MODIFICACION DE NN.SS. ORDIZIA

A.I.U. 12 UPABI

MEMORIA

REDACTOR:	ESTUDIO ARIZMENDI UNZUETA S.L.P.
PROMOTOR:	ORDIZIAKO UDALA-AYUNTAMIENTO DE ORDIZIA.
ARQUITECTO:	FERNANDO ARIZMENDI UNZUETA
INGENIERO:	MANUEL ARIZMENDI UNZUETA
SITUACIÓN:	Carretera de Laskaibar.- ORDIZIA
FECHA:	OCTUBRE 2012

ESTUDIO ARIZMENDI UNZUETA
ARQUITECTURA e INGENIERÍA

INDICE

MEMORIA

1-INTRODUCCION

1.1. Promotor.
1.2. Emplazamiento.
1.3. Autores del documento.
1.4. Objeto y antecedentes del documento.
1.5. Criterios de ordenación.
1.6. Marco legislativo vigente.
1.7. Régimen urbanístico general vigente.

2-ANALISIS URBANISTICO

2.1. Descripción del territorio.
2.2. Propiedad del ámbito A.I.U.12-UPABI
2.3. Desarrollo urbano existente.
- 2.3.1. Descripción general.
- 2.3.2. Infraestructuras de comunicaciones existentes: Sistemas generales.
  - 2.3.2.1. Red viaria.
  - 2.3.2.2. Red ferrocarril.
- 2.3.3. Cauces.
- 2.3.4. Infraestructuras de servicios urbanos.
  - 2.3.4.1. Distribución de agua.
  - 2.3.4.2. Drenaje y saneamiento.
  - 2.3.4.3. Gas.
  - 2.3.4.4. Energía eléctrica.
  - 2.3.4.5. Alumbrado público.
  - 2.3.4.6. Telefonía y telecomunicaciones.

3-DETERMINACIONES DE LAS NN.SS. DE ORDIZIA PARA EL A.I.U. 12 UPABI

3.1. Observaciones a las disposiciones del planeamiento. Zonificación.

4-DESCRIPCION DE LA ORDENACION PROPUESTA

4.1. Descripción general de la ordenación.
4.2. El programa de uso industrial.
4.3. La red viaria y aparcamiento.
- 4.3.1. La red viaria.
- 4.3.2. La dotación de aparcamientos.
- 4.3.3. Dotaciones locales.

5-GESTION DE LA MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS

5.1. Condiciones generales de asignación del aprovechamiento urbanístico.
5.2. Unidades de Ejecución
5.3. sistema de actuación
5.4. Urbanización e infraestructuras de servicios
5.5. Ejecución de la urbanización
5.6. Ejercicio de la facultad de edificar.

ANEJOS A LA MEMORIA

ANEJO I. PLANOS COMPLEMENTARIOS A LA MEMORIA

ANEJO II. CUADROS CARACTERISTICOS DE LA ORDENACION

A.II.1.Cuadro de características generales
A.II.2.Cuadro de zonificación pormenorizada

ANEJO III. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE PARA LA PROMOCION DE LA ACCESIBILIDAD

A.III.1. Objeto.
A.III.2. Justificación del cumplimiento por elementos de urbanización
A.III.2.1. Diseño y trazado de viales, aparcamientos, itinerarios peatonales y espacios libres.

DOCUMENTO B. ORDENANZAS REGULADORAS

TITULO PRELIMINAR: DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACION PUNTUAL DE NN.SS.

Artículo 0.1.Ámbito de intervención
Artículo 0.2.Entrada en vigor y condiciones de vigencia
Artículo 0.3.Marco normativo del proyecto
Artículo 0.4. Documentos constitutivos del proyecto y alcance normativo de los mismos
0.4.1.Documentos constitutivos de la Modificación puntual de NN.SS.
0.4.2.Carácter normativo de los documentos
0.4.3.Discordancia entre documentos

TITULO PRIMERO: REGIMEN DE CALIFICACION PORMENORIZADA.

CAPITULO 1.1: REGIMEN DE CALIFICACION PORMENORIZADA
Artículo 1.1.1.Formulación del régimen de calificación pormenorizada del ámbito.

CAPITULO 1.2: REGIMEN JURIDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCION
Artículo 1.2.1.Régimen general
Artículo 1.2.2.Régimen jurídico de los terrenos destinados a dotaciones públicas, objeto de cesión
Artículo 1.2.3.Ejercicio de la facultad de edificar

TITULO SEGUNDO: ORDENANZAS GENERALES.

CAPITULO 2.1: ORDENANZAS GENERALES APLICABLES A LAS PARCELAS DE USO NO RESIDENCIAL
Artículo 2.1.1.Condiciones generales de regulación del aprovechamiento edificatorio y de la forma de edificación.
Artículo 2.2.2.Condiciones generales de uso
Artículo 2.2.3.Condiciones generales de funcionalidad, higiene, seguridad y calidad constructiva
Artículo 2.2.4.Condiciones de tratamiento estético
Artículo 2.2.5.Condiciones particulares
Artículo 2.2.6.Condiciones generales de aplicación en otras parcelas

TITULO TERCERO: ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACION Y USO APLICABLE AL AMBITO A.I.U.12.

I-CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION
II-REGIMEN URBANISTICO GENERAL
1-Calificación global
2-Régimen jurídico de desarrollo y ejecución.
III-ORDENACION PORMENORIZADA
1-Calificación pormenorizada
2-Características de la ordenación. Edificabilidad nueva
3-Condiciones particulares de edificación, dominio y uso
4-Obras de urbanización y servicios urbanos
5-Condiciones jurídicas de gestión urbanística y ejecución
6-Gráficos

DOCUMENTO C. PLAN DE ETAPAS

1-DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROCESO DE EJECUCIÓN. INICIATIVA DE EJECUCIÓN Y RESPONSABILIDADES DE FINANCIACION.

2-PROGRAMA PARA LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y LA EDIFICACIÓN

- 2.A. Urbanización
- 2.B. Edificación
- 2.C. Infraestructuras

3-OBLIGACIONES URBANÍSTICAS PARA LA PUESTA EN USO DE LAS EDIFICACIONES

DOCUMENTO D. ESTUDIO ECONÓMICO–FINANCIERO DE LA MODIFICACION PUNTUAL DE NORMAS SUBSIDIARIAS

Arturo Campion 27 - Berio
20018 Donostia - San Sebastián
tel.: 943 31 19 32 - fax: 943 31 18 71

1.- INTRODUCCION

1.1. Promotor:

Ayuntamiento de Ordizia/Ordiziako Udala
Kale Nagusia 24
20240-Ordizia
P-2008200-D

1.2. Emplazamiento:

Carretera de Malkasko – Lazkaibar.
Area A.I.U. 12 – UPABI. ORDIZIA

1.3. Autores del Documento:

titulares del ESTUDIO ARIZMENDI UNZUETA, S.L.P. Arquitectura e Ingeniería:

D. Fernando ARIZMENDI UNZUETA, arquitecto colegiado nº 964 del Colegio Oficial de Arquitectos Vasco-Navarro, Delegación de Gipuzkoa,

D. Manuel ARIZMENDI UNZUETA, ingeniero industrial colegiado nº 2156 del Colegio Oficial de Ingenieros Industriales de Gipuzkoa,

Han colaborado en la redacción:

D. Santiago Noain Maura, arquitecto.
D. Iñigo Arzelus Aramendi, arquitecto.

1.4. Objeto y antecedentes del Documento:

El objeto de esta Modificación Puntual de NN.SS. es definir la reordenación del área de intervención urbana A.I.U. “12– UPABI” de las Normas Subsidiarias del municipio de ORDIZIA.

De entre los criterios generales de actuación contenidos en las propias NN.SS, cabe destacar que el ámbito de referencia está calificado como ZONA INDUSTRIAL, no habiendo referencia expresa a nuevas determinaciones más allá de la consolidación de las mismas.

“ Como antecedente se constata el hecho de que CAF, propietario mayoritario de los terrenos del ámbito, presentó a finales de 2006 un avance de Plan Especial, en el que se pretendía unificar las áreas A.I.U. 12 – UPABI con la A.I.U. 21 – AGARRE, en las que representa una propiedad notablemente mayoritaria.

A primeros de 2007, el Ayuntamiento de Ordizia insta a CAF para que adopte como premisa de partida el mantenimiento de las actuales delimitaciones de las referidas A.I.U. 12 y A.I.U. 21 según el planeamiento vigente, lo que traerá consigo un instrumento de planeamiento “doble” aplicado a dos ámbitos contiguos homogéneos en cuanto a la propiedad mayoritaria y su potencial desarrollo industrial y tecnológico, pero de este modo a priori diferenciados.

Mediante la tramitación de esta Modificación Puntual de Normas se adecuará entre otros aspectos la ordenación pormenorizada de los pertenecidos de C.A.F. a las transformaciones necesarias y en muchas ocasiones impredecibles impuestas por el desarrollo de la propia empresa.

También se pretende delimitar un ámbito de expropiación para la obtención de los terrenos necesarios para configurar un nuevo trazado de la intersección de la carretera de Lazkaibar con el nuevo acceso desde la N-1 a través del nuevo puente de Agarre.

Esta situación se dinamiza a finales del año pasado, cuando en escrito entregado por CAF al ayuntamiento podía leerse,

El hecho de que con fecha 15 de Noviembre de 2.007, el Ayuntamiento de Ordizia dictara el decreto nº 986 por el que ordena a CAF la paralización de las obras de 2 Naves para mecanizado, granallado y pintura de Bogies en terrenos de su propiedad pertenecientes al área A.I.U. 12 – UPABI de ese municipio, antes ocupados por diversas naves previamente derribadas para tal fin, precipita la finalización de la redacción del presente documento, a partir de los siguientes considerandos:

Que como consecuencia del mencionado decreto se ha cursado la correspondiente orden de paralización de las obras a la empresa constructora, siendo la actividad totalmente nula.

Que como se expuso en su día a los responsables municipales dichas instalaciones resultan absolutamente imprescindibles en este momento para la fábrica de cara a sus compromisos a corto plazo.

Que a finales de 2.006, tras haber intercambiado en varias ocasiones el contenido y alcance del avance del P.E. redactado por Estudio Arizmendi Unzueta S.L., que afecta a las unidades A.I.U. 12 – UPABI y A.I.U.21 - AGARRE de las N.N.S.S. tratadas como un solo ámbito, al resultar más coherente con los objetivos empresariales y productivos de CAF, se sugirió desde ese ayuntamiento la conveniencia de tratar separadamente dichas unidades. Y decimos coherente, porque baste recordar que el compromiso de CAF con los tres municipios donde se implanta es el de desarrollar Planes Especiales coordinados entre sí, o como recoge el Ayuntamiento de Beasain en su recientemente aprobada Revisión y Adaptación de las N.N.S.S., " un Plan Especial supramunicipal que ordene la totalidad de los terrenos vinculados a la empresa situados en los tres términos municipales".

A pesar de ello, y una vez ratificada a ese Ayuntamiento la voluntad de crecimiento de la empresa en dichos ámbitos, se realizó durante el primer trimestre del año por EAU un borrador relativo al Plan Especial de la unidad UPABI. Con posterioridad, se han venido abriendo nuevas expectativas con Diputación Foral de cara a abordar definitivamente el planteamiento de la vieja y fundamental aspiración de CAF de realizar una variante de la GI-4491 en el tramo correspondiente Lazkaibar - Variante Lazkao, eliminando la peligrosa y antiproductiva división física de la fábrica por la misma.

Que con fecha 21 de Noviembre del presente, dicho borrador ha sido consultado con el arquitecto municipal Juan Manuel Sáez, siendo acorde con las directrices de las NN.SS., y por tanto asumible, tras determinados ajustes por concretar, por el Ayuntamiento de Ordizia".

Llegados a este punto, se determinó en primer lugar la necesidad de utilizar como figura de planeamiento válida la de Modificación Puntual de NN.SS., habida cuenta de que resultaba de interés para todas las partes un incremento de edificabilidad considerable, que entre otros intereses particulares, llevara consigo unas plusvalías acordes con las infraestructuras públicas que se deseaba abordar.

En las reuniones mantenidas con el arquitecto municipal, se fue llegando a la conclusión de que resultaba conveniente una ordenación más radical, deslindando con mayor claridad los distintos usos a partir de los elementos de los sistemas generales redefinidos.

También surgieron nuevas necesidades de CAF, relativas al dimensionado de las naves a construir derivadas de la concreción de nuevos pedidos, como ya se justificó en su momento.

Y por si no fuera bastante, se puso sobre la mesa la incidencia de la construcción del trazado del Tren de Alta Velocidad, en lo que se refiere a su afección al nuevo vial y puente resultantes sobre la línea de ferrocarril Madrid-Irún, a propósito del transporte de tierras hasta el vertedero de Olaberría finalmente elegido.

Además se decidió trasvasar los nuevos aprovechamientos del sector oeste CAF-1, naves situadas aguas arriba del puente de Malkasko, hacia el sector este CAF-2 donde se apunta unas necesidades de crecimiento más ciertas a corto – medio plazo.

Conforme a la consideración por parte del Ayuntamiento de Ordizia sobre la conveniencia de suscripción de un Convenio Urbanístico en virtud de la autorización del pleno del 23 de Abril de 2.008, constatar que finalmente se rubricó por ambas partes en fecha 17 de julio de 2.008.

El día 17 de julio de 2.008 el Ayuntamiento de Ordizia certificó en pleno el acuerdo en relación a la aprobación inicial de los términos del convenio a suscribir con la empresa CAF y someterlo a información pública por espacio de 20 días.

Posteriormente, se mantuvo una reunión en el Ayuntamiento con D. Luis González-Lazkano, propietario del caserío Upabi, habiéndose acordado los términos y tipología de los aprovechamientos consignados a la parcela resultante de uso terciario.

En sucesivas reuniones más recientes con el ayuntamiento de Ordizia se estudió la conveniencia de realizar las siguientes correcciones a los planteamientos iniciales:

-Modificación del trazado del camino de Agarre adecuándolo a la posición del nuevo puente a construir.

-Ampliación del trazado de bidegorri/acera, hasta enlazar el cruce de Lazkaibar con el espacio libre definido como parque. Este vial de coexistencia sirve también como acceso para vehículos de limpieza, mantenimiento y seguridad.

La aprobación inicial de este planeamiento se realizó el 26 de Noviembre de 2009 y quedaba condicionada a la subsanación de los aspectos referidos en el informe técnico de fecha 12 de Noviembre de 2009. dichos aspectos han sido recogidos y corregidos en el presente documento.

Durante el periodo de exposición pública al que se sometió el documento, se recibieron alegaciones por parte de los propietarios Gonzalez Lazkao que quedaron recogidas en el escrito presentado con fecha 22 de Enero de 2010. Estas Alegaciones fueron redactadas por el Estudio Arizmendi Unzueta S.L.P. e informadas por el Ayuntamiento de Ordizia.

Fruto de la exposición pública del expediente y con fecha 18 de Enero de 2010 se recibió el Informe a la Modificación de Normas Subsidiarias del A.I.U.12 Upabi de Ordizia emitido por el Departamento de Infraestructuras Viarias de la Diputación foral de Gipuzkoa en el que se dice que: “Analizado el documento, no existe inconveniente en lo que respecta a las competencias de este Departamento para su aprobación”.

Con posterioridad, y concretamente en el mes de Enero 2011, los terrenos de Gonzalez Lazkano en el área A.I.U.12 UPABI han sido comprados por la empresa CAF, por lo que el sistema de actuación pasa a ser el de concertación, es decir el propio para un propietario único, habida cuenta que se efectuará una reparcelación voluntaria de los terrenos de ADIF, por lo que las alegaciones realizadas por los antiguos propietarios dejan de tener sentido para el desarrollo de este texto refundido. En Diciembre de 2011 el Ayuntamiento de Ordizia aporta unos documentos no considerados hasta el momento referidos a la cesión realizada en Febrero de 1994 correspondiente a la parcela “b.10.12.5”.

Tras diversos ajustes y negociaciones con dicha propiedad, en fecha 21/03/2012 se da conformidad a la última opción presentada y por tanto se procede a incorporarla en este documento refundido.

Por todo lo antedicho, este documento culmina este proceso de innumerables variables, una vez fijadas y acotadas las prioridades tanto públicas como privadas.

1.5. Criterios de ordenación:

Los criterios de ordenación argumentados para definir esta ordenación son los siguientes:

- Redefinición de una trama industrial unificada y compacta en el centro de los pertenecidos de C.A.F, capaz de satisfacer el desarrollo lógico de la fábrica en esta área, atendiendo a las necesidades de crecimiento que vienen generándose últimamente, a partir de la consolidación de las estructuras industriales que continúan en buen uso, la ampliación de las mismas y la construcción de nuevas naves adosadas a las anteriores.

- Asignación de la mayor parte de la edificabilidad al uso dominante, resultando la implantación de todos los aprovechamientos urbanísticos industriales sobre los pertenecidos de CAF, adecuando su ordenación pormenorizada a eventuales necesidades y transformaciones de la misma.

