

DOCUMENTO 3
NORMAS URBANISTICAS
MODIFICADAS

3ª MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL A.U. 10.A. LERUN TXIKI MORTERIKA DEL P.G.O.U. DE ELGOIBAR

FICHA URBANISTICA	PARCELA 1 b.10. PARCELAS DE ACTIVIDADES ECONOMICAS: PARCELAS INDSUSTRIALES TIPO I		
Descripción general y criterios de ordenación	La parcela 1 corresponde a una plataforma dispuesta a la cota de referencia +41, 64 entre la CN-634 y el vial central del ámbito, junto al acceso desde la nueva glorieta en la CN-634. Dispone de dos accesos de entrada y salida (rodado y peatonal) desde el vial central (cota +45, 64) y un acceso más, únicamente de salida, próximo a la glorieta (cota +41, 64)		
Condiciones de uso, ocupación, edificabilidad y subdivisión parcelaria	Superficie	7.552, 83 m ²	
	Usos	Propiciados	Industriales
		Admisibles	Terciario: Comerciales (categorías 2ª, 3ª, 4ª y 5ª), Oficinas, Hoteleros, Hosteleros, Recreativos, Garaje. Vivienda auxiliar Equipamiento comunitario
	Ocupación	6.675 m ²	
	Edificabilidad urbanística sobre rasante	4.975, 00 m ² (t)	
	Subdivisión y parcela mínima	Se permite la subdivisión hasta un mínimo de 750 m ² por parcela y 10 m. de fachada mínima	
Condiciones de edificación y urbanización	Rasantes	La rasante general de explanación de la parcela se prevé a la cota aproximada +41.64 con una tolerancia de ±0.75 m.	
	Alineaciones	Se ajustará a lo establecido en el plano II.6	
	Perfil edificatorio	2 plantas sobre rasante/ 2 plantas bajo rasante	
	Altura máxima	11 m. a cornisa desde la rasante media de la plataforma. Por necesidades de los procesos productivos de las empresas que se vayan a instalar, el Ayuntamiento podrá señalar alturas y perfiles superiores, sin superar la edificabilidad máxima asignada a la parcela.	
	Accesos rodados	Se ajustará a lo establecido en el plano II.6	
	Obras de urbanización interior	Complementariamente al Proyecto de Edificación se redactará un Proyecto de Obras de Urbanización para el conjunto de la parcela definiendo específicamente los siguientes elementos de la urbanización interior: - Ordenación y tratamiento de los espacios de antepuertas, regulando los accesos y definiendo los aparcamientos que pudiera haber. - Fijación de las rasantes de explanación, resolviendo, en su caso, el sistema de encuentro entre la plataforma y la red viaria exterior. - Diseño de las redes interiores de infraestructuras de servicio y resolución de sus acometidas a la red general exterior	
	Dotaciones-Aparcamiento	111 plazas en parcela privada	
Condiciones de gestión	En el caso de la implantación de una única empresa sólo se requerirá Proyecto de Edificación con Proyecto complementario de Obras de Urbanización. En el caso de plantearse una subdivisión parcelaria se requerirá la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle para la Totalidad de la parcela con su correspondiente Proyecto Complementario de Obras de Urbanización. En el Estudio de Detalle se fijarán para las diferentes subparcelas, las edificabilidades, las alineaciones de edificación, el sistema de accesos y calles interiores, las dotaciones de aparcamiento, las redes de servicio interiores y la disposición de los cerramientos exteriores y los cuartos de contadores.		

3ª MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL A.U. 10.A. LERUN TXIKI MORTERIKA DEL P.G.O.U. DE ELGOIBAR

Servidumbres	Servidumbres que se impongan en el Proyecto de Urbanización del Sector para el paso de Infraestructuras Generales de Servicio. Servidumbre de paso y maniobra de vehículos que en su caso se dispongan en el Estudio de Detalle.
--------------	---

