



PLAN PARCIAL DEL SECTOR INDUSTRIAL SI-I URTIA

Ordenanzas de la edificación y los usos

HOJA 1

A. GENERALIDADES Y TERMINOLOGÍA DE CONCEPTOS

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



PLAN PARCIAL DEL SECTOR INDUSTRIAL SI-I URTIA

Ordenanzas de la edificación y los usos

HOJA 2

B. RÉGIMEN URBANÍSTICO DEL SUELO

B.1. Calificación del suelo

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

Parcelas industriales	91.503 m ²	62,10%
Servicios de interés público y social	5.896 m ²	4,00%
Sistema local de infraestructura privada, Iberdrola	573 m ²	0,004%
Espacios verdes libres de dominio y uso público	15.664 m ²	10,63%
Red viaria de vehículos, peatonal y aparcamientos	31.972 m ²	21,71 %
Aparcamiento público vehículos pesados	2.265 m ²	1,54%
Total	147.300 m²	100,00%

Hay 129.002 m² correspondientes a parcelas privadas.

El Plan General establece una edificabilidad de 1 m²/m² y una ocupación del 50%.

Resultando de la ordenación:

- 91.503 m² de parcela industrial y 5.896 m² de parcelas de uso comercial, social y deportivo, lo que hace un total de **97.399 m²** de parcelas netas con uso lucrativo.
 - La superficie ocupable teórica con edificación es de 64.501 m² que dividido entre el total de parcela neta (97.399 m²) o 66% sobre la parcela neta o del 44 % respecto al ámbito del sector.
 - La edificabilidad es de 129.002 m², que supone un coeficiente de 1,32 m²/m² sobre la parcela neta.
- B.1.2. Las parcelas industriales son los espacios destinados a las edificaciones industriales tal como se señala en los Planos del Plan Parcial.
- B.1.3. Los espacios libres de dominio y uso público son las zonas que, con carácter público, se destinan fundamentalmente a parques y jardines tratados con césped y arbolado.
- B.1.4. La red viaria y peatonal esta constituida por los espacios destinados a la circulación de vehículos, aparcamiento y al tránsito de peatones.
- B.1.5. Los espacios entre el límite de edificación señalado en los planos y el límite de la parcela serán considerados como espacios libres de protección, que aun siendo de propiedad privada, estarán libres de toda edificación y se deberán urbanizar con pavimento rígido o con tratamiento de espacio verde, según su situación en el interior de la parcela.
- B.1.6. Serán públicas todas las zonas excepto las destinadas a parcela industrial, de infraestructura privada, comercial, social y deportiva.
- B.1.7. No se definen coeficientes de ponderación de usos que diferencien su aprovechamiento urbanístico, por tratarse de un zona industrial homogénea y los usos sociales o comerciales tienen un coeficiente similar al industrial. Se aplicará a los usos permitidos en el sector el coeficiente 1.
- B.1.8. Las parcelas industriales deberán incluir en su interior una plaza de aparcamiento cada 70 m² de construcción.



PLAN PARCIAL DEL SECTOR INDUSTRIAL SI-I URTIA

Ordenanzas de la edificación y los usos

HOJA 3

B.2. Estudios de Detalle

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

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

B.3. Parcelaciones

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

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

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

B.4. Proyectos de Urbanización

B.4.1. RED VIARIA

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



PLAN PARCIAL DEL SECTOR INDUSTRIAL SI-I URTIA

Ordenanzas de la edificación y los usos

HOJA 4

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

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

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

B.4.3 RED DE ALCANTARILLADO

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

B.4.4. SERVICIOS ELÉCTRICOS y TELEFÓNICOS

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



PLAN PARCIAL DEL SECTOR INDUSTRIAL SI-I URTIA

Ordenanzas de la edificación y los usos

HOJA 5

B.4.5. JARDINERÍA Y AMUEBLAMIENTO URBANO

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

C. NORMAS DE EDIFICACIÓN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

C.2. Condiciones de volumen y de edificación

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

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

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

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



PLAN PARCIAL DEL SECTOR INDUSTRIAL SI-I URTIA

Ordenanzas de la edificación y los usos

HOJA 6

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

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

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

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

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

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

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

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

C.3. Condiciones de uso

C.3.1. En las parcelas industriales

Usos autorizados

- Industria en categoría 1ª 2ª 3ª y 4ª.
- Industria en categoría 5ª situación 5.b.
- Establecimientos dedicados a venta y reparación de maquinaria, material de transporte y elementos auxiliares de la industria.
- Oficinas y centros de investigación relacionados directamente con la industria.
- Vivienda para personal de vigilancia a razón: de dos viviendas como máximo por industria con un máximo de 120 m² útiles por vivienda.
- Instalaciones auxiliares o complementarias.
- Garajes-aparcamientos.

Usos prohibidos

Los restantes.

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

Usos autorizados

- Zonas ajardinadas.
- Plantaciones arbóreas y arbustivas.



