

*PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN
URBANA DEL SUBÁMBITO “18.1
(TOLOSA) - TERRENOS DE IBARRA”
DEL POLÍGONO INDUSTRIAL
COMARCAL DE APATTAERREKA*

DOCUMENTO Nº3: ORDENANZAS REGULADORAS

3.1. ORDENANZAS GENERALES

3.2. ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS
PARCELAS EDIFICABLES

3.1. ORDENANZAS GENERALES

Documento nº 3.1

ORDENANZAS GENERALES

ÍNDICE

TITULO I.	DISPOSICIONES GENERALES Y RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL.....	1
CAP. 1.- DISPOSICIONES GENERALES		1
artículos 1 a 4		
CAP. 2.- CONDICIONES DE ZONIFICACIÓN Y PARCELACIÓN		4
artículos 5 a 8		
CAP. 3.- CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL.....		13
artículos 9 a 15		
TITULO II.	ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO DE LAS PARCELAS	
INDUSTRIALE S.....		19
CAP. 1.- CONDICIONES DE USO.....		19
artículos 16 y17		
CAP. 2.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN		20
artículos 18 a 27		
CAP. 3.- CONDICIONES DE HABITABILIDAD, HIGIENE Y DEFENSA DEL MEDIO AMBIENTE ..		26
artículos 28 a 34		
CAP. 4.- CONDICIONES DE SEGURIDAD.....		32
artículos 35 y 36		
CAP. 5.- CONDICIONES DE REDES DE SERVICIOS Y DE APARCAMIENTO.....		33
artículos 37 y 38		
CAP. 6.- CONDICIONES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO		35
artículos 39 a 43		
TITULO III.	ORDENANZAS DE OCUPACIÓN, EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO NO CALIFICADO	
COMO PARCELA INDUSTRIAL		37
artículos 44 a 48		
TITULO IV.	ORDENANZAS PARTICULARES APLICABLES A LAS DIFERENTES PARCELAS	
EDIFICABLES		40
artículo 49		

TITULO I. DISPOSICIONES GENERALES Y RÉGIMEN URBANÍSTICO GENERAL

CAP. 1.- DISPOSICIONES GENERALES

Art. 1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN

Estas Ordenanzas serán de aplicación, desde su entrada en vigor, en la totalidad del territorio del subámbito "18.1 (TOLOSA) – TERRENOS DE IBARRA" perteneciente a los municipios de Ibarra y Tolosa, y objeto del presente Plan Especial, que tiene como objeto establecer la ordenación pormenorizada, en cumplimiento de las determinaciones de los documentos de planeamiento general de Ibarra y de Tolosa.

También se regulan las intervenciones de urbanización complementaria de conexión y refuerzo exteriores al subámbito, que son necesarias para la mejora la accesibilidad peatonal con el barrio de Apatta de Ibarra y Tolosa y con la unión del parque propuesto con dicho barrio.

Art. 2.- VIGENCIA

Estas Ordenanzas entrarán en vigor el día siguiente al de publicación del acuerdo de aprobación definitiva del presente Plan Especial y regirán hasta que sean derogadas.

La nulidad, anulación o modificación de una o varias de estas Ordenanzas, no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de éstas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquéllas.

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

Art. 3.- FUENTES Y JERARQUÍA NORMATIVAS

Los vigentes documentos de planeamiento general de los municipios de Ibarra y Tolosa configuran el marco normativo al que corresponde el desarrollo del presente Plan Especial de Ordenación Urbana, que se concretan en las fichas urbanísticas del ámbito "A.U. 13. APATERREKA" en Ibarra, y del ámbito urbanístico "18. APPATA ERREKA" en Tolosa.

Sin perjuicio de su subordinación a las leyes, reglamentos generales y otras disposiciones de mayor rango, estas Ordenanzas y las determinaciones contenidas en las Ordenanzas Particulares de cada Parcela edificable, deberán ser respetadas en el Proyecto de Urbanización y los Proyectos de Edificación.

Art. 4.- DOCUMENTOS CONSTITUTIVOS DEL PROYECTO Y ALCANCE NORMATIVO DE LOS MISMOS

El presente proyecto está constituido por los siguientes documentos:

DOCUMENTO Nº 1. MEMORIA

DOCUMENTO Nº 2. PLANOS DE INFORMACIÓN Y DE ORDENACIÓN

DOCUMENTO Nº 3. ORDENANZAS REGULADORAS

DOCUMENTO Nº 4. ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN, PLAN DE ETAPAS

DOCUMENTO Nº 5. ESTUDIO DE VIABILIDAD ECONÓMICO-FINANCIERA

DOCUMENTO Nº 6. MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

DOCUMENTO Nº 7. ESTUDIO AMBIENTAL ESTRATÉGICO

Si bien el contenido normativo del presente proyecto queda definido por el conjunto de documentos señalados en el párrafo anterior, son los planos definidos como tales del documento 2. PLANOS DE ORDENACIÓN y los documentos 3. ORDENANZAS REGULADORAS y 4. ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN, PLAN DE ETAPAS, los que poseen un carácter específicamente normativo y de regulación de la actividad urbanística, y por tanto ésta se deberá ajustar de forma obligada a sus determinaciones.

El resto de los documentos poseen un carácter fundamentalmente informativo, por lo que, en caso de contradicción en su contenido con los citados anteriormente, serán aquéllos los que prevalezcan.

Si se advirtiera discordancia respecto a una determinación urbanística concreta entre planos de carácter normativo realizados a diferentes escalas, prevalecerá lo establecido en los planos redactados a una escala más amplia, salvo que la discrepancia responda a un manifiesto error material en el contenido de estos últimos.

CAP. 2.- CONDICIONES DE ZONIFICACIÓN Y PARCELACIÓN

Art. 5.- CATEGORIZACIÓN Y ZONIFICACIÓN DEL SUELO

5.1.- CATEGORIZACIÓN DEL SUELO

Los suelos que componen el subámbito "18.1 (TOLOSA) - TERRENOS DE IBARRA" se encuentran integrados dentro del suelo urbano, y les corresponde la categoría de suelo urbano no consolidado por la urbanización, a desarrollar mediante actuaciones aisladas.

5.2.- ZONIFICACIÓN GLOBAL

Todos los suelos afectados por el presente Plan Especial tienen asignado un uso global industrial por la ordenación estructural vigente, tanto los terrenos comprendidos en el municipio de Tolosa, como los que se encuentran en Ibarra.

Se trata, por tanto, de suelos preferentemente destinados a actividades económicas propias de los usos industriales, con el siguiente régimen de usos correspondiente a la zona global "B. Zona de uso industrial" en Ibarra y zona "B.10 Uso industrial" en Tolosa, aunque los usos autorizados en el presente ámbito se concretan en la zonificación pormenorizada.

5.3.- ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA

La zonificación o calificación pormenorizada del subámbito "18.1 (TOLOSA) - TERRENOS DE IBARRA", del polígono industrial comarcal de Apattaerreaka, queda regulada según lo dispuesto en el plano O-04 "Zonificación pormenorizada" del proyecto, así como por el presente artículo.

Sistematización de la calificación pormenorizada: las zonas de uso pormenorizado delimitadas por el presente plan se corresponden con las siguientes categorías:

- SUELO INDUSTRIAL
- ZONA VERDE PRIVADA
- EQUIPAMIENTO PÚBLICO
- ESPACIOS LIBRES
- RED VIARIA
- CAUCE FLUVIAL.

Art. 6.- REGULACIÓN DE LA CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

6.1.- SUELO INDUSTRIAL

6.1.1.- Definición

Se entiende como uso industrial de una parcela el ejercicio sobre ésta de alguna de las siguientes actividades:

- Obtención, transformación o montaje de todo tipo de productos, maquinarias e instalaciones.
- Almacenamiento, depósito o distribución de productos, vehículos y maquinarias, con suministro a detallistas, mayoristas, instaladores, fabricantes o distribuidores, con o sin servicio de venta directa.
- Reparación, servicio o mantenimiento de vehículos, maquinaria y aparatos de todo tipo.
- Los laboratorios o centros de producción, investigación, desarrollo e innovación de todo tipo salvo que por la inocuidad de los productos manipulados y la completa ausencia de molestias producidas por las actividades realizadas, resulten asimilables al uso de oficinas.
- Actividades que, por los materiales utilizados, manipulados o despachados, o por los elementos técnicos empleados, sean incompatibles con su presencia en áreas residenciales o dotacionales, debido a las molestias, peligros o

incomodidades que puedan ocasionar. Todo ello sin perjuicio de las limitaciones establecidas en la legislación vigente.

- Las agencias de transporte por carretera, y, las cocheras destinadas a la guarda de camiones, autobuses y otros vehículos o maquinaria automovil.
- Las industrias agrarias, entendiéndose por tales las actividades de producción agraria en las que no se utiliza de forma directa, en dicha producción, el terreno en el que la actividad se asienta. Se incluyen entre ellas las industrias de producción agropecuaria que respondan a las condiciones expuestas, industrias agroalimentarias, las serrerías y los viveros de producción de plantas y flores de construcción fija y estable en los que la plantación no se produzca sobre el terreno, careciendo de relación con éste.
- Las piscifactorías, así como otras instalaciones asimilables a las mismas.
- Instalaciones deportivas, abiertas o cerradas.

Dentro del uso industrial de cada parcela se incluirán las actividades auxiliares a la misma como las de almacenamiento al aire libre, carga, descarga, maniobra de vehículos, aparcamiento y otros similares. También se consideran usos auxiliares de los citados usos industriales las oficinas, los laboratorios y centros de cálculo vinculados a los mismos, las instalaciones de servicios - depósitos e instalaciones de bombeo de agua o saneamiento, las instalaciones de depuración de residuos, etc. -, garajes y parques de vehículos y maquinaria, y otros similares.

6.1.2.- Régimen general de edificación.

El régimen de edificación específico (edificabilidad, alineaciones, retiros, número de plantas, altura, etc.) de cada parcela será el establecido en la correspondiente ficha particular de cada parcela.

6.1.3.- Régimen general de uso.

- Usos característicos: uso industrial, según el apartado 6.1.1.- Definición.

- Usos compatibles o admisibles: Se entienden como usos compatibles con el industrial las actividades terciarias (servicios de empresa, oficinas, comercios mayoristas, etc...) que no perturben la funcionalidad de las parcelas industriales, tales como servicios de hostelería (bar, restaurante, hostales u hoteles, etc...) o similares, excluyendo el uso comercial que exceda del destinado a exposición, cuya superficie no superará el 25% de la destinada a uso principal.

Dentro del ámbito no se autoriza el uso de vivienda como instalación complementaria para vivienda del guarda o conserje, ni como vivienda aislada.

- Usos prohibidos: todos los no autorizados de forma expresa.

6.1.4.- Régimen de dominio.

Esta subzona pormenorizada es de titularidad privada.

6.2.- ZONA VERDE PRIVADA

6.2.1.- Definición

Se considera zona verde privada de una parcela la zona ligada a las parcelas privadas industriales, debiendo ser destinada a espacios ajardinados y arbolados y zonas verdes o jardines, así como los taludes y terraplenes dispuestos entre las diferentes plataformas.

6.2.2.- Régimen general de edificación.

No se autoriza edificación, aunque sí mobiliario urbano.

6.2.3.- Régimen general de uso.

- Usos característicos: usos de zona verde.

- Usos compatibles o admisibles: Usos de infraestructuras de servicios, en la medida en que sean compatibles con el destino preferente de la zona y deportivos.
- Usos prohibidos: todos los no autorizados de forma expresa.

6.2.4.- Régimen de dominio.

Esta subzona pormenorizada es de titularidad privada.

6.3.- EQUIPAMIENTO PÚBLICO

6.3.1.- Definición.

Se entiende como equipamiento público el equipamiento comunitario destinado a los servicios de alojamiento y hostelería (bares, cafeterías, pubs, restaurantes, etc.), compatibles con los usos residenciales, industriales, terciarios o de equipamiento comunitario y susceptibles de implantarse en la parcela. Su implantación irá vinculada a los espacios de recreo y esparcimiento.

6.3.2.- Régimen general de edificación.

- Perfil edificatorio: Planta baja y una planta alta.
- Altura máxima: 6 metros de altura máxima desde la rasante de explanación.
- Acceso rodado: El acceso rodado se dispondrá desde el camino de acceso al parque.

6.3.3.- Régimen general de uso.

- Usos característicos: usos de equipamiento comunitario, según lo establecido en el apartado 6.3.1.- Definición.

- Usos compatibles o admisibles: Se entienden como usos compatibles el de aparcamiento (sobre rasante) y garaje (bajo rasante).
- Usos prohibidos: todos los no autorizados de forma expresa.

6.3.4.- Régimen de dominio.

Esta subzona pormenorizada es de titularidad pública.

6.4.- RED VIARIA

6.4.1.- Definición.

Se entiende como sistema de red viaria las parcelas conformadas por las infraestructuras de comunicación, cualquiera que sea el medio de movilidad que se utilice (rodado o no; motorizado o no; peatonal, bicicleta, automóvil; transporte público o privado; etc.), y siempre que dichas comunicación y movilidad requieran y se sirvan de un eje o elemento viario lineal (carretera y calles con, en su caso, su calzada y aceras; aparcamientos; red peatonal; bidegorri; etc.).

6.4.2.- Régimen general de edificación.

Subzonas en las que no se autoriza la edificación, con excepción de la implantación sobre rasante de los elementos funcionales propios de las vías urbanas y construcciones propias del mobiliario urbano.

6.4.3.- Régimen general de uso.

- Usos característicos: usos de circulación peatonal, ciclista y rodada motorizada, con las limitaciones propias del tipo de vía (rodada, mixta o peatonal).
- Usos compatibles o admisibles:
 - Aparcamiento (sobre rasante) y garaje (bajo rasante).