3ª MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL A.U. 10.A. LERUN TXIKI MORTERIKA DEL P.G.O.U. DE ELGOIBAR

FICHA URBANISTICA	PARCELA 2 b.10. PARCELAS DE ACTIVIDADES ECONOMICAS: PARCELAS INDSUSTRIALES TIPO I		
Descripción general y criterios de ordenación	La parcela 2 corresponde a una plataforma dispuesta a la cota de referencia +47,639 entre la CN-634 y el vial central del ámbito, en su extremo final. Dispone de dos accesos de entrada y salida (rodado y peatonal) desde el vial central (cota +47, 60) y otro desde el vial perimetral Sur (cota +49, 27)		
Condiciones de uso, ocupación, edificabilidad y subdivisión parcelaria	Superficie	2.631, 63 m ²	
	Usos	Propiciados	Industriales
		Admisibles	Terciario: Comerciales (categorías 2ª, 3ª, 4ª y 5ª), Oficinas, Hoteleros, Hosteleros, Recreativos, Garaje. Vivienda auxiliar Equipamiento comunitario
	Ocupación	1.950 m ²	
	Edificabilidad urbanística sobre rasante	2.697, 70 m ² (t)	
	Subdivisión y parcela mínima	Se permite la subdivisión hasta un mínimo de 750 m ² por parcela y 10 m. de fachada mínima	
Condiciones de edificación y urbanización	Rasantes	La rasante general de explanación de la parcela se prevé a la cota aproximada +47.639 con una tolerancia de ±0.75 m.	
	Alineaciones	Se ajustará a lo establecido en el plano II.6	
	Perfil edificatorio	2 plantas sobre rasante/ 2 plantas bajo rasante	
	Altura máxima	11 m. a cornisa desde la rasante media de la plataforma. Por necesidades de los procesos productivos de las empresas que se vayan a instalar, el Ayuntamiento podrá señalar alturas y perfiles superiores, sin superar la edificabilidad máxima asignada a la parcela.	
	Accesos rodados	Se ajustará a lo establecido en el plano II.6	
	Obras de urbanización interior	Complementariamente al Proyecto de Edificación se redactará un Proyecto de Obras de Urbanización para el conjunto de la parcela definiendo específicamente los siguientes elementos de la urbanización interior: - Ordenación y tratamiento de los espacios de antepuertas, regulando los accesos y definiendo los aparcamientos que pudiera haber. - Fijación de las rasantes de explanación, resolviendo, en su caso, el sistema de encuentro entre la plataforma y la red viaria exterior. - Diseño de las redes interiores de infraestructuras de servicio y resolución de sus acometidas a la red general exterior	
	Dotaciones-Aparcamiento	14 plazas en parcela privada	
Condiciones de gestión	En el caso de la implantación de una única empresa sólo se requerirá Proyecto de Edificación con Proyecto complementario de Obras de Urbanización. En el caso de plantearse una subdivisión parcelaria se requerirá la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle para la Totalidad de la parcela con su correspondiente Proyecto Complementario de Obras de Urbanización. En el Estudio de Detalle se fijarán para las diferentes subparcelas, las edificabilidades, las alineaciones de edificación, el sistema de accesos y calles interiores, las dotaciones de aparcamiento, las redes de servicio interiores y la disposición de los cerramientos exteriores y los cuartos de contadores.		

3ª MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL A.U. 10.A. LERUN TXIKI MORTERIKA DEL P.G.O.U. DE ELGOIBAR

Servidumbres	<p>Servidumbres que se impongan en el Proyecto de Urbanización del Sector para el paso de Infraestructuras Generales de Servicio.</p> <p>Servidumbre de paso y maniobra de vehículos que en su caso se dispongan en el Estudio de Detalle.</p> <p>Servidumbre de paso peatonal público a través de una franja de terreno con una anchura de 3 m y una longitud de 53, 92 m. hasta la acera en el límite de esta parcela con la Parcela 1. El mantenimiento y limpieza de esta superficie correrá a cargo del Ayuntamiento de Elgoibar.</p> <p>En cuanto al cierre o vallado de protección de dicho tramo se establecen las siguientes condiciones:</p> <p>En los tramos con desnivel superior a 6 m., fundamentalmente con respecto a la Parcela 1, el cierre será como mínimo de 1, 10 m. de altura. En los tramos con desnivel inferior a 6 m. el cierre será como mínimo de 0, 90 m. de altura.</p> <p>El cierre con respecto al resto de la Parcela 2 consistirá en una barandilla o pasamanos, y será calada si la altura es superior a 0, 90 m.</p> <p>No será posible hacer un cierre opaco superior a 1,10m de altura en los límites de parcela que lindan con la zona de servidumbre de paso. En caso de que el cierre con la parcela 1 sea superior a 1,10m de altura, este cierre deberá ser vegetal y se deberá ubicar fuera de la zona de servidumbre de paso.</p>
--------------	---