PLAN PARCIAL DEL SECTOR INDUSTRIAL SI-I URTIA

Ordenanzas de la edificación y los usos

HOJA 7

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

Usos prohibidos

Los restantes.

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

Usos autorizados

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

Usos prohibidos

Los restantes.

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

Usos autorizados

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

Usos prohibidos

Los restantes.

C.4. Condiciones mínimas de higiene y estética

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



PLAN PARCIAL DEL SECTOR INDUSTRIAL SI-I URTIA

Ordenanzas de la edificación y los usos

HOJA 8

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

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

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

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

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

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

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

C.5. Condiciones ambientales

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

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

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

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

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

Zona de equipamiento social, comercial y deportivo

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

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

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

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



PLAN PARCIAL DEL SECTOR INDUSTRIAL SI-I URTIA

Ordenanzas de la edificación y los usos

HOJA 9

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

D. CONDICIONES DE GESTIÓN URBANÍSTICA

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

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

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

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

E. FICHAS URBANÍSTICAS

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

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

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

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



PLAN PARCIAL DEL SECTOR INDUSTRIAL SI-I URTIA

Ordenanzas de la edificación y los usos

HOJA 10

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

SI-1 URTIA

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

ORDENACIÓN PARCIAL

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

DETERMINACIONES

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

UNIDADES DE EJECUCIÓN

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



PLAN PARCIAL DEL SECTOR INDUSTRIAL SI-I URTIA

Ordenanzas de la edificación y los usos

HOJA 11

Unidad de Ejecución **1**Superficie **23.236 m²**

Sistema de actuación Cooperación

Obligación Obtener licencia de edificación

Plazo 3 años desde la aprobación definitiva del presente Plan Parcial

ORDENACIÓN		Parcelas lucrativas	Edificabilidad 1,32	Ocupación 50%
Parcela industrial	13.874 m ²	13.874 m ²	18.379 m ²	9.190 m ²
Parcela comercial y social	1.483 m ²	1.483 m ²	1.965 m ²	982 m ²
Espacios libres	3.799 m ²			
Aparcamiento público	0 m ²			
Vialidad	4.080 m ²			
	23.236 m²	15.357 m²	20.344 m²	10.172 m²

Aprovechamientos particulares	Terrenos aportados	Ud. aprovechamiento	M ² edificables	Parcela neta
	T	U= 90% x T x 0,6898	E = U/0,75	N = E/1,32
1.1 MICRODECO, S.A.	3.360	2.086	2.781	2.100
1.2 Aguirregomezorta	5.650	3.508	4.677	3.530
1.3 Isidro Beitia	4.558	2.830	3.773	2.848
1.4 Izaguirre Hnas.	3.555	2.207	2.943	2.221
1.5 J.R. Galíndez	5.375	3.337	4.449	3.359
1.6 Hnos. Solozabal	192	119	159	120
Parcelas privadas	22.690 m ²			
Superficie uso y dom. público	546 m ²	Derecho a parcelas privadas netas		17.178 m²

Edificación: situación actual	Ocupación	Nº plantas	Sup. constr.
1.2.a MICRODECO, S.A.	192	2,0	384
1.2.b MICRODECO, S.A.	1.388	1,0	1.388
	1.580 m²		1.772 m²

Datos generales del aprovechamiento del sector

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



PLAN PARCIAL DEL SECTOR INDUSTRIAL SI-I URTIA

Ordenanzas de la edificación y los usos

HOJA 12

Unidad de Ejecución 2

Superficie 16.092 m²

Sistema de actuación Cooperación

Obligación Obtener licencia de edificación

Plazo 3 años desde la aprobación definitiva del presente Plan Parcial

ORDENACIÓN		Parcelas lucrativas	Edificabilidad 1,32	Ocupación 50%
Parcela industrial	10.988 m ²	10.988 m ²	14.556 m ²	7.278 m ²
Parcela comercial y social	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Espacios libres	2.887 m ²			
Aparcamiento público	0 m ²			
Vialidad	2.217 m ²			
	16.092 m²	10.988 m²	14.556 m²	7.278 m²

Aprovechamientos particulares	Terrenos aportados	Ud. aprovechamiento	M ² edificables	Parcela neta
	T	U = 90% x T x 0,6898	E = U/0,75	N = E/1,32
2.1 Embalajes Araiztegi	5.102	3.167	4.223	3.188
2.2 Maderas CID	2.689	1.669	2.226	1.680
2.3 EGIKOR, S.A.	4.059	2.520	3.360	2.536
Parcelas privadas	11.850 m ²			
Superficie uso y dom. público	4.242 m ²	Derecho a parcelas privadas netas		7.405 m²