- Determinación de un uso terciario, con un carácter independiente más compatible con el uso mixto del Barrio Lazkaibar, para el aprovechamiento vinculado al entorno del caserío Upabi, que tras la reparcelación pasa a ocupar el otro lado del nuevo vial resultante que se describe a continuación.

- Realización de la intersección de la carretera de Lazkaibar con el acceso a la carretera N-1 a través de Agarre, con doble sentido de circulación, hasta el nuevo puente a construir sobre el ferrocarril.

- Reserva de suelos para zonas verdes y espacios libres superiores al 6% de la superficie total del área en cumplimiento con el decreto 123/2012 de 3 de Julio de Estándares Urbanísticos

- Conexión peatonal-bidegorri a través de una pasarela entre el área que nos ocupa y el casco urbano de Ordizia, como inicio de un paseo de borde del río Oria y sobre su margen derecha, completado con un anillo perimetral que conecta dicha pasarela con el vial de Lazkaibar. A su vez esta red de acera-bidegorri tendrá continuidad con el futuro parque lineal de Agarre, una vez salvada mediante un paso inferior en trinchera la línea férrea Madrid – Irún.

- Lazkaibar, barrio mayoritariamente de Beasain con un uso mixto de vivienda, terciario e industria, se mantiene inalterado, fijándose para el caso de sustitución, "un uso exclusivamente industrial que deberá ser regulado en su momento", en coherencia con el Plan Especial desarrollado en el municipio vecino.

- El área libre más grande de la ordenación que queda definida entre la P2 propiedad de CAF y las vías de tren se destina parcialmente a la creación de un "Skate park"

1.6. Marco legislativo vigente:

La presente Modificación Puntual de Normas Subsidiarias se formula dentro del marco legislativo urbanístico en vigor, constituido entre otras, y salvo error u omisión, por las siguientes disposiciones:

- NN.SS. de ORDIZA. Texto refundido septiembre 1999.
- "Ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo de Euskadi".
- Decreto 105/2008, de 3 de Junio, de Medidas Urgentes en desarrollo de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo.
- Reglamento de Planeamiento aprobado por Real Decreto 2.159/78 de 23 de Junio en lo que resulte de aplicación.
- Ley de suelo 8/2007 de 28 de Mayo.
- Ley 11/2008 de 28 de Noviembre.
- Reglamento de la Ley de Suelo Estatal: R.D. 1492/2011 de 24 de Octubre
- Decreto 123/2012 de 3 de Julio de Estándares Urbanísticos

Además de la legislación urbanística vigente en la materia, el área se encuentra sujeta a las siguientes normativas:

- Plan sectorial de Márgenes de los Ríos y arroyos de la CAPV.
- Norma Foral de Carreteras y Caminos de Gipuzkoa.
- Plan Territorial Sectorial de la Red Ferroviaria en la Comunidad Autónoma del Pais Vasco.

1.7. Régimen urbanístico general vigente:

CALIFICACIÓN GLOBAL:

A.I.U. "12-UPABI" **42.061 m²**

ZONA B.10/12 (industria común) sup: 40.057 m²

Edificabilidad zonal 0.45.-m²(t)/m²

*se consolidan los aprovechamientos existentes en las parcelas apoyadas en la carretera de Lazkaibar.

Parámetros reguladores de la forma:

Perfil de edificación **II/I**

Altura edificación **10.00 m**

*****se consolida la edificación preexistente con perfil y altura superior a los establecidos, se consolida en particular la edificación correspondiente a las parcelas apoyadas en la carretera de Lazkaibar en sus condiciones actuales de forma de la edificación.

ZONA E.10/12 (carreteras) sup: 2.004 m²

2.- ANÁLISIS URBANISTICO

2.1. DESCRIPCIÓN DEL TERRITORIO.

El área de intervención urbanística A.I.U. 12 – Upabi objeto de la presente Modificación Puntual de NN.SS. lo forman las siguientes parcelas, según información catastral de la Diputación Foral de Gipuzkoa del término municipal de Ordizia:

Las parcelas 1402002, 1302001, 2387001 y otra sin referencia catastral en la cabecera de la nave de la antigua Carbonería, son propiedad de CAF.

Las parcelas de la zona del barrio de Lazkaibar P7, P8 y P9, son de propiedad particular, todo ello según queda determinado en el plano M.2 del presente documento. La P6 es una parcela pública cedida por Const. Balda Hnos S.L. Esta cesión se ha realizado para poder resolver el nuevo trazado del vial de Agarre. Las parcelas P5.1 y P5.2 con anterioridad pertenecientes a los Hnos. Gonzalez Lazkao han sido adquiridas por la empresa C.A.F. S.A. como se ha explicado en el punto 1.4 de este Documento.

Las parcelas P10 (sin referencia catastral), P11 (sin referencia catastral) son propiedad de ADIF, antes RENFE.

Después de definir las nuevas necesidades del área A.I.U.12 y tras la negociación positiva con ADIF respecto a la posible cesión de sus terrenos (P11) e inclusión de los mismos en la nueva A.I.U, se decidió según criterio urbanístico habitual, ampliar los límites del área incluyendo una franja limítrofe con las vías del Tren, denominada como parcela 11 (plano M2) y de 746,00 m2. Esto hace que la nueva superficie del A.I.U. 12."UPABI" haya pasado de los 42.061,00 m2 fijados en las actuales Normas a los 42.807,00 m2 propuestos.

Dicho área A.I.U. 12 - "Upabi" determina una geometría de forma sensiblemente triangular, con su hipotenusa trazada sobre la margen derecha del río Oria, que constituye su linde norte; al sur limita con la línea de ferrocarril Madrid – Irún, y al oeste con el linde municipal Ordizia-Beasain. Es preciso señalar que en dicho linde existen, además de disputas jurisdiccionales, ambigüedades y contradicciones tanto en la delimitación catastral de Diputación Foral, como en la superposición producida entre los ámbitos A.I.U. 12 – Upabi de Ordizia con el A.U 6 de Beasain. No obstante, el presente documento recoge de manera literal la delimitación establecida por las NN.SS. de Ordizia, como corresponde al criterio urbanístico comúnmente adoptado, como ya se ha comentado en el párrafo anterior su nueva cabida es de 42.807,00 m2.

La topografía del área es prácticamente llana en toda la zona ocupada por CAF, que conformó a principios del siglo pasado una plataforma a la cota +147,30 m. con un relleno de hasta 4,5 metros, según diversos sondeos geotécnicos recientemente realizados, contenido por el muro de encauzamiento del río. El territorio mantiene sus cotas originales en la ubicación del caserío Upabi a +155 m. aprox. y en promontorio resultante en el vértice sur que asciende hasta la cota +165 m., desde el que se define un pronunciado talud hasta el encajonamiento en trinchera de las vías de RENFE.

No se realiza una descripción pormenorizada de los lindes de cada parcela por considerar que no aporta ningún dato relevante para este documento. Lo que sí cabe reseñar, es que existen diferencias significativas entre las superficies catastrales y las reales, habiéndose optado por el criterio habitual de considerar éstas últimas, es decir, las superficies reales como las válidas a los efectos de cómputo del presente documento.

2.2. PROPIEDAD DEL AMBITO A.I.U. 12 - UPABI.

Como queda dicho anteriormente y grafiado en los planos, la mayor parte de la superficie de este área pertenece a la empresa C.A.F. más aun cuando las parcelas anteriormente pertenecientes a los Hnos. Gonzalez Lazkao han sido adquiridas por ésta, totalizando sus parcelas una superficie de **39.261,23 m²**, lo que supone un **91,72 %** de la superficie total del área de intervención (42.807,00 m²). Si a ello unimos el hecho de que el uso industrial está representado prácticamente en exclusiva por dicha empresa, queda plenamente justificada la oportunidad de la iniciativa tomada a título particular sobre la tramitación de la presente Modificación Puntual de NN.SS, respaldada por el beneplácito del Ayuntamiento de Ordizia, siempre y cuando la nueva ordenación propuesta sirva además para acabar con determinadas carencias históricas en materia de tráfico y movilidad.

Las parcelas, P7-2387001 / P8-2387011 / P9-238712, tienen parte de su superficie dentro del Area Urbana de Ordizia pero sus referencias catastrales pertenecen según la Diputación Foral de Gipuzkoa a Beasain, la suma de las superficies de estas áreas son **848,91m²,** vinculada al pabellón de la empresa 1 y 2 y el edificio de viviendas. Estas parcelas tienen agotada y consolidada su edificabilidad en el ámbito, con un porcentaje de **1,98 %** sobre el área. A pesar de que como se ha comentado la parcela P7 según el catastro de la Diputación Foral de Gipuzkoa pertenece al municipio de Beasain queda afectada por una cesión desde la aprobación de las NN.SS. de Ordizia en vigor, con objeto del trazado del nuevo vial de doble sentido que conecta con el puente sobre el ferrocarril y N-1. De esta cesión surge la parcela P6 indicada en plano y con una superficie de **210,00 m²** que supone el **0,49%** del área

El resto de parcelas, P10-(S.R.C.) y P11-(S.R.C.), son propiedad de la empresa ADIF, entre las dos suman **1.136,00 m²** que supone el **2,65%** del área

Además de éstas, el ámbito abarca como sistemas generales la carretera de Lazkaibar y una pequeña superficie del camino de Agarre, que cuentan en la actualidad con **1.350,86 m²**, lo que representa el **3.16 %** del total.

PARCELAS

Nº PARCELA	PROPIETARIO	REF CATASTRAL	AREA
P1	C.A.F.	1302001	3.503,26
P2	C.A.F.	1402002	28.249,09
P3	C.A.F.	-	383,75
P4	C.A.F.	2387001	2.161,06
P5.1	C.A.F.	-	4.857,07
P5.2	C.A.F.	-	107,00
P6	Parcela pública cedida CBH s.l.		210,00
P7		2387001	648,00
P8		2040020	127,72
P9		-	73,19
P10	ADIF	-	390,00
P11	ADIF		746,00
		TOTAL	**41,456.14**

2.3. DESARROLLO URBANO EXISTENTE.

2.3.1. Descripción general

Como se ha comentado anteriormente, el área está parcialmente edificada, en menor medida que años atrás, donde la ocupación en terrenos de CAF era mucho más intensiva, en parte por los derribos que se han ido produciendo con vistas a generar espacios preparados para una edificación inmediata.

Distinguiremos tres sub-ámbitos que reflejan distintas realidades y tipologías edificatorias:

1.- CAF, que "*puede considerarse como un coto redondo al que atraviesa la carretera de Villafranca de Oria a Lazcano*", como se define en la escritura de propiedad, aglutina a su vez tres estadíos edificatorios:

a) Edificios actuales:

39 – Bogies, sobre la margen del río Oria
46 – Nave de aluminios
47 – Vestuarios
29 – Nave 1 de Montaje (parcial)
32 – Naves de Acabado y pintura (parcial, hoy Ensayos)

b) Edificios derribados recientemente:

33 – Almacén (2 naves de antigua Carpintería)
39 bis – Antepuerta Este Bogies (2004)
40 – Almacén (antiguos secaderos maderas 2007)
41 – Almacén (antigua Carbonera)
44 – Almacén (2007)
45 – Almacén (2007)

c) Edificios derribados siglo XX:

34 bis - 2 naves de antigua Carpintería idem a 33.
40 bis – Almacén (antiguos secaderos maderas 2007)
s/n – Central eléctrica carbón/serrín

Con posterioridad, el parque edificado de CAF se ha visto disminuido por los recientes derribos de: Almacén 33 (antigua carpintería) para prolongar longitudinalmente las naves de aluminios y las de mecanizado y granallado de bogies, y derribo del edificio almacén 41 almacén (antigua carbonera), al objeto de proporcionar una movilidad y maniobrabilidad imprescindible en los accesos a la División 3 de fabricación, así como liberar el espacio necesario para el trazado del nuevo camino de Agarre y su intersección con la carretera de Lazkaibar. En todo caso los derribos realizados son considerados como edificabilidades a sustituir.

2.- Caserío UPABI, cuyos pertenecidos y otras propiedades colindantes quedan atravesados por el camino vecinal de Agarre, generando una serie de parcelas circundantes destinadas a huertas y estercolero mayormente, así como para la propia construcción y mantenimiento de las vías del ferrocarril.

3.- Lazkaibar, barrio mayoritariamente de Beasain con un uso mixto de vivienda, industria, y terciario donde la ocupación de las parcelas por la edificación es intensiva. Las normas prevén para esta área su consolidación sin incrementos de edificabilidad. Sirva como orientación, que la revisión de NN.SS. de Beasain fija, en caso de sustitución, permuta y/o traslado, un uso exclusivamente industrial.

Los datos consignados anteriormente quedan recogidos en el cuadro de superficies del plano M.1, adjunto a la memoria, que es el que sigue:

ESTADO ACTUAL: OCUPACIÓN Y EDIFICABILIDAD CONSOLIDADA EXISTENTE

Nº EDIF.	DENOMINACION	M2 P.BAJA	M2 PLANTA 1	M2 PLANTA 2	M2 TOTAL
29	MONTAJE VAGONES	737,00	0,00	0,00	737,00
32	ACABADO-PINTURA	2.387,36	200,00	0,00	2.587,36
33	ALMACEN 1 (derribado)	1.420,19	0,00	0,00	1.420,19
34	ALMACEN 2 (derribado)	1.420,19			1.420,19
39	EDIFICIO BOGIES	4.555,24	2.028,00	0,00	6.583,24
40	ALMACEN MADERAS	1.821,56	0,00	0,00	1.821,56
44	ALMACEN 3 (derribado)	462,08	0,00	0,00	462,08
45	ALMACEN 4 (derribado)	328,32	0,00	0,00	328,32
46	ALMACEN ALUMINIOS	3.035,20	0,00	0,00	3.035,60
47	VESTUARIOS	109,44	109,44	0,00	218,88
41	ALMACEN 5 (derribado)	772,63	0,00	0,00	772,63
A	CASERIO UPABI	288,37	288,37	144,19	720,93
B	EMPRESA 1	379,63	0,00	0,00	379,63
C	edificio VIVIENDAS	108,53	108,53	108,53	325,59
D	EMPRESA 2	47,57	0,00	0,00	47,57
	M2 TOTAL	**17.930,87**	2.734,34	252,72	**20.860,37**

USO INDUSTRIAL : 19.434,62 m2
USO VIVIENDA: 1.046,52 m2
USO TERCIARIO: 379,63 m2

TOTAL EDIFICABILIDAD CONSOLIDADA: 20.860,37 m2

La superficie dedicada a Industria es de 19.434,62 (es decir el 93,15% de los aprovechamientos actuales del área) de los cuales 19.386,65 m², prácticamente la totalidad, pertenecen a la empresa CAF.

Por tanto, según los valores consignados en la tabla, la ocupación en planta del estado actual es de 17.930,87 m², mientras que la superficie construida a efectos de cómputo de aprovechamientos es de **20.860,37 m²**

2.3.2. Infraestructuras de comunicaciones existentes: Sistemas generales.

2.3.2.1 Red viaria

El área objeto de planeamiento está atravesada en sentido norte-sur por la carretera GI-4491 conocida en este tramo como de Lazkaibar, que une los municipios de Ordizia y Lazkao, vial con dos carriles y 7 m. de anchura total y acera únicamente en el lado este de anchura entre 1,80 y 2 metros. Este vial conecta en ángulo sensiblemente recto con el camino de Agarre, de trazado irregular, con una pendiente media del 9 %, anchura de 3 a 3,50 m. y carente de aceras, que pese a que únicamente dispone de un sentido hacia la N-1, soporta un considerable tráfico dada la estratégica posición de la que goza.

2.3.2.2 Red Ferrocarril

El área en estudio limita en todo su linde sureste con propiedades pertenecientes a ADIF/RENFE, en concreto con las de la línea de Ferrocarril Madrid-Irún, que discurre a una cota similar a la de la plataforma de CAF antes aludida, es decir, la 147,30 m. Coincidente con el vértice este del área, se produce la intersección del trazado ferroviario con el río Oria, que lo salva mediante un puente metálico de 30 m. de luz aproximadamente.

2.3.3. Cauces

También se ha mencionado que el río Oria discurre por todo el linde norte del área, presentando una anchura variable del mismo entre los 26,10 m. al oeste y los 27,70 m. al este. Está encauzado con muros de mampostería vista. En el último tramo de la margen derecha, el muro pierde una altura aproximada de 2,50 m., completando el desnivel resultante con un talud de pendiente aproximada 1:1.

El borde de río, por esta margen derecha, en la parte de parcela no edificada de CAF, dispone de una alineación de árboles de mediano porte, relativamente jóvenes, plantados hace unos años, y de un soberbio ejemplar de plátano en el vértice este que habrá de ser respetado por las futuras actuaciones.