- Usos auxiliares de los usos característicos: paradas de autobuses; básculas de pesaje; puestos de socorro; áreas de servicio y esparcimiento y otros similares.
- Infraestructuras de servicios.
- Espacios libres.
- Usos prohibidos: todos los no autorizados de forma expresa.

6.4.4.- Régimen de dominio.

Esta subzona pormenorizada es de titularidad pública.

6.5.- ESPACIOS LIBRES

6.5.1.- Definición.

Son los usos propios de los espacios libres de dominio público y libre acceso destinados al ocio y esparcimiento de la población, al mantenimiento de elementos naturales, etc., como espacios ajardinados y arbolados, zonas verdes o jardines, o las áreas de juego, plazas, paseos y otras áreas peatonales, así como los taludes y terraplenes dispuestos entre las diferentes plataformas.

6.5.2.- Régimen general de edificación.

Con carácter general, se excluye la edificación, con la sola excepción de las construcciones propias del mobiliario urbano o instalaciones de infraestructuras públicas de interés general (depósitos de agua, centros de transformación, etc...), así como construcciones provisionales destinadas a los usos autorizados en esas condiciones; el perfil máximo de esas construcciones será de una planta.

6.5.3.- Régimen general de uso.

- Usos característicos: usos de espacios libres.

- Usos compatibles o admisibles:
 - Usos terciarios, en las modalidades de:
 - Usos comerciales de 1ª categoría y otros usos terciarios, asimilados a ellos, con carácter provisional y en implantaciones de carácter temporal -kioskos, etc.-.
 - Uso de garaje, exclusivamente bajo rasante.
 - Uso de equipamiento comunitario, con carácter provisional, y en implantaciones de carácter temporal.
 - Usos de infraestructuras de servicios, en la medida en que sean compatibles con el destino preferente de la zona (espacio libre).
- Usos prohibidos: todos los no autorizados de forma expresa.

6.5.4.- Régimen de dominio.

Esta subzona pormenorizada es de titularidad pública.

6.6.- CAUCE FLUVIAL

6.6.1.- Definición.

Subzona conformada por los cauces de agua ubicados en el medio urbano. Se adscribe al sistema de cauces públicos el suelo correspondiente al curso de la regata Apatta delimitado en el plano O-04 ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA.

Con carácter general, su tratamiento se adecuará a los criterios establecidos tanto en la legislación vigente en la materia como, en su caso, en el también vigente Plan Territorial Sectorial de Ordenación de los márgenes de los ríos y arroyos de la Comunidad Autónoma del País Vasco, vertiente Cantábrica.

6.6.2.- Régimen general de edificación.

El régimen general de edificación de los citados cauces es el establecido en la legislación vigente en la materia y en el Plan Territorial Sectorial vigente en la materia, así como en el planeamiento de desarrollo.

6.6.3.- Régimen general de uso.

- Usos característicos: Dominio Público Hidráulico.
- Usos compatibles o admisibles: los autorizados por las disposiciones legales reguladoras de dichos cauces, tanto en ellos como en sus márgenes.
- Usos prohibidos: todos los no autorizados de forma expresa.

6.6.4.- Régimen de dominio.

Esta subzona pormenorizada es de titularidad pública.

Art. 7.- PARCELACIÓN

Las Parcelas resultantes de la ordenación son las que quedan delimitadas en el plano O-04 ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA.

En su caso, la subdivisión interna de las parcelas sólo será posible si lo autoriza la ficha particular de cada parcela y se realizará mediante la redacción de un Estudio de Detalle. No se admitirán subdivisiones menores de la parcela mínima señalada en las fichas particulares de cada parcela.

Art. 8.- SERVIDUMBRES

Las parcelas establecidas por este Plan Especial tendrán servidumbres recíprocas activas y pasivas de luces y vistas sobre las colindantes con la extensión y alcance necesarios para que sobre todas las fincas puedan edificarse las construcciones previstas por este Plan Especial y los Proyectos de Edificación que lo desarrollen. Así mismo presentarán las servidumbres necesarias para el paso de las redes generales de infraestructura.

CAP. 3.- CONDICIONES DE DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN ESPECIAL

Art. 9.- CONDICIONES GENERALES DE GESTIÓN Y EJECUCIÓN

El desarrollo y la ejecución del presente Plan Especial se ajustarán al régimen jurídico general establecido en la legislación urbanística y en el planeamiento de rango estructural, así como a las disposiciones que específicamente se formulan a ese respecto en el presente documento.

Se delimita una única Actuación Integrada que comprende todos los suelos incluidos en el subámbito "18.1 (TOLOSA) - TERRENOS DE IBARRA", y que será objeto de programación única.

Así, en virtud de lo establecido en el artículo 152 de la Ley del Parlamento Vasco 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, el desarrollo y la ejecución de la presente actuación integrada habrá de ser regulado y organizado mediante la redacción y aprobación del correspondiente Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U.), que podrá ser aprobado simultánea o posteriormente al presente Plan Especial. El Programa de Actuación Urbanizadora contendrá la justificación de las garantías precisas para la ejecución de la urbanización.

La ordenación pormenorizada podrá ser completada mediante un Estudio de Detalle conforme a lo establecido en este Plan y en el marco de las atribuciones que la Ley 2/2006 le otorga.

El desarrollo y ejecución del subámbito "18.1 (TOLOSA) - TERRENOS DE IBARRA" se concreta de forma detallada en el Documento nº 4 ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN, PLAN DE ETAPAS del presente plan, siendo las determinaciones principales:

Unidades de Ejecución: para el desarrollo de los suelos que componen el ámbito de actuación del Plan Especial se delimita una única unidad de ejecución, coincidente con la totalidad del subámbito, si bien se determinará definitivamente en el Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U.) a redactar. Las obligaciones de urbanización se extienden, además, a terrenos de titularidad pública exteriores al ámbito, respetando

la delimitación establecida en los planos de ordenación y, más concretamente, en el plano O-09 ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN.

Sistema de Actuación: el sistema de actuación será el de concertación si bien se concretará definitivamente en el P.A.U. a redactar. En ese caso, la Propiedad deberá firmar el preceptivo convenio regulado en el Artículo 160 de la Ley 2/2006.

Urbanización: la urbanización del ámbito se definirá en un único proyecto, que describirá, en su caso, las fases necesarias para la finalización de las obras. En el Proyecto de Urbanización deberán contemplarse las intervenciones de urbanización complementarias exteriores al Subámbito, de conexión y refuerzo, que son necesarias para la mejora la accesibilidad peatonal con el barrio de Apatta de Ibarra y Tolosa y con la unión del parque propuesto con dicho barrio, así como la mejora de la vía de comunicación con el cementerio de Tolosa, próximo al ámbito.

Art. 10.- ASIGNACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA. COEFICIENTES DE PONDERACIÓN.

De acuerdo con las previsiones de los documentos urbanísticos de planeamiento general, la edificabilidad urbanística máxima (potencial) del ámbito se configura en un total de 63.050 m² (t).

Corresponde al planeamiento de desarrollo concretar los diversos usos pormenorizados y la edificabilidad urbanística correspondiente a cada uno. El presente Plan Especial ordena 62.410 m² (t), correspondientes a las parcelas de uso industrial.

Por tanto, la totalidad de la edificabilidad urbanística del ámbito se ordena en parcelas industriales, manteniendo el porcentaje de entreplanta autorizado en la misma proporción en todas las edificaciones industriales.

Lo anterior lleva a la conclusión de que no se necesitan coeficientes de ponderación, atribuyéndose en cualquier caso el valor 1,00 único.

Art. 11.- ELEMENTOS DECLARADOS FUERA DE ORDENACIÓN

Se declaran fuera de ordenación los edificios, instalaciones y usos que resulten contrarios al planeamiento. En concreto estos elementos son un edificio que hoy día está destinado a garaje junto al estanque de tormentas y las actuales instalaciones de la empresa Serbitzu. Estos elementos están recogidos en el plano O-09 ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN.

Art. 12.- URBANIZACIÓN

Según lo previsto por la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, se redactará y tramitará un Proyecto de Urbanización que defina las obras de urbanización general que afecten a la totalidad del ámbito. El citado Proyecto concretará las obras a realizar en cada una de las fases de urbanización previstas, en su caso, en el Programa de Actuación Urbanizadora (P.A.U.) a redactar en desarrollo de la Actuación Integrada propuesta.

Las obras de urbanización interiores a las parcelas se llevarán a cabo mediante Proyectos de Obras Complementarias, que se tramitarán como complemento de los correspondientes Proyectos de Edificación.

La redacción del Proyecto de Urbanización deberá respetar lo establecido en el Estudio Ambiental Estratégico y en el Proyecto de Restauración Ambiental y Paisajística del presente Plan Especial, debiendo incluir este último como anejo, atendiendo entre otras cuestiones a la protección del cauce fluvial y a la vegetación arbórea en general, al control de vertido de pluviales, a la conectividad ecológica, etc., integrará el cauce fluvial perimetral del arroyo Apatta en la ordenación sin modificación de su trazado actual y se atenderá a las normas y criterios que se aportan en el epígrafe 4 de la Memoria, a los esquemas contenidos en los planos del Plan Especial y a las pautas que, en su caso, dicten los Servicios Técnicos de las Administraciones competentes.

También contendrá un anejo específico en el que se desarrolle un manual de buenas prácticas en orden a minimizar las afecciones negativas sobre el sosiego público en la fase de obras: periodos de trabajo, maquinaria, desvíos provisionales, limpieza de camiones y de viarios, limitación de generación de polvo y barro, etc.

En especial, a la hora de diseñar la urbanización del conjunto, se deberá intentar limitar las áreas pavimentables no permeables, o establecer otros sistemas de drenaje sostenible, de forma que se tienda a mantener en gran medida la capacidad de filtrado natural del terreno.

Se procurará, en la medida de lo posible, la utilización de materiales reciclados o reutilizados en el proceso de urbanización. De igual manera, se valorará positivamente el uso de energías renovables, cogeneración y medidas de ahorro energético. Se evitará la contaminación lumínica y se deberá prever un control específico de vertido de pluviales ajustado a los condicionantes que imponga URA – Agencia Vasca del Agua.

El Proyecto de Urbanización deberá diseñar los espacios públicos fomentando la mezcla de usos, evitando o limitando al máximo posible los recovecos, escondrijos y los puntos sin salida y permitiendo una buena visibilidad de los recorridos y garantizar, además, una buena iluminación de éstos. Deberá, asimismo, diseñar una señalización clara, precisa y visible que permita a los usuarios saber dónde se está y hacia dónde se va, etc. y que respete las determinaciones normativas relativas al uso de las lenguas oficiales.

El Proyecto de Urbanización deberá ajustarse a las determinaciones de la legalidad vigente sobre la accesibilidad en el entorno urbano y justificar en su Memoria su efectivo cumplimiento.

Para la ejecución de las obras de urbanización del área se requerirá la aprobación del presente Plan Especial, el Programa de Actuación Urbanizadora, Proyecto de Reparcelación y su correspondiente Proyecto de Urbanización.

El desarrollo y ejecución se ajustarán, en cuanto al régimen de actuación urbanístico, plan de etapas y plazos, a lo establecido en el Documento nº 4 ESTUDIO DE LAS DIRECTRICES DE ORGANIZACIÓN Y GESTIÓN DE LA EJECUCIÓN, PLAN DE ETAPAS del presente plan.

Con carácter previo al inicio de las obras, se instalará un jalonamiento que permita conservar las zonas restauradas, especialmente en el cauce modificado y la protección de elementos sensibles.

Durante la ejecución de las obras de urbanización se tomarán asimismo las medidas necesarias para evitar afecciones y contaminaciones en la zona del cauce perimetral, las zonas restauradas, el suelo y las aguas de escorrentía, la calidad del aire, así como para proteger la calidad del agua superficial, los viales y cumplir la normativa de emisiones sonoras.

Art. 13.- ESTUDIOS DE DETALLE

Los Estudios de Detalle, cuya necesidad de redacción se desprenda de lo establecido por estas Ordenanzas y en las Ordenanzas Particulares de las Parcelas Edificables, abarcarán necesariamente la totalidad del ámbito completo de cada una de las parcelas y su sistema de accesos viarios y acometidas de infraestructuras y cumplirán, además, las determinaciones y documentos exigidos por la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

Art. 14.- EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR

No podrán efectuarse obras de edificación en cada una de las parcelas edificables del área sin que hayan sido definitivamente aprobados los correspondientes documentos urbanísticos y proyectos: Plan Especial, P.A.U., Proyecto de Urbanización y Proyecto de Reparcelación.

Una vez recibida la urbanización por parte de los Ayuntamientos, deberá obtenerse la preceptiva licencia de obras aportando el correspondiente proyecto técnico, previa tramitación de la correspondiente autorización de actividad, en su caso.

La concesión de licencias de primera utilización de las edificaciones privadas estará condicionada a la ejecución previa de las obras de urbanización que para cada caso se establecen en el Documento nº 4 Estudio de las Directrices de Organización y Gestión de la Ejecución del presente proyecto.

Los plazos para el deber de edificar serán los previstos en el artículo 48 del Decreto 105/2008 de 3 de junio. Los plazos para el inicio de la edificación se fijarán en el Programa de Actuación Urbanizadora.

Art. 15. CONDICIONES DE MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN DEL SUELO DE DOMINIO Y USO PÚBLICO DEL ÁMBITO

Serán de cesión obligatoria y gratuita los terrenos definidos por el Plan Especial como de dominio o titularidad pública.

Atendiendo a las características del ámbito, cuya utilización será disfrutada fundamentalmente por los propietarios de las parcelas industriales privadas, la conservación y mantenimiento del suelo de dominio y uso público, y concretamente el destinado a viales, aceras, bidegorri que comunica la calle Apattaerreka con el polígono y los taludes verdes resultantes entre plataformas industriales, así como las redes de servicio e infraestructuras públicas, incluyendo el cauce perimetral y el tanque de avenidas, todo ello recogido en el Plano O-09, corresponderá al conjunto de propietarios del subámbito "18.1 (TOLOSA) - TERRENOS DE IBARRA", que, a tal efecto, deberán constituir la correspondiente Entidad Urbanística de Conservación debidamente registrada por un plazo temporal de 20 años.