Edificación: situación actual	Ocupación	Nº plantas	Sup. constr.
2.1.a Embalajes Araiztegi	340	1,0	340
2.2.a Maderas CID	759	1,0	759
2.3.a EGIKOR, S.A.	100	4,0	400
2.3.b EGIKOR, S.A.	630	2,0	1.260
	1.829 m²		2.759 m²

Datos generales del aprovechamiento del sector

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



PLAN PARCIAL DEL SECTOR INDUSTRIAL SI-I URTIA

Ordenanzas de la edificación y los usos

HOJA 13

Unidad de Ejecución 3
Superficie 17.323 m²

Sistema de actuación Cooperación

Obligación Obtener licencia de edificación

Plazo 3 años desde la aprobación definitiva del presente Plan Parcial

ORDENACIÓN		Parcelas lucrativas	Edificabilidad 1,32	Ocupación 50%
Parcela industrial	9.778 m ²	9.778 m ²	12.953 m ²	6.477 m ²
Parcela comercial y social	1.433 m ²	1.433 m ²	1.898 m ²	949 m ²
Espacios libres	2.349 m ²			
Aparcamiento público	0 m ²			
Vialidad	3.763 m ²			
	17.323 m²	11.211 m²	14.851 m²	7.426 m²

Aprovechamientos particulares	Terrenos aportados	Ud. aprovechamiento	M ² edificables	Parcela neta
	T	U= 90% x T x 0,6898	E = U/0,75	N = E/1,32
3.1 TESOURO	2.587	1.606	2.141	1.617
3.2 Forjas IZARRA	7.754	4.814	6.418	4.845
3.3 Ayuntamiento	1.062	659	879	664
8.3 V. Eizaguirre	483	300	400	302
8.4 J. Totorica	955	593	791	597
Parcelas privadas	12.841 m ²			
Superficie uso y dom. público	4.482 m ²	Derecho a parcelas privadas netas		8.024 m²

Edificación: situación actual	Ocupación	Nº plantas	Sup. constr.
3.2.a Forjas IZARRA	206	2,0	412
3.2.b Forjas IZARRA	1.079	1,0	1.079
	1.285 m²		1.491 m²

Datos generales del aprovechamiento del sector

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



PLAN PARCIAL DEL SECTOR INDUSTRIAL SI-I URTIA

Ordenanzas de la edificación y los usos

HOJA 14

Unidad de Ejecución **4**Superficie **65.509 m²**

Sistema de actuación Cooperación

Obligación Obtener licencia de edificación

Plazo 3 años desde la aprobación definitiva del presente Plan Parcial

ORDENACIÓN	Parcelas lucrativas	Edificabilidad 1,3247	Ocupación 50%
Parcela industrial	40.691 m ²	53.904 m ²	26.952 m ²
Parcela comercial y social	1.834 m ²	2.430 m ²	1.215 m ²
Espacios libres	4.715 m ²		
Aparcamiento público	2.265 m ²		
Vialidad	16.004 m ²		
	65.509 m²	56.333 m²	28.167 m²

Aprovechamientos particulares	Terrenos aportados	Ud. aprovechamiento	M2 edificables	Parcela neta
	T	U= 90% x T x 0,6898	E = U/0,75	N = E/1,32
4.1 EGUI, S.A.	15.806	9.813	13.084	9.877
4.2 GES, S.A.	9.953	6.179	8.239	6.219
5.1 Aguirregomezcorta	1.275	792	1.055	797
5.2 Isidro Beitia y otros	2.179	1.353	1.804	1.362
6.1 Isidro Beitia	1.174	729	972	734
6.2 Azpiri, Hnos.	295	183	244	184
6.3 Isidro Beitia	20.085	12.469	16.626	12.550
6.4.a Galíndez	8.929	5.543	7.391	5.579
0.1 Herederos de José Michelena	0	0	0	0
5.3 Iberdrola	161	100	133	101
Parcelas privadas	59.857 m ²			
Superficie uso y dom. público	5.652 m ²	Derecho a parcelas privadas netas		37.402 m²

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

7.027 m²11.592 m²

Datos generales del aprovechamiento del sector

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



PLAN PARCIAL DEL SECTOR INDUSTRIAL SI-I URTIA

Ordenanzas de la edificación y los usos

HOJA 15

Unidad de Ejecución 5

Superficie 25.140 m²

Sistema de actuación Cooperación

Obligación Obtener licencia de edificación

Plazo 3 años desde la aprobación definitiva del presente Plan Parcial

ORDENACIÓN		Parcelas lucrativas	Edificabilidad 1,3247	Ocupación 50%
Parcela industrial	16.173 m ²	16.173 m ²	21.425 m ²	10.712 m²
Parcela comercial y social	1.127 m ²	1.127 m ²	1.493 m ²	746 m²
Espacios libres	1.914 m ²			
Aparcamiento público	0 m ²			
Vialidad	5.926 m ²			
	25.140 m²	17.300 m²	22.918 m²	11.459 m²