2.3.4. Infraestructuras de servicios urbanos.

2.3.4.1. Distribución de agua

Existe una red general de abastecimiento de agua en la carretera de Lazkaibar que proporciona caudal suficiente para todas las instalaciones de CAF a ambos lados de la carretera, así como para el suministro tanto a los pabellones y viviendas de Lazkaibar como al caserío Upabi. Las acometidas quedan significadas por las arquetas de toma, desde donde se realiza la distribución y canalización individual del agua potable con sus correspondientes contadores. Existe en concreto una arqueta de considerable tamaño a la altura del trasbordador, pero en la acera contraria, donde se aloja la acometida con contador perteneciente a CAF, desde donde se suministra a todo el área. La presión de suministro en todos los puntos mencionadas puede considerarse como adecuada.

Asimismo en terrenos de CAF se cuenta con una red particular de agua para usos industriales, que se abastece desde la sala de bombas ubicada en la presa del Agaunza, que no tiene incidencia alguna sobre la red pública.

Toda esta instalación goza de la correspondiente validación otorgada con la licencia de actividad concedida por el Ayuntamiento de Beasain, dentro del proceso de adaptación de la fábrica a la Norma ISO 9000.

No se dispone de hidrantes próximos a los accesos rodados a los pabellones ni a las viviendas.

2.3.4.2. Drenaje y saneamiento

El colector principal que discurre por el centro de la carretera de Lazkaibar, es de realización reciente y se materializa con tubo enterrado de hormigón armado de diámetro 2000 mm. Se trata de una red no separativa y dispone de un pozo de registro situado a la altura de la nave de bogies, antiguo economato, punto en el que se produce la acometida de CAF por los ambos lados y otra, aguas arriba, a la altura de los edificios del barrio de Lazkaibar. No hay constancia de que exista red de saneamiento desde el caserío Upabi hasta dicho colector, pero en cualquier caso dado el estado de abandono y desuso del mismo debe considerarse desde todo punto de vista como inservible.

2.3.4.3. Gas

Según los planos de trazado de redes facilitados por la empresa Inkolan no existe red de NaturGas en el área ni en sus inmediaciones. Tan sólo podemos constatar una red particular perteneciente a CAF que es para consumo propio, provinente de su acometida centralizada en Lazkao.

2.3.4.4 Energía eléctrica.

La información referente al suministro eléctrico y conducciones de la empresa Iberdrola ha sido proporcionada asimismo por Inkolan. Existe una línea de Media Tensión aérea sobre postes de hormigón y que acompaña el trazado de la carretera de Lazkaibar. También existe una conducción de baja tensión fijada a las fachadas del barrio de Lazkaibar, con una parte enterrada y otra aérea que sigue la traza del camino de Agarre.

2.3.4.5 Alumbrado público

Se dispone de una línea de alumbrado público que discurre por el lado este de la carretera de Lazkaibar, con farolas de báculo. Se complementa dicha iluminación con sendos proyectores dispuestos sobre las fachadas de los pabellones industriales. El nivel de iluminación resultante es bajo y poco homogéneo,.

2.3.4.6 Telefonía y telecomunicaciones

Existen líneas aéreas y canalizaciones subterráneas de telefonía propiedad de Euskaltel. Telefónica tiene un tendido aéreo que discurre paralelo a la carretera de Lazkaibar, siendo la acometida a los distintos edificios también aéreo. En cuanto a las redes de telecomunicaciones no hay indicios de que hayan llegado hasta aquí.

3. DETERMINACIONES DE LAS NN.SS. DE ORDIZIA PARA EL A.I.U.” 12-UPABI”

A.I.U. "12 – UPABI" **(Superficie: 42.061.- m²)**

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

* Consolidar la calificación industrial prevista para este territorio, manteniendo básicamente la actual delimitación del denominado A.D.U. 12, según el planeamiento general vigente.
* Remitir la ordenación del área a la redacción y tramitación de un Plan Especial, con el objeto de adecuar la ordenación pormenorizada de los pertenecidos de C.A.F., entre los otros objetivos, a eventuales necesidades y transformaciones de la propia empresa.
* Concretar las condiciones de aprovechamiento del ámbito.
* Ordenar un paseo de borde de río, entre el puente de Malkasko y el ferrocarril, ajustando su rasante de forma que sea posible su continuidad bajo el trazado de las vías.
* Ensanchamiento del puente de Malkasko
* Delimitación de un ámbito de expropiación para la obtención de los terrenos necesarios para la intersección de la carretera de Laskaibar con el nuevo acceso desde la N.1 propuesto.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

* **ZONA B.10/12** (Industria común) ..... **(Superficie: 40.057.-m²)**

- Condiciones particulares de edificación:

  · Edificabilidad zonal: ..... **0,45.- m²(t)/m²**
  Se consolidan los aprovechamientos existentes en las parcelas apoyadas en la carretera de Laskaibar.

  · Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

    * Perfil de edificación: ..... **II/I**
    * Altura de edificación: ..... **10,00 m.**
    * Se consolida sin embargo la edificación preexistente con perfil y altura superior a los establecidos.
    * Se consolida en particular la edificación correspondiente a las parcelas apoyadas en la carretera de Laskaibar en sus actuales condiciones de forma de la edificación.

* **ZONA E.10/12** (Carreteras) ..... **(Superficie: 2.004.-m²)**

2.- REGIMEN JURIDICO DE DESARROLLO Y EJECUCION

* Clasificación del suelo:
  - SUELO URBANO. Su consideración total o parcial como carente o no de urbanización consolidada será definida por el Plan Especial a formular

* Régimen de desarrollo y ejecución del planeamiento:
  - PLAN ESPECIAL

Ordiziako Udala
Ayuntamiento de Ordizia

A.I.U. "12" (Cont.)

* Programa de actuación:
  - "EJECUCION DEL PLAN ESPECIAL".

* Régimen general de asignación del aprovechamiento urbanístico:
  - Se estará en todo caso a lo dispuesto en la legislación vigente.

3.- DETERMINACIONES DE ORDENACIÓN PORMENORIZADA CON RANGO DE PLANEAMIENTO GENERAL.

* El Plan Especial deberá contemplar en su ordenación la zonificación pormenorizada relativa al viario que se grafia en el plano "II.6", incluso el paseo de borde de río proyectado, sin perjuicio de su reajuste:
* El Plan Especial deberá ordenar una superficie mínima de 3.000 m² con destino a espacios libres.

III.-ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación pormenorizada en el Area se ajustarán a las determinaciones del Plan Especial a tramitar, definiéndose con carácter normativo fuera del ámbito de dicho Plan las determinaciones que se establecen en el plano "II.6 Zonificación pormenorizada (Area urbana)" del presente Proyecto.

2.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

* Se definen gráficamente en el plano "II.8" en lo que al ámbito que no es objeto de Plan especial se refiere.

3.- CONDICIONES JURÍDICAS DE GESTION URBANÍSTICA Y EJECUCIÓN

* Condiciones generales de gestión y ejecución:

  - Se delimita el ámbito de expropiación "AE.12.1", con una extensión superficial de 1.323.-m² al objeto de obtener el suelo necesario para la ejecución de la intersección de la carretera de Laskaibar con el nuevo vial de conexión con la N-1.

  - Por lo demás se estará a lo que establezca el Plan Especial a formular.

5.- GRAFICOS

* 1. CONDICIONES DE GESTIÓN ..... Escala 1/1000

6.- USOS INDUSTRIALES POR AREAS DE INTERVENCION URBANISTICA.

AREAS DE INTERVENCIÓN URBANÍSTICA (A.I.U.)	SUPERFICIE ZONAL INDUSTRIAL (m² (s))	APROVECHAM. INDUSTRIAL NUEVO (m²(t)/m²) (m²(t))	OBSERVACIONES
11.- MALLUTZ	55.399	-	Aprovechamiento Industrial Consolidado
12.- UPABI	40.057	0,45 m²(t)/m²	Ordenación Remitida a Plan Especial
15.- Pº TXINDOKI	57.882	10.396 m²(t)	Parcialmente consolidado
17.- ALKARTE	29.998	13.499 m²(t)	Ordenación Remitida a Plan Parcial
21.- AGARRE	50.826	22.872 m²(t)	Ordenación Remitida a Plan Parcial
26.- LA GRANJA	8.841	-	Aprovechamiento Industrial Consolidado Existen usos terciarios
30.- OIANGU-ALDE	45.159	20.321 m²(t)	Ordenación Remitida a Plan Parcial
31.- USUNBILA-GOIA	66.567	0,45 m²(t)/m²	Ordenación Remitida a Plan Parcial
TOTAL estimado	365.374	115.068 m²(t)	

A.I.U. "12" –Gráfico 1–

1. KUDEAKETARAKO BALDINTZAK

1. CONDICIONES DE GESTION

LIOS\ORDIZIA\Ref-nnss\ref-ext\gr-ge-g4.dwg

3.1. OBSERVACIONES A LAS DISPOSICIONES DEL PLANEAMIENTO. ZONIFICACIÓN.

No hay ninguna objeción por parte de la propiedad CAF al cumplimiento de los objetivos marcados por el Ayuntamiento de Ordizia para el Área A.I.U.12 que nos ocupa. En lugar de remitir la ordenación del área a la redacción y tramitación de un Plan Especial, se establece la ordenación pormenorizada del Área.

Ya han sido negociadas y aceptadas las cesiones requeridas por el Ayuntamiento para la mejora de la carretera y sistema viario de Lazkaibar, que implica una cesión genérica de 4 metros, allá donde ello resulta posible, materializada en todo su recorrido por una banda paralela a la carretera por su flanco este.

Esta imposición de dotación local ha quedado recientemente complementada con la inclusión de un nuevo bidegorri que cierra el anillo a través del parque triangular y la pasarela sobre el río Oria con el vial de Lazkaibar, garantizando una sección mínima de 4 metros de anchura. Esta nueva petición por parte del Ayuntamiento de completar dicho anillo con un ancho de 4 metros ha hecho necesaria la inclusión de la nueva banda de terreno perteneciente a ADIF en el linde sureste del área con las vías del tren, y la consiguiente ampliación del A.I.U 12.

La única salvedad a lo dispuesto por las Normas Subsidiarias en vigor, se refiere al paseo de borde de río, una vez rehabilitada y consolidada la Nave de Bogies en 2.004, que construyó en los años 40 su fachada norte en coincidencia con la traza del muro de encauzamiento. Como quiera que resulta absolutamente previsible que URA. Agencia Vasca del Agua rechazase nuevamente la posibilidad de construcción de una acera volada sobre dicho cauce, amén de lo inhóspita y artificial que ésta pudiera resultar, el presente documento propone una alternativa coherente con la solución adoptada por el municipio vecino, aguas arriba. Y es esta necesidad de configurar un paseo que alternativamente ocupa ambas márgenes, la que obliga a considerar la necesidad de construir una pasarela peatonal de 31 m. de largo y 4 m. de ancho, capaz de dar continuidad a dicho recorrido.

El paseo de borde de río, propuesto entre los puentes de Malkasko y del ferrocarril, se ordenará aproximadamente entre el edificio de boggies y el puente del ferrocarril. Consolidando el edificio de boggies. Este paseo de borde ajustará su rasante de forma que sea posible su continuidad bajo el trazado de las vías sin que este último aspecto sea vinculante. Se elimina el objetivo del ensanchamiento del puente de Malkasko ya que el mismo ya fué ensanchado.

La edificabilidad actual es insuficiente para dar cabida a las necesidades mínimas de esta división de CAF, que es el propietario que obtiene en exclusiva la oportunidad de construir en sus parcelas nuevos aprovechamientos de uso industrial. La nueva propuesta recoge un análisis de la edificación que históricamente ha colmatado la zona, realizando un encaje objetivo de trama edificada en pabellones o naves de considerable dimensión, ya que son éstas las que únicamente son capaces de albergar los procesos industriales y constructivos de su actividad, que no lo olvidemos radica fundamentalmente en la construcción de trenes. Es el formato de estos “angelitos” el que dimensiona y da escala a la edificación, que por encima de todo ha de ser eficaz, y es esta realidad la que nos hace enlazar el discurso con la altura de la edificación.

Las NN.SS. establecen una altura de edificación de 10,00 m., a todas luces insuficiente si tenemos en cuenta el trasiego que con carácter general se da en las naves de la factoría, en la que una carga transportada por sendos puentes grúa debe pasar por encima de cajas, vehículos o coches, trenes en definitiva, lo que demanda alturas cercanas a los 15 m. Como la división en la que nos encontramos, ha afianzado su vocación hacia la construcción integral de bogies, las dimensiones son algo más reducidas, y por ello se precisan al menos 12,50 m. de altura a aleros.

La construcción del nuevo puente de Agarre, cuya posición ha quedado finalmente al norte del actual y con traza perpendicular a las vías, también ha afectado a la definición del área. Esta disposición ha obligado a modificar el trazado del vial ascendente desde Lazkaibar manejado en los primeros borradores de esta Modificación, con las consiguientes repercusiones sobre la parcelación, alineaciones, vial y aceras, siendo en cualquier caso coherente con el futuro desarrollo diseñado por este mismo equipo redactor para el área de Agarre, y básicamente con el vial propuesto por la empresa LKS. Respecto al proyecto redactado y ejecutado de la construcción del nuevo puente sobre las vías del tren, del que no se ha podido disponer de una documentación de fin de obra definitiva.

Se eliminará el ámbito de expropiación delimitado por las actuales NN.SS en el área, incluyendo el nuevo vial como una carga de urbanización más y modificando levemente su trazado para adaptarlo a la ordenación propuesta y a la ubicación del nuevo puente ejecutado sobre la vía férrea.

4. DESCRIPCIÓN DE LA ORDENACIÓN PROPUESTA.

4.1. DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA ORDENACIÓN

La ordenación propuesta respeta escrupulosamente los objetivos marcados por esta Modificación Puntual de NN.SS, siendo coincidentes en lo esencial con los de las NN.SS. de Ordizia en vigor, así como con las consideraciones sobre éstas apuntadas anteriormente.

Concretado el trazado definitivo del nuevo vial, en coherencia con la posición del nuevo puente sobre las vías del tren, y en suma la asignación resultante a sistemas generales, integrada por una nueva red viaria que aumenta ostensiblemente su superficie y prestaciones, redimensionado generosamente el camino de Agarre, el territorio del área en cuestión queda dividido en cuatro porciones claramente diferenciadas.

- La primera de ellas y principal, al noreste, queda constituida por la parcela privada de mayor dimensión, denominada CAF-2

- La segunda, al oeste, al otro lado del vial de Lazkaibar, se la denomina CAF-1 y mantiene la delimitación actual de propiedad, consolidando la edificación existente sin ninguna variación.

- Una tercera zona, situada en el vértice sur, consolida la edificación existente en Lazkaibar y establece una agrupación de parcelas resultante sensiblemente equivalente a las aportadas por el caserío UPABI y su entorno.

- Por último, la creación mediante las cesiones pertinentes de espacios libres, allá donde su disposición resulta más lógica y coherente dentro de la ordenación y a su vez más beneficiosa para la ciudad .Estas áreas verdes se materializan en tres zonas y su suma alcanza una superficie de 3.614,94 m², ostensiblemente superior por tanto al 6% de la superficie total del área, mínimo establecido por el Decreto 123/2012 de 3 de Julio de Estándares Urbanísticos.

Esta zonificación elemental confiere al sector CAF-2 la responsabilidad íntegra de aglutinar la totalidad de la nueva edificabilidad asociada al uso dominante industrial, redefiniendo una trama unificada y compacta en el centro del mismo, capaz de satisfacer el desarrollo previsible, ordenado y más lógico de la fábrica en esta área, siempre a partir del criterios de máxima flexibilidad, adecuando su ordenación pormenorizada por tanto a eventuales necesidades y transformaciones que puedan producirse.

El sector CAF-1 interviene en esta figura de planeamiento como convidado de piedra, ya que queda absolutamente inalterado, consolidando la edificación existente y sin previsiones de aumento; de hecho todo esta área queda excluida de la Unidad de Ejecución.

En lo que se refiere a la tercera porción resultante antes descrita, se determina un uso terciario para la parcela denominada en lo sucesivo Upabi-berri, asignándole la mayor superficie de las posibles entre el nuevo vial, las parcelas circundantes del barrio de Lazkaibar y la parcela P10 propiedad de ADIF.

En cuanto al espacio libre resultante en el vértice este del área, se plantea por parte del Ayuntamiento parque alternativo, cuya conexión peatonal o en bicicleta se posibilita alternativamente bien desde la pasarela que lo une con el casco urbano de Ordizia, como desde el cruce de Lazkaibar a través del nuevo bidegorri/acera, todo ello en desarrollo prácticamente horizontal. Este espacio libre representa simultáneamente inicio y prolongación de un paseo al borde del río, que tendrá su continuidad, una vez salvada mediante un paso inferior la línea férrea Madrid – Irún, a través del parque lineal de Agarre. Este espacio libre se destinará según lo establecido por el Ayuntamiento de Ordizia a crear un "Skate park".

Conviene aclarar por una parte que esta solución alternativa al paseo en voladizo sobre la margen derecha, entre el puente de Malkasko y la zona verde, cuenta con una mayor viabilidad de cara a su aprobación por parte de URA. Agencia Vasca del Agua, y reproduce con coherencia la solución de paseo de borde de río alternando ambas márgenes ya existente en Beasain, para una vez adentrados en el término de Ordizia, volver a cruzar el río por la pasarela propuesta.