La conservación de los espacios que se adecúan como parque y zonas de recreo y expansión, además del equipamiento público corresponderá a los ayuntamientos de Ibarra y Tolosa.

TITULO II. ORDENANZAS DE EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO DE LAS PARCELAS INDUSTRIALES

Se atenderá y fomentará el ahorro energético de las edificaciones, la eficiencia y el uso de energías renovables y cogeneración, así como la implementación de captadores solares u otras energías renovables, acumuladores para el uso de agua caliente y/o calefacción. De igual forma, se cuidará la distribución interna de los edificios a fin de optimizar las condiciones de iluminación y aprovechamiento solar.

En cuanto a lo relativo a los Proyectos de Edificación, se procurará que los accesos, entradas y/o salidas cumplan con adecuadas condiciones de seguridad, visibilidad e iluminación, evitando recovecos e incluyendo, en su caso, dobles puertas o cualquier otro sistema que se estime adecuado a tales efectos. Igualmente al respecto de ascensores, garajes, etc.

CAP. 1.- CONDICIONES DE USO

Art. 16.- CONDICIONES DE USO DE LA EDIFICACIÓN INDUSTRIAL

Las condiciones de uso de la edificación de las parcelas industriales se regularán con arreglo a las determinaciones del artículo nº 6 de las presentes Ordenanzas.

Art. 17.- CONDICIONES DE USO DEL SUELO NO EDIFICABLE

El suelo libre de las parcelas industriales se destinará a accesos, aparcamiento de vehículos, espacios de carga y descarga y/o zona ajardinada.

En el suelo no edificable queda prohibido cualquier tipo de construcción con carácter provisional o permanente, pudiendo, no obstante, autorizar la administración competente el emplazamiento de las instalaciones (tanques, depósitos, transformadores, casetas, cuartos de contadores, etc. ...) que por su carácter resulte conveniente que se sitúen separados de la

edificación o adosados a la misma. En estos casos se valorará la circunstancia de que no cause molestias a las parcelas colindantes.

Las superficies de las parcelas industriales calificadas como zona verde privada se destinarán únicamente a zona ajardinada, así como a taludes y terraplenes dispuestos entre las diferentes plataformas, atendiéndose al régimen establecido en el artículo 6 de las presentes Ordenanzas.

CAP. 2.- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN

Art. 18.- ACCESOS A LAS PARCELAS

En el plano O-6.A RED VIARIA. ALINEACIONES Y RASANTES se grafía la posición recomendada para los accesos rodados a las parcelas desde la red viaria pública. Los accesos deberán ajustarse sensiblemente a la ubicación y las rasantes señalados en los planos de ordenación. Cualquier modificación sustancial del sistema de accesos a alguna parcela que suponga un perjuicio para titulares de otras parcelas o una alteración de rasantes o elementos fijos de urbanización requerirá la redacción y aprobación del correspondiente expediente urbanístico que lo justifique.

El o los titulares de las licencias quedarán obligados a reparar los desperfectos que se pudieran ocasionar en la vía pública con motivo de la construcción de los accesos a las parcelas, pudiendo exigir el organismo competente en el acta de concesión de la licencia la constitución de los avales que garanticen la reparación de tales desperfectos.

Art. 19.- RASANTES DE LAS PARCELAS EDIFICABLES

Las rasantes de las diferentes parcelas edificables quedan establecidas en el plano O-6.A RED VIARIA. ALINEACIONES Y RASANTES y en el plano O-6.B SECCIONES TIPO.

Dichas rasantes son indicativas, se admite $\pm 0,5$ m. de variación, y podrán ser ajustadas con mayor precisión en el Proyecto de Urbanización y en los Estudios de Detalle y Proyectos de Edificación y Obras de Urbanización interior de cada parcela, siempre que no se modifiquen las características y rasantes de la red viaria general público del área, y que se resuelvan las afecciones que, en su caso, se originen en parcelas colindantes.

En el supuesto de subparcelas colindantes con diferencias de rasante entre sí, se dispondrán taludes o muros de contención en el límite de las subparcelas. Todos los movimientos de tierras o muros que, en su caso, se realicen en el interior de parcela para la configuración de diferentes explanaciones o plataformas se considerarán como obras de urbanización interior de la parcela no imputables a la urbanización general.

Si por necesidades funcionales resultase necesario establecer rampas de acceso a sótanos o plantas superiores, éstas se situarán preferiblemente en el perímetro interior de suelo edificable y, en todo caso, obligatoriamente en el interior de las parcelas y presentarán una pendiente máxima del 15%. Antes de su conexión a la vía pública se dispondrá un tramo de acuerdo con longitud no inferior a 5 m., contados a partir del límite exterior de la parcela, con una pendiente inferior al 2%.

Art. 20.- DELIMITACIÓN DE LAS PARCELAS

Los límites de cada Parcela son los que aparecen grafiados en el plano O-04 ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA.

Las parcelas se podrán cerrar con muretes y /o cerramientos perimetrales con una altura total no superior a 2,50 metros.

Art. 21.- ALINEACIONES DE EDIFICACIÓN

Las alineaciones límite exteriores de la edificación de cada parcela serán las que se señalan en los planos O-04 ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA y O-6.A RED VIARIA. ALINEACIONES Y RASANTES.

Dentro de estas alineaciones límite exteriores, será el correspondiente Proyecto de Edificación o Estudio de Detalle el que determine las alineaciones de las edificaciones, en función del programa de necesidades de las industrias y respetando las especificaciones y aprovechamientos contenidos en estas Ordenanzas y en la respectiva ficha particular.

En caso de que lo autoricen las Ordenanzas Particulares de las parcelas Edificatorias, podrán dividirse las parcelas en subparcelas o módulos. Para ello, se requerirá la ordenación global del conjunto de la parcela mediante la redacción de un Estudio de Detalle unitario. En el Estudio de Detalle se establecerán las dimensiones de las subparcelas, el reparto de sus aprovechamientos edificatorios, las alineaciones edificatorias límite, las rasantes de las diferentes plataformas y la resolución de sus encuentros, los accesos viarios y las calles interiores, las dotaciones de aparcamiento, la disposición, en su caso, de los cerramientos exteriores, y las redes interiores de servicio y su sistema de conexión con los puntos de acometida a las redes generales.

Las alineaciones que, en su caso, adopte la planta de sótano que pudiera construirse en aplicación de estas Ordenanzas no sobrepasará nunca los límites de alineación exterior de edificación autorizados.

Las parcelas P, Q, R y S deberán respetar, con los criterios establecidos en el vigente Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV y en el Estudio Ambiental Estratégico, el retiro de las nuevas edificaciones proyectadas respecto al nuevo cauce de la regata Apatta será, como mínimo, de 12 metros. A su vez, el retiro de la urbanización respecto de ese cauce será de 5 metros.

Además, todas las parcelas deberán mantener libre de edificaciones la zona de servidumbre de 5 metros del dren de fondo.

También deberá respetarse lo establecido en el Informe de la Agencia Vasca del Agua URA relativo a la prohibición de uso edificatorio en la proyección vertical del dren de fondo que transporta los caudales que no pudieron ser desviados perimetralmente por la cota a la que discurrían, y que mantiene su condición de Dominio Público. Dicho dren discurre enterrado bajo el vial principal del ámbito y se define gráficamente en el plano O-10A ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS. DRENAJE GENERAL Y SANEAMIENTO PLUVIAL.

Art. 22.- OCUPACIÓN EDIFICATORIA

En las fichas particulares de las presentes Ordenanzas se especifica la capacidad edificatoria máxima de cada parcela, en ocupación en planta y en techo edificable.

Art. 23.- ALTURA DE EDIFICACIÓN Y NÚMERO DE PLANTAS

Según se detalla en las secciones tipo y en las fichas particulares de las parcelas, los perfiles y las alturas de las edificaciones destinadas a uso industrial serán los siguientes:

- * El perfil edificatorio máximo en las parcelas L, M, Ñ, P, Q y S será de una única planta, con una altura máxima de 12 m, salvo necesidad funcional debidamente justificada.

Si se dispone un edificio específico para oficinas, su perfil máximo podrá ser de PB+2P, con una altura máxima de 10 metros a la cornisa de cubierta.

- * El perfil edificatorio máximo de los edificios situados entre dos plataformas en las parcelas N y R tendrán posibilidad de acceso rodado a doble altura y 8 metros de altura máxima desde la rasante de la plataforma superior.

La medición de la altura de edificación se hará verticalmente, desde la rasante de plataforma propuesta o, en su defecto, en el punto medio del desarrollo frontal de la fachada de cada edificio y desde la rasante de la acera o espacio libre urbanizado colindante, hasta la cara inferior del forjado de techo de la última planta o hasta el cordón inferior de la cercha si la hubiere.

Art. 24.- SÓTANOS

Se podrán permitir sótanos cuando se justifique su necesidad para resolver problemas de técnica industrial o de servicios complementarios a la actividad que se desarrolla en el

pabellón correspondiente o para uso exclusivo de aparcamiento. Esto es, se destinarán exclusivamente a usos auxiliares que no exijan la estancia prolongada de personas.

En su caso, las rampas de acceso a sótanos deberán disponerse preferiblemente en el interior de la edificación y, en todo caso, obligatoria e íntegramente en el interior de las parcelas y sin interferir en la red viaria pública.

Art. 25.- PLANTAS ALTAS, ENTREPLANTAS Y ALTILLOS

Se autoriza la edificación de plantas altas y/o entreplantas interiores ajustándose a las determinaciones sobre perfil y altura detalladas en el artículo 23 y en la ficha particular de cada parcela edificable. tanto las plantas altas como las entreplantas computarán como superficie construida.

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

En las parcelas de uso industrial se autoriza la disposición de altillos destinados a almacenamiento y usos auxiliares similares de la actividad principal, pero en ningún caso a oficinas, como vivienda, ni para el servicio al público, ni para la permanencia prolongada de personas. La regulación de los altillos es la establecida en la normativa general de cada municipio.

Art. 26.- PERFILES DE CUBIERTA Y ELEMENTOS SOBRE EL PERFIL

A partir del plano de cornisa se desarrollarán las cubiertas de los edificios, sin superar, salvo requerimiento técnico, una pendiente máxima del 35% y una altura máxima de 2 metros sobre la cornisa en cualquier punto de su desarrollo.

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

Art. 27.- CUERPOS Y ELEMENTOS SALIENTES

Exteriormente a la línea límite de edificación de cada parcela, según queda definida por las alineaciones de los planos O-04 ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA y O-6.1 ALINEACIONES Y RASANTES, los vuelos, tanto abiertos como cerrados, quedan regulados del siguiente modo:

- Aleros con un vuelo máximo de 1 m.
- Zócalos, pilastras y otros motivos ornamentales de la fachada que no sobresalgan más de 10 cm. de las líneas finas de ésta.
- Rótulos y anuncios luminosos que se desarrollen paralelamente al plano de fachada, con un saliente no superior a 50 cm. y situados por encima de 4,5 m. sobre el nivel de la rasante.
- En atención al retiro mínimo de 12 metros de la línea de edificación respecto de la regata, las parcelas R, S, T, U y V no podrán construir vuelos ni otros elementos salientes en la fachada Este que excedan de la citada línea, ni invadir la franja de 12 metros de retiro mínimo obligatorio.

CAP. 3.- CONDICIONES DE HABITABILIDAD, HIGIENE Y DEFENSA DEL MEDIO AMBIENTE

Art. 28.- ALTURA DE LOS LOCALES

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 carácter productivo será de 4,00 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. Esta altura podrá reducirse hasta 2,30 m. en aseos, armarios u otros espacios no destinados a estancia prolongada de personas.

En el caso de disponerse algún local de sótano presentará una altura libre mínima no inferior a 2,50 m. En ningún caso se podrá ver reducida por saliente de estructura, paso de conducciones u otros elementos, emplazados a menos de 2,20 m. sobre el nivel del pavimento.

Art. 29.- NORMATIVA GENERAL SOBRE HIGIENE

En lo que se refiere a condiciones higiénicas en que se deberán desenvolver las actividades previstas, a la necesidad y dimensionamiento de vestuarios y servicios, a las condiciones de ventilación e iluminación de los locales, regirán las disposiciones que sean de obligada aplicación en la Legislación vigente.

Art. 30.- 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 normativa sectorial vigente y por las decisiones de las autoridades competentes en la materia.

Será necesario el uso de sistemas que garanticen la calidad del aire, según la tipología de industria a implantar, que deberá justificarse en el Proyecto de Actividad correspondiente.

Art. 31.- CONTROL DE LAS AGUAS RESIDUALES Y PLUVIALES INDUSTRIALES

Todas las industrias y actividades que se instalen en el área están obligadas a dar cumplimiento en lo que se refiere a evacuación de aguas residuales y pluviales industriales en 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.

- Las aguas residuales industriales asimilables a vertidos domésticos, que cumplan las condiciones fijadas por 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. La red denominada de pluviales queda por lo tanto reservada para recoger las aguas de lluvia de las cubiertas y de la urbanización superficial.
- Las industrias cuyas aguas residuales o pluviales 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. Previo al vertido a la red general se dispondrá de una arqueta de muestra con el fin de poder realizarse los correspondientes análisis.

Serán a cargo del usuario la construcción, explotación y mantenimiento de las instalaciones a que hubiere lugar con objeto de satisfacer las exigencias de esta Ordenanza.

- La red de saneamiento y la red separativa de pluviales debe diseñarse de manera que los imbornales no retengan agua en su recorrido para evitar la proliferación del mosquito tigre en la CAPV.
- Regulación de vertidos. Se prohíbe el vertido a la red general de recogida de aguas residuales, de sustancias contaminantes y, en cualquier caso, de todos los compuestos y materias que, de forma no exhaustiva y agrupados por afinidad o similitud de efectos, se señalan a continuación:

- 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 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 minera, 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.

