



MODIFICACIÓN PUNTUAL DE ELEMENTOS
DE LAS NORMAS SUBSIDIARIAS DEL PLANEAMIENTO
MUNICIPAL DE ORDIZIA (GIPUZKOA),
A.I.U.1 5 "TXINDOKI"

Febrero 2001

DOCUMENTO N° 3 . DOCUMENTACION MODIFICADA



DOCUMENTO N°3

ANEJO N°3 DOCUMENTACIÓN MODIFICADA

3.1- NORMATIVA

3.2- PLANOS

- 1 a- CONDICIONES DE GESTION DEL A.I.U. 15 "P° TXINDOKI"V
- 1 b- CONDICIONES DE GESTION DEL A.I.U. 15 "P° TXINDOKI"
- 2a- CONDICIONES DE EDIFICACION DEL A.I.U. 15 "P° TXINDOK
- 2b- CONDICIONES DE EDIFICACION DEL A.I.U. 15 "P° TXINDOKI"
- 2c- CONDICIONES DE EDIFICACION DEL A.I.U. 15 "P° TXINDOK
- II.3- SISTEMAS GENERALES: RED VIARIA, ESPACIOS LIBRES Y EQUIPAMIENTO COMUNITARIO
- II.4- CLASIFICACIÓN DEL SUELO. DELIMITACIÓN DE ÁREAS DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA
- II.5-ZONIFICACIÓN GLOBAL
- II.6-ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA
- II.7- CONDICIONES DE DESARROLLO, GESTIÓN URBANÍSTICA Y EJECUCIÓN
- II.8- CONDICIONES DE EDIFICACIÓN, DOMINIO Y USO. ALINEACIONES Y RASANTES



A.I.U. "15 _P° **TXINDOKI**"

(Superficie: **73.635.- m²**)

1.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

- Mantenimiento de las características generales del Area consolidando tanto la edificación como el uso industrial existentes proponiéndose al mismo tiempo la ocupación de las parcelas actualmente vacantes. ...
- Con este criterio se delimitan tres unidades de ejecución a desarrollar por el sistema de compensación, en las que se contempla Un nuevo aprovechamiento edificatorio estimado para el uso industrial de 18.335,- m² (t).(#).
- Se propone asimismo la consecución de un paseo de borde de río en la trasera de las edificaciones industriales que, además de dignificar una zona siempre expuesta al deterioro físico y ambiental por lo oculta, venga a constituir un recorrido peatonal alternativo a la carretera para los peatones que realizan el itinerario Ordizia-Zaldibia y viceversa.
- Con el objetivo de obtener los terrenos necesarios para ello, se delimitan dos ámbitos de expropiación en las partes consolidadas del Area, considerando que su continuidad está garantizada en las unidades de ejecución a través de las cesiones que también se plantean en las mismas.
- Permitir la ampliación de ORKLI, S.Coop. mediante la agrupación o agregación de fincas para crear un único complejo industrial propiedad de esta empresa.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

ZONA B.10/15 (Industria Común)

(Superficie: **57.631.-m²**)

Condiciones particulares de edificación:

Condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio:

· Edificación existente:

El aprovechamiento edificatorio normativo será el resultante de la forma actual de las edificaciones

· Aprovechamiento nuevo:

En la UE."15.1", el aprovechamiento edificatorio normativo será el resultante de la envolvente máxima autorizada, limitada por el perfil, la altura y las alineaciones definidas en la presente Norma Particular y el Plano 11.8

- En la UE."15.3".....5.813.-m²(t)(#)

- En la UE."15.5".....6.000.-m²(t)

Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

· Perfil de edificación~.....II/I

· Altura de edificación~.....10,00.-m.

· Se consolida el aprovechamiento y forma de las edificaciones existentes que superan los parámetros establecidos de forma general para el Area.

· Ocupación máxima de la edificación en la UE."15.5".....5.000.- m².

· Frente continuo máximo de edificación en la UE."15.5"~.....90.- ml.

(#) Aprovechamiento sin considerar 2.485.-m² de sótano en la U.E.1 5.3 destinados para usos auxiliares dei principai.