El cuadro resultante de la ordenación pormenorizada, conforme a los parámetros y determinaciones anteriormente expuestas, queda por tanto como sigue:

CUADRO DE SUPERFICIES DE LA ORDENACION PROMENORIZADA

PARCELAS APORTADAS (PLANOS COMPLEMENTARIOS M2)

PARCELAS

Nº PARCELA	**PROPIETARIO**	**REF CATASTRAL**	**AREA**
P1	C.A.F.	1302001	3.503,26
P2	C.A.F.	1402002	28.249,09
P3	C.A.F.	-	383,75
P4	C.A.F.	2387001	2.161,06
P5.1	C.A.F.	-	4.857,07
P5.2	C.A.F.	-	107,00
P6	Parcela pública cedida CBH s.l.		210,00
P7		2387001	648,00
P8		2040020	127,72
P9		-	73,19
P10	ADIF	-	390,00
P11	ADIF	-	746,00
		TOTAL	**41,456.14**

PARCELAS RESULTANTES (PLANOS COMPLEMENTARIOS M3)

PARCELAS

PARCELA	**PROPIETARIO**	**SUP.RESULTANTE**
P"B.10/12.1"	PRIVADA	5.542,40
P"B.10/12.2"	PRIVADA	24.837,97
P"B.10/12.3"	PRIVADA	2.557,14
P"B.10/12.4"	PRIVADA	107,91
P"B.10/12.5"	PRIVADA	488,32
P"B.10/12.6"	PRIVADA	199,32
P"B.10/12.7"	PRIVADA	70,52
P"B.10/12.8"	ADIF (cesión a S.Locales)	746,00
		34.549,58

ORDENACION PORMENORIZADA (PLANOS COMPLEMENTARIOS M4)

SISTEMAS	
USO INDUSTRIAL	
"b.10" Parcelas industriales	**33.803,58**
S. DE COMUNICACIONES	
"e.10" Carreteras	**2.078,79**
"e.20" Vía urbana	**3.220,53**
ESPACIOS LIBRES	
"f.10" Zonas libres	**3.704,10**
TOTAL	**42.807,00**

PROPIEDAD	**Antes cesión**	**Después de cesión**
PROPIEDADES PRIVADAS	41.456,14	33.803,58
TOTAL SISTEMAS+ESPACIOS LIBRES	1.350,86	9.003,42
TOTAL AIU 12	**42.807,00**	**42.807,00**

CUADRO DE SUPERFICIES DE LA NUEVA EDIFICACION

Como puede apreciarse las necesidades edificatorias de la propuesta varían sustancialmente respecto a las actuales, consolidándose las edificaciones existentes aún en uso y proponiéndose nuevos aprovechamientos para que tanto la factoría CAF como Upabi-berri puedan ampliar en el primer caso, y sustituir y aumentar en el segundo sus instalaciones y edificaciones allá donde resulte oportuno, de acuerdo al siguiente cuadro resumen:

EDIFICABILIDAD CONSOL. DERRIBADA	**M2 P.BAJA**	**M2 PLANTA 1**	**M2 PLANTA 2**	**M2 TOTAL**
ALMACEN 1	1.420,19	0,00	0,00	1.420,19
ALMACEN 2	1.420,19			1.420,19
PUERTA ESTE BOGIES	217,00			217,00
ALMACEN MADERAS	1.821,56	0,00	0,00	1.821,56
ALMACEN 3	462,08	0,00	0,00	462,08
ALMACEN 4	328,32	0,00	0,00	328,32
ALMACEN 5	772,63	0,00	0,00	772,63
CASERIO UPABI	288,37	288,37	144,19	720,93
M2 TOTAL	**6.730,34**	288,37	144,19	**7.162,9**

EDIFICABILIDAD CONSOLIDADA EN PIE	**M2 P. BAJA**	**M2 PLANTA 1**	**M2 PLANTA 2**	**M2 TOTAL**
MONTAJE VAGONES	737,00	0,00	0,00	737,00
ACABADO-PINTURA	2.387,36	200,00	0,00	2.587,36
EDIFICIO BOGIES	4.338,24	2.028,00	0,00	6.366,24
ALMACEN ALUMINIOS	3.035,20	0,00	0,00	3.035,20
VESTUARIOS	109,44	109,44	0,00	218,88
EMPRESA 1	379,63	0,00	0,00	379,63
edificio VIVIENDAS	108,53	108,53	108,53	325,59
EMPRESA 2	47,57	0,00	0,00	47,57
M2 TOTAL	**11.142,97**	2.445,97	108,53	**13.697,47**
EDIFICABILIDAD NUEVA CONSTRUCCION				
EDIFICIO BOGIES	0,00	2.310,24	0,00	2.310,24
MECANIZADO GRANALLADO BOGIES (Naves 1, 2 y cabecera oeste)	12.897,58	1.118,71	0,00	14.016,29
CASERIO UPABI BERRI	992,00	992,00	992,00	2.976,00
M2 TOTAL	**13.889,58**	**4.420,95**	**992,00**	**19.302,53**

EDIFICABILIDAD CONSOLIDADA DERRIB.				**7.162,90**
EDIFICABILIDAD CONSOLIDADA EN PIE				**13.697,47**
EDIFICABILIDAD NUEVA CONSTRUCCION				**19.302,53**
EDIFICABILIDAD NUEVOS APROVECHTOS				**12.139,63**
TOTAL EDIFICABILIDAD AIU 12				**33.000,00**

Analizando los datos contenidos en el presente documento, podemos concluir que el área A.I.U. 12 – Upabi, tiene en la actualidad (una vez ejecutados los derribos) una ocupación en planta de 11.142,97 m2 y una edificabilidad consolidada de 7.162,90 + 13.697,47 = **20.860,37**m2 (ver plano I 5)

Una vez derribados los edificios señalados, y ejecutados los previstos, la edificabilidad final planteada para el A.I.U.12 UPABI en esta Modificación Puntual de Normas es de **33.000,00** m2. desglosados en 20.860,37 m2 de edificación consolidada, más 19.302,53 – 7.162,90 = **12.139,63 m2 de nuevos aprovechamientos**. La edificabilidad total asciende a 33.000,00 m2 **(81,02%)**, porcentaje referido al total del área una vez deducidos los sistemas generales, es decir 42.807,00-2.078,79 =40.727,06 de acuerdo al criterio establecido en las NN.SS. de Ordizia.

En el caso de CAF no se proponen a priori aprovechamientos en semisótanos en ninguna de las nuevas edificaciones, ya que los fosos y/o bancadas necesarias para la instalaciones productivas, de ensayo y/o control no tienen dicha consideración, no resultando siquiera planteable la ejecución de plantas de sótano por condicionantes inherentes a los propios procesos productivos. No obstante, las fichas de cada parcela reflejan lo dispuesto con carácter general en las N.N.S.S.

Por el contrario, y al objeto de flexibilizar al máximo las posibilidades de explotación del edifico Upabi-berri para uso terciario, parece adecuada la construcción de dos plantas bajo rasante con la ocupación definida por las alineaciones máximas grafiadas en la ficha correspondiente.

El desarrollo completo de las edificaciones señaladas permitirá resolver las necesidades funcionales del área y su influencia en la determinación de sistemas generales de primer rango, como lo es la nueva conexión entre Malkasko y la N-1, con un vial de doble sentido o la construcción de la pasarela peatonal conectando el inicio del nuevo sistema de paseos y parques a borde de río.

4.2. EL PROGRAMA DE USO INDUSTRIAL

Se consolida por tanto la trama industrial de CAF, singular en cuanto a sus características de propiedad única, con una tipología edificatoria de grandes dimensiones, una edificación muy compactada que requiere de muy pocos espacios libres y de circulación normalmente perimetral para resolver todos los condicionantes funcionales y de conexión con el entorno urbano que precisa.

La nueva disposición definida en este documento propone las siguientes actuaciones:

Una vez realizados los derribos de las edificaciones en desuso dentro de la parcela P2-Plaza de Maderas (referencia catastral 1402002), en concreto los nº 40 (Almacén de Maderas), 44 y 45 (Almacenes), nº 33 , se construyen dos naves adosadas a la actual Nave 46 (de Aluminios), de planta rectangular y con las siguientes dimensiones:

Nave 2, de 110x25 m² y 2.750 m² de superficie,
Nave 3, de 110x19 m² y 2.090 m² de superficie,

ambas con una altura de alero de 12,50 m.y totalizando una superficie de 4.840 m², además de prolongar las tres naves anteriores hasta la actual alineación de la fachada de la nave a derribar, formalizando un conjunto de tres naves de dimensión aproximadas 150x75=11.250 m². La operación se completa con el derribo de la nave nº 41 almacén (antigua carbonera), mejorando la accesibilidad y maniobrabilidad de los vehículos largos, y la construcción de una nueva crujía en la fachada sur de la actual nave de aluminios.

La masa edilicia resultante queda por tanto ubicada al sur del edificio de bogies, disponiendo su lado más largo paralelo al mismo y formando calle con él, y es rodeado en todo su perímetro por un vial circundante privado. De esta forma el conjunto edificado continúa y afianza la trama ortogonal de alineaciones históricamente trazada sobre la parcela, respetando los viales de entrada y suministro, y consiguiendo una unidad ordenada que responderá adecuadamente a las necesidades funcionales de la producción, cumpliendo con el objetivo de compactar en la medida de lo posible el volumen edificado de gran formato en el centro de la parcela.

Esta disposición, sin perder de vista la necesidad añadida de la instalación imprescindible de sendos puentes grúas en todas las naves, consolida la alineación de la fachada trasera Este existente, justificable si se tiene en cuenta que se ha derribado recientemente un pabellón en la antepuerta este del edificio de bogies construido sobre el propio muro del encauzamiento, con un frente de fachada sobre el mismo de 12 m.

Dadas las características de la implantación industrial de CAF, la edificación se resuelve preferentemente en planta baja, excepto en el edificio de Bogies al borde del río, donde la existencia de una planta primera con una superficie de 2.028 m² induce a contemplar hipotéticas ampliaciones en la restante semi-planta superior, ahora constituida por una cubierta de agua.

Asimismo, se realiza una previsión de construcción de una planta primera dispuesta a modo de cabecera en la fachada oeste, con un retiro de 4 metros sobre el vial de Lazkaibar, como lugar más representativo y de vocación y exigencia más urbana. Su uso será el habitual: oficinas, laboratorios, almacén de pequeño porte, instalaciones, etc.

El sector de Lazkaibar queda absolutamente consolidado y no se fijan nuevos aprovechamientos para este barrio, a la espera de probables operaciones de las permutas y/o realojos. Se consolida la edificación existente, y en mayor medida la de carácter industrial, el sector se ve beneficiado por la renovación de la urbanización de sus antepuertas a la espera de una futura transformación con usos más coherentes con el entorno inmediato. La parcela P7/ "b.10.12.5" queda afectada por una redefinición de su geometría, de acuerdo con la cesión de 210,00 m2 realizada en febrero de 1994, todo ello con motivo del trazado definitivo del vial de Agarre. Esta pérdida de superficie ha sido compensada por el planeamiento con una nueva parcela "b.10.12.4" de 5 metros de ancho añadida a la parte posterior de la parcela original como puede apreciarse en el plano M3 (Parcelas resultantes), regularizando el retiro de la edificación existente respecto al nuevo lindero al de carácter general.

En esta Modificación se define una única Unidad de Ejecución donde se incluyen las dos nuevas parcelas resultantes de la ordenación. Se ha hecho un esfuerzo de aproximación para distribuir de manera lógica los 19.302,53 m² de nueva edificación a construir, suma de aprovechamientos consolidados ya derribados y de los nuevos, con los que se colmataría la edificabilidad del área, sin perjuicio de que dicho aprovechamiento pueda ser permutable parcialmente entre las parcelas pertenecientes a un único propietario, por cuanto que ya se ha justificado en repetidas ocasiones la necesaria flexibilidad de toda previsión urbanística, en función de las necesidades cambiantes impuestas por los distintos avatares propios de la singularidad de cada pedido, como de las transformaciones inherentes a los procesos industriales y productivos, que resultan ser en definitiva los parámetros condicionantes que van a determinar la realidad edificatoria.

Para ello se proponen 2 nuevas parcelas, sin contar las existentes en el sector de Lazkaibar, la aportada por ADIF y la consolidada como P1 "b.10.12.1". Estas nuevas parcelas refunden las múltiples propiedades que ahora conforman el registro catastral de la zona hasta ordenarlas en dos unidades. En estas dos nuevas parcelas se aglutinan todos los aprovechamientos. Dichas parcelas son la P2 y P3, "b.10.12.2" y "b.10.12.3" respectivamente.

En los planos referentes a las Normas Particulares se pueden ver las alineaciones y envolventes máximas, así como las distancias a linderos planteadas para cada una de ellas, acorde con la tipología edificatoria y las necesidades funcionales que requieren.

EDIFICACIÓN EN PARCELA “b.10.12.1”(P1)

La parcela P1 renombrada como “b.10.12.1” , propiedad de CAF se sitúa en el extremo noroeste del área. Tiene una superficie total de 5.542.41 m², ve consolidados sus aprovechamientos, es decir en esta parcela no se contempla el aumento de edificabilidad y queda fuera de la Unidad de Ejecución

EDIFICACIÓN EN PARCELA “b.10.12.2”

La nueva parcela “b.10.12.2.”, llamada plaza de maderas, se sitúa en el extremo noreste del área. Es la parcela mayor del área con una superficie de 24.837,97 m², es enteramente propiedad de CAF.

Teniendo en cuenta que la edificabilidad consolidada actual en ella es de:

6.366,24 + 3.035,20 +218,88 = 9.620,32 m²;

y que la edificabilidad nueva se fija en:

2.310,24 + 14.016,29 = 16.326,53 m²,

se obtiene un aprovechamiento total de:

9.620,32 + 16.326,53 = 25.946,85 m².

Se prevé como envolvente máxima una construcción de hasta Planta baja+II con una altura máxima de alero de 12,50 mts.

En la ficha correspondiente a esta parcela se pueden ver las alineaciones máximas y las obligatorias, así como el número de plantas y altura permitida en sección

EDIFICACIÓN EN PARCELA “b.10.12.3”

Inicialmente se consideró que la existencia del caserío de Upabi, aún en unas condiciones lamentables de conservación, y del edifico de la antigua carbonera de CAF en su proximidad, brindaban la posibilidad de consolidación de ambos elementos de diversa tipología pero consustanciales al sitio, siquiera como testimonio histórico de siglos pasados. Los diversos condicionantes abordados en el transcurso de la redacción del presente documento, propiciaron la inexorable vía del derribo de ambos elementos, aconsejando la creación de una parcela al otro lado del vial de Agarre.

El espacio libre que se genera alrededor de ella en la reparcelación, permite un entorno más apropiado para su valoración, así como la adecuación en los términos ya referidos del camino de Agarre como acceso de doble sentido a la carretera nacional N-1.

La parcela “b.10.12.3”, denominada Upabi-Berri, se sitúa en el extremo sureste del área, cuenta con una superficie de 2.557,14 m², y aunque en principio su uso es el Industrial Común, los usos permitidos por las NN.SS. abren la posibilidad que esta parcela tenga uso terciario, aparentemente más acorde con su tamaño y estructura. Teniendo en cuenta que la edificabilidad consolidada en ella es de 0 m² y que la edificabilidad total y la nueva son coincidentes, se obtiene un aprovechamiento total resultante de 2.976,00 m².

Se prevé como envolvente máxima una construcción de hasta Planta Baja+II con una altura máxima de alero de 10 mts. Igual a la fijada por las NN.SS. para el área.

Al objeto de flexibilizar el carácter y resolución de la actuación sobre el edificio, se permite un aprovechamiento máximo bajo rasante del 100% de ocupación en planta, es decir, 992 m², en máximo de 2 plantas (semisótano y sótano), lo que totaliza un aprovechamiento no computable de 1.984,00 m². Coefieciente ponderacion

EDIFICACIÓN EN PARCELA "b.10.12.4"

La perdida de superficie de la parcela P7/ "b.10.12.5" de acuerdo con la cesión de 210,00 m2 realizada en febrero de 1994, ha quedado regularizada en parte con la redefinición de esta parcela "b.10.12.4" de 107,91 m² y 5 metros de ancho, situada en la antepuerta de la fachada posterior de la parcela original, como puede apreciarse en el plano M3 (Parcelas resultantes), regularizando el retiro de la edificación existente respecto al nuevo lindero al de carácter general.

Esta parcela no tiene edificabilidad asignada.

.

EDIFICACIÓN EN PARCELAS "b.10.12.5"-"b.10.12.6"-"b.10.12.7"

Como respuesta al desorden y heterogeneidad del conjunto denominado barrio de Lazkaibar, surge la denominación de mixto, por cuanto que éste acoge usos que abarcan desde el residencial, hasta el industrial y el terciario.