Se establecen para el vertido directo a la Red de Alcantarillado Público las limitaciones reflejadas en la normativa vigente.

Las actividades industriales cuyas aguas residuales sobrepasen los límites establecidos deberán incorporar los pretratamientos correspondientes a fin de garantizar el cumplimiento de los límites fijados en el presente artículo.

Art. 32.- CONTROL DE RESIDUOS SÓLIDOS

Las sustancias o materias tóxicas y peligrosas 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 la diferente normativa sectorial vigente.

Art. 33.- CONTROL DE RUIDOS

Los suelos del ámbito se encuentran dentro de las zonas acústicas de uso industrial de los municipios de Tolosa e Ibarra y, por tanto, deberán respetar las determinaciones y limitaciones establecidas en la normativa sectorial correspondiente y en el apartado de "Calidad Sonora" del Estudio Ambiental Estratégico.

Las actividades que se implanten en el polígono deberán cumplir las exigencias sonoras establecidas en la normativa vigente relativa a la zonificación acústica, objetivos de calidad acústica y emisiones acústicas, así como lo regulado en el Código Técnico de la Edificación.

También deberán atenderse las exigencias de las ordenanzas municipales que, en su caso, se aprueben al respecto.

Art. 34.- FLORA Y FAUNA

Tal y como impone el Estudio Ambiental Estratégico, de deberán adoptar medidas para erradicar y controlar las especies exóticas invasoras presentes en la zona y, en concreto, la *Buddleja davidii*, *Cortaderia selloana*, *Fallopia japónica* y *Robinia pseudoacacia*. Deberá establecerse un programa de control de la eficacia de las medidas aplicadas con la periodicidad

correspondiente, conforme al "Anexo 3. Pautas de actuación para la erradicación y control de especies exóticas invasoras presentes en la zona" del Estudio Ambiental Estratégico y a la normativa vigente al respecto.

Además, principalmente en el entorno de la regata Apatta, se respetarán las determinaciones y medidas del Proyecto de Restauración Ambiental y Paisajística.

Igualmente se atenderán las instrucciones de los documentos ambientales para evitar la proliferación del mosquito tigre en la CAPV y que afectan al diseño de la red de saneamiento y la red separativa de pluviales, la cual debe diseñarse de manera que los imbornales no retengan agua en su recorrido.

CAP. 4.- CONDICIONES DE SEGURIDAD

Art. 35.- NORMAS GENERALES

- 1) Deberán aplicarse los criterios establecidos en el CTE DB-SUA, Código Técnico de la Edificación (CTE), Documento Básico (DB) Seguridad de Utilización y Accesibilidad, o disposiciones que las sustituyan o complementen.
- 2) Se dispondrá al menos en cada edificio un acceso a cubierta desde el exterior o desde un espacio independiente de toda dependencia cerrada.
- 3) 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 la normativa sectorial vigente relativa a líneas de alta tensión.

Art. 36.- PROTECCIÓN CONTRA INCENDIOS

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 reglamentos generales sobre la materia (CTE DB-SI y RD 2267/2004, etc.).

CAP. 5.- CONDICIONES DE REDES DE SERVICIOS Y DE APARCAMIENTO

Art. 37.- REDES DE SERVICIO INTERIOR

- 1) 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.
- 2) 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 de 10 mm. de separación entre barrotes y equipada suficientemente para la toma de muestras y medición de caudal de acuerdo con la normativa vigente.

Dichas arquetas se ubicarán, siguiendo las instrucciones de los servicios técnicos competentes, fuera de las edificaciones, en lugares fácilmente accesibles y, a poder ser, en suelo de uso público. Los servicios de inspección tendrán libre acceso hasta dichas arquetas, incluso en el caso de quedar emplazadas en suelo de propiedad y uso privados.

- 3) El abastecimiento de agua desde la red general a las industrias 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 competentes, adosado a la fachada principal del edificio en un lugar accesible.
- 4) 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.

Art. 38.- APARCAMIENTO

Dentro de cada parcela quedará habilitado como mínimo el número de plazas de aparcamiento señalado en la correspondiente ficha particular y un área específica para resolver las necesidades de carga y descarga que originen las actividades industriales implantadas en la misma.

Para el desarrollo de cada parcela será en el correspondiente Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización, complementario al Proyecto de Edificación o Estudio de Detalle, donde se justifique la disposición de la obligatoria dotación de aparcamientos prevista para el interior de la parcela, así como el posible aparcamiento de bicicletas.

CAP. 6.- CONDICIONES DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO

Art. 39.- FACHADAS Y COMPOSICIÓN EXTERIOR DE LA EDIFICACIÓN

El acabado exterior de los edificios y de las instalaciones industriales adoptarán 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:

- 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.
- 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.

Art. 40.- CERRAMIENTOS

El cerramiento perimetral de cada parcela se materializará, en su caso, con cerca de elementos metálicos sobre murete o cierre de fábrica de 1,50 metros de altura máxima. La altura total del cierre no será superior de 2,50 metros. Para introducir alguna variación alternativa sobre el tipo estándar de cerramiento establecido deberá someterse la solución que se adopte a la previa aprobación de la administración competente.

Los Proyectos de Obras Complementarias de Urbanización, complementarios a los Proyectos de Edificación, definirán las características y la disposición de los cerramientos perimetrales de la parcela.

Art. 41.- ROTULACIÓN Y PUBLICIDAD

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

Art. 42.- ESPACIOS LIBRES PRIVADOS

Los espacios libres no edificados del interior de las parcelas industriales se diseñarán con condiciones de ornato y salubridad y de forma que garanticen, en su caso, el cumplimiento de las servidumbres de paso establecidas en las fichas urbanísticas. La administración competente podrá exigir la adopción de medidas paisajísticas (pantallas vegetales, setos, arbolado, etc. ...) que tiendan a atemperar el posible impacto desfavorable que pueda derivarse de las características de actividad o de las instalaciones industriales implantadas.

Deberán respetarse, en cualquier caso, las determinaciones relativas a uso y condiciones de edificación establecidas en el artículo 6 de las presentes ordenanzas.

Art. 43.- MODIFICACIÓN DE FACHADAS

En los edificios ya construidos, para realizar obras de ampliación o modificación parcial de sus elementos arquitectónicos fundamentales (apertura de nuevos huecos, variación de cubiertas, etc.) y para acometer obras de mantenimiento o sustitución parcial de los materiales y acabados de las fachadas originales, se requerirá la consideración global del edificio en su conjunto en base al correspondiente Proyecto.

TITULO III. ORDENANZAS DE OCUPACIÓN, EDIFICACIÓN Y USO DEL SUELO NO CALIFICADO COMO PARCELA INDUSTRIAL

Art. 44.- ZONAS VERDES PRIVADAS

Según se define en diferentes documentos del presente PEOU, se califican unas zonas verdes privadas en las parcelas privadas, ligadas a las parcelas industriales. Su regulación urbanística será la siguiente:

Condiciones de uso: Las definidas en el artículo 6 de las presentes ordenanzas.

Condiciones de dominio: Parcela privada.

Condiciones de ocupación: Las condiciones de ocupación aparecen reflejadas en el plano O-04 ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA y en la regulación de la zona, establecida en el artículo 6 de las presentes ordenanzas. No edificable.

Condiciones de urbanización: Pequeñas intervenciones de movimientos de tierras adaptadas a la configuración topográfica general de las laderas de la vaguada y, en su caso, instalación de las redes de infraestructuras necesarias para el desarrollo del ámbito.

Art.45.- EQUIPAMIENTO PÚBLICO

Las condiciones de ocupación, edificación y uso de la Parcela de Equipamiento Público, aparecen reflejadas en el plano O-04 ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA, en el artículo 6 de las presentes ordenanzas y en la correspondiente ficha de las Ordenanzas Particulares de las Parcelas Edificables.

La Parcela de Equipamiento Público, será de titularidad pública.

Art. 46.- ESPACIOS LIBRES

El sistema de espacios libres está compuesto por los espacios de recreo, los jardines, las zonas verdes y los recorridos peatonales dispuestos en los bordes exteriores del polígono, y por los taludes y terraplenes internos dispuestos entre las diferentes plataformas horizontales.

Condiciones de uso: Según la regulación establecida en el artículo 6 de las presentes ordenanzas.

Condiciones de dominio: Dominio público.

Condiciones de ocupación: Las condiciones de ocupación aparecen reflejadas en el plano O-04 ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA y en el artículo 6 de las presentes ordenanzas. Se trata de suelo no edificable, no incluyendo en tal concepto las construcciones propias del mobiliario urbano o instalaciones de infraestructuras públicas de interés general (depósitos de agua, centros de transformación, etc...).

Condiciones de urbanización: 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 la ejecución de caminos y sendas peatonales que por ellos discurran, así como la instalación de los elementos de mobiliario urbano que se definan en el Proyecto de Urbanización.

Art. 47.- RED VIARIA

El sistema local de vialidad está compuesto por: viales de circulación rodada, bidegorri, aparcamientos, aceras y paseos peatonales. Las plazas de aparcamiento a disponer en la vía pública se concretarán en el correspondiente Proyecto de Urbanización, respetando lo propuesto en el plano O-05 ORDENACIÓN GENERAL.

Condiciones de uso: Uso público.

- Calzadas: Uso libre de tránsito rodado y aparcamiento
- Aceras y paseos peatonales: Uso exclusivo de tránsito peatonal

Condiciones de dominio: Titularidad pública.

Condiciones de ocupación y edificación: Las condiciones de ocupación y edificación aparecen reflejadas en el plano O-04 ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA y en el artículo 6 de las presentes ordenanzas. Se trata de suelo no edificable, salvo las construcciones propias del mobiliario urbano.

Condiciones de urbanización: Según Proyecto de Urbanización.

Art.48.- SISTEMA DE CAUCES PÚBLICOS

Se adscribe al sistema de cauces públicos el suelo delimitado en los planos de información y ordenación, correspondiente al curso de la regata Apatta.

Condiciones de uso y dominio: Dominio público hidráulico. Según regulación establecida en el artículo 6 de las presentes ordenanzas.

Condiciones de urbanización: La urbanización deberá respetar lo establecido en el Estudio Ambiental Estratégico y en el Proyecto de Restauración Ambiental y Paisajística, observando la obligación de adoptar medidas para erradicar y controlar las especies exóticas invasoras presentes en la zona y, en concreto, la *Buddleja davidii*, *Cortaderia selloana*, *Fallopia japónica* y *Robinia pseudoacacia*.

TITULO IV. ORDENANZAS PARTICULARES APLICABLES A LAS DIFERENTES PARCELAS EDIFICABLES

Art. 49.- FICHAS PARTICULARES

La 2ª parte del Documento de las Ordenanzas Reguladoras contiene las Ordenanzas Particulares de las Parcelas Edificables, con la normativa específica para las parcelas L, M, N, Ñ, P, Q, R y S.

Esta normativa específica deberá ser cumplimentada por los Estudios de Detalle, Proyectos de Edificación y Proyectos de Obras Complementarias de Urbanización, correspondientes a cada parcela.

En el diseño de la urbanización interior, se deberá intentar limitar las áreas pavimentables no permeables, o establecer otros sistemas de drenaje sostenible, de forma que se tienda a mantener en gran medida la capacidad de filtrado natural del terreno

Se procurará, en la medida de lo posible, la utilización de materiales reciclados o reutilizados en dicho proceso de urbanización. De igual manera, se valorará positivamente el uso de energías renovables, cogeneración y medidas de ahorro energético.

Donostia-San Sebastián, Marzo 2019

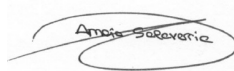
Los Autores del PEOU



Fdo.: Miguel Salaverria
Ingeniero de Caminos



Fdo.: María Lasa
Arquitecto



Fdo.: Amaia Salaverria
Ingeniera de Caminos



Fdo.: Tomás A. Mingot
Abogado

3.2. ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS PARCELAS **EDIFICABLES**

DOCUMENTO Nº 3 : ORDENANZAS REGULADORAS

3.2. ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS PARCELAS EDIFICABLES

SALABERRIA INGENIERITZA S.L., MARÍA LASA, TOMÁS MINGOT

Documento nº 3.2

ORDENANZAS PARTICULARES DE LAS PARCELAS EDIFICABLES

ÍNDICE

PARCELAS DE USO PRIVADO	1
FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA L.....	1
FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA M.....	5
FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA N.....	9
FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA Ñ.....	13
FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA P	17
FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA Q.....	21
FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA R	25
FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA S	30
PARCELAS DE USO PÚBLICO	34
FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO	34

PARCELAS DE USO PRIVADO

FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA L

- **DESCRIPCIÓN GENERAL Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

La Parcela L corresponde a una explanación horizontal definida en la parte Norte, configurada a la rasante +127 frente al parque público previsto en el polígono. Dispone de un acceso a su plataforma desde el vial público al que da frente. Presenta forma irregular, con una superficie de 21.547 m².

Los suelos de la parte Este de la parcela se destinan a zona verde privada, con 5.980 m² de superficie y configurando parte del talud de transición de la plataforma industrial con las plataformas E y F de la primera fase de ejecución del polígono, ya totalmente ejecutada y en marcha. La parcela neta destinada a uso industrial tiene una superficie de 15.567 m².

Se respetará un retiro de la edificación de 5 m respecto a la zona verde privada y de 9,2 metros respecto de la zona verde pública situada al Norte.

También deberá respetarse lo establecido en el Informe de la Agencia Vasca del Agua URA relativo a la prohibición de uso edificatorio en la proyección vertical del dren de fondo que transporta los caudales que no pudieron ser desviados perimetralmente por la cota a la que discurrían, y que mantiene su condición de Dominio Público. Dicho dren discurre enterrado bajo el vial principal del ámbito y se define gráficamente en el plano O-10A ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS. DRENAJE GENERAL Y SANEAMIENTO PLUVIAL.