Aprovechamientos particulares	Terrenos aportados	Ud. aprovechamiento	M2 edificables	Parcela neta
	T	U = 90% x T x 0,6898	E = U/0,75	N = E/1,32
6.4.b Galíndez	1.174	729	972	734
6.5 TREVIÑO	6.175	3.834	5.111	3.859
7.1 EZPELETA	1.302	808	1.078	814
7.2 TVA, S.A.	4.979	3.091	4.121	3.111
7.3 Arana, Agustín	4.242	2.634	3.511	2.651
7.4 MACHINTOR	2.801	1.739	2.319	1.750
8.1 Amillategui	337	209	279	211
8.2 Aguirregomezorta	754	468	624	471
Parcelas privadas	21.764 m ²			
Superficie uso y dom. público	3.376 m ²	Derecho a Parcelas Privadas Netas		13.599 m²

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

7.118 m²13.274 m²

Datos Generales del aprovechamiento del sector

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



SI-I URTIA INDUSTRIAKO SEKTOREKO PLAN PARTZIALA

Eraikuntzaren eta erabileren ordenantzak

1. ORRIALDEA

A. EZAUGARRI OROKORRAK ETA KONTZEPTUEN TERMINOLOGIA

- A.1. Ordenantza arautzaile hauen helburua S1-I industria sektoreko lurren eta eraikuntzaren erabilera publikoa eta pribatua arautzea da; hori Ermuko Plan Orokorreko Aldaketa Partzialean zehaztuta dago eta ordenantzak sektorearen hedapen osoan behin betiko onesten diren unean sartuko dira indarrean.
- A.2. Ordenantza hauek sektorearen barruan egiten diren obra guztiei aplikatu zaizkie nahitaez, bai urbanizazioari eta zerbitzuen ezarkuntzari dagozkien obrei, bai era guztietako eraikinen eta instalazioen eraikuntzari.
- A.3. Plan Partzial honetako plano eta agiri idatzi guztiak ordenantza hauen barruan daude. Kontraesanik egonez gero, baliozkoak eta aplikagarriak izango dira ordenantza arautzaileetako, planoetako, memoriako eta ekonomia nahiz finantza ikerketako xedapenak, hurrenkera horretan.
- A.4. Ordenantza hauetan erabilitako kontzeptuen definizioak ematen dira:

Altuera eraikigarria: azken forjatuaren barruko aldearen eta kasuan kasuko puntuko sestraren arteko distantzia bertikala.

Lursailaren aprobetxamendua: lursailaren eraikuntza erabilgarritasun osoa da, metro karratuetan adierazita. Horren balioa eraikigarritasun indizea industriako edo zuzkidurako lursailaren azalarekin bidertuta lortzen da. Batez besteko eraikigarritasun indizea $1,32 \text{ m}^2/\text{m}^2$ da.

Batez besteko aprobetxamendua: lau urteko sektore eta sistema orokorren barruko lurren eraikigarritasuna da, Aprobetxamendu Unitateetan edo egoitza erabilerako metro karratuetan adierazita. Batez besteko aprobetxamendua $0,6898 \text{ UA}/\text{m}^2$ da. Hori industriako metro eraikigarrietan emateko, homogeneizazio koefizientea aplikatzen da, hau da, $0,75$ ($\text{UA } 1 = \text{industriako } 1,33 \text{ m}^2$); beraz, Batez Besteko Aprobetxamendua, industriako m^2 -etan adierazita, hauxe izango da: $0,6898/0,75 = 0,9197 \text{ m}^2$.

Sektorearen eraikigarritasuna: sektorearen eraikuntza erabilgarritasuna da, industria erabilerarekin loturiko metro karratuetan adierazita. 129.002 m^2 dira. Plan Orokorretik murriztuta, eraikigarritasuna $1 \text{ m}^2/\text{m}^2$ baita. Orain erabilera eta jabari publikoa ez duten lurretan.

Okupazioa: Eraikuntza osoaren kanpoko lerroen (lurpekoak ere barne) plano horizontalaren gaineko proiektzioek mugaturiko azalera da. Ehunekoetan adierazita, %50. Sektorean okupazioa 64.501 m^2 -koa izan daiteke

Lursaila: lurra berriro sailkatzeko edo konpentsatzeko proiektuaren bidez sektoreko jabeei edo bertan eraikuntza eskubideak dituzten beste batzuei esleitzen zaien lurraldea da, eta bertan sektoreko eraikuntza edo instalazio aukerak pilatzen dira.

Sestra: bide edo eremu publiko baten profila da.

Orubea: zoladuradun sarbideak, espaloiak, estolderia-uren hartunea eta elektrizitatea dituen lursaila da.

Betearazte unitatea: kudeaketa eremu honetan, jabeen eskubideen eta betebeharren banaketa betetzen da.