La precariedad de las construcciones en algunos casos, así como la ambigüedad, imprecisión o incluso superposición de ámbitos urbanísticos de los dos municipios vecinos, la existencia de lagunas catastrales en dichos lindes municipales, aconsejan consolidar las edificaciones íntegramente a todos los efectos, dejando todo esta área fuera de la Unidad de Ejecución aunque en coincidencia con el criterio recogido en el planeamiento de Beasain recientemente aprobado, "en caso de sustitución, la nueva edificación mantendrá la distancia al vial de los nuevos pabellones y su uso será el industrial", del que se desprende una clara vocación de transformación completa del mismo.

4.3. LA RED VIARIA Y APARCAMIENTO

4.3.1. La red viaria.

El vial principal, carretera de Lazkaibar, conecta con el nuevo vial de Agarre, en una intersección en ángulo recto, con unos radios de giro de 15 metros, y que se dimensiona de acuerdo a lo previsto tanto en las Normas Subsidiarias como en la presente Modificación Puntual de NN.SS con una sección de calzada rodada idéntica a la ya existente, es decir 7 m, y con acera de 2,25 metros a ambos lados.

Su trazado consiste en dos tramos rectos unidos por un tramo curvo de radio mínimo 15 m., con una longitud total en el eje de calzada de 135 m y una pendiente uniforme de **8 %** en todo su desarrollo, menos en los acuerdos de inicio (cruce de Lazkaibar) y final (puente sobre el ferrocarril) de 10 m. de longitud con pendiente máxima del 6 %.

Dispondrá de sendas aceras a ambos lados de la calzada de 2,25 m. de ancho cada una de ellas.. Dada la circulación y movilidad que se prevé va a alcanzar este cruce, se estudiará la necesidad de implantación de red semafórica y de abundante señalización, al objeto de garantizar la seguridad tanto de los peatones como del tráfico rodado.

Las nuevas superficies de los distintos elementos constitutivos de los elementos integrantes de los sistemas de comunicaciones son las siguientes: la acera-bidegorri (vías urbanas principales) es de **3.220,53 m²** , y la superficie del nuevo vial (carreteras) es de **2.078,79 m²**.

4.3.2. La dotación de aparcamientos.

En cuanto a la dotación de aparcamientos, que no lo olvidemos responden a su situación en suelo urbano consolidado, donde por tanto sólo será exigible, conforme a los estándares requeridos, las plazas inherentes a los nuevos aprovechamientos, se prevén en el tiempo distintas situaciones transitorias, siempre aplicado a la propiedad resultante de CAF, puesto que las demás propiedades resuelven en el caso de Upabi-berri con los aparcamientos subterráneos y en Lazkaibar consolidando su situación actual:

- La anterior al derribo con una dotación de 174 plazas dispuestas para una superficie edificada de 18.024,42 m², según plano I.3 una vez descontado el almacen2 (nº34) convertido en aparcamiento, lo que representa un ratio de 1 plaza por cada 103 m2.

- La producida por el derribo de los edificios de antigua carpintería y carbonera, una vez sustituidos los almacenes de maderas (nº40) y almacenes 3 y 4 (nº 44 y 45) habilitando aparcamientos provisionales para otros 97 vehículos para una superficie edificada de 17.842,64 m², lo que resulta un total de 271 plazas con un ratio resultante de 1 plaza por cada 66 m2

- La que se producirá a futuro en el caso de colmatación de las posibilidades edificatorias que otorga el presente documento, por la que resultarán 25 vehículos para una superficie edificada de 30.000 m², es decir 1 plaza por cada 1200 m2, totalmente insuficiente y cuyo cumplimiento se justifica a continuación.

Pese a que resulta contradictorio determinar hoy en día, con las nuevas tendencias en materia de movilidad, cuál es el estándar ideal tanto para usos industriales como para el sector servicios, con serias advertencias de los mejores expertos sobre la reducción de los ratios que venían utilizándose hasta el momento como criterio dominante, y que en todo caso deberán ser aplicados únicamente a los nuevos aprovechamientos, conviene aclarar en este punto la decidida apuesta de la empresa CAF por el transporte público como medio de acceso de los empleados a sus puestos de trabajo.

Desde las primeras políticas de CAF en favor del transporte sin motor, habilitando numerosas instalaciones para la guarda y protección de bicicletas, pasando por la promoción del transporte en autobuses tanto de uso discreccional como público, a la construcción de parkings periféricos en los extremos de fábrica con un marcado carácter disuasorio, hasta su conocida intervención activa y comprometida en la puesta en servicio del Apeadero Intermodal, en coordinación con el Servicio de Transportes de Diputación Foral, ADIF, y los tres Ayuntamientos de los que es vecina, ha trabajado en su seno siempre en esa misma dirección.

Habida cuenta que se acaba de presentar a ese Ayuntamiento el proyecto urbanístico que desarrolla el área de Agarre, en el que entre otras dotaciones cabe resaltar el importante dimensionamiento que se le confiere al aparcamiento, en tipología subterránea, y que cumple con una cualidad históricamente demandada por CAF, como lo es “la mejor accesibilidad para una ubicación periférica”, y la existencia de una vinculación biunívoca entre ambas áreas de propiedad mayoritaria y por tanto iniciativa de CAF, resulta obligado el proponer una resolución conjunta para el tema del aparcamiento.

Este planteamiento cobra aún mayor sentido, en tanto que ha sido el utilizado, a propuesta del Ayuntamiento de Ordizia, para lograr a través del convenio urbanístico recientemente firmado, el compromiso por parte de CAF para atender, en el desarrollo del Plan Especial de Agarre la obligatoriedad de dar continuidad a la red de paseos y parques que se inicia con la pasarela peatonal, infraestructura vinculada a la Modificación de NN.SS. que se tramita para Upabi, y el consiguiente paso peatonal inferior bajo las vías de la Madrid – Irún..

Por si quedara alguna duda sobre la adecuada accesibilidad de dichos aparcamientos al resto de la fábrica, también va a disponerse del nuevo trazado viario que incluye un nuevo puente en la unión-intersección de la carretera de Lazkaibar con la N –1, que acaba por garantizar un recorrido razonable hasta su puesto de trabajo para los empleados que acuden con vehículo particular.

Por tanto, de la dotación de aparcamientos privados de CAF para la zona referida de Agarre, 121 se destinarán para cumplir con el ratio de 1 plaza/100 m2 relativo a los 12.139,63 m2 de nuevos aprovechamientos vinculados al A.I.U.12 Upabi, más las 174–25=149 plazas perdidas entre la situación actual y la final resultante, es decir 270 plazas. Será disposición de carácter obligatorio recoger dichas dotaciones de aparcamiento para la mencionada área de Upabi en el Plan Parcial de Agarre.

Dado que todavía no se ha definido reglamentariamente la Ley 2/2006 de Suelo y Urbanismo, las dotaciones de aparcamiento deberán cumplimentar lo definido en el Reglamento de Planeamiento vigente y lo estipulado en la Ley 2/2006 y decreto 123/2012 de Estándares Urbanísticos, cumplimentando las exigencias que se deriven de esta legislación.

4.3.3. Dotaciones locales.

En cumplimiento del articulo 79 de la ley de suelo y urbanismo 2/2006 del Pais Vasco, la ordenación pormenorizada de sectores de suelo urbanizable cuyo uso predominante sea el industrial o el terciario deberá establecer, con el carácter de mínima, una reserva de terrenos para dotaciones públicas de la red de Sistemas Locales en cuantía no inferior al 12% de la superficie total de la Unidad de Ejecución , deducidos los terrenos destinados a dotaciones públicas de la red de sistemas generales (carreteras), destinándose la mitad de dicha reserva a zonas verdes.

La superficie total de la Unidad de Ejecución 12.1 una vez descontados los terrenos destinados a Sistemas Generales (carreteras) es de 34.496,48 m2 cuyo 12% son 4.139,43 m2.

Teniendo en cuenta que las cesiones realizadas a espacios verdes son 3.704,10 m2 y las cesiones obligatorias realizadas a la red de vías urbanas principales, en concepto de aceras y bidegorris es de 3.220,53 m2, las cesiones totales realizadas son por tanto de **6.924,63** m2 muy superiores a los exigidos por la mencionada ley.

Como hemos comentado la reserva de suelos para zonas verdes y espacios libres es de 3.704,10 m² ampliamente superior al 6%, que representarían 2.069,74 m² de la superficie total del área exigido por el Decreto 123/2012 de estándares urbanísticos.

5. GESTION DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NORMAS

5.1. CONDICIONES GENERALES DE ASIGNACIÓN DEL APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO

De conformidad con lo establecido en el apartado 3 de la disposición transitoria 1º de la Ley 11/2008 , DE 28 DE Noviembre, por la que se modifica la participación de la comunidad en las plusvalías generadas por la acción urbanística, y al existir un convenio urbanístico aprobado definitivamente, de fecha 17 de Julio de 2008 suscrito entre el Ayuntamiento de Ordizia y C.A.F.S.A. para el desarrollo y gestión del Area A.I.U. 12-Upabi, tramitado conforme lo dispuesto en la disposición adicional séptima de la Ley 2/2006, de 30 de Junio, de Suelo y Urbanismo, se estará a lo dispuesto en el mismo.

Por ello y conforme a lo preceptuado en el art 14 de la Ley 6/1998 y artículo 27 de la ley 2/2006 de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo, se cederá a la administración Local, Ayuntamiento de Ordizia, el diez por ciento del Aprovechamiento (edificabilidad ponderada) del ámbito libre de cargas urbanísticas, entendiendo como tal la unidad de ejecución delimitada.

5.2. UNIDADES DE EJECUCIÓN

Se determina una única Unidad de ejecución llamada U.E.12.1, y que abarca prácticamente la totalidad del área una vez descontadas las zonas consolidadas que no sufren intervención alguna, ni modifican sus características, barrio de Lazkaibar y P1 CAF. Dicha Unidad de Ejecución 12.1 tiene una superficie de 36.524,68 m2

5.3. SISTEMA DE ACTUACIÓN

El sistema de actuación para el desarrollo y ejecución de la presente Modificación de NN.SS. será de Concertación (antes compensación)., una vez C.A.F. S.A. se ha convertido a los efectos en propietario único en virtud de lo convenido con el Ayuntamiento de Ordizia.

5.4. URBANIZACIÓN E INFRAESTRUCTURAS DE SERVICIOS

La actuación será mediante el Proyecto de Urbanización correspondiente. Las cesiones a dominio público de la superficie de aceras y viales se regularizarán previo a la licencia de habitabilidad de las distintas edificaciones.

La definición del vial, aceras y demás modificaciones necesarias estarán contenidos en dicho proyecto específico de urbanización que contemplará todos los trabajos de urbanización exteriores a las parcelas de propiedad privada.

5.5. EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN

En virtud del cumplimiento del convenio aludido anteriormente, la ejecución de la urbanización será adjudicada y llevada a cabo por la Junta de Reparcelación presidida por quien se determine.

Como consecuencia de la previsión de la delimitación de una unidad de ejecución en el conjunto del área, el ámbito será objeto de un proyecto de urbanización. Se prevé a priori una sola fase para la ejecución de la urbanización, con independencia de la posibilidad de simultanearla con la construcción de los edificios y sin perjuicio de cuanto se concrete en el Programa de Actuación Urbanizadora en referencia a la posibilidad de prever distintas fases de urbanización, desarrolladas por ámbitos.

5.6. EJERCICIO DE LA FACULTAD DE EDIFICAR

La ejecución de la edificación en el ámbito se ajustará a los condicionantes de carácter general establecidos en la vigente legislación urbanística, en el Normas Subsidiarias de Ordizia y en las ordenanzas municipales. Se proyecta la ejecución de las construcciones de acuerdo con las determinaciones contenidas en el documento correspondiente al estudio de las directrices de organización y gestión de la ejecución.

En cualquier caso, podrán redactarse Estudios de Detalle con el objeto de precisar o reajustar las determinaciones del presente Plan en cuestiones cuyo alcance sea objeto de dicho tipo de documento. La elaboración de los proyectos de edificación precisos y la concesión de las preceptivas licencias municipales de obra correspondientes se realizará de acuerdo con las determinaciones que al respecto se definen en las Normas Urbanísticas de desarrollo que, con carácter particular, se establecen para cada parcela en el presente plan. A los efectos de la concesión de las licencias de primera utilización se exigirá que la urbanización del frente de vial de la parcela correspondiente esté acabada y que la parcela disponga de todos los servicios precisos para su adecuado funcionamiento.

En Donostia-S.S, Octubre de 2012

Fernando ARIZMENDI UNZUETA
arquitecto

Manuel ARIZMENDI UNZUETA
ingeniero

ANEJOS A LA MEMORIA

ANEJO I. PLANOS COMPLEMENTARIOS A LA MEMORIA

ANEJO II. CUADROS DE CARACTERÍSTICAS DE LA ORDENACIÓN

A.II.1 CUADRO DE CARACTERÍSTICAS GENERALES

SUPERFICIE DEL AREA original		**42.061,00 m²**
SUPERFICIE DEL AREA nueva		**42.807,00 m²**
APROVECHAMIENTO ORDENADO TOTAL		**33.000,00 m²**
	Consolidado Nuevo	**20.860,37 m²** **12.139,63 m²**
CONDICIONES DE USO "Uso industrial"	CAF (industria común) Pabellones Lazkaibar	**29.318,78 m²** **379,63 m²**
" Uso industrial"	Upabi - berri sobre rasante bajo rasante	**2.976,00 m²** **1.984,00 m²**
" Uso industrial"	Viviendas Lazkaibar	**325,59 m²**
	-Total aprovechamiento	**33.000,00 m²**

A.II.2 CUADRO DE ZONIFICACION PORMENORIZADA

USO PORMENORIZADO	SUPERFICIE (m²)	AREA (%)
INDUSTRIAL COMUN	**33.803,58**	**79,17**
CARRETERAS	**2.078,79**	**4,87**
VIAS URBANAS PRINCIPALES	**3.220,53**	**7,52**
ESPACIOS LIBRES	**3.704,10**	**8.44**
TOTAL AREA	**42.807,00**	**100,00**

ANEJO III. JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA NORMATIVA VIGENTE PARA LA PROMOCION DE LA ACCESIBILIDAD

(Ley 20/1997 del Parlamento Vasco para la promoción de la accesibilidad y Decreto del Gobierno Vasco 68/2000 sobre condiciones de accesibilidad de los entornos urbanos, espacios públicos, edificaciones y sistemas de información y comunicación)

A.III.1. OBJETO

El presente anejo tiene por objeto dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 17 de la Ley 20/1997 y al Decreto 68/2000, para la promoción de la accesibilidad, describiendo las medidas adoptadas al respecto.

El alcance de esta justificación comprende únicamente los aspectos de diseño generales propios del nivel de planeamiento que corresponde a este documento, debiendo cumplimentarse las especificaciones correspondientes al diseño constructivo en el proyecto de urbanización que se deberá formular aplicando sus determinaciones.

A.III.2. JUSTIFICACION DEL CUMPLIMIENTO POR ELEMENTOS DE URBANIZACIÓN

A.III.2.1. Diseño y trazado de viales, aparcamientos, itinerarios peatonales y espacios libres

En el diseño del nuevo vial y de los aparcamientos asociados a ellos se ha tenido en cuenta el artículo 3 del Decreto 68/2000, referido a los Elementos de urbanización.

El trazado y el diseño de los itinerarios públicos o privados de uso comunitario se realizará de forma que se garantice la accesibilidad, la anchura mínima de paso libre será de 2,00 m, menos en algún tramo de Lazkaibar donde es de 1,80 m. sin posibilidad de crecimiento, y la altura libre en cualquier punto de paso será de 2,20 m. Cualquier elemento de mobiliario urbano se dispondrá de manera que no altere la accesibilidad y no podrá invadir ni reducir la anchura mínima establecida para los itinerarios peatonales.

La altura máxima de los bordillos en las aceras será de 12 cm. Los pavimentos duros de los itinerarios peatonales serán antideslizantes y sin resalto entre piezas, y los pavimentos blandos suficientemente compactados para impedir el desplazamiento y el hundimiento de sillas de ruedas, bastones etc. Se colocarán franjas señalizadoras para marcar desniveles, depresiones y cambios de cotas. Los árboles que se sitúen en estos recorridos tendrán cubiertos los alcorques con elementos enrasados con el pavimento circundante. Los pasos de peatones se marcarán con una franja señalizadora igual o mayor a 1 m .

Los espacios libres dispondrán caminos de una anchura mínima de 2,00 m pavimentados con material indeformable y antideslizante. Las plantaciones no invadirán los recorridos peatonales y se dispondrán planos táctiles y sonoros con las características señaladas en el anejo IV sobre Accesibilidad en la comunicación.

Se reservarán plazas en el aparcamiento de CAF para vehículos que transporten personas con movilidad reducida de dimensiones mínimas 6m*3m, dejándose libre de obstáculos el acceso desde la plaza al itinerario peatonal y en la medida que sea posible se colocarán próximas a los accesos de los edificios.

DOCUMENTO B. ORDENANZAS REGULADORAS

TITULO PRELIMINAR

DISPOSICIONES DE CARÁCTER GENERAL REFERENTES A LA APLICACIÓN DE LA MODIFICACIÓN PUNTUAL DE NN.SS.

Artículo 0.1. Ámbito de intervención

1. El ámbito de intervención del presente documento no es coincidente, por las razones expuestas, con el A.I.U. 12 – UPABI definido por las NN.SS. de Ordizia, según queda delimitado en el plano P.1. del presente documento.

Artículo 0.2. Entrada en vigor y condiciones de vigencia

1. La presente modificación entrará en vigor una vez aprobado definitivamente y cumplimentados los requisitos de publicación establecidos en la ley vigente y mantendrá su vigencia mientras no sea derogado.

2. La nulidad, anulación o modificación de unas o varias de las determinaciones del Proyecto no afectará a la validez de las restantes, salvo en el supuesto de que alguna de ellas resulte inaplicable por circunstancias de interrelación o dependencia de aquéllas.

Artículo 0.3. Marco normativo del proyecto

1. Constituyen el marco normativo del presente plan el régimen jurídico urbanístico general definido en las NN.SS. de Ordizia.

Artículo 0.4. Documentos constitutivos del proyecto y alcance normativo de los mismos.

1. Documentos constitutivos de la Modificación Puntual de NN.SS

   El presente proyecto está constituido por los siguientes documentos:

   - **DOCUMENTO A. MEMORIA**
   - **DOCUMENTO B. ORDENANZAS REGULADORAS**
   - **DOCUMENTO C. PLAN DE ETAPAS**
   - **DOCUMENTO D. ESTUDIO ECONOMICO FINANCIERO**
   - **DOCUMENTO E. PLANOS**

2. Carácter normativo de los documentos

Si bien el documento normativo del proyecto queda definido por el conjunto de los documentos señalados en el epígrafe 1 del presente artículo, son las ORDENANZAS REGULADORAS, el PLAN DE ETAPAS Y los PLANOS los que poseen específicamente, ese carácter normativo y de regulación de la intervención urbanística y por tanto ésta se deberá ajustar obligatoriamente a sus determinaciones.

El resto de los documentos tienen un carácter fundamentalmente indicativo, referencial o justificativo, por lo que en caso de contradicción en los contenidos serán aquellos los que prevalezcan.

3. Discordancia entre documentos

Si se advirtiese 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 error material manifiesto en el contenido de estos últimos.

TITULO PRIMERO

REGIMEN URBANÍSTICO GENERAL APLICABLE EN EL AMBITO A.I.U. 12 - UPABI

CAPITULO 1.1. REGIMEN DE CALIFICACIÓN PORMENORIZADA

Artículo 1.1.1. Formulación del régimen de calificación pormenorizada del ámbito.

1. El ámbito queda sometido al régimen de calificación pormenorizada resultante de las determinaciones de zonificación establecidas en el presente documento,

2. En este contexto, y a los efectos de aplicación de cargas de urbanización (descontada la pasarela) en el Área al uso industrial común dominante y al resto de usos posibilitados dentro de este se le asigna un coeficiente de ponderación unitario en todas las plantas = 1,00.

PARCELAS RESULTANTES (PLANOS COMPLEMENTARIOS M3)

PARCELAS

PARCELA	PROPIETARIO	SUP.RESULTANTE
P"B.10/12.1"	PRIVADA	5.542,41
P"B.10/12.2"	PRIVADA	24.837,97
P"B.10/12.3"	PRIVADA	2.557,14
P"B.10/12.4"	PRIVADA	107,91
P"B.10/12.5"	PRIVADA	488,32
P"B.10/12.6"	PRIVADA	199,32
P"B.10/12.7"	PRIVADA	70,52
P"B.10/12.8"	ADIF(cesión a S.Locales)	746,00
		34.549,58

ORDENACION PORMENORIZADA (PLANOS COMPLEMENTARIOS M4)

USO INDUSTRIAL	
"b.10" Parcelas industriales	**33.803,58**
S. DE COMUNICACIONES	
"e.10" Carreteras	**2.078,79**
"e.20" Vía urbana	**3.220,53**
ESPACIOS LIBRES	
"f.10" Zonas libres	**3.704,10**
TOTAL	**42.807,00**

PROPIEDAD	Antes cesión	Después de cesión
PROPIEDADES PRIVADAS	41.456,14	33.803,58
TOTAL SISTEMAS+ESPACIOS LIBRES	1.350,80	9.003,42

3. El régimen de uso y edificación correspondientes a las citadas zonas de uso pormenorizado es el establecido, por un lado, en las ordenanzas, de aplicación general, contenidas en las NN.SS. de Ordizia y, por otro en las incluidas como complemento y particularización de aquellas, en los títulos “Segundo” y “Tercero” del presente documento.

CAPITULO 1.2. REGIMEN JURÍDICO PARA EL DESARROLLO Y EJECUCIÓN.

Artículo 1.2.1. Régimen general

El régimen jurídico para el desarrollo y la ejecución de la presente M.P. de NN.SS en la asignación del aprovechamiento urbanístico, ejecución, ejercicio de la facultad de edificar, etc se ajustará a las siguientes determinaciones:

- Determinaciones establecidas a ese respecto en las también vigentes Normas Subsidiarias de Ordizia.
- Determinaciones de régimen jurídico establecidas en su propio contenido.

Artículo 1.2.2. Régimen jurídico de los terrenos destinados a dotaciones públicas, objeto de cesión.

Serán objeto de cesión al Ayuntamiento la totalidad de los terrenos y bienes que el presente proyecto destina a dotaciones públicas, concretamente los destinados a aceras, viales y espacios libres.

El régimen y naturaleza jurídicos de dichos terrenos y bienes serán en cada caso, los que, en atención a lo dispuesto en la legislación vigente, resulten del destino al que se adscriben, bien en este Proyecto, bien en el futuro.

Artículo 1.2.3. Ejercicio de la facultad de edificar

Las previsiones contenidas en el siguiente documento serán objeto de desarrollo en una o varias fases diferentes y consecutivas como ya se ha explicado con anterioridad. Estas fases serán objeto de proyectos y licencias independientes.

Dado el carácter industrial mayoritario de los aprovechamientos previstos se asignan en su totalidad a los promotores a quienes corresponde la cesión del 10 % de los nuevos aprovechamientos al Ayuntamiento de Ordizia en concepto de participación de la administración en las plusvalías generadas por las acciones urbanísticas. Como quiera que por la naturaleza de las mismas no es posible materializar una parcelación con un aprovechamiento menor o igual al 10 %, dichas plusvalías serán monetarizadas conforme a la valoración oficialmente establecida.

Por tanto el nuevo aprovechamiento de 12.139,63 m2 contemplado, generará la cesión del 10% marcada por Ley, es decir en concreto 1.213,96 monetarizables.

Condiciones para la concesión de licencias de primera utilización

La concesión de licencias de primera utilización de los edificios previstos en la parcela estará condicionada a la ejecución previa de las obras de urbanización que se establecen en el Documento C. PLAN DE ETAPAS del presente proyecto y que definen la ejecución de la carretera, aceras, bidegorri, servicios urbanos del nuevo vial y espacios libres.

TITULO SEGUNDO

ORDENANZAS GENERALES

CAPITULO 2.1. ORDENANZAS GENERALES APLICABLES A LAS PARCELAS DE USO NO RESIDENCIAL.

Artículo 2.1.1.- Condiciones generales de regulación del aprovechamiento edificatorio y de la forma de la edificación.

1.- Las diversas modalidades de parcelas de uso no residencial se ajustarán, en cada caso, a las condiciones de regulación del aprovechamiento edificatorio y de la forma de la edificación establecidas, dentro de los parámetros de carácter general señalados en el capítulo "1.3. Calificación Pormenorizada" de estas Normas Urbanísticas, en las correspondientes Normas Particulares del Area de Intervención Urbanística en la que se integren y en el planeamiento que, en su caso, se formule en desarrollo de este proyecto.

2.- En el caso de que las citadas Normas Particulares no establezcan determinaciones específicas al respecto, o lo hagan de forma parcial o incompleta, serán de aplicación, con carácter subsidiario, las condiciones generales que dichas Normas establezcan para las parcelas receptoras de los usos propiciados en la zona de uso global en la que se sitúen.

3.- El conjunto de parámetros que, en cada caso, regulan las alineaciones de la edificación autorizada y las condiciones de altura y perfil, definen la envolvente máxima de la misma.

En todo caso, la edificación resultante deberá respetar, asimismo, los límites máximos del aprovechamiento edificatorio definido en cada caso en las citadas Normas Particulares.

No se podrá autorizar la construcción de la citada envolvente máxima si ello implicase la superación del aprovechamiento edificatorio establecido.

4.- En aquellas partes de las citadas parcelas no edificables sobre rasante se autoriza, exclusivamente, la implantación de elementos de las instalaciones, centros de infraestructuras de servicios, básculas, depósitos o tejavanas ligeras, no cerradas y construidas con materiales no permanentes, para la protección de vehículos.

Dichos elementos no serán computables a los efectos de la determinación del aprovechamiento edificatorio de la parcela.

En ningún caso podrá implantarse elemento construido o instalación alguna en aquellas franjas de la citada parcela sometidas, por cualquier razón, a servidumbre de uso público o afectadas por prohibiciones de edificación establecidas en las disposiciones legales vigentes.

5.- Las construcciones que sustituyan a las edificaciones existentes que no cumplan las condiciones de aprovechamiento y de edificación establecidas en las correspondientes Normas Particulares, deberán ajustarse, en cada caso, a dichas condiciones.

6.- Las rasantes y los niveles de apoyo de la edificación en el terreno urbanizado serán los resultantes de la urbanización existente en las Areas en las que ésta se consolida.

En las Areas o ámbitos de nuevo desarrollo, así como en las que la urbanización existente no se consolide, las rasantes y los niveles de apoyo de la edificación serán los definidos en los proyectos de obras de urbanización a formular, a partir de los niveles de referencia

establecidos en este proyecto y en los expedientes de planeamiento, incluidos estudios de detalle, que se formulen en su desarrollo.

Las partes de las citadas parcelas sometidas a servidumbre de uso público adecuarán sus rasantes y niveles de urbanización a los de los espacios públicos en los que se integran.

7.- La altura libre de las plantas de sótano autorizadas no será inferior a 2,20 m. ni superior a 3,50 m.

8.- Sin perjuicio de las determinaciones específicas que, tanto al alza como a la baja, puedan establecerse en las correspondientes Normas Particulares, la altura de edificación máxima autorizada con carácter general en las citadas parcelas es de 12,00 m.

Por encima de esa altura podrán sobresalir, hasta un máximo de 2,50 m., los elementos de cubierta, sin que, en ningún caso, estos puedan ser utilizables.

También podrá superar dicha altura máxima los elementos de instalaciones, equipo industrial, etc., cuyas características tecnológicas lo hagan ineludible. En todo caso se exigirá que dichos elementos -siempre que ello sea posible y no haya razones que lo impidan- se sitúen al nivel del terreno, y no en las plantas altas de la edificación, con el fin de minimizar el correspondiente impacto visual.

Asimismo, en un máximo del 10 % de la superficie en planta ocupada por cada edificación podrá superarse en 2,00 m. la altura máxima establecida en las correspondientes Normas Particulares.

9.- La altura libre de cada planta no será inferior a 4,00 m., salvo en los locales destinados a oficinas, en los que podrá reducirse a 2,50 m.

10.-Sin perjuicio de lo que a ese respecto pueda establecerse en las correspondientes Normas Particulares, no se autorizará, con carácter general, la construcción de vuelos que sobresalgan de las alineaciones de edificación establecidas, consolidándose, sin embargo, las existentes.

11.-Se autoriza la disposición, sin que computen como aprovechamiento edificatorio, de altillos destinados a almacenamiento y usos auxiliares similares de la actividad principal, pero en ningún caso a oficinas.

En caso de destinarse a oficinas, dichos espacios computarán a los efectos de la determinación del citado aprovechamiento edificatorio.

Artículo 2.2.2.-Condiciones generales de uso.

1.- En las parcelas de uso no residencial deberán cumplimentarse en cada caso los criterios fijados en el capítulo “1.3 Calificación Pormenorizada” de estas Normas Urbanísticas, así como las condiciones de uso establecidas en las correspondientes Normas Particulares, y en el planeamiento que se formule en desarrollo de este proyecto.

2.- Los sótanos de las edificaciones autorizadas en las citadas parcelas se destinarán, exclusivamente, a usos auxiliares -almacenamiento, garaje, etc.- del uso principal asignado a la parcela, prohibiéndose en ellos toda actividad que conlleve la estancia prolongada de personas.

3.- Las partes de las citadas parcelas no edificables sobre rasante se destinarán a maniobra y aparcamiento de vehículos, viario interior, almacenaje al aire libre, elementos de instalaciones o zonas ajardinadas.

Artículo 2.2.3.-Condiciones generales de funcionalidad, higiene, seguridad y calidad constructiva.

1.- Las edificaciones e instalaciones que se construyan e implanten en las parcelas destinadas a usos no residenciales deberán cumplir las condiciones de funcionalidad, higiene, seguridad y calidad constructiva establecidas en la disposiciones legales vigentes.

2.- Espacios de carga y descarga.

Las edificaciones industriales, así como las restantes que lo requieran, deberán disponer en su interior, o en los espacios no edificados sobre rasante de la correspondiente parcela, de una zona de carga y descarga de mercancías.

Dicha zona deberá ser accesible desde todos los locales destinados a almacén, industria o la correspondiente actividad, y ha de tener, como mínimo, capacidad suficiente para una plaza de camión, y un acceso que permita la entrada y salida de vehículos.

Si la superficie destinada a la citada actividad excede de 1.000 m², la capacidad mínima de la zona de carga y descarga será de dos plazas de camión.

En el caso de que la actividad se desarrolla en un piso alto de la edificación y no dispone de una rampa adecuada de acceso al mismo, deberá contar con la citada zona en la planta baja o en el espacio no edificado sobre rasante de la parcela, así como con un vestíbulo de carga y descarga en su mismo nivel, conectado con el primero mediante montacargas.

3.- Los garajes que se habiliten en los sótanos, semisótanos o plantas sobre rasante cubiertas, deberán cumplir los requisitos de funcionalidad general establecidos para las parcelas destinadas a uso residencial.

4.- Condiciones generales de iluminación y ventilación.

Los locales de trabajo dispondrán de iluminación y ventilación natural, complementada con mecanismos artificiales, si fuese necesario.

El sistema de iluminación y ventilación auxiliar deberá ser objeto de un proyecto detallado redactado por facultativo competente, que deberá ser aprobado por el Ayuntamiento. Dichos sistemas serán sometidos a revisión tanto con anterioridad a la apertura del local, como en cualquier momento posterior. En el supuesto de que no resultasen satisfactorios o no funcionasen correctamente, en tanto no se adopten las medidas correctoras necesarias, el Ayuntamiento podrá acordar el cierre total o parcial del local correspondiente.

Los locales destinados a garaje, situados bajo rasante, dispondrán de ventilación natural directa o por conducto. En el caso de ventilación natural, el local deberá contar con huecos al exterior. La ventilación forzada, deberá ser apta para producir una renovación de aire de 15 m³/hora por m² de superficie.

5.- Dotación de servicios higiénicos.

Las edificaciones situadas en las parcelas de uno no residencial dispondrán de los servicios de higiene necesarios, de conformidad con lo dispuesto en las disposiciones legales vigentes.
En las empresas con mas de diez trabajadores, dichos servicios reunirán las siguientes condiciones:

* Dos metros cuadrados de vestuario y sanitario por persona, con separación por sexos.

* Un lavabo por cada diez personas que trabajen en una misma jornada.

* Un inodoro por cada veinticuatro hombres y otro por cada quince mujeres que trabajen en una misma jornada.

Las empresas con menos de diez trabajadores deberán disponer, como mínimo, de un inodoro y un lavabo.

Se autoriza la agrupación de los servicios sanitarios de varios locales que conformen un conjunto funcional.

El sistema de ventilación e iluminación de los aseos será alguno de los previstos, en esta Normas, para los baños y retretes de las viviendas.

Artículo 2.2.4.- Condiciones de tratamiento estético.

1.- Las parcelas industriales dispondrán de un cierre en su perímetro, que deberá cumplir las condiciones establecidas en esta Normas para las parcelas residenciales.

2.- El Ayuntamiento podrá exigir la adopción de medidas que tiendan a minimizar el impacto paisajístico y ambiental que pueda conllevar la instalación de elementos técnicos y de almacenaje al aire libre.

Artículo 2.2.5.- Condiciones particulares.

1.- Condiciones de aprovechamiento edificatorio.

Dichas condiciones son, en cada caso, las establecidas en las correspondientes Normas Particulares del Area de Intervención Urbanística en la que se integran las parcelas.

2.- Condiciones de parcelación.