De conformidad con el Estudio Ambiental Estratégico, deberá mantenerse libre de edificaciones la zona de servidumbre de 5 metros del dren de fondo.

Igualmente, el Estudio Ambiental Estratégico impone la obligación de adoptar medidas para erradicar y controlar las especies exóticas invasoras presentes en la zona y, en concreto, la *Buddleja davidii*, *Cortaderia selloana*, *Fallopia japónica* y *Robinia pseudoacacia*.

- **CONDICIONES DE USO, OCUPACIÓN, APROVECHAMIENTO Y SUBDIVISIÓN PARCELARIA**

USOS: Actividades industriales y usos compatibles regulados según el artículo 6 de las ordenanzas generales del presente Plan Especial.

OCUPACIÓN: Superficie máxima edificable en planta: 9.924 m².
Bajo rasante se admite la construcción de un sótano de aparcamiento con la misma ocupación que en planta baja.

EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA:

Superficie máxima de techo edificable sobre rasante: 13.398 m²(t).
Esta superficie corresponde a la superficie construida en planta baja más el porcentaje del 35% de entreplanta edificable.
Superficie máxima de techo edificable bajo rasante: coincidente con la ocupación en planta, 9.924 m²(t).

SUBDIVISIÓN Y PARCELA MÍNIMA:

SUELO INDUSTRIAL: Se autoriza la división en cinco (5) parcelas industriales, cuya superficie no podrá ser inferior a 2.000 m², sin perjuicio de la posibilidad de división horizontal de cada una de ellas.

ZONA VERDE PRIVADA: La zona verde privada se segregará necesariamente de la zona industrial en el caso de que se produzca la segregación de la parcela industrial propuesta en el presente documento, y deberá hacerse de forma simultánea a ésta, y quedando como parcela única no divisible. Su titularidad en proindiviso corresponderá a las parcelas industriales segregadas en proporción a su cabida.

- **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN**

Para el desarrollo de la parcela será necesaria la tramitación de un Estudio de Detalle.

RASANTES: La rasante general de la explanación de la parcela se dispondrá aproximadamente a la cota +127, a concretar en el Estudio de Detalle a tramitar.

ALINEACIONES: Las alineaciones límite exteriores de la edificación se ajustarán a lo indicado en el plano O-04 ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA, sin perjuicio de los ajustes que pueda incorporar el Estudio de Detalle.

No podrá edificarse en la vertical del dren de fondo que discurre enterrado bajo el vial principal del ámbito y se define gráficamente en el plano O-10A ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS. DRENAJE GENERAL Y SANEAMIENTO PLUVIAL, por mantener su condición de Dominio Público Hidráulico.

PERFIL EDIFICATORIO: Planta baja y entreplanta (con una superficie máxima del 35% de la ocupación en planta baja). Posibilidad de disposición de planta de sótano para aparcamiento.

ALTURA MÁXIMA: 12 metros de altura máxima a cornisa desde la rasante de explanación, salvo necesidad funcional debidamente justificada.

Si se dispone un edificio específico para oficinas, su perfil máximo podrá ser de PB+2P, con una altura máxima de 10 metros a la cornisa de cubierta.

ACCESOS RODADOS: Los accesos rodados se dispondrán desde el viario público, como se ordenan en los planos de ordenación del presente Plan Especial.

OBRAS DE URBANIZACIÓN INTERIOR:

- Complementariamente al Proyecto de Edificación se elaborará un proyecto de las Obras Complementarias de Urbanización para el conjunto de la parcela, en el que se definan específicamente los siguientes elementos de la urbanización interior:
 - Regulación de los accesos, las calles interiores, los aparcamientos para el conjunto de la parcela y, en su caso, la disposición de la planta de sótano para aparcamiento.

- Fijación de las rasantes de explanación, resolviendo, en su caso, el sistema de encuentro entre la plataforma de la parcela y el perímetro circundante exterior.
 - Diseño de las redes interiores de infraestructuras de servicio y resolución de sus acometidas a la red general exterior.
 - Tratamiento superficial de la urbanización y remates de jardinería, diferenciando la plataforma neta industrial de la zona verde privada.
- La urbanización deberá respetar lo establecido en el Estudio Ambiental Estratégico y en el Proyecto de Restauración Ambiental y Paisajística que se adjunta al presente Plan Especial.

APARCAMIENTO:

La previsión mínima de dotación de aparcamiento a disponer en el interior de la parcela en su conjunto será de 42 plazas.

El 80% de las plazas se destinará a aparcamiento de coches (34 unidades) y en el resto se instalarán aparcabicis, resultando 48 plazas para aparcamiento de bicicletas.

En caso de agotarse la edificabilidad máxima de la parcela, se exigirá un número de plazas proporcional a la ocupación de la edificación definitivamente autorizada.

Esta dotación deberá quedar señalizada en el Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización que se presente junto con el Proyecto de Edificación.

SERVIDUMBRES:

Servidumbres que se impongan, desde el Proyecto de Urbanización, para el paso de infraestructuras generales de servicio.

FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA M

- **DESCRIPCIÓN GENERAL Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

La Parcela M corresponde a una explanación horizontal situada tras la parcela L. Se sitúa a una cota superior a esta última y la transición entre ambas plataformas se realiza mediante un talud. La plataforma se configura a la rasante +135. Dispone de un acceso a su plataforma desde el vial público al que da frente. Presenta forma sensiblemente rectangular, con una superficie de 8.730 m².

La vocación urbanística de esta parcela es la de acoger la implantación de una única empresa.

Los suelos de la parte Este de la parcela se destinan a zona verde privada, con 800 m² de superficie y configurando parte del talud de transición de la plataforma industrial con las plataformas E y F de la primera fase de ejecución del polígono, ya totalmente ejecutada y en marcha. La parcela neta destinada a uso industrial tiene una superficie de 7.930 m².

Se respetará un retiro de la edificación de 5 m respecto a la zona verde privada, de 12 metros respecto de la parcela colindante privada L, situada en la plataforma inferior, y de 3 m respecto de la parcela colindante privada N, situada en la misma rasante.

También deberá respetarse lo establecido en el Informe de la Agencia Vasca del Agua URA relativo a la prohibición de uso edificatorio en la proyección vertical del dren de fondo que transporta los caudales que no pudieron ser desviados perimetralmente por la cota a la que discurrían, y que mantiene su condición de Dominio Público. Dicho dren discurre enterrado bajo el vial principal del ámbito y se define gráficamente en el plano O-10A ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS. DRENAJE GENERAL Y SANEAMIENTO PLUVIAL.

De conformidad con el Estudio Ambiental Estratégico, deberá mantenerse libre de edificaciones la zona de servidumbre de 5 metros del dren de fondo.

Igualmente, el Estudio Ambiental Estratégico impone la obligación de adoptar medidas para erradicar y controlar las especies exóticas invasoras presentes en la zona y, en concreto, la *Buddleja davidii*, *Cortaderia selloana*, *Fallopia japonica* y *Robinia pseudoacacia*.

- **CONDICIONES DE USO, OCUPACIÓN, APROVECHAMIENTO Y SUBDIVISIÓN PARCELARIA**

USOS: Actividades industriales y usos compatibles regulados según el artículo 6 de las ordenanzas generales del presente Plan Especial.

OCUPACIÓN: Superficie máxima edificable en planta: 5.056 m².
Bajo rasante se admite la construcción de un sótano de aparcamiento con la misma ocupación que en planta baja.

EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA:

Superficie máxima de techo edificable sobre rasante: 6.825 m²(t).
Esta superficie corresponde a la superficie construida en planta baja más el porcentaje del 35% de entreplanta edificable.
Superficie máxima de techo edificable bajo rasante: coincidente con la ocupación en planta 5.056 m²(t).

SUBDIVISIÓN Y PARCELA MÍNIMA:

SUELO INDUSTRIAL: Se autoriza la división en dos (2) parcelas industriales, cuya superficie no podrá ser inferior a 2.000 m², sin perjuicio de la posibilidad de división horizontal de cada una de ellas en un máximo de cuatro (4) módulos. La superficie mínima de los módulos no podrá ser inferior a la necesaria para acoger un pabellón con una ocupación mínima de 300 m².

ZONA VERDE PRIVADA: La zona verde privada se segregará necesariamente de la zona industrial en el caso de que se produzca la segregación de la parcela industrial propuesta en el presente documento, y deberá hacerse de forma simultánea a ésta, y quedando como parcela única no divisible. Su titularidad en proindiviso corresponderá a las parcelas industriales segregadas en proporción a la cabida de las parcelas resultantes y a la de los módulos.

- **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN**

RASANTES: La rasante general de la explanación de la parcela se dispondrá aproximadamente a la cota +135.

ALINEACIONES: Las alineaciones límite exteriores de la edificación se ajustarán a lo indicado en el plano O-04 ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA, sin perjuicio de los ajustes que pueda incorporar el Estudio de Detalle.

No podrá edificarse en la vertical del dren de fondo que discurre enterrado bajo el vial principal del ámbito y se define gráficamente en el plano O-10A ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS. DRENAJE GENERAL Y SANEAMIENTO PLUVIAL, por mantener su condición de Dominio Público Hidráulico.

PERFIL EDIFICATORIO: Planta baja y entreplanta (con una superficie máxima del 35% de la ocupación en planta baja). Posibilidad de disposición de planta de sótano para aparcamiento.

ALTURA MÁXIMA: 12 metros de altura máxima a cornisa desde la rasante de explanación, salvo necesidad funcional debidamente justificada.

Si se dispone un edificio específico para oficinas, su perfil máximo podrá ser de PB+2P, con una altura máxima de 10 metros a la cornisa de cubierta.

ACCESOS RODADOS: Los accesos rodados se dispondrán desde el viario público, como se ordenan en los planos de ordenación del presente Plan Especial.

OBRAS DE URBANIZACIÓN INTERIOR:

- Complementariamente al Proyecto de Edificación se elaborará un Proyecto de las Obras Complementarias de Urbanización para el conjunto de la parcela, en el que se definan específicamente los siguientes elementos de la urbanización interior:

- Regulación de los accesos, las calles interiores, los aparcamientos para el conjunto de la parcela y, en su caso, la disposición de la planta de sótano para aparcamiento.
 - Fijación de las rasantes de explanación, resolviendo, en su caso, el sistema de encuentro entre la plataforma de la parcela y el perímetro circundante exterior.
 - Diseño de las redes interiores de infraestructuras de servicio y resolución de sus acometidas a la red general exterior.
 - Tratamiento superficial de la urbanización y remates de jardinería, diferenciando la plataforma neta industrial de la zona verde privada.
-
- La urbanización deberá respetar lo establecido en el Estudio Ambiental Estratégico y en el Proyecto de Restauración Ambiental y Paisajística que se adjunta al presente Plan Especial.

APARCAMIENTO:

La previsión mínima de dotación de aparcamiento a disponer en el interior de la parcela en su conjunto será de 53 plazas.

El 80% de las plazas se destinará a aparcamiento de coches (43 unidades) y en el resto se instalarán aparcabicis, resultando 60 plazas para aparcamiento de bicicletas.

En caso de agotarse la edificabilidad máxima de la parcela. De lo contrario, se exigirá un número de plazas proporcional a la ocupación de la edificación definitivamente autorizada.

Esta dotación deberá quedar señalizada en el Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización que se presente junto con el Proyecto de Edificación.

SERVIDUMBRES:

Servidumbres que se impongan, desde el Proyecto de Urbanización, para el paso de infraestructuras generales de servicio.

FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA N

- **DESCRIPCIÓN GENERAL Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

La Parcela N corresponde a una explanación horizontal delimitada por el Norte y por el Sur por viales de acceso a diferentes cotas. Se configura un pabellón a doble altura con acceso desde las dos calles a los niveles +135 y +142. Presenta forma sensiblemente rectangular, con una superficie de 4.160 m².

Se ha configurado una ordenación destinada a la acogida de pabellones modulares adosados, con "tipología industrialdea", de manera que se autoriza la división horizontal de la parcela en 6 módulos, de 300 m² de ocupación mínima en planta.

Si se divide en varios módulos, se requerirá la ordenación global del conjunto de la parcela mediante la redacción de un Estudio de Detalle unitario. En el Estudio de Detalle se establecerán las dimensiones de los módulos, el reparto de los aprovechamientos edificatorios, las alineaciones edificatorias límite y las rasantes, los puntos de acceso viario y las dotaciones de aparcamiento de cada módulo, la disposición de los cerramientos exteriores, y las redes interiores de servicio y su sistema de conexión con los puntos de acometida a las redes generales, teniendo en cuenta que, salvo imposibilidad acreditada, se establecerá un único punto de conexión a las redes generales por parcela.

Los suelos de la parte Este de la parcela se destinan a zona verde privada, con 612 m² de superficie y configurando parte del talud de transición de la plataforma industrial con las plataformas E y F de la primera fase de ejecución del polígono, ya totalmente ejecutada y en marcha. La parcela neta destinada a uso industrial tiene una superficie de 3.548 m².

Se respetará un retiro de la edificación de 5,7 metros respecto de los viales que le dan acceso.

También deberá respetarse lo establecido en el Informe de la Agencia Vasca del Agua URA relativo a la prohibición de uso edificatorio en la proyección vertical del dren de fondo que transporta los caudales que no pudieron ser desviados perimetralmente por la cota a la que discurrían, y que mantiene su condición de Dominio Público. Dicho dren discurre enterrado bajo el vial principal del ámbito y se define gráficamente en el plano O-10A ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS. DRENAJE GENERAL Y SANEAMIENTO PLUVIAL.

De conformidad con el Estudio Ambiental Estratégico, deberá mantenerse libre de edificaciones la zona de servidumbre de 5 metros del dren de fondo.