En el caso de la **UE."15.3"**, en razón de su adaptación de los parámetros del edificio colindante al que se adosa, los parámetros serán los siguientes:

- Perfil de edificación:.....III/I
- Altura de edificación máxima:.....**12,50.-m.**
- Altura libre máxima de la planta de sótano;.....**3,60.-m.**
- Altura libre mínima en la planta primera industrial:.....**3,40.-m.**
- Se permite un vuelo en la zona administrativa:**0,80.-m.**

ZONA E.10115 (Carreteras)

(Superficie: 16.004.-m²)

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

- Clasificación del suelo:
 - SUELO URBANO Carente de urbanización consolidada en el caso de los terrenos incluidos en las unidades de ejecución delimitadas, y con urbanización consolidada en los restantes supuestos
- Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:
 - EJECUCION DIRECTA
- Programa de actuación:
 - "EN EJECUCION" a partir de la aprobación definitiva de las Normas Subsidiarias.
- Régimen general de asignación del aprovechamiento urbanístico:
 - El Aprovechamiento Medio de las unidades de ejecución delimitadas, será en cada caso el resultante de la división entre el aprovechamiento lucrativo total previsto en el ámbito de referencia, y la superficie de los terrenos computables del mismo. (1)
 - En los restantes supuestos se estará a lo dispuesto en la legislación vigente.

III.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

- Las condiciones de Zonificación pormenorizada en el Area se ajustarán, con carácter normativo, a lo establecido en el plano II.6 "Zonificación pormenorizada (Area urbana)".

- Características de la ordenación

· Uso industrial:

Aprovechamiento edificatorio nuevo.:

- En la UE."15.1" (Estimado).....**396.-m²(t)**
- En la UE."15.3"~.....**5.813.-m²(t)(#)**
- En la UE."15.5"~.....**6.000.-m²(t)**

(1) Se estará a todos los efectos a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas Generales del presente Proyecto
~ Aprovechamiento sin considerar 2.485 m² de sótano en la U.E.15.3 destinados para usos auxiliares del principal



2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

Las condiciones para la nueva edificación prevista en las Unidades de Ejecución UE."15.1", UE."15.3" y UE."15.5", se determinan gráficamente en los gráficos correspondientes de la presente Norma Particular.

3.- OBRAS DE URBANIZACION E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS URBANOS

- Urbanización de los espacios públicos resultantes de las unidades de ejecución delimitadas.
- Urbanización del paseo de ribera resultante de los ámbitos de expropiación previstos.

4.- CONDICIONES JURIDICAS DE GESTION URBANISTICA Y EJECUCION

- Condiciones de gestión

- Se delimitan las unidades de ejecución UE."15.1" de 4.725.- m² de superficie UE."15.3" de 5.370.-m² de superficie y UE."15.5" de 19.294.- m² de superficie, que se desarrollarán por el sistema de compensación.

- Una vez desarrollada la UE "15.3", la finca resultante se agrupara o agregara a la parcela consolidada propiedad de ORKLI, 5. Coop. de forma y manera que formen un único ámbito de gestión. Se tomara en consideración su vinculación con el Sector de Arama también propiedad de ORKLI, 5. Coop. En cuanto a la dotación de aparcamientos que le pudiera corresponder a esta unidad estos se resolverán en la misma tanto en la zona de uso y dominio público como en la de propiedad privada y/o en el conjunto de parcelas industriales que son propiedad de esta empresa.

- Se delimitan asimismo los ámbitos de expropiación AE."15.2" de 1.069.- m² de superficie y AE."15.4" de 1.118.- m² de superficie.

- Condiciones de financiación de las cargas de urbanización:

- La urbanización de los espacios públicos resultantes de las unidades de ejecución delimitadas, correrá a cargo de los propietarios de terrenos de las mismas.

- La urbanización del paseo de ribera proyectado será financiada por el Ayuntamiento de Ordizia.

- Plazos de ejecución:

- No se establecen plazos para la ejecución de las obras de urbanización asignadas a la administración.

- Respecto a los plazos para la gestión y para el cumplimiento de las obligaciones de urbanización y edificación se aplicarán las condiciones establecidas con carácter general en el presente documento.

5.- GRÁFICOS

- 1a. CONDICIONES DE GESTIÓN.....Escala 1/1 000
- 1b. CONDICIONES DE GESTION.....Escala 1/1 000
- 2a. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.....Escala 1/500
- 2b. CONDICIONES DE EDIFICACION.....Escala 1/500
- 2c. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN.....Escala 1/500





ORDIZIAKO UDALA