SI-I URTIA INDUSTRIAKO SEKTOREKO PLAN PARTZIALA

Eraikuntzaren eta erabileren ordenantzak

2. ORRIALDEA

B. LURZORUAREN ARAUBIDE URBANISTIKOA

B.1. Lurzoruaren kalifikazioa

B.1.1. Sektorearen kalifikazioan honako erabilera xehatu hauek ezartzen dira:

Industria lursailak	91.503 m ²	%62,10
Interes publikoa eta soziala duten zerbitzuak	5.896 m ²	%4,00
Azpiegitura pribatuko toki sistema, Iberdrola	573 m ²	%0,004
Jabari eta erabilera publikorik gabeko eremu berdeak	15.664 m ²	%10,63
Ibilgailuen, oinezkoen eta aparkalekuen bide sarea	31.972 m ²	%21,71
Ibilgailu astunen aparkaleku publikoa	2.265 m ²	%1,54
Guztira	147.300 m²	%100,00

Lursail pribatuei dagozkien 129.002 m² daude.

Plan Orokorrak 1 m²/m²-ko eraikigarritasuna eta %50eko okupazioa ezartzen du.

Antolaketatik ateratzen dena:

- 91.503 m²-ko industria lursaila eta merkataritza, gizarte eta kirol erabilera 5.896 m²; guztira, irabazizko erabilera duten lursailen **97.399 m²**.
- Eraikina duen azalera okupagarri garbi teorikoa 64.501 m²-koa da; hori lursail garbi osotik bana daiteke (97.399 m²), edo lursail garbiaren gaineko %66 edo sektorearen eremu osoaren gaineko %44 izan daiteke.
- Eraikigarritasuna 129.002 m² da eta horrek 1,32 m²/m²-ko koefizientea adierazten du, lursail garbiari dagokionez.

B.1.2. Industria lursailak industria eraikinetarako eremuak dira, Plan Partzialeko Planoetan ikusten denez.

B.1.3. Erabilera eta jabari publikoa duten eremuak soropilarekin eta zuhaitzekin landutako parke eta lorategi publikoak dituzten zonak dira batik bat.

B.1.4. Bide sarea eta oinezkoen sarea, osatu ere, ibilgailuen zirkulaziorako, aparkalekurako eta oinezkoak ibiltzeko erabiltzen diren eremuek osatzen dute.

B.1.5. Planoetan adierazitako eraikinaren mugaren eta lursailaren mugaren arteko eremuak babeseko eremu askeak dira; jabetza pribatuak izan arren, ez dute eraikuntzarik edukiko eta zoladura zurrunarekin edo eremu berdearekin urbanizatu behar dira, lursailaren barruan duten kokalekuaren arabera.

B.1.6. Zona guztiak publikoak izango dira, industria lursailerako erabiltzen direnak izan ezik (azpiegitura pribatukoa, merkataritzakoa, soziala eta kirolekoa).

B.1.7. Ez da erabilerak haztatzeko koefizienterik zehazten (aprobetxamendu urbanistikoa bereizten duen koefizienterik), industria zona homogeneoa delako, eta erabilera sozialen eta merkataritzakoen koefizientea industriakoaren antzekoa da. Sektorean baimendutako erabilerei 1. koefizientea aplikatuko zaie.

B.1.8. Industria lursailen barruan, aparkalekuko plaza bat egon behar da eraikitako 70 m²-ko.



SI-I URTIA INDUSTRIAKO SEKTOREKO PLAN PARTZIALA

Eraikuntzaren eta erabileren ordenantzak

3. ORRIALDEA

B.2. Xehetasun Ikerketak

- B.2.1. Plan honetan adierazitako lerrokadurak edo sestrak hartu edo berregokitu ahal izango ditu.
- B.2.2. Bolumenak edo eraikigarritasunak antolatu ahal ditu, Planeko berezitasunak kontuan hartuta.
- B.2.3. Ikerketa honetan adierazitako komunikazio sarea beharreko barneko bideekin osatu ahal izango du; izan ere, bide horiek beharrezkoak dira xehetasun ikerketak ezarritako antolaketa duten eraikinei sarbidea eskaintzeko; gainera, planoetan adierazitako gutxi gorabeherako lursail-banaketa aldatu ahal du.
- B.2.4. Ezin izango du murriztu bideetarako eremuaren zabalera, ezta eremu askeetara bideraturiko azalerak ere.
- B.2.5. Lerrokaduren seinaleztapenaren egokitzapenak ezin izango du inoiz ere bolumen handitzerik eragin, egindako egokitzapenaren emaitzara ordenantzak aplikatzean.
- B.2.6. Ezin izango du inoiz ere kalterik egin edo ordenantza-baldintzak aldatu onibar mugakideetan.
- B.2.7. Xehetasun Ikerketek ezin izango dute Plan Orokorreko edo Plan Partzialeko xedapenik eduki, baldin eta bertan aurretiaz ezarrita ez badaude.
- B.2.8. Xehetasun Ikerketa baten tramitazioa eskatuko da, aparkaleku publikoaren hegoaldeko zonan (Beitia, Galíndez) obra lizentzia eman baino lehen, sektoreko bide sarearen jarraitasuna edo egokitasuna bermatzeko.
 - 1. Betearazte Unitatearen antolamendurako (Mocrodeco, Talleres IRU eta beste batzuk), komenigarria da lehenengo eta behin Xehetasun Ikerketa bat tramitatzea, eskualdeko errepidearen eta geroko pabilioietarako toki bideen arteko jarraitasuna bermatzeko.