Igualmente, el Estudio Ambiental Estratégico impone la obligación de adoptar medidas para erradicar y controlar las especies exóticas invasoras presentes en la zona y, en concreto, la *Buddleja davidii*, *Cortaderia selloana*, *Fallopia japonica* y *Robinia pseudoacacia*.

- **CONDICIONES DE USO, OCUPACIÓN, APROVECHAMIENTO Y SUBDIVISIÓN PARCELARIA**

USOS: Actividades industriales y usos compatibles regulados según el artículo 6 de las ordenanzas generales del presente Plan Especial.

OCUPACIÓN: Superficie máxima edificable en planta: 2.653 m².
Bajo rasante se admite la construcción de un sótano de aparcamiento con la misma ocupación que en planta baja.

EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA:

Superficie máxima de techo edificable sobre rasante: 7.164 m²(t).

Esta superficie corresponde a la superficie construida en planta baja y planta alta, más el porcentaje del 35% de entreplanta edificable.

Superficie máxima de techo edificable bajo rasante: coincidente con la ocupación en planta 2.653 m²(t).

SUBDIVISIÓN Y PARCELA MÍNIMA:

SUELO INDUSTRIAL: Parcela única, susceptible de división horizontal en seis (6) módulos. La superficie mínima de los módulos no podrá ser inferior a la necesaria para acoger un pabellón con una ocupación mínima de 300 m².

ZONA VERDE PRIVADA: La zona verde privada se segregará necesariamente de la zona industrial en el caso de que se produzca la primera división horizontal de la parcela industrial propuesta en el presente documento, y deberá hacerse de forma simultánea a ésta, y quedando como parcela única no divisible. Su titularidad en proindiviso corresponderá a la parcela industrial segregada en proporción a la cabida de los módulos.

• **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN**

RASANTES: La rasante general de la explanación de la parcela se dispondrá aproximadamente a la cota +135, con un segundo acceso a la planta alta, a cota +142, desde el vial superior.

ALINEACIONES: Las alineaciones límite exteriores de la edificación se ajustarán a lo indicado en el plano O-04 ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA.

No podrá edificarse en la vertical del dren de fondo que discurre enterrado bajo el vial principal del ámbito y se define gráficamente en el plano O-10A ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS. DRENAJE GENERAL Y SANEAMIENTO PLUVIAL, por mantener su condición de Dominio Público Hidráulico.

PERFIL EDIFICATORIO: Planta baja, planta alta y entreplanta (con una superficie máxima del 35% de la ocupación en planta baja). Posibilidad de disposición de planta de sótano para aparcamiento.

ALTURA MÁXIMA: 8 metros de altura máxima a cornisa desde la rasante de la plataforma superior, salvo necesidad funcional debidamente justificada

ACCESOS RODADOS: Los accesos rodados se dispondrán desde el viario público, como se ordenan en los planos de ordenación del presente Plan Especial.

OBRAS DE URBANIZACIÓN INTERIOR:

- Complementariamente al Proyecto de Edificación se elaborará un Proyecto de las Obras Complementarias de Urbanización para el conjunto de la parcela, en el que se definan específicamente los siguientes elementos de la urbanización interior:
 - Regulación de los accesos, las calles interiores, los aparcamientos para el conjunto de la parcela y, en su

caso, la disposición de la planta de sótano para aparcamiento.

- Fijación de las rasantes de explanación, resolviendo, en su caso, el sistema de encuentro entre la plataforma de la parcela y el perímetro circundante exterior.
 - Diseño de las redes interiores de infraestructuras de servicio y resolución de sus acometidas a la red general exterior.
 - Tratamiento superficial de la urbanización y remates de jardinería, diferenciando la plataforma neta industrial de la zona verde privada.
- La urbanización deberá respetar lo establecido en el Estudio Ambiental Estratégico y en el Proyecto de Restauración Ambiental y Paisajística que se adjunta al presente Plan Especial.

APARCAMIENTO:

La previsión mínima de dotación de aparcamiento a disponer en el interior de la parcela en su conjunto será de 48 plazas.

El 80% de las plazas se destinará a aparcamiento de coches (39 unidades) y en el resto se instalarán aparcabicis, resultando 54 plazas para aparcamiento de bicicletas.

En caso de agotarse la edificabilidad máxima de la parcela. De lo contrario, se exigirá un número de plazas proporcional a la ocupación de la edificación definitivamente autorizada.

Esta dotación deberá quedar señalizada en el Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización que se presente junto con el Proyecto de Edificación.

SERVIDUMBRES:

Servidumbres que se impongan, desde el Proyecto de Urbanización, para el paso de infraestructuras generales de servicio.

FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA Ñ

- **DESCRIPCIÓN GENERAL Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

La Parcela Ñ corresponde a una explanación horizontal situada tras la parcela N. Se sitúa a la misma cota que esta última. La plataforma se configura a la rasante +142,5. Dispone de un acceso a su plataforma desde el vial público al que da frente. Presenta forma sensiblemente rectangular, con una superficie de 3.978 m².

Se ha configurado una ordenación destinada a la acogida de pabellones modulares adosados, con "tipología industrialdea", de manera que se autoriza la división horizontal de la parcela en 5 módulos, de 300 m² de ocupación mínima en planta.

Si se divide en varios módulos, se requerirá la ordenación global del conjunto de la parcela mediante la redacción de un Estudio de Detalle unitario. En el Estudio de Detalle se establecerán las dimensiones de los módulos, el reparto de los aprovechamientos edificatorios, las alineaciones edificatorias límite y las rasantes, los puntos de acceso viario y las dotaciones de aparcamiento de cada módulo, la disposición de los cerramientos exteriores, y las redes interiores de servicio y su sistema de conexión con los puntos de acometida a las redes generales, teniendo en cuenta que, salvo imposibilidad acreditada, se establecerá un único punto de conexión a las redes generales por parcela.

Los suelos de la parte Este de la parcela se destinan a zona verde privada, con 990 m² de superficie y configurando parte del talud de transición de la plataforma industrial con las plataformas E y F de la primera fase de ejecución del polígono, ya totalmente ejecutada y en marcha. La parcela neta destinada a uso industrial tiene una superficie de 2.988 m².

Se respetará un retiro de la edificación de 5,7 metros respecto de los viales que le dan acceso.

También deberá respetarse lo establecido en el Informe de la Agencia Vasca del Agua URA relativo a la prohibición de uso edificatorio en la proyección vertical del dren de fondo que transporta los caudales que no pudieron ser desviados perimetralmente por la cota a la que discurrían, y que mantiene su condición de Dominio Público. Dicho dren discurre enterrado bajo el vial principal del ámbito y se define gráficamente en el plano O-10A ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS. DRENAJE GENERAL Y SANEAMIENTO PLUVIAL.

De conformidad con el Estudio Ambiental Estratégico, deberá mantenerse libre de edificaciones la zona de servidumbre de 5 metros del dren de fondo.

Igualmente, el Estudio Ambiental Estratégico impone la obligación de adoptar medidas para erradicar y controlar las especies exóticas invasoras presentes en la zona y, en concreto, la *Buddleja davidii*, *Cortaderia selloana*, *Fallopia japonica* y *Robinia pseudoacacia*.

- **CONDICIONES DE USO, OCUPACIÓN, APROVECHAMIENTO Y SUBDIVISIÓN PARCELARIA**

USOS: Actividades industriales y usos compatibles regulados según el artículo 6 de las ordenanzas generales del presente Plan Especial.

OCUPACIÓN: Superficie máxima edificable en planta: 2.541 m².
Bajo rasante se admite la construcción de un sótano de aparcamiento con la misma ocupación que en planta baja.

EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA:

Superficie máxima de techo edificable sobre rasante: 3.430 m²(t).

Esta superficie corresponde a la superficie construida en planta baja más el porcentaje del 35% de entreplanta edificable.

Superficie máxima de techo edificable bajo rasante: coincidente con la ocupación en planta 2.541 m²(t).

SUBDIVISIÓN Y PARCELA MÍNIMA:

SUELO INDUSTRIAL: Se autoriza la división en cinco (5) parcelas, cuya superficie no podrá ser inferior a 300 m², sin perjuicio de la posibilidad de división horizontal de cada una de ellas.

ZONA VERDE PRIVADA: La zona verde privada se segregará necesariamente de la zona industrial en el caso de que se produzca la primera segregación de la parcela industrial propuesta en el presente documento, y deberá hacerse de forma simultánea a ésta, y quedando como parcela única no divisible. Su titularidad en proindiviso corresponderá a las parcelas industriales segregadas en proporción a su cabida.

- **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN**

RASANTES: La rasante general de la explanación de la parcela se dispondrá aproximadamente a la cota +142,5.

ALINEACIONES: Las alineaciones límite exteriores de la edificación se ajustarán a lo indicado en el plano O-04 ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA.

No podrá edificarse en la vertical del dren de fondo que discurre enterrado bajo el vial principal del ámbito y se define gráficamente en el plano O-10A ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS. DRENAJE GENERAL Y SANEAMIENTO PLUVIAL, por mantener su condición de Dominio Público Hidráulico.

PERFIL EDIFICATORIO: Planta baja y entreplanta (con una superficie máxima del 35% de la ocupación en planta baja). Posibilidad de disposición de planta de sótano para aparcamiento.

ALTURA MÁXIMA: 12 metros de altura máxima a cornisa desde la rasante de explanación, salvo necesidad funcional debidamente justificada.

Si se dispone un edificio específico para oficinas, su perfil máximo podrá ser de PB+2P, con una altura máxima de 10 metros a la cornisa de cubierta.

ACCESOS RODADOS: Los accesos rodados se dispondrán desde el viario público, como se ordenan en los planos de ordenación del presente Plan Especial.

OBRAS DE URBANIZACIÓN INTERIOR:

- Complementariamente al Proyecto de Edificación se elaborará un Proyecto de las Obras Complementarias de Urbanización para el conjunto de la parcela, en el que se definan específicamente los siguientes elementos de la urbanización interior:

- Regulación de los accesos, las calles interiores, los aparcamientos para el conjunto de la parcela y, en su caso, la disposición de la planta de sótano para aparcamiento.
 - Fijación de las rasantes de explanación, resolviendo, en su caso, el sistema de encuentro entre la plataforma de la parcela y el perímetro circundante exterior.
 - Diseño de las redes interiores de infraestructuras de servicio y resolución de sus acometidas a la red general exterior.
 - Tratamiento superficial de la urbanización y remates de jardinería, diferenciando la plataforma neta industrial de la zona verde privada.
- La urbanización deberá respetar lo establecido en el Estudio Ambiental Estratégico y en el Proyecto de Restauración Ambiental y Paisajística que se adjunta al presente Plan Especial.

APARCAMIENTO:

La previsión mínima de dotación de aparcamiento a disponer en el interior de la parcela en su conjunto será de 25 plazas.

El 80% de las plazas se destinará a aparcamiento de coches (20 unidades) y en el resto se instalarán aparcabicis, resultando 30 plazas para aparcamiento de bicicletas.

En caso de agotarse la edificabilidad máxima de la parcela. De lo contrario, se exigirá un número de plazas proporcional a la ocupación de la edificación definitivamente autorizada.

Esta dotación deberá quedar señalizada en el Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización que se presente junto con el Proyecto de Edificación.

SERVIDUMBRES:

Servidumbres que se impongan, desde el Proyecto de Urbanización, para el paso de infraestructuras generales de servicio.

FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA P

• **DESCRIPCIÓN GENERAL Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

La Parcela P corresponde a una explanación horizontal, configurada a la rasante +125. Dispone de un acceso a su plataforma desde el vial B, al que da frente. Presenta forma sensiblemente trapezoidal, con una superficie de 16.273 m².

La vocación urbanística de esta parcela es la de acoger la implantación de una única empresa.

Los suelos de la parte Oeste de la parcela se destinan a zona verde privada, con 2.392 m² de superficie y configurando parte del talud de transición entre la plataforma industrial y la regata actual. La parcela neta destinada a uso industrial tiene una superficie de 13.881 m².

Se respetará un retiro de la edificación de 5 m respecto a la zona verde privada y a la zona verde pública, y de 7,2 metros respecto del vial de acceso.

También deberá respetarse lo establecido en el Informe de la Agencia Vasca del Agua URA relativo a la prohibición de uso edificatorio en la proyección vertical del dren de fondo que transporta los caudales que no pudieron ser desviados perimetralmente por la cota a la que discurrían, y que mantiene su condición de Dominio Público. Dicho dren discurre enterrado bajo el vial principal del ámbito y se define gráficamente en el plano O-10A ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS. DRENAJE GENERAL Y SANEAMIENTO PLUVIAL.

De conformidad con los criterios establecidos en el vigente Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV y en el Estudio Ambiental Estratégico, el retiro de las nuevas edificaciones proyectadas respecto al nuevo cauce de la regata Apatta será, como mínimo, de 12 metros. A su vez, el retiro de la urbanización respecto de ese cauce será de 5 metros. Además, deberá mantenerse libre de edificaciones la zona de servidumbre de 5 metros del dren de fondo.

Igualmente, el Estudio Ambiental Estratégico impone la obligación de adoptar medidas para erradicar y controlar las especies exóticas invasoras presentes en la zona y, en concreto, la *Buddleja davidii*, *Cortaderia selloana*, *Fallopia japónica* y *Robinia pseudoacacia*.

- **CONDICIONES DE USO, OCUPACIÓN, APROVECHAMIENTO Y SUBDIVISIÓN PARCELARIA**

USOS: Actividades industriales y usos compatibles regulados según el artículo 6 de las ordenanzas generales del presente Plan Especial.

OCUPACIÓN: Superficie máxima edificable en planta: 8.692 m².

Bajo rasante se admite la construcción de un sótano de aparcamiento con la misma ocupación que en planta baja.

EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA:

Superficie máxima de techo edificable sobre rasante: 11.734 m²(t).