3ª MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL A.U. 10.A. LERUN TXIKI MORTERIKA DEL P.G.O.U. DE ELGOIBAR

FICHA URBANISTICA	PARCELA 3 b.10. PARCELAS DE ACTIVIDADES ECONOMICAS: PARCELAS INDSUSTRIALES TIPO II		
Descripción general y criterios de ordenación	La parcela 3 corresponde a una plataforma entre el vial central del ámbito y el vial perimetral Sur dispuesta a cota de referencia +45, 64 desde el vial central del ámbito. Cuenta con acceso rodado y peatonal a doble rasante, tanto desde el vial central (planta baja), como desde el vial perimetral Sur (planta primera) Dispone de cinco accesos de entrada y salida (rodado y peatonal) desde el vial central (cotas +45, 00, +46, 05 y + 46, 70) y otros dos accesos desde el vial perimetral Sur (cotas +50, 25 y +51, 33)		
Condiciones de uso, ocupación, edificabilidad y subdivisión parcelaria	Superficie	4.459, 52 m ²	
	Usos	Propiciados	Industriales
		Admisibles	Terciario: Comerciales (categorías 2ª, 3ª, 4ª y 5ª), Oficinas, Hoteleros, Hosteleros, Recreativos, Garaje. Vivienda auxiliar Equipamiento comunitario
	Ocupación	4.459, 52 m ²	
	Edificabilidad urbanística sobre rasante	9.724, 90 m ² (t)	
	Subdivisión y parcela mínima	Se permite la subdivisión hasta un mínimo de 750 m ² por parcela y 10 m. de fachada mínima, admitiéndose la división en propiedad horizontal	
Condiciones de edificación y urbanización	Rasantes	La rasante general de explanación de la parcela se prevé a la cota aproximada +45, 64 con una tolerancia de ±0.75 m.	
	Alineaciones	Se ajustará a lo establecido en el plano II.6	
	Perfil edificatorio	3 plantas sobre rasante desde el vial central/ 2 plantas bajo rasante	
	Altura máxima	14 m. a cornisa desde la rasante media de la plataforma. Por necesidades de los procesos productivos de las empresas que se vayan a instalar, el Ayuntamiento podrá señalar alturas y perfiles superiores, sin superar la edificabilidad máxima asignada a la parcela.	
	Accesos rodados	Se ajustará a lo establecido en el plano II.6	
	Obras de urbanización interior	Complementariamente al Proyecto de Edificación se redactará un Proyecto de Obras de Urbanización para el conjunto de la parcela definiendo específicamente los siguientes elementos de la urbanización interior: - Ordenación y tratamiento de los espacios de antepuertas, regulando los accesos y definiendo los aparcamientos que pudiera haber. - Fijación de las rasantes de explanación, resolviendo, en su caso, el sistema de encuentro entre la plataforma y la red viaria exterior. - Diseño de las redes interiores de infraestructuras de servicio y resolución de sus acometidas a la red general exterior	
	Dotaciones-Aparcamiento	13 plazas en parcela privada	
Condiciones de gestión	En el caso de la implantación de una única empresa sólo se requerirá Proyecto de Edificación con Proyecto complementario de Obras de Urbanización. En el caso de plantearse una subdivisión parcelaria se requerirá la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle para la Totalidad de la parcela con su correspondiente Proyecto Complementario de Obras de Urbanización. En el Estudio de Detalle se fijarán para las diferentes subparcelas, las edificabilidades, las		

3ª MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL A.U. 10.A. LERUN TXIKI MORTERIKA DEL P.G.O.U. DE ELGOIBAR

	alineaciones de edificación, el sistema de accesos y calles interiores, las dotaciones de aparcamiento, las redes de servicio interiores y la disposición de los cerramientos exteriores y los cuartos de contadores.
Servidumbres	Servidumbres que se impongan en el Proyecto de Urbanización del Sector para el paso de Infraestructuras Generales de Servicio. Servidumbre de paso y maniobra de vehículos que en su caso se dispongan en el Estudio de Detalle.