B.3. Lursail-banaketak

- B.3.1. Gutxieneko lursail zatiezina 1.000 metro karratu dituen da. Lursail berrietan, zabalerarik txikiena 30 metrokoa izango da, eta hondorik txikiena 15 metrokoa. Neurri horiek, berriz, aurreko bidearekiko plano paraleloan eta ortogonalean hartuko dira.
- B.3.2. Lursailen banaketa baimentzen da, lehenengo mugaketa errespetatuz, eta sarbideen soluzioak bide pribatuen bidezkoak izango dira.
- B.3.3. Lursailak pilatu egin daitezke, dimentsio handiagoko beste bat sortzeko.
 - Pilaketa hori egin arren, ordenantza hauetan ezarritako xedapen guztiak bete beharko dira.
- B.3.4. Aldaketa horiek egiteko, ordenantza arautzaile hauetako B.2.3 puntuan ezarritakoa bete behar da.

B.4. Hirigintza Proiektuak

B.4.1. BIDE SAREA

- B.4.1. Bide sarearen ezaugarri geometrikoak plano egokian ezarritakoak izango dira.
- B.4.2. Bide sareak ordenantza hauetan jasotako babesak eta banaketak (eraikinetara) edukiko ditu.
- B.4.3. Lerrokadurak eta sestrak Plan Partzialean ezarritakoaren arabera egingo dira; hala ere, Urbanizazio Proiektua bezalako eraikuntza-ikerketa zehatzago batean apur bat aldatu egin daitezke.
- B.4.4. Bide partikularrei, garajeen sarrerei eta beste edozein sarbide motari dagokienez, barruko bide sarearen loturako puntuetan, honako baldintza hauek bete beharko dituzte:



SI-I URTIA INDUSTRIAKO SEKTOREKO PLAN PARTZIALA

Eraikuntzaren eta erabileren ordenantzak

4. ORRIALDEA

- Gutxieneko ikusgarritasuna, 40 km/h-ko abiadurarako gerald-distantiarekin.
- Zintariaren gutxieneko erradioak = 12 m.
- Euri-uren bilketa.
- Beharrezko seinaleztapena.

B.4.2. URA HORNITZEKO SAREA, UREZTAKETA ETA SUTEEN AURKAKO HIDRANTEAK

B.4.2.1. Saneamenduko sareak lurpekoak izango dira eta beharrezko presioa edukiko dute hornidura egokirako.

B.4.2.2. Sare guztiak Herrilan Ministerioaren "Ura Hornitzeko Hodirako Baldintza Tekniko Orokorren Plegua" deritzonaren arabera izango dira.

B.4.2.3. NBE-CPI 91 bete behar da, eraikinetako suteen aurkako babes-baldintzei buruzkoa, eta komenigarria da NTE/IFA eta NTE/IFR arau teknologikoak aplikatzea.

B.4.3 ESTOLDERIA SAREA

B.4.3.1. Eramate-sistema banatzailea izango da; horrenbestez, euri-urak ezin izango dira hondakin urekin nahasi. Sistema bateratua aukeratuz gero, hori behar bezala justifikatu behar da.

B.4.3.2. Euri-urak bide naturaletara eramango dira, ondo kanalizatuta eta estalita, euri-uren sare baten bitartez.

B.4.3.3. Langileen komunitako gorotz-urak, hodi septiko pribatutik igaro ondoren, lurpeko saretik kolektore orokorrera eramango dira.

B.4.3.4. Industria prozesuetako urak araztegi berezietara eramango dira, edo bestela, modu pribatuan tratatuko dira, harik eta ezarritako mailak lortu arte, gero kolektore orokorrean isuri ahal izateko.

B.4.3.5. Industria lursailaren kanpoan eta barruan hauts arazoak sortzen dituzten industria instalaziorako proiektuetan, flotagarriak sedimentatzeko eta banantzeko putzua egongo da, ur horiek ebakatu baino lehenagoko pausotzat.

B.4.3.6. Euren ezaugarrien ondorioz beste likido batzuetarako zisternak erabili behar dituzten industria proiektuetan, bertako zama-lanak egiteko zonetan eta industria lursailaren barruan sare berezia eta independentea jarri behar da estolderiarako; hori edukiontzia den biltegira konektaturik egongo da, sektoreko euri-uren estolderia sare orokorrera ezusteko isurketa arriskurik ez egoteko.