Esta superficie corresponde a la superficie construida en planta baja más el porcentaje del 35% de entreplanta edificable.

Superficie máxima de techo edificable bajo rasante: coincidente con la ocupación en planta 8.692 m²(t).

SUBDIVISIÓN Y PARCELA MÍNIMA:

SUELO INDUSTRIAL: Se autoriza la división en dos (2) parcelas, cuya superficie no podrá ser inferior a 3.500 m², sin perjuicio de la posibilidad de división horizontal de cada una de ellas.

ZONA VERDE PRIVADA: La zona verde privada se segregará necesariamente de la zona industrial en el caso de que se produzca la primera segregación de la parcela industrial propuesta en el presente documento, y deberá hacerse de forma simultánea a ésta, y quedando como parcela única no divisible. Su titularidad en proindiviso corresponderá a las parcelas industriales segregadas en proporción a su cabida.

- **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN**

RASANTES: La rasante general de la explanación de la parcela se dispondrá aproximadamente a la cota +125.

ALINEACIONES: Las alineaciones límite exteriores de la edificación se ajustarán a lo indicado en el plano O-04 ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA.

No podrá edificarse en la vertical del dren de fondo que discurre enterrado bajo el vial principal del ámbito y se define gráficamente en el plano O-10A ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS. DRENAJE GENERAL Y SANEAMIENTO PLUVIAL, por mantener su condición de Dominio Público Hidráulico.

Los retiros a la regata Apatta serán de 12 m para la edificación y 5 m para la urbanización. También deberá mantenerse libre de edificaciones la zona de servidumbre de 5 metros del dren de fondo.

PERFIL EDIFICATORIO: Planta baja y entreplanta (con una superficie máxima del 35% de la ocupación en planta baja). Posibilidad de disposición de planta de sótano para aparcamiento.

ALTURA MÁXIMA: 12 metros de altura máxima a cornisa desde la rasante de explanación, salvo necesidad funcional debidamente justificada.

Si se dispone un edificio específico para oficinas, su perfil máximo podrá ser de PB+2P, con una altura máxima de 10 metros a la cornisa de cubierta.

ACCESOS RODADOS: Los accesos rodados se dispondrán desde el viario público, como se ordenan en los planos de ordenación del presente Plan Especial.

OBRAS DE URBANIZACIÓN INTERIOR:

- Complementariamente al Proyecto de Edificación se elaborará un proyecto de las Obras Complementarias de Urbanización para el conjunto de la parcela, en el que se definan específicamente los siguientes elementos de la urbanización interior:
 - Regulación de los accesos, las calles interiores, los aparcamientos para el conjunto de la parcela y, en su caso, la disposición de la planta de sótano para aparcamiento.

- Fijación de las rasantes de explanación, resolviendo, en su caso, el sistema de encuentro entre la plataforma de la parcela y el perímetro circundante exterior.
 - Diseño de las redes interiores de infraestructuras de servicio y resolución de sus acometidas a la red general exterior.
 - Tratamiento superficial de la urbanización y remates de jardinería, diferenciando la plataforma neta industrial de la zona verde privada.
- La urbanización deberá respetar lo establecido en el Estudio Ambiental Estratégico y en el Proyecto de Restauración Ambiental y Paisajística que se adjunta al presente Plan Especial.

APARCAMIENTO:

La previsión mínima de dotación de aparcamiento a disponer en el interior de la parcela en su conjunto será de 21 plazas.

El 80% de las plazas se destinará a aparcamiento de coches (17 unidades) y en el resto se instalarán aparcabicis, resultando 24 plazas para aparcamiento de bicicletas.

En caso de agotarse la edificabilidad máxima de la parcela. De lo contrario, se exigirá un número de plazas proporcional a la ocupación de la edificación definitivamente autorizada.

Esta dotación deberá quedar señalizada en el Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización que se presente junto con el Proyecto de Edificación.

SERVIDUMBRES:

Servidumbres que se impongan, desde el Proyecto de Urbanización, para el paso de infraestructuras generales de servicio.

FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA Q

- **DESCRIPCIÓN GENERAL Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

La Parcela Q corresponde a una explanación horizontal colindante con la parcela R y en la misma plataforma, configurándose a la rasante +134,5. Dispone de accesos a su plataforma desde el vial público que la rodea por dos de sus lados. Presenta forma sensiblemente rectangular, con una superficie de 7.233 m².

La vocación urbanística de esta parcela es la de acoger la implantación de una única empresa.

Los suelos de la parte Oeste de la parcela se destinan a zona verde privada, con 288 m² de superficie y configurando parte del talud de transición entre la plataforma industrial y la regata existente. La parcela neta destinada a uso industrial tiene una superficie de 6.945 m².

Se respetará un retiro de la edificación de 5,7 m respecto al vial que de acceso a la propia parcela Q y a la R.

También deberá respetarse lo establecido en el Informe de la Agencia Vasca del Agua URA relativo a la prohibición de uso edificatorio en la proyección vertical del dren de fondo que transporta los caudales que no pudieron ser desviados perimetralmente por la cota a la que discurrían, y que mantiene su condición de Dominio Público. Dicho dren discurre enterrado bajo el vial principal del ámbito y se define gráficamente en el plano O-10A ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS. DRENAJE GENERAL Y SANEAMIENTO PLUVIAL.

De conformidad con los criterios establecidos en el vigente Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV y en el Estudio Ambiental Estratégico, el retiro de las nuevas edificaciones proyectadas respecto al nuevo cauce de la regata Apatta será, como mínimo, de 12 metros. A su vez, el retiro de la urbanización respecto de ese cauce será de 5 metros. Además, deberá mantenerse libre de edificaciones la zona de servidumbre de 5 metros del dren de fondo.

Igualmente, el Estudio Ambiental Estratégico impone la obligación de adoptar medidas para erradicar y controlar las especies exóticas invasoras presentes en la zona y, en concreto, la *Buddleja davidii*, *Cortaderia selloana*, *Fallopia japónica* y *Robinia pseudoacacia*.

- **CONDICIONES DE USO, OCUPACIÓN, APROVECHAMIENTO Y SUBDIVISIÓN PARCELARIA**

USOS: Actividades industriales y usos compatibles regulados según el artículo 6 de las ordenanzas generales del presente Plan Especial.

OCUPACIÓN: Superficie máxima edificable en planta: 4.384 m².

Bajo rasante se admite la construcción de un sótano de aparcamiento con la misma ocupación que en planta baja.

EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA:

Superficie máxima de techo edificable sobre rasante: 5.919 m²(t).

Esta superficie corresponde a la superficie construida en planta baja más el porcentaje del 35% de entreplanta edificable.

Superficie máxima de techo edificable bajo rasante: coincidente con la ocupación en planta 4.384 m²(t).

SUBDIVISIÓN Y PARCELA MÍNIMA:

SUELO INDUSTRIAL: Se autoriza la división en dos (2) parcelas industriales, cuya superficie no podrá ser inferior a 2.000 m², sin perjuicio de la posibilidad de división horizontal de cada una de ellas en un máximo de cuatro (4) módulos. La superficie mínima de los módulos no podrá ser inferior a la necesaria para acoger un pabellón con una ocupación mínima de 300 m².

ZONA VERDE PRIVADA: La zona verde privada se segregará necesariamente de la zona industrial en el caso de que se produzca la segregación de la parcela industrial propuesta en el presente documento, y deberá hacerse de forma simultánea a ésta, y quedando como parcela única no divisible. Su titularidad en proindiviso corresponderá a las parcelas industriales segregadas en proporción a la cabida de las parcelas resultantes y a la de los módulos.

- **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN**

RASANTES: La rasante general de la explanación de la parcela se dispondrá aproximadamente a la cota +134,5.

- ALINEACIONES:** Las alineaciones límite exteriores de la edificación se ajustarán a lo indicado en el plano O-04 ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA.
- No podrá edificarse en la vertical del dren de fondo que discurre enterrado bajo el vial principal del ámbito y se define gráficamente en el plano O-10A ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS. DRENAJE GENERAL Y SANEAMIENTO PLUVIAL, por mantener su condición de Dominio Público Hidráulico.
- Los retiros a la regata Apatta serán de 12 m para la edificación y 5 m para la urbanización. También deberá mantenerse libre de edificaciones la zona de servidumbre de 5 metros del dren de fondo.
- PERFIL EDIFICATORIO:** Planta baja y entreplanta (con una superficie máxima del 35% de la ocupación en planta baja). Posibilidad de disposición de planta de sótano para aparcamiento.
- ALTURA MÁXIMA:** 12 metros de altura máxima a cornisa desde la rasante de explanación, salvo necesidad funcional debidamente justificada.
- Si se dispone un edificio específico para oficinas, su perfil máximo podrá ser de PB+2P, con una altura máxima de 10 metros a la cornisa de cubierta.
- ACCESOS RODADOS:** Los accesos rodados se dispondrán desde el viario público, como se ordenan en los planos de ordenación del presente Plan Especial.
- OBRAS DE URBANIZACIÓN INTERIOR:**
- Complementariamente al Proyecto de Edificación se elaborará un Proyecto de las Obras Complementarias de Urbanización para el conjunto de la parcela, en el que se definan específicamente los siguientes elementos de la urbanización interior:

- Regulación de los accesos, las calles interiores, los aparcamientos para el conjunto de la parcela y, en su caso, la disposición de la planta de sótano para aparcamiento.
 - Fijación de las rasantes de explanación, resolviendo, en su caso, el sistema de encuentro entre la plataforma de la parcela y el perímetro circundante exterior.
 - Diseño de las redes interiores de infraestructuras de servicio y resolución de sus acometidas a la red general exterior.
 - Tratamiento superficial de la urbanización y remates de jardinería, diferenciando la plataforma neta industrial de la zona verde privada.
- La urbanización deberá respetar lo establecido en el Estudio Ambiental Estratégico y en el Proyecto de Restauración Ambiental y Paisajística que se adjunta al presente Plan Especial.

APARCAMIENTO:

La previsión mínima de dotación de aparcamiento a disponer en el interior de la parcela en su conjunto será de 64 plazas.

El 80% de las plazas se destinará a aparcamiento de coches (52 unidades) y en el resto se instalarán aparcabicis, resultando 72 plazas para aparcamiento de bicicletas.

En caso de agotarse la edificabilidad máxima de la parcela. De lo contrario, se exigirá un número de plazas proporcional a la ocupación de la edificación definitivamente autorizada.

Esta dotación deberá quedar señalizada en el Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización que se presente junto con el Proyecto de Edificación.

SERVIDUMBRES:

Servidumbres que se impongan, desde el Proyecto de Urbanización, para el paso de infraestructuras generales de servicio.

FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA R

- **DESCRIPCIÓN GENERAL Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

La Parcela R corresponde a una explanación horizontal delimitada por el Norte y por el Sur por viales de acceso a diferentes cotas. Se configura un pabellón a doble altura con acceso desde las dos calles a los niveles +134,5 y +141,5. Presenta forma sensiblemente rectangular, con una superficie de 3.685 m².

Se ha configurado una ordenación destinada a la acogida de pabellones modulares adosados, con "tipología industrialdea", de manera que se autoriza la división horizontal de la parcela en 6 módulos, de 300 m² de ocupación mínima en planta.

Si se divide en varios módulos, se requerirá la ordenación global del conjunto de la parcela mediante la redacción de un Estudio de Detalle unitario. En el Estudio de Detalle se establecerán las dimensiones de los módulos, el reparto de los aprovechamientos edificatorios, las alineaciones edificatorias límite y las rasantes, los puntos de acceso viario y las dotaciones de aparcamiento de cada módulo, la disposición de los cerramientos exteriores, y las redes interiores de servicio y su sistema de conexión con los puntos de acometida a las redes generales, teniendo en cuenta que, salvo imposibilidad acreditada, se establecerá un único punto de conexión a las redes generales por parcela.

Los suelos de la parte Oeste de la parcela se destinan a zona verde privada, con 251 m² de superficie y configurando parte del talud de transición entre la plataforma industrial y la regata existente. La parcela neta destinada a uso industrial tiene una superficie de 3.433 m².

Se respetará un retiro de la edificación de 5,7 m respecto a los dos viales que le dan acceso.

También deberá respetarse lo establecido en el Informe de la Agencia Vasca del Agua URA relativo a la prohibición de uso edificatorio en la proyección vertical del dren de fondo que transporta los caudales que no pudieron ser desviados perimetralmente por la cota a la que discurrían, y que mantiene su condición de Dominio Público. Dicho dren discurre enterrado bajo el vial principal del ámbito y se define gráficamente en el plano O-10A ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS. DRENAJE GENERAL Y SANEAMIENTO PLUVIAL.

De conformidad con los criterios establecidos en el vigente Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV y en el Estudio Ambiental Estratégico, el retiro de las nuevas edificaciones proyectadas respecto al nuevo cauce de la regata Apatta será, como mínimo, de 12 metros. A su vez, el retiro de la urbanización respecto de ese cauce será de 5 metros. Además, deberá mantenerse libre de edificaciones la zona de servidumbre de 5 metros del dren de fondo.

Igualmente, el Estudio Ambiental Estratégico impone la obligación de adoptar medidas para erradicar y controlar las especies exóticas invasoras presentes en la zona y, en concreto, la *Buddleja davidii*, *Cortaderia selloana*, *Fallopia japonica* y *Robinia pseudoacacia*.

- **CONDICIONES DE USO, OCUPACIÓN, APROVECHAMIENTO Y SUBDIVISIÓN PARCELARIA**

USOS: Actividades industriales y usos compatibles regulados según el artículo 6 de las ordenanzas generales del presente Plan Especial.

OCUPACIÓN: Superficie máxima edificable en planta: 2.527 m².
Bajo rasante se admite la construcción de un sótano de aparcamiento con la misma ocupación que en planta baja.

EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA:

Superficie máxima de techo edificable sobre rasante: 6.823 m²(t).