3ª MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL A.U. 10.A. LERUN TXIKI MORTERIKA DEL P.G.O.U. DE ELGOIBAR

FICHA URBANISTICA	PARCELA 4 b.10. PARCELAS DE ACTIVIDADES ECONOMICAS: PARCELAS INDUSTRIALES TIPO II		
Descripción general y criterios de ordenación	La parcela 4 corresponde a una plataforma entre el extremo final del vial central del ámbito y el inicio del vial perimetral Sur dispuesta a la cota de referencia +47, 24 desde el vial central del ámbito. Dispone de acceso de entrada y salida (rodado y peatonal) desde el vial central (cotas +47 24)		
Condiciones de uso, ocupación, edificabilidad y subdivisión parcelaria	Superficie	752, 84 m ²	
	Usos	Propiciados	Industriales
		Admisibles	Terciario: Comerciales (categorías 2ª, 3ª, 4ª y 5ª), Oficinas, Hoteleros, Hosteleros, Recreativos, Garaje. Vivienda auxiliar Equipamiento comunitario
	Ocupación	752, 84 m ²	
	Edificabilidad sobre rasante	urbanística	1.618, 40 m ² (t)
	Subdivisión y parcela mínima	Se permite la subdivisión hasta un mínimo de 750 m ² por parcela y 10 m. de fachada mínima, admitiéndose la división en propiedad horizontal	
Condiciones de edificación y urbanización	Rasantes	La rasante general de explanación de la parcela se prevé a la cota aproximada +47, 24 con una tolerancia de ±0.75 m.	
	Alineaciones	Se ajustará a lo establecido en el plano II.6	
	Perfil edificatorio	3 plantas sobre rasante desde el vial central/ 2 plantas bajo rasante	
	Altura máxima	14 m. a cornisa desde la rasante media de la plataforma. Por necesidades de los procesos productivos de las empresas que se vayan a instalar, el Ayuntamiento podrá señalar alturas y perfiles superiores, sin superar la edificabilidad máxima asignada a la parcela.	
	Accesos rodados	Se ajustará a lo establecido en el plano II.6	
	Obras de urbanización interior	Complementariamente al Proyecto de Edificación se redactará un Proyecto de Obras de Urbanización para el conjunto de la parcela definiendo específicamente los siguientes elementos de la urbanización interior: - Ordenación y tratamiento de los espacios de antepuertas, regulando los accesos y definiendo los aparcamientos que pudiera haber. - Fijación de las rasantes de explanación, resolviendo, en su caso, el sistema de encuentro entre la plataforma y la red viaria exterior. - Diseño de las redes interiores de infraestructuras de servicio y resolución de sus acometidas a la red general exterior	
Dotaciones- Aparcamiento	No se establecen plazas de aparcamiento en parcela privada		
Condiciones de gestión	En el caso de la implantación de una única empresa sólo se requerirá Proyecto de Edificación con Proyecto complementario de Obras de Urbanización. En el caso de plantearse una subdivisión parcelaria se requerirá la redacción y aprobación de un Estudio de Detalle para la Totalidad de la parcela con su correspondiente Proyecto Complementario de Obras de Urbanización. En el Estudio de Detalle se fijarán para las diferentes subparcelas, las edificabilidades, las alineaciones de edificación, el sistema de accesos y calles interiores, las dotaciones de aparcamiento, las redes de servicio interiores y la disposición de los cerramientos exteriores y los cuartos de contadores.		

**3ª MODIFICACION DEL PLAN PARCIAL A.U. 10.A. LERUN
TXIKI MORTERIKA DEL P.G.O.U. DE ELGOIBAR**

Servidumbres	Servidumbres que se impongan en el Proyecto de Urbanización del Sector para el paso de Infraestructuras Generales de Servicio. Servidumbre de paso y maniobra de vehículos que en su caso se dispongan en el Estudio de Detalle.

Elgoibar, Marzo de 2.018.

Aitor Gabilondo Ruiz
Abogado

GIRDER INGENIEROS S.L.P.