social	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
Espacios libres	2.887 m <sup>2</sup>			
Aparcamiento público	0 m <sup>2</sup>			
Vialidad	2.217 m <sup>2</sup>			
	<b>16.092 m<sup>2</sup></b>	<b>10.988 m<sup>2</sup></b>	<b>14.556 m<sup>2</sup></b>	<b>7.278 m<sup>2</sup></b>

Aprovechamientos particulares	Terrenos aportados	Ud. aprovechamiento	M <sup>2</sup> edificables	Parcela neta
	T	U = 90% x T x 0,6898	E = U/0,75	N = E/1,32
2.1 Embalajes Araiztegi	5.102	3.167	4.223	3.188
2.2 Maderas CID	2.689	1.669	2.226	1.680
2.3 EGIKOR, S.A.	4.059	2.520	3.360	2.536
Parcelas privadas	11.850 m <sup>2</sup>			
Superficie uso y dom. público	4.242 m <sup>2</sup>	Derecho a parcelas privadas netas		<b>7.405 m<sup>2</sup></b>

Edificación: situación actual	Ocupación	Nº plantas	Sup. constr.
2.1.a Embalajes Araiztegi	340	1,0	340
2.2.a Maderas CID	759	1,0	759
2.3.a EGIKOR, S.A.	100	4,0	400
2.3.b EGIKOR, S.A.	630	2,0	1.260
	<b>1.829 m<sup>2</sup></b>		<b>2.759 m<sup>2</sup></b>

#### Datos generales del aprovechamiento del sector

Aprovechamiento medio del primer cuatrienio	0,6898	UA/m <sup>2</sup>	Ámbito del sector	147.300
Coefficiente de homogeneización	0,75	UA/m <sup>2</sup>		
Coefficiente de edificabilidad neta	$\frac{129.002}{91.504 + 5.877} = 1,3247 \text{ m}^2/\text{m}^2$			





## PLAN PARCIAL DEL SECTOR INDUSTRIAL SI-I URTIA

### Ordenanzas de la edificación y los usos

HOJA 13

**Unidad de Ejecución 3**
**Superficie 17.323 m<sup>2</sup>**

Sistema de actuación Cooperación

Obligación Obtener licencia de edificación

Plazo 3 años desde la aprobación definitiva del presente Plan Parcial

ORDENACIÓN		Parcelas lucrativas	Edificabilidad 1,32	Ocupación 50%
Parcela industrial	9.778 m <sup>2</sup>	9.778 m <sup>2</sup>	12.953 m <sup>2</sup>	6.477 m <sup>2</sup>
Parcela comercial y social	1.433 m <sup>2</sup>	1.433 m <sup>2</sup>	1.898 m <sup>2</sup>	949 m <sup>2</sup>
Espacios libres	2.349 m <sup>2</sup>			
Aparcamiento público	0 m <sup>2</sup>			
Vialidad	3.763 m <sup>2</sup>			
	<b>17.323 m<sup>2</sup></b>	<b>11.211 m<sup>2</sup></b>	<b>14.851 m<sup>2</sup></b>	<b>7.426 m<sup>2</sup></b>

Aprovechamientos particulares	Terrenos aportados	Ud. aprovechamiento	M <sup>2</sup> edificables	Parcela neta
	T	U= 90% x T x 0,6898	E = U/0,75	N = E/1,32
3.1 TESOURO	2.587	1.606	2.141	1.617
3.2 Forjas IZARRA	7.754	4.814	6.418	4.845
3.3 Ayuntamiento	1.062	659	879	664
8.3 V. Eizaguirre	483	300	400	302
8.4 J. Totorica	955	593	791	597
Parcelas privadas	12.841 m <sup>2</sup>			
Superficie uso y dom. público	4.482 m <sup>2</sup>	Derecho a parcelas privadas netas		<b>8.024 m<sup>2</sup></b>

Edificación: situación actual	Ocupación	Nº plantas	Sup. constr.
3.2.a Forjas IZARRA	206	2,0	412
3.2.b Forjas IZARRA	1.079	1,0	1.079
	<b>1.285 m<sup>2</sup></b>		<b>1.491 m<sup>2</sup></b>

#### Datos generales del aprovechamiento del sector

Aprovechamiento medio del primer cuatrienio	0,6898	UA/m <sup>2</sup>	Ámbito del sector	147.300
Coefficiente de homogeneización	0,75	UA/m <sup>2</sup>		
Coefficiente de edificabilidad neta	$\frac{129.002}{91.504 + 5.877} = 1,3247 \text{ m}^2/\text{m}^2$			





## PLAN PARCIAL DEL SECTOR INDUSTRIAL SI-I URTIA

### Ordenanzas de la edificación y los usos

HOJA 14

Unidad de Ejecución **4**Superficie **65.509 m<sup>2</sup>**

Sistema de actuación Cooperación

Obligación Obtener licencia de edificación

Plazo 3 años desde la aprobación definitiva del presente Plan Parcial

ORDENACIÓN	Parcelas lucrativas	Edificabilidad 1,3247	Ocupación 50%
Parcela industrial	40.691 m <sup>2</sup>	53.904 m <sup>2</sup>	26.952 m <sup>2</sup>
Parcela comercial y social	1.834 m <sup>2</sup>	2.430 m <sup>2</sup>	1.215 m <sup>2</sup>
Espacios libres	4.715 m <sup>2</sup>		
Aparcamiento público	2.265 m <sup>2</sup>		
Vialidad	16.004 m <sup>2</sup>		
	<b>65.509 m<sup>2</sup></b>	<b>56.333 m<sup>2</sup></b>	<b>28.167 m<sup>2</sup></b>