Esta superficie corresponde a la superficie construida en planta baja más el porcentaje del 35% de entreplanta edificable en cada una de las plantas.

Superficie máxima de techo edificable bajo rasante: coincidente con la ocupación en planta 2.527 m²(t).

SUBDIVISIÓN Y PARCELA MÍNIMA:

SUELO INDUSTRIAL: Parcela única, susceptible de división horizontal en seis (6) módulos. La superficie mínima de los módulos no podrá ser inferior a la necesaria para acoger un pabellón con una ocupación mínima de 300 m².

ZONA VERDE PRIVADA: La zona verde privada se segregará necesariamente de la zona industrial en el caso de que se produzca la primera división horizontal de la parcela industrial propuesta en el presente documento, y deberá hacerse de forma simultánea a ésta, y quedando como parcela única no divisible. Su titularidad en proindiviso corresponderá a la parcela industrial segregada en proporción a la cabida de los módulos.

- **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN**

RASANTES: La rasante general de la explanación de la parcela se dispondrá aproximadamente a la cota +134,5, con un segundo acceso a la planta alta, a cota +141,5, desde el vial superior.

ALINEACIONES: Las alineaciones límite exteriores de la edificación se ajustarán a lo indicado en el plano O-04 ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA.

No podrá edificarse en la vertical del dren de fondo que discurre enterrado bajo el vial principal del ámbito y se define gráficamente en el plano O-10A ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS. DRENAJE GENERAL Y SANEAMIENTO PLUVIAL, por mantener su condición de Dominio Público Hidráulico.

Los retiros a la regata Apatta serán de 12 m para la edificación y 5 m para la urbanización. También deberá mantenerse libre de edificaciones la zona de servidumbre de 5 metros del dren de fondo.

PERFIL EDIFICATORIO: Planta baja y entreplanta (con una superficie máxima del 35% de la ocupación en planta baja). Posibilidad de disposición de planta de sótano para aparcamiento.

ALTURA MÁXIMA: 8 metros de altura máxima a cornisa desde la rasante de la plataforma superior, salvo necesidad funcional debidamente justificada.

ACCESOS RODADOS: Los accesos rodados se dispondrán desde el viario público, como se ordenan en los planos de ordenación del presente Plan Especial.

OBRAS DE URBANIZACIÓN INTERIOR:

- Complementariamente al Proyecto de Edificación se elaborará un Proyecto de las Obras Complementarias de Urbanización para el conjunto de la parcela, en el que se definan específicamente los siguientes elementos de la urbanización interior:
 - Regulación de los accesos, las calles interiores, los aparcamientos para el conjunto de la parcela y, en su caso, la disposición de la planta de sótano para aparcamiento.
 - Fijación de las rasantes de explanación, resolviendo, en su caso, el sistema de encuentro entre la plataforma de la parcela y el perímetro circundante exterior.
 - Diseño de las redes interiores de infraestructuras de servicio y resolución de sus acometidas a la red general exterior.
 - Tratamiento superficial de la urbanización y remates de jardinería, diferenciando la plataforma neta industrial de la zona verde privada.
- La urbanización deberá respetar lo establecido en el Estudio Ambiental Estratégico y en el Proyecto de Restauración Ambiental y Paisajística que se adjunta al presente Plan Especial.

APARCAMIENTO: La previsión mínima de dotación de aparcamiento a disponer en el interior de la parcela en su conjunto será de 51 plazas. El 80% de las plazas se destinará a aparcamiento de coches (41 unidades) y en el resto se instalarán aparcabicis, resultando 60 plazas para aparcamiento de bicicletas.

En caso de agotarse la edificabilidad máxima de la parcela. De lo contrario, se exigirá un número de plazas proporcional a la ocupación de la edificación definitivamente autorizada.

Esta dotación deberá quedar señalizada en el Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización que se presente junto con el Proyecto de Edificación.

SERVIDUMBRES: Servidumbres que se impongan, desde el Proyecto de Urbanización, para el paso de infraestructuras generales de servicio.

FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA S

- **DESCRIPCIÓN GENERAL Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

La Parcela S corresponde a una explanación horizontal situada en el límite Sur del subámbito, próxima a las edificaciones existentes, fruto del desarrollo urbanístico de la primera fase del polígono. Se configura a la rasante +141 / +141,5. Presenta forma irregular, con una superficie de 9.618 m².

La vocación urbanística de esta parcela es la de acoger la implantación de una única empresa.

Los suelos que rodean el vértice Sureste de la parcela, con 991 m² de superficie y configurando parte del talud de transición de la plataforma industrial con el vial de comunicación con las edificaciones de la primera fase de ejecución del polígono, ya totalmente ejecutada y en marcha. La parcela neta destinada a uso industrial tiene una superficie de 8.626 m².

Se respetará un retiro de la edificación de 5 m respecto a las zonas verdes públicas y privadas, y de 13 m a la regata Apatta por motivos de la ordenación de la parcela.

También deberá respetarse lo establecido en el Informe de la Agencia Vasca del Agua URA relativo a la prohibición de uso edificatorio en la proyección vertical del dren de fondo que transporta los caudales que no pudieron ser desviados perimetralmente por la cota a la que discurrían, y que mantiene su condición de Dominio Público. Dicho dren discurre enterrado bajo el vial principal del ámbito y se define gráficamente en el plano O-10A ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS. DRENAJE GENERAL Y SANEAMIENTO PLUVIAL.

De conformidad con los criterios establecidos en el vigente Plan Territorial Sectorial de Ordenación de Márgenes de los Ríos y Arroyos de la CAPV y en el Estudio Ambiental Estratégico, el retiro de las nuevas edificaciones proyectadas respecto al nuevo cauce de la regata Apatta será, como mínimo, de 12 metros. A su vez, el retiro de la urbanización respecto de ese cauce será de 5 metros. Además, deberá mantenerse libre de edificaciones la zona de servidumbre de 5 metros del dren de fondo.

Igualmente, el Estudio Ambiental Estratégico impone la obligación de adoptar medidas para erradicar y controlar las especies exóticas invasoras presentes en la zona y, en concreto, la *Buddleja davidii*, *Cortaderia selloana*, *Fallopia japónica* y *Robinia pseudoacacia*.

- **CONDICIONES DE USO, OCUPACIÓN, APROVECHAMIENTO Y SUBDIVISIÓN PARCELARIA**

USOS: Actividades industriales y usos compatibles regulados según el artículo 6 de las ordenanzas generales del presente Plan Especial.

OCUPACIÓN: Superficie máxima edificable en planta: 5.271 m².

Bajo rasante se admite la construcción de un sótano de aparcamiento con la misma ocupación que en planta baja.

EDIFICABILIDAD URBANÍSTICA:

Superficie máxima de techo edificable sobre rasante: 7.116 m²(t).

Esta superficie corresponde a la superficie construida en planta baja más el porcentaje del 35% de entreplanta edificable.

Superficie máxima de techo edificable bajo rasante: coincidente con la ocupación en planta 5.271 m²(t).

SUBDIVISIÓN Y PARCELA MÍNIMA:

SUELO INDUSTRIAL: Se autoriza la división en cuatro (4) parcelas, cuya superficie no podrá ser inferior a 1.000 m², sin perjuicio de la posibilidad de división horizontal de cada una de ellas.

ZONA VERDE PRIVADA: La zona verde privada se segregará necesariamente de la zona industrial en el caso de que se produzca la primera segregación de la parcela industrial propuesta en el presente documento, y deberá hacerse de forma simultánea a ésta, y quedando como parcela única no divisible. Su titularidad en proindiviso corresponderá a las parcelas industriales segregadas en proporción a su cabida.

- **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN**

RASANTES: La rasante general de la explanación de la parcela se dispondrá aproximadamente a la cota +141 / +141,5.

ALINEACIONES: Las alineaciones límite exteriores de la edificación se ajustarán a lo indicado en el plano O-04 ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA.

No podrá edificarse en la vertical del dren de fondo que discurre enterrado bajo el vial principal del ámbito y se define gráficamente en el plano O-10A ESQUEMAS DE INFRAESTRUCTURAS. DRENAJE GENERAL Y SANEAMIENTO PLUVIAL, por mantener su condición de Dominio Público Hidráulico.

Los retiros a la regata Apatta serán de 12 m para la edificación y 5 m para la urbanización. También deberá mantenerse libre de edificaciones la zona de servidumbre de 5 metros del dren de fondo.

PERFIL EDIFICATORIO: Planta baja y entreplanta (con una superficie máxima del 35% de la ocupación en planta baja). Posibilidad de disposición de planta de sótano para aparcamiento.

ALTURA MÁXIMA: 12 metros de altura máxima a cornisa desde la rasante de explanación, salvo necesidad funcional debidamente justificada.

Si se dispone un edificio específico para oficinas, su perfil máximo podrá ser de PB+2P, con una altura máxima de 10 metros a la cornisa de cubierta.

ACCESOS RODADOS: Los accesos rodados se dispondrán desde el viario público, como se ordenan en los planos de ordenación del presente Plan Especial.

OBRAS DE URBANIZACIÓN INTERIOR:

- Complementariamente al Proyecto de Edificación se elaborará un Proyecto de las Obras Complementarias de Urbanización para el conjunto de la parcela, en el que se definan específicamente los siguientes elementos de la urbanización interior:

- Regulación de los accesos, las calles interiores, los aparcamientos para el conjunto de la parcela y, en su caso, la disposición de la planta de sótano para aparcamiento.
 - Fijación de las rasantes de explanación, resolviendo, en su caso, el sistema de encuentro entre la plataforma de la parcela y el perímetro circundante exterior.
 - Diseño de las redes interiores de infraestructuras de servicio y resolución de sus acometidas a la red general exterior.
 - Tratamiento superficial de la urbanización y remates de jardinería, diferenciando la plataforma neta industrial de la zona verde privada.
- La urbanización deberá respetar lo establecido en el Estudio Ambiental Estratégico y en el Proyecto de Restauración Ambiental y Paisajística que se adjunta al presente Plan Especial.

APARCAMIENTO:

La previsión mínima de dotación de aparcamiento a disponer en el interior de la parcela en su conjunto será de 20 plazas.

El 80% de las plazas se destinará a aparcamiento de coches (16 unidades) y en el resto se instalarán aparcabicis, resultando 24 plazas para aparcamiento de bicicletas.

En caso de agotarse la edificabilidad máxima de la parcela. De lo contrario, se exigirá un número de plazas proporcional a la ocupación de la edificación definitivamente autorizada.

Esta dotación deberá quedar señalizada en el Proyecto de Obras Complementarias de Urbanización que se presente junto con el Proyecto de Edificación.

SERVIDUMBRES:

Servidumbres que se impongan, desde el Proyecto de Urbanización, para el paso de infraestructuras generales de servicio.

PARCELAS DE USO PÚBLICO

FICHA URBANÍSTICA DE LA PARCELA DE EQUIPAMIENTO PÚBLICO

- **DESCRIPCIÓN GENERAL Y CRITERIOS DE ORDENACIÓN**

La Parcela de Equipamiento Público corresponde a una plataforma sensiblemente horizontal configurada a la rasante +115 y se encuentra insertada en el parque público previsto en el polígono. Dispone de un acceso a su plataforma desde el vial público que comunica el polígono con el aparcamiento del parque. Presenta forma sensiblemente triangular, con una superficie de 424 m².

Esta Parcela se prevé para la implantación de un edificio de equipamiento público de servicio al parque.

El Estudio Ambiental Estratégico impone la obligación de adoptar medidas para erradicar y controlar las especies exóticas invasoras presentes en la zona y, en concreto, la *Buddleja davidii*, *Cortaderia selloana*, *Fallopia japónica* y *Robinia pseudoacacia*.

- **CONDICIONES DE USO, OCUPACIÓN, APROVECHAMIENTO Y SUBDIVISIÓN PARCELARIA**

USOS: Edificio de carácter dotacional público, de titularidad pública, destinado a actividades hosteleras, regulado según el artículo 6 de las ordenanzas generales del presente Plan Especial.

OCUPACIÓN: Superficie máxima edificable en planta: 158 m².

EDIFICABILIDAD FÍSICA: Superficie máxima de techo edificable sobre rasante: 315 m²(t).

SUBDIVISIÓN Y PARCELA MÍNIMA: Parcela única.

- **CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y URBANIZACIÓN**

RASANTES: La rasante general de la explanación de la parcela se dispondrá aproximadamente entre las cotas +115.

ALINEACIONES: La edificación deberá construirse en el interior de la parcela de equipamiento, sin tener que respetar retiros a los linderos públicos.

PERFIL EDIFICATORIO: Planta baja y planta alta.

ALTURA MÁXIMA: 6 metros de altura máxima a cornisa desde la rasante de explanación, salvo necesidad funcional debidamente justificada.

ACCESOS RODADOS: Los accesos rodados se dispondrán desde el viario público, como se ordenan en los planos de ordenación del presente Plan Especial.

OBRAS DE URBANIZACIÓN INTERIOR:

- Complementariamente al Proyecto de Edificación se elaborará un proyecto de las Obras Complementarias de Urbanización para el conjunto de la parcela, en el que se definan específicamente los siguientes elementos de la urbanización interior:
 - Regulación de los accesos y ubicación de la edificación en la parcela.
 - Fijación de las rasantes de explanación, resolviendo, en su caso, el sistema de encuentro entre la plataforma de la parcela y el perímetro circundante exterior.
 - Diseño de las redes interiores de infraestructuras de servicio y resolución de sus acometidas a la red general exterior.
 - Tratamiento superficial de la urbanización.

- La urbanización deberá respetar lo establecido en el Estudio Ambiental Estratégico y en el Proyecto de Restauración Ambiental y Paisajística que se adjunta al presente Plan Especial.

APARCAMIENTO: No se establece dotación mínima para esta parcela

SERVIDUMBRES: Servidumbres que se impongan, desde el Proyecto de Urbanización, para el paso de infraestructuras generales de servicio.