Dichas condiciones son, en cada caso, las establecidas en las correspondientes Normas Particulares del Area de Intervención Urbanística en la que se integran las parcelas.

3.-Condiciones de uso.

El régimen de uso de las parcelas destinadas a usos no residenciales es el establecido, por un lado en los capítulos “A.II.1 Calificación Global” y “A.II.2 Calificación Pormenorizada”, y, por otro, en las correspondientes Normas Particulares.

4.-Condiciones generales de funcionalidad.

La dotación de aparcamientos será la establecida, en cada caso, en la correspondiente Norma Particular.
Las parcelas industriales deberán disponer de espacios libres suficientes y adecuados para que la totalidad de los movimientos de carga y descarga se efectúen en su interior.

Artículo 2.2.6.- Condiciones generales de aplicación en otras parcelas.

En las parcelas no destinadas a usos residenciales ni industriales se aplicarán con carácter subsidiario los criterios establecidos para las parcelas destinadas a dichos usos, salvo que ello resulte incongruente.

En los supuestos en los que puedan suscitarse conflictos de interpretación, el Ayuntamiento, previo informe de los servicios técnicos municipales, definirá los criterios de aplicación oportunos.

TITULO TERCERO

ORDENANZAS PARTICULARES DE EDIFICACIÓN Y USO APLICABLE AL AMBITO A.I.U. 12 – UPABI.

A.I.U. "12 – UPABI" **(Superficie: 42.807,00.- m²)**

I.- CRITERIOS Y OBJETIVOS DE ORDENACION

* En lugar de remitir la ordenación del área a la redacción y tramitación de un Plan Especial, que no resulta la figura adecuada al proponerse un aumento de edificabilidad, se establece además la ordenación pormenorizada del área, con el objeto de adecuar las nuevas parcelas, a eventuales necesidades y transformaciones de los propietarios privados.
* Ordenar un paseo de borde de río, entre el edificio de Boggies y el puente de ferrocarril. Consolidando el edificio de boggies. Este paseo de borde ajustará su rasnte de forma que sea posible su continuidad bajo el trazado de vías, sin que este último aspecto sea vinculante
* Se elimina el objetivo del ensanchamiento del puente de Mlakasko ya que el mismo ha sido ensanchado.
* Eliminación del ámbito de expropiación delimitado actualmente en el área, incluyendo el vial propuesto en las vigentes NN.SS. como una carga de urbanización más, y modificando levemente su trazado para adaptarlo a la ordenación propuesta y a la ubicación del nuevo puente previsto sobre la vía férrea.

II.- REGIMEN URBANISTICO GENERAL

1.- CALIFICACION GLOBAL

* **ZONA B.10/12** (Industria común) ..... **(Superficie: 33.803,58.-m²)**

- Condiciones particulares de edificación:

Condiciones de regulación de la edificabilidad:

Edificabilidad física consolidada:

La edificabilidad física normativa será el resultante de la forma actual de las edificaciones consolidadas.

Edificabilidad física sobre rasante nueva:

* En la parcela "b.10.12.2" 25.946,85.-m^2(t)
* En la parcela "b.10.12.3" 2.976,00.-m^2(t)

.

Edificabilidad urbanística sobre rasante:..... **0,70.- m²(t)/m²**

Parámetros reguladores de la forma de la edificación:

* Perfil de edificación:
  - En la UE.”12.1”:
    . Parcela “b.10.2” .....**II/III**
    . Parcela “b.10.3” .....**II/III**
* Altura de edificación:
  - En la UE.”12.1”:
    . Parcela “b.10.2” ..... **12.50.-m.**
    . Parcela “b.10.3” ..... **10.-m.**

  * Se consolida sin embargo la edificación preexistente con perfil y altura superior a los establecidos.
  * Se consolida en particular la edificación correspondiente a las parcelas apoyadas en la carretera de Laskaibar en sus actuales condiciones de forma de la edificación.

* **<u>ZONA E.20/12</u>** (Vias Urbanas principales) ..... **(Superficie: 3.220,53.-m²)**
* **<u>ZONA E.10/12</u>** (Carreteras) ..... **(Superficie: 2.078,79.-m²)**
* **<u>ZONA F.10/12</u>** (Espacios libres) ..... **(Superficie: 3.704,10.-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 la unidad de ejecución, 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:
  - La edificabilidad media de la unidad de ejecución delimitada será la resultante de dividir la totalidad de la edificabilidad ponderada prevista en el ámbito de referencia entre la superficie total de los terrenos computables del mismo.

A.I.U. "12"

III.- ORDENACION PORMENORIZADA

1.- CALIFICACION PORMENORIZADA

* Las condiciones de Zonificación pormenorizada en el Area se ajustarán a las determinaciones de la ordenación establecida en el documento, definiéndose con carácter normativo fuera del ámbito de dicho Plan las determinaciones que se establecen en el plano P3 "II.6 Zonificación pormenorizada (Area urbana)" del presente Proyecto.

2.-CARACTERISTICAS DE LA ORDENACION EDIFICABILIDAD NUEVA

	M2 P. BAJA	M2 PLANTA 1	M2 PLANTA 2	M2 TOTAL
EDIFICIO BOGIES	0,00	2.310,00	0,00	2.310,00
MECANIZADO GRANALLADO BOGIES	5.733,63	1.120,00	0,00	6.853,63
CASERIO UPABI BERRI	992,00	992,00	992,00	2.976,00
M2 TOTAL	**6.725,63**	**4.422,00**	**992,00**	**12.139,63**

3.- CONDICIONES PARTICULARES DE EDIFICACION, DOMINIO Y USO

* Se plantea la modificación de las determinaciones vigentes hasta el momento, adecuándolas a las necesarias para el desarrollo en buenas condiciones de las actividades previstas
* Tanto el perfil y la altura como las alineaciones a respetar por la nueva edificación se determinan graficamente en la presente norma particular. Se posibilita la formulación de un estudio de detalle referido a la parcela "b.10.12.3" con el fin de definir las alineaciones definitivas de la edificación dentro de los límites establecidos en el presente documento
* El uso característico de la parcela b.10.12.2 es el industrial común y el resto admitido con carácter general para los usos industriales comunes (artículo 123 "Regimen general de edificación, uso y dominio aplicable en las subzonas de uso pormenorizado" de las NN.SS)
* El uso característico de la parcela b.10.12.3. es el industrial común, permitiéndose como uso el hotelero y hostelero, y el resto admitido con carácter generales para los usos industriales comunes. (artículo 123 "Regimen general de edificación, uso y dominio aplicable en las subzonas de uso pormenorizado" de las NN.SS)

4.- OBRAS DE URBANIZACION Y SERVICIOS URBANOS

* Construcción de una pasarela peatonal sobre el río que conecte el nuevo parque de Upabi-con el casco histórico.
* Urbanización de los espacios públicos resultantes de la unidad de ejecución delimitada, entre los que cabe destacar el vial o camino de Agarre, y el nuevo parque de Upabi que incluye el paseo peatonal y bidegorri que une dicho parque con la carretera de Lazkaibar.

5.- CONDICIONES JURÍDICAS DE GESTION URBANÍSTICA Y EJECUCIÓN

* Condiciones de gestión:

- Se delimitan los terrenos de **36.524,68.- m^2** de superficie pertenecientes a la unidad de ejecución UE.12.1", que se define gráficamente en el Plano 4 del presente Proyecto, así como en el Plano 1 Condiciones de gestión de la presente Norma Particular.
  Se desarrollará por el sistema de Concertación

* Condiciones de financiación de las cargas de urbanización:

- La reurbanización de los espacios públicos resultantes de las unidades de ejecución delimitadas, correrá a cargo de los propietarios de las parcelas incluidas en la Unidad de Ejecución delimitada.

* Plazos de ejecución:

- 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 proyecto.

* Compromisos adquiridos:

- En el convenio firmado entre el Ayuntamiento de Ordizia y la empresa C.A.F. S.A.,de fecha 17 de Julio de 2008 quedan fijados entre otros apartados los compromisos que aceptan la empresa y el Consistorio:

  Compromisos aceptados por la empresa

  - Promover la modificación puntual de NN.SS.
  - Elaborar todos los documentos necesarios de acuerdo al cronograma establecido por el Ayuntamiento, y que como Anexo forma parte del convenio, asumiendo los criterios de ordenación expuestos en la tercera estipulación.
  - Asumir las cargas definidas en la cuarta estipulación del convenio
  - Sufragar los costos de redacción que le correspondan en función (proporcional) del incremento de aprovechamientos resultantes mencionados en este documento.
  - Monetarizar el diez por ciento libre de cargas y urbanización del incremento del aprovechamiento resultante objeto de cesión

Compromisos aceptados por el Ayuntameinto de Ordizia

- Tramitar la modificación de NN.SS que de respuesta a las necesidades planteadas por la empresa C.A.F.S.A.
- Autorizar la continuación de las obras paralizadas justificada en base al grave perjuicio económico-social que la paralización de las mismas durante largo tiempo supondría para el municipio y la comarca, sin perjuicio de lo que pueda derivarse de posibles implicaciones que otros Entes o Administraciones puedan tener en virtud de normativa sectorial.

- Proceder en caso de incumplimiento de los compromisos adquiridos a la paralización de las obras y en su caso de la actividad

6.- GRAFICOS

* F1-. CONDICIONES DE GESTIÓN ..... Escala 1/1000
* F2-2a. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN ..... Escala 1/500
* F3-2b. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN ..... Escala 1/500

6.- GRAFICOS

1. CONDICIONES DE GESTIÓN Escala 1/1000

Como el barrio de Lazkaibar y la P1 se quedan consolidados en su actual situación, los cuadros que siguen hacen referencia exclusiva la las Parcelas "b.10.12.2" y "b.10.12.3"

PARCELA "b.10.12.2"

SUPERFICIE: **24.837,97 (p)**

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA: **Industrial común** (titularidad privada)

CONDICIONES DE EDIFICACION:

- "Edificabilidad": **25.946,85 (t)**
- Regulación de la "forma de las construcciones": Las construcciones seguirán las instrucciones marcadas en la ficha correspondiente sobre alineaciones máximas, alineaciones obligatorias y envolvente máxima.

"Perfil de edificación": **PS + PSS + PB +II**

"Altura de edificación": **12,50 m**

CONDICIONES DE USO:

- "Uso característico": **Uso industrial común**

CONDICIONES DE EJECUCIÓN: Se consolida la edificación actual autorizando las ampliaciones previstas en sucesivas fases mediante las correspondientes licencias totales o parciales.

PARCELA "b.10.12.3"

SUPERFICIE: **2.557,14 (p)**

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA: **Industrial común** (titularidad privada)

CONDICIONES DE EDIFICACION:

- "Edificabilidad": **2.976,00 (t)**
- Regulación de la "forma de las construcciones": Las construcciones seguirán las instrucciones marcadas en la ficha correspondiente sobre alineaciones máximas, alineaciones obligatorias y envolvente máxima. Se permiten aprovechamientos en sotano y semisótano, no computables a efectos de edificabilidad.

"Perfil de edificación": **PS + PSS + PB +II**
"Altura de edificación": **10,00 m.**

CONDICIONES DE USO:

- "Uso característico": **Uso industrial común**

CONDICIONES DE EJECUCIÓN: Licencia única de un sólo edificio, mediante proyecto de ejecución. Admite modificación en su caso mediante estudio de detalle.

El uso característico de la parcela b.10.12.2 es el industrial común y el resto admitido con carácter general para los usos industriales comunes (artículo 123 "Regimen general de edificación, uso y dominio aplicable en las subzonas de uso pormenorizado" de las NN.SS)

PARCELA "b.10.12.4"

SUPERFICIE: **107,91 (p)**

CALIFICACIÓN PORMENORIZADA: **Industrial común** (titularidad privada)

CONDICIONES DE EDIFICACION:

- "Edificabilidad": **0,00 (t)**
- Regulación de la "forma de las construcciones": No procede

  "Perfil de edificación": No procede

  "Altura de edificación": No procede

CONDICIONES DE USO:

- "Uso característico": **Uso industrial común**

CONDICIONES DE EJECUCIÓN: El uso característico de la parcela b.10.12.4 es el industrial común y el resto admitido con carácter general para los usos industriales comunes (artículo 123 "Regimen general de edificación, uso y dominio aplicable en las subzonas de uso pormenorizado" de las NN.SS)

En Donostia-S.S, Octubre de 2012

Fernando ARIZMENDI UNZUETA
arquitecto

Manuel ARIZMENDI UNZUETA
ingeniero

DOCUMENTO C. PLAN DE ETAPAS

1-DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROCESO DE EJECUCIÓN. INICIATIVA DE EJECUCIÓN Y RESPONSABILIDADES DE FINANCIACION

Se establece el desarrollo de la intervención en dos etapas:

- La primera de ellas representa prácticamente una intervención de reposición de las construcciones hasta ahora derribadas en el caso de CAF, incluyendo la sustitución del Almacén 2 (nº 34) y Antigua Carbonera (nº 41) que han sido finalmente demolidas durante la redacción del presente documento. En el solar vacío resultante que quedarán construidas las dos naves adosadas a la actual Nave 1 Almacén de Aluminios (nº46), de planta rectangular y con las dimensiones descritas anteriormente.

- La segunda, a acometer en el plazo más breve posible dentro de las garantías legalmente establecidas, afecta a la ejecución del parque resultante incluyendo el tramo de bidegorri, la reurbanización de la carretera de Lazkaibar en toda su longitud y la construcción del nuevo trazado del camino de Agarre, coordinando dichas actuaciones debidamente con la construcción del nuevo puente sobre la línea férrea, todo ello según expreso deseo del Ayuntamiento de Ordizia. Dichas obras serán reguladas en cualquier caso mediante el / los correspondiente/s proyecto/s de urbanización específico/s.

  Una vez solventados los requerimientos técnicos exigidos por la Agencia URA, y obtenidas las autorizaciones correspondientes se procederá a la construcción de la pasarela denominada Pantalán, cuyo proyecto ha recibido el visto bueno del Ayuntamiento de Ordizia.

  En lo que se refiere a las construcciones privadas de CAF, y sin una definición concreta en el tiempo, se prevé la ampliación longitudinal hacia la carretera de Lazkaibar de las tres naves ya construidas con un desarrollo máximo que llega hasta la alineación obligatoria de su fachada, así como la construcción de una cuarta nave adosada por el sur a la Nave de Aluminios.

  Otras actuaciones, con fecha sin determinar y que constituyen realmente reservas de crecimiento, son las que resultan de la construcción de una primera planta en la cabecera de las antedichas naves, así como en completar la superficie restante a dicho nivel del edificio de Bogies.

  La construcción de la última infraestructura de comunicación peatonal y ciclista tanto del propio ámbito de Upabi como de los colindantes, está constituida por el paso subterráneo bajo las vías del tren, que deberá desarrollarse integramente mediante su correspondiente proyecto de urbanización cuando se desarrolle el Plan Parcial de Agarre, aprobado inicialmente.

  Las consideraciones del documento aprobado inicialmente establecían en el primer caso, que la pasarela peatonal, "*cuya fecha y plazo dependía exclusivamente de las decisiones que procedan entorno al definitivo descarte de la modificación del trazado de las vías del ferrocarril, que de llevarse a cabo, liberaría el actual puente del mismo posibilitando la realización de nuevos enlaces de una mayor envergadura, lo que demuestra la dependencia del desarrollo de esta área y de la de Agarre de estas importantes obras de infraestructuras",* ya no resulta un argumento vigente.

La financiación y gestión de cada una de las etapas se realizará conforme a lo dispuesto en el convenio suscrito entre los propietarios privados de las parcelas y el Ayuntamiento de Ordizia, con intervenciones puntuales tanto de Diputación Foral de Guipúzcoa, de ADIF/Ministerio de Fomento, o del Gobierno Vasco en virtud de sus respectivas competencias sobre los sistemas generales afectados.

2-PROGRAMA PARA LA EJECUCIÓN DE LA URBANIZACIÓN Y LA EDIFICACIÓN

Se proponen dos fases de desarrollo del ámbito para las cuales no se ha determinado un plazo concreto, pero que tendrán validez desde la aprobación definitiva de la presente Modificación Puntual de NN.SS. teniendo en cuenta las siguientes acciones de gestión, urbanización y edificación más relevantes.

2.A- Urbanización

Se realizará con carácter previo a la edificación. Asimismo con carácter previo al inicio de toda nueva acción edificatoria, se realizará la cesión de los viales, sistemas locales y espacios públicos.

2.B- Edificación

La edificación se desarrollará de conformidad con las necesidades organizativas y/o productivas que surjan en cada momento, y la vigencia de estas normas.

2.C- Infraestructuras

En la medida en que se vaya resolviendo la compleja situación creada por las diversas expectativas existentes entorno al ámbito, y la intervención con carácter decisorio de los distintos agentes intervinientes, el Ayuntamiento de Ordizia podrá exigir sucesivamente el cumplimiento de las obligaciones correspondientes a las obras de infraestructuras contraídas por los propietarios de las parcelas incluidas en la Unidad de Ejecución U.E.12.1 del presente Modificación Puntual de Normas Subsidiarias.