Aprovechamientos particulares	Terrenos aportados	Ud. aprovechamiento	M2 edificables	Parcela neta
	T	U = 90% x T x 0,6898	E = U/0,75	N = E/1,32
4.1 EGUI, S.A.	15.806	9.813	13.084	9.877
4.2 GES, S.A.	9.953	6.179	8.239	6.219
5.1 Aguirregomezcorta	1.275	792	1.055	797
5.2 Isidro Beitia y otros	2.179	1.353	1.804	1.362
6.1 Isidro Beitia	1.174	729	972	734
6.2 Azpiri, Hnos.	295	183	244	184
6.3 Isidro Beitia	20.085	12.469	16.626	12.550
6.4.a Galíndez	8.929	5.543	7.391	5.579
0.1 Herederos de José Michelena	0	0	0	0
5.3 Iberdrola	161	100	133	101
Parcelas privadas	59.857 m <sup>2</sup>			
Superficie uso y dom. público	5.652 m <sup>2</sup>			<b>37.402 m<sup>2</sup></b>

Edificación: situación actual	Ocupación	Nº plantas	Sup. constr.
4.1.a EGUI, S.A.	322	2,0	644
4.1.b EGUI, S.A.	3.508	1,0	3.508
4.1.c EGUI, S.A.	368	2,0	736
4.3.a EGUI, S.A.	61	1,0	61
4.3.b EGUI, S.A.	361	3,0	1.083
4.3.c EGUI, S.A.	1.726	2,0	3.452
5.1.a Aguirregomezcorta	616	3,0	1.848
5.1.b Aguirregomezcorta	65	4,0	260

7.027 m<sup>2</sup>11.592 m<sup>2</sup>

#### Datos generales del aprovechamiento del sector

Aprovechamiento medio del primer cuatrienio	0,6898	UA/m <sup>2</sup>	Ámbito del sector	147.300
Coefficiente de homogeneización	0,75	UA/m <sup>2</sup>		
Coefficiente de edificabilidad neta	$\frac{129.002}{91.504 + 5.877} = 1,3247 \text{ m}^2/\text{m}^2$			





## PLAN PARCIAL DEL SECTOR INDUSTRIAL SI-I URTIA

### Ordenanzas de la edificación y los usos

HOJA 15

Unidad de Ejecución 5

Superficie 25.140 m<sup>2</sup>

Sistema de actuación Cooperación

Obligación Obtener licencia de edificación

Plazo 3 años desde la aprobación definitiva del presente Plan Parcial

ORDENACIÓN		Parcelas lucrativas	Edificabilidad 1,3247	Ocupación 50%
Parcela industrial	16.173 m <sup>2</sup>	16.173 m <sup>2</sup>	21.425 m <sup>2</sup>	<b>10.712 m<sup>2</sup></b>
Parcela comercial y social	1.127 m <sup>2</sup>	1.127 m <sup>2</sup>	1.493 m <sup>2</sup>	<b>746 m<sup>2</sup></b>
Espacios libres	1.914 m <sup>2</sup>			
Aparcamiento público	0 m <sup>2</sup>			
Vialidad	5.926 m <sup>2</sup>			
	<b>25.140 m<sup>2</sup></b>	<b>17.300 m<sup>2</sup></b>	<b>22.918 m<sup>2</sup></b>	<b>11.459 m<sup>2</sup></b>

Aprovechamientos particulares	Terrenos aportados	Ud. aprovechamiento	M2 edificables	Parcela neta
	T	U = 90% x T x 0,6898	E = U/0,75	N = E/1,32
6.4.b Galíndez	1.174	729	972	734
6.5 TREVIÑO	6.175	3.834	5.111	3.859
7.1 EZPELETA	1.302	808	1.078	814
7.2 TVA, S.A.	4.979	3.091	4.121	3.111
7.3 Arana, Agustín	4.242	2.634	3.511	2.651
7.4 MACHINTOR	2.801	1.739	2.319	1.750
8.1 Amillategui	337	209	279	211
8.2 Aguirregomezorta	754	468	624	471
Parcelas privadas	21.764 m <sup>2</sup>			
Superficie uso y dom. público	3.376 m <sup>2</sup>	Derecho a Parcelas Privadas Netas		<b>13.599 m<sup>2</sup></b>

Edificación: situación actual	Ocupación	Nº plantas	Sup. constr.
7.1.a EZPELETA	555	3,0	1.665
7.1.b EZPELETA	235	4,0	940
7.2.a TVA, S.A.	247	4,0	988
7.2.b TVA, S.A.	3.029	2,0	6.058
7.3.a Arana, Agustín	232	3,0	696
7.3.b Arana, Agustín	1.692	1,0	1.692
7.4.a MACHINTOR	107	2,0	214
7.4.b MACHINTOR	911	1,0	911
7.4.c MACHINTOR	110	1,0	110

7.118 m<sup>2</sup>13.274 m<sup>2</sup>

#### Datos Generales del aprovechamiento del sector

Aprovechamiento medio del primer cuatrienio	0,6898	UA/m <sup>2</sup>	Ámbito del sector	147.300
Coficiente de homogeneización	0,75	UA/m <sup>2</sup>		
Coficiente de edificabilidad neta	$\frac{129.002}{91.504 + 5.877} = 1,3247 \text{ m}^2/\text{m}^2$			