B.4.3.7. Diseinuaren ezaugarrietan eta irizpideetan, komenigarria da NTE-ISA, NTE-ISS arau teknologikoak aplikatzea.

B.4.4. ZERBITZU ELEKTRIKOAK ETA TELEFONIKOAK

B.4.4.1. Tentsio txikiko eramateak, telefono lineak eta abar lurpekoak izango dira, sektorearen barruko trazatutik.

B.4.4.2. Linea eta instalazio elektriko guztiek indarreko araudi ofizialak beteko dituzte, baita konpainia emakidadunen arauak ere.

B.4.4.3. Bideen batez besteko argiztapena gutxienez 20 lux-ekoa izango da, eta ez du %30etik beherako uniformetasun orokorreko indizerik edukiko. Lorategidun zonetan, argiztapenaren batez besteko maila 15 lux-ekoa izango da.

B.4.4.4. Bideen argiztapenerako makulu mota bakarra izango da poligono osorako. Gauza bera gertatuko da oinezkoen pasealekuen argiztapenerako luminaria motarekin ere.



SI-I URTIA INDUSTRIAKO SEKTOREKO PLAN PARTZIALA

Eraikuntzaren eta erabileren ordenantzak

5. ORRIALDEA

B.4.5. HIRIKO LORATEGIAK ETA ALTZARIAK

B.4.5.1. Urbanizazio Proiektuak lorezaintza-ikerketa jasoko du eta landaketak zonako espezieekin egingo dira. Halaber, hiriko altzarien mota eta kokalekua zehatz adieraziko da, eta horren ereduak Udalak erabiltzen dituenak izango dira; gainera, aurretiazko baimena behar da beste edozein eredu instalatzeko.

C. ERAIKUNTZA ARAUAK

C.1. Erakinek bide publikoei dagokienez bete beharreko baldintzak

C.1.1. Bide publiko baten ondoko lursailetan egin behar diren eraikinek eta instalazioek antolaketa planoan adierazitako distantzia errespetatuko dute.

Eraikin berriek edo, oraingoak ordeztokotan, sektorea zeharkatzen duen BI-3302 toki errepidearekiko mugakideak diren lursailek 12 m-ko distantzia edukiko dute bertako bazterbideko lerro zuzenera.

Gainerako bide-egitura, eraikinen lerrokadura 13 m-koa izango da bidearen ardatzera, noranzko bikoetan, eta 11 m-koa noranzko bakarrekotan.

C.1.2. Lursail pribatuaren mugan itxiera egin daiteke. Hesi hori aipatutako jabetzen arteko mugan egin behar da, baina jabetza partikularrean egongo da oso-osorik, espaloien zintarriaren parean.

C.1.3. Itxierako hesiak, trafikoak bidegurutzetan ikusmen egokia edukitzeko, aske utzi beharko du kaleetako lerrokaduretako ohiko trazatuek osatutako angeluari dagokion eremua, bi zati (2) zuzenekiko zati kurboarekin bat egiteko lekuan.

C.1.4. Bide sarean, salbuespenetzko kasuetan izan ezik, ezin daiteke merkantzien zama-lanik egin.

C.1.5. Zirkulazio-zerrendetan ezin da ibilgailurik aparkatu; bide sarean, horren barruan helburu hori duten eremuetan soilik aparkatu ahal izango dira ibilgailuak.

C.1.6. Fatxadaren eta bide publikoaren arteko eremu askeek honako baldintza hauek bete beharko dituzte:

- a) Aparkalekuaren azalera asfaltatuta eta zinta batekin mugatuta egongo da.
- b) Gainerako lur askeak zoladura edo lorategia izango du.

C.1.7. Lursailen sarrerek aparkalekuen tratamendu bera izango dute.

C.2. Bolumenaren eta eraikuntzaren baldintzak

C.2.1. Industriako eraikinen gehieneko altuera eraikigarria 10 metrokoa izango da, lursailarekiko mugakidea den bidearen sestraren gainetik; bide horretatik egiten da eraikinerako sarrera, bestelakorik eskatzen duten instalazio berezien kasuan izan ezik.

C.2.2. %3tik gorako malda duten lurretan, altuera maldaren eraginpeko fatxadaren erdian neurtuko da, eta 40 metroko luzeratik gorakoak ez diren fatxada-tarteak hartuko dira kontuan. Halako kasuetan, Xehetasun Ikerketa aurretiaz tramitatzea komeni da.

C.2.3. Bulegoetarako eta bloke adierazgarrietarako eraikinak lehen aipatutako altuerekin arautuko dira, baldin eta industria eraikuntzan integraturik badaude. Eraikin independenteetan kokaturik egonez gero, gehienez hiru (3) solairu edukiko dituzte, beheko solairua barne, eta altuera 10 metrotan mugatuta geldituko da, lehengo kasuan bezala.