3-OBLIGACIONES URBANÍSTICAS PARA LA PUESTA EN USO DE LAS EDIFICACIONES

Concretamente para la puesta en uso de las edificaciones contempladas en la Fase II, se exigirá la adecuada terminación de todo el viario rodado y peatonal y de los espacios libres definidos en la ordenación contemplados en las dos primeras etapas.

En Donostia-S.S, Octubre de 2012

Fernando ARIZMENDI UNZUETA
arquitecto

Manuel ARIZMENDI UNZUETA
ingeniero

- Costes:

La financiación y gestión de cada una de las etapas se realizará conforme a lo dispuesto en el convenio suscrito entre los propietarios, el Ayuntamiento de Ordizia, y en su caso otros agentes intervinientes, como Diputación Foral de Guipúzcoa, ADIF / Ministerio de Fomento y Gobierno Vasco.

De acuerdo con las valoraciones realizadas en el Proyecto de Urbanización que viene redactándose simultáneamente, y una vez incluidas las obras antes mencionadas, los costos correspondientes a la fase 2 son los recogidos en el siguiente cuadro de precios:

PRESUPUESTO PORMENORIZADO URBANIZACION (FASE 2)

Capitulo nº 1 DEMOLICIONES, ACTUACIONES PREVIAS

Ud	Denominación	Cantidad	Precio	Total
M2	Demolición de soleras de hormigón	637,50	14,12	9.000,00
M2	Demolición de pavimentos	60,00	6,66	400,00
M2	Demolición completa de muros	110,00	23,63	2.600,00
M2	Demolición de muro de hormigón	110,00	72,72	8.000,00
				20.000,00

Capitulo nº 2 MOVIMIENTO DE TIERRAS

Ud	Denominación	Cantidad	Precio	Total
M2	Desbroce y limpieza del terreno	4.588,00	1,09	5.000,00
M2	Extraccion de capa de tierra vegetal	4.588,00	2,05	9.400,00
M2	Excavación a cielo abierto y acopio en obra	2.672,60	3,14	8.400,00
M2	Excavación a cielo abierto y transporte a vertedero	1.000,00	8,60	8.600,00
M3	Excavación mecánica de zanjas de cimentación	87,19	20,64	1.800,00
Ml	Apertura y cierre de zanjas instalacion saneamiento	890,80	10,94	9.750,00
Ud	Apertura y cierre de pozos arquetas	1,00	50,00	50,00
M3	Relleno, extendido y compactado de tierras	2.972,60	2,50	7.400,00
M3	Relleno extendido y apisonado de tierras de aporte	516,60	10,45	5.400,00
M3	Relleno con material filtrante, trasdós muros	37,80	31,75	1.200,00
Día	Vigilancia, mantenimiento de apeos y recalces de vía	2,50	1.200,00	3.000,00
				60.000,00

Capitulo nº 3 MUROS Y ESCALERAS

Ud	Denominación	Cantidad	Precio	Total
M3	Hormigón de limpieza fck 10 N/mm2	8,21	103,50	850,00
M3	Hormigón armado HA-25/P/40 en zapatas	60,64	235,8	14.300,00
M2	Muro prefabricado de paneles hormigón, Norten PH	156,48	164,87	25.800,00
M2	Hormigón armado en revestimiento texturizado	26,90	304,83	8.200,00
M3	Hormigón armado HA-30/P/20 en muros 30cm	7,50	400,00	3.000,00
M3	Pilares de hormigón armado HA-25/P/20	7,00	428,57	3.000,00
Ml	Vigas-zuncho hormigón armado HA-25/P/20	37,50	128,00	4.800,00
M2	Escalera prefabricada con losa de hormigón	81,32	88,54	7.200,00
M2	Impermeabilización de muros	180,00	6,11	1.100,00
Ml	Tubería drenaje PVC de D=200 mm	30,00	10	300,00
Ml	Hormigón armado HA-25/P/20 en muretes	599,00	80,96	48.500,00
				120.000,00

Capitulo nº 4 AGUAS PLUVIALES

Ud	Denominación	Cantidad	Precio	Total
Ud	Acometida a la red general	1,00	600	600,00
Ml	Colector enterrado PVC 315mm	618,80	39,43	24.400,00
Ud	Arqueta de registro de 60x60cm	1,00	200,00	200,00
Ml	Pozo de registro D=100cm	28,00	650,00	18.200,00
Ud	Sumidero sifónico en cuneta/caz con rejilla fundición	48,00	187,50	9.000,00
Ml	Canaleta sifónica de Hormigón polímero	2,50	160,00	400,00
Ud	Acometida particular a edificio	6,00	1.200,00	7.200,00
				60.000,00

Capitulo nº 5 AGUAS FECALES

Ud	Denominación	Cantidad	Precio	Total
Ml	Acometida a la red general de fecales	1,00	600,00	600,00
Ud	Colector enterrado PVC 315mm	272,00	38,97	10.600,00
Ud	Arqueta de registro de 60x60cm	1,00	200,00	200,00
Ud	Pozo de registro de hormigón, d=100cm	11,00	690,90	7.600,00
Ud	Acometida particular a edificio	6,00	1.000,00	6.000,00
				25.000,00

Capitulo nº 6 ABASTECIMIENTO DE AGUA

Ud	Denominación	Cantidad	Precio	Total
Ml	Demolición y retirada de inst. actual	135,00	11,11	1.500,00
Ud	Entronque a la red existente	1,00	1.800,00	1.800,00
Ml	Tubería de fundición dúctil de 150 mm.	500,00	60,00	30.000,00
Ml	Banda de PVC, señalizadora, 30cm ancho	500,00	2,00	1.000,00
Ud	Arqueta válvula acometida	1,00	300,00	300,00
Ud	Acometida particular a edificio	7,00	714,28	5.000,00
Ud	Reductor de presión 150mm	1,00	1.000,00	1.000,00
Ml	Conducción 100mm desagues	1,00	600,00	600,00
Ud	Válvula de compuerta de fundición D=150mm	19,00	710,52	13.500,00
Ud	Dado de anclaje de hormigón	22,00	100,00	2.200,00
Ud	Arqueta registro válvulas	4,00	450,00	1.800,00
Ud	Boca de riego	3,00	200,00	600,00
Ud	Conexión a redes, abono derechos (A justificar)	1,00	700,00	700,00
				60.000,00

Capitulo nº 7 GAS

Ud	Denominación	Cantidad	Precio	Total
Ud	Acometida para gas en polietileno	1,00	700,00	700,00
Ml	Tubería enterrada, en polietileno de D=110 mm.	283,00	47,70	13.500,00
Ud	Acometida de gas a parcelas	6,00	300,00	1.800,00
Ud	válvula de línea de D=4"	4,00	1.000,00	4.000,00
				20.000,00

Capitulo nº 8 ENERGÍA ELÉCTRICA

Ud	Denominación	Cantidad	Precio	Total
Ml	Canalización 2 uds 160 mm para Baja Tensión	341,30	67,97	23.200,00
Ml	Canalización 2 uds 160 mm para Alta/Media Tensión	341,30	76,17	26.000,00
Ml	Suplemento de espesor de hormigón en cruce de calzadas	22,60	35,40	800,00
Ud	Arqueta registro tipo AT.p (paso de cables)	4,00	575,00	2.300,00
Ud	Arqueta registro tipo BT.p (paso de cables y/o acometida)	7,00	600,00	4.200,00
Ud	Proyecto y trabajos de oficina técnica (a justificar)	1	3.500,00	3.500,00
				60.000,00

Capitulo nº 9 ALUMBRADO PUBLICO

Ud	Denominación	Cantidad	Precio	Total
Ud	Acometida y conexión a red existente	1,00	1.500,00	1.500,00
Ud	Cuadro de mando para alumbrado público	1,00	1.800,00	1.800,00
Ml	Canalización alumbrado, 2Ø110 PVC	963,60	24,90	24.000,00
Ml	Línea de alimentación para alumbrado 4x6mm2	963,60	3,11	3.000,00
Ml	Suplemento de espesor de hormigón en cruce de calzadas	33,90	38,35	1.300,00
Ud	Arqueta registro tipo BT.p (de paso de cables y/o acometida)	1,00	600,00	600,00
Ud	Red general de tierra	1,00	1.300,00	1.300,00
Ud	Columna recta Indal modelo Portland	21,00	2.4760,20	52.000,00
Ud	Columna 5m madera Indal Ocean Road	28,00	1.850,00	51.800,00
Ud	Iluminación ornamental, balizas INDAL FUSION	1,00	890,00	800,00
Ud	Base hormigón luminaria 60x60 y arqueta	49,00	242,85	11.900,00
				150.000,00

Capitulo nº 10 TELECOMUNICACIONES

Ud	Denominación	Cantidad	Precio	Total
Ml	Canalización telefonía, 4 tubos de PE de 125 mm, enterrada	550,00	10,00	5.500,00
Ml	Suplemento de espesor de hormigón en cruce de calzadas	11,30	44,24	500,00
Ud	Entronque a arquetas, red existente	1,00	400,00	400,00
Ud	Arqueta tipo HF-II prefabricada, 0,96x0,86x0,98, C/TAPA	3,00	300,00	900,00
Ud	Arqueta tipo HF-II prefabricada, 1,29x1,10x1,22, C/TAPA	2,00	450,00	900,00
Ud	Registro de enlace, entrada a edificios	6,00	300,00	1.800,00
				10.000,00

Capitulo nº 11 INSTALACIONES CONTRA INCENDIOS

Ud	Denominación	Cantidad	Precio	Total
Ud	Hidrante para incendios D=100 mm	1,00	2.000,00	2.000,00
				2.000,00

Capitulo nº 12 AFIRMADOS Y PAVIMENTOS

Ud	Denominación	Cantidad	Precio	Total
M2	Firme estabilizado por medios mecánicos e=25 cm.	3.537,10	6,22	22.000,00
M2	Zahorra base e=15cm	3.537,10	3,82	13.500,00
M2	Riego de imprimación EAL-1	2.000,00	0,50	1.000,00
M2	Capa de base de 5 cm. DA<25	1.850,00	5,13	9.500,00
M2	Riego de adherencia ECR-0	2.760,20	0,36	1.000,00
M2	Capa de rodadura D-12 e=5cm	1.846,20	6,50	12.000,00
M2	Capa de rodadura G-20 e=4cm, Rojo bide-gorri	1.214,00	27,18	33.00,00
M2	Recrecido del paso peatonal h=14cm	168,00	50,60	8.500,00
M2	Solera de hormigón 15cm	1.741,60	25,26	44.000,00
M2	Solado de baldosa de hormigón	1.741,60	20,09	35.000,00
M2	Acabado superficial corteza pino	1,00	5	5
Ud	Suministro y colocación de alcorque	1,00	35	35
Ml	Bordillo de hormigón 12-15x25 cm.	359,00	15,32	5.500,00
Ml	Bordillo rebajado montable prefabricado	18,00	20	360
Ml	Formación de cunetas, de 20cm	728,00	9,61	7.000,00
Ml	Bordillo de hormigón, 8-9x19 cm.	581,00	12,04	7.000,00
Ml	Caz de hormigón 50cm	581,00	18,24	10.600,00
				210.000,00

Capitulo nº 13 CERRAMIENTOS

Ud	Denominación	Cantidad	Precio	Total
Ml	Vallado bidegorri	374,00	147,05	55.000,00
Ml	Barandilla escalera	35,25	226,95	8.000,00
M2	Valla de malla electrosoldada	330,00	46,96	15.500,00
M2	Puerta abatible/cancela de acero	10,00	150,00	1.500,00
				80.000,00

Capitulo nº 14 SEÑALIZACIÓN Y PINTURA

Ud	Denominación	Cantidad	Precio	Total
Ud	Señal de tráfico normalizada L=60 cm.	10,00	200,00	2.000,00
M2	Pintura termoplástica reflexiva blanca en símbolos	19,84	20,16	400,00
M2	Pintura termoplástica reflexiva en pasos cebras	206,80	12,09	2.500,00
Ml	Línea vial reflexiva de 10 cm	550,00	2,00	1.100,00
				6.000,00

Capitulo nº 15 JARDINERÍA Y RIEGO

Ud	Denominación	Cantidad	Precio	Total
M2	Relleno y extendido de tierra vegetal	5.000,00	2,00	10.000,00
M2	Formación de césped	1.900,00	2,00	3.800,00
Ud	Magnolia soulangeiana (Magnolio Chino)	5,00	100	500,00
Ud	Fagus sylvatica purpurea (Haya roja)	5,00	120,00	600,00
Ud	Lagerstroemia indica (Árbol de Júpiter)	5,00	200,00	1.000,00
Ud	Acer palmatum (Arce japonés)	5,00	40,00	200,00
Ud	Phyllostachys aurea (Bambú)	40,00	40,00	1.600,00
Ml	Seto de Cupressus sempervirens 1-1,25 m.	90,00	25,55	2.300,00
				20.000,00

Capitulo nº 16 SEGURIDAD Y SALUD

Ud	Denominación	Cantidad	Precio	Total
Ud	Presupuesto Seguridad.	1,00	9.000,00	9.000,00
				9.000,00

Capitulo nº 17 CONTROL DE CALIDAD

Ud	Denominación	Cantidad	Precio	Total
Ud	Presupuesto Control de Calidad.	1,00	4.500,00	4.500,00
				4.500,00

Capitulo nº 18 GESTIÓN DE RESIDUOS

Ud	Denominación	Cantidad	Precio	Total
Ud	Presupuesto Gestión de Residuos	1,00	1.300,00	1.300,00
				1.300,00

RESUMEN DEL PRESUPUESTO

Capítulo 1	Demoliciones, actuaciones previas	20.000,00
Capítulo 2	Movimiento de tierras	60.000,00
Capítulo 3	Muros y escaleras	120.000,00
Capítulo 4	Aguas Pluviales	60.000,00
Capítulo 5	Aguas Fecales	25.000,00
Capítulo 6	Abastecimiento de agua	60.000,00
Capítulo 7	Gas	20.000,00
Capítulo 8	Energía Eléctrica	60.000,00
Capítulo 9	Alumbrado Público	150.000,00
Capítulo 10	Telecomunicaciones	10.000,00
Capítulo 11	Instalaciones Contra Incendios	2.000,00
Capítulo 12	Afirmado, Pavimentos	210.000,00
Capítulo 13	Cerramientos	80.000,00
Capítulo 14	Señalización y Pintura	6.000,00
Capítulo 15	Jardinería y Riego	20.000,00
Capítulo 16	Seguridad y salud	9.000,00
Capítulo 17	Control de calidad	4.500,00
Capítulo 18	Gestión de residuos	1.300,00
		917.800,00

Presupuesto de Ejecución Material TOTAL	**917.800,00**
13% de Gastos Generales	119.314,00
6% de Beneficio Industrial	55..068,00
Total Presupuesto de Contrata	**1.092.182,00**
21% IVA	229.358,22
TOTAL PRESUPUESTO GENERAL URBANIZACION (IVA incluído)	**1.321.540,20**

Asciende el Total del Presupuesto General de Urbanización, IVA incluido, a la expresada cantidad de UN MILLON, TRESCIENTOS VEINTIUNMIL, QUINIENTOS CUARENTA EUROS CON VEINTE CENTIMOS (1.321.540,20 €).

Teniendo en cuenta los trabajos ya realizados en la Fase 1, descritos en el Plan de Etapas, el costo total de las cargas de urbanización resultante, es el siguiente:

A. FASE 1	VALORACIÓN 1: 100.000
B. FASE 2	VALORACIÓN 2: 917.800
TOTAL	**VALORACION TOTAL: 1.017.000**

Esta valoración no contempla los gastos de Contrata (G.G+B.I+C.C), ni los Honorarios de los técnicos intervinientes, ni tampoco el I.V.A.

En Donostia-S.S, Octubre de 2012

Fernando ARIZMENDI UNZUETA
arquitecto

Manuel ARIZMENDI UNZUETA
ingeniero

DOCUMENTO E. PLANOS

I.1. SISTEMAS GENERALES (INFORMACIÓN)
I.2. ZONIFICACIÓN GLOBAL (INFORMACIÓN)
I.3. ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA (INFORMACIÓN)
I.4. CLASIFICACIÓN DEL SUELO (INFORMACIÓN)
I.5. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN (INFORMACIÓN)
I.6. CONDICIONES DE DESARROLLO DE GESTIÓN (INFORMACIÓN)
P.1. SISTEMAS GENERALES (PROYECTO)
P.2. ZONIFICACIÓN GLOBAL (PROYECTO)
P.3. ZONIFICACIÓN PORMENORIZADA (PROYECTO)
P.4. CLASIFICACIÓN DEL SUELO (PROYECTO)
P.5. CONDICIONES DE EDIFICACIÓN (PROYECTO)
P.6. CONDICIONES DE DESARROLLO DE GESTIÓN (PROYECTO)

F.1. FICHA CONDICIONES DE GESTIÓN
F.2. FICHA PARCELA 2
F.3. FICHA PARCELA 3