C.2.4. Eraikinek lursail bakoitzaren barruan duten banaketa egiteko, fatxadarik ederrenak bide nagusira begira egoteko ahalegina egin behar da.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

SI-I URTIA INDUSTRIAKO SEKTOREKO PLAN PARTZIALA

Eraikuntzaren eta erabileren ordenantzak

6. ORRIALDEA

- C.2.5. Industria desberdinen garapenerako aurreikuspenen arabera lursailen eraikuntza osoa beharrezkoa ez denean, enpresek horien eraikuntza partziala aukeratu ahal izango dute, betiere ordenantza hauetan jasotakoa beteta.
- C.2.6. Atzera-emanguneen eraginez lortutako jabetza pribatuko eremu askeetan lorategiak, aparkalekuak, barruko bide-egitura edo oinezkoen eremuak egin beharko dira.
- C.2.7. Hegalak eta atzera-emanguneak baimenduta daude, baldin eta ezarritako lerroakadurak irteten ez badira edo estetikarekin nahiz aprobetxamenduari loturiko arrazoien bidez justifikatzen badira.
- C.2.8. Behar bezala justifikatzen direnean, sotoak baimenduta egongo dira, eta debekaturik dago horiek laneko lokalizat erabiltzea.
- Sotoetarako azalera ez da aprobetxamenduan kontuan hartzen, baina bai okupazioari dagokionez.
- C.2.9. Jabetza desberdinen lursail mugakideetako eraikinen arteko distantziarik laburrena 6 metrokoa izango da, eta 3 metroko gutxieneko distantzia egongo da jabetzaren mugara. Hala eta guztiz ere, hori beste baremo batzuen bitartez egokitzeko modukoa da, kasuan kasuko Xehetasun Ikerketen bitartez, eraginpeko lursailletarako.
- C.2.10. Plan Partzial hau onetsi osteko eraikinak honako egoera hauetarikoren batean geldituko dira:
- Antolaketaren barruko eraikinak.
 - Antolaketaren barruko eraikinak, ordezenaren kasuan oraingoarekiko desberdina den lerroakadura adieraziz.
 - Eraitsi beharrik ez duten antolaketatik kanpoko eraikinak. Oraingo pabilioien eranskinak eta txabolak dira; horiek mantenamenduko eta kasuan kasuko ingurura egokitzeko obrak behar dituzte.
 - Eraitsi behar diren antolaketatik kanpoko eraikinak. Sektorearen barruan ez dago bat bera ere.

C.3. Erabileraren baldintzak

C.3.1. Industriako lursailletan

Erabilera baimenduak

- Industria 1. , 2., 3. eta 4. kategorian.
- Industria 5. kategoriako 5.b egoeran.
- Makinak, garraioko materialak eta industriako elementu lagungarriak saltzeko eta konpontzeko establezimenduak.
- Industriarekin zuzen-zuzen lotutako bulegoak eta ikerketa zentroak.
- Zaintzako langileentzako etxebizitza: gehienez jota bi etxebizitza industria bakoitzeko, etxebizitza bakoitzeko gehienez 120 m² erabilgarriekin.
- Instalazio laguntzaileak edo osagarriak.
- Garaje-aparkalekuak.

Debekaturiko erabilerak

Gainerako guztiak.

C.3.2. Erabilera eta jabari publikoa duten eremu askeetan eta zona berdeetan

Erabilera baimenduak

- Lorategidun zonak.
- Zuhaitzen eta zuhaixken landaketa.



SI-I URTIA INDUSTRIAKO SEKTOREKO PLAN PARTZIALA

Eraikuntzaren eta erabileren ordenantzak

7. ORRIALDEA

- Oinezkoen eremuak.
- Zerbitzuen lurpeko ezarkuntza.
- Aireko lineen euskarrien kokapena.
- Erabilera publikoa mugatzen ez duten lurpeko instalazioak.

Debekaturiko erabilerak

Gainerako guztiak.

C.3.3. Interes publikoa eta soziala duten zerbitzuen zona

Erabilera baimenduak

- Helburuarekin zuzen-zuzen lotutakoak; esate baterako: taberna, jantokia, ostatua, kafetegia, jatetxea, txikizkako salmentako merkataritza, etab. Halaber, baimenduta daude kirol eta ekipamendu parkeko zonetan baimendutako erabilerak, baita kirol parkeko, ekipamendu sozialeko, erabilera nahiz jabari publikoa duten eremu askeetako eta zona berdeetako zonetan baimendutakoak ere, horietariko bakoitzerako ezarritako baldintzetan.
- Helburuarekin zuzen-zuzen lotutakoak, adibidez, kontsultategiak, anbulatorioak, erakusketak, klub soziala, ekitaldi-aretoa, irabazizkoak ez diren ikuskizunetarako gela, zaindegia, liburutegia, etab.
- Halaber, baimenduta daude kirol parkeko zonetan, erabilera nahiz jabari publikoa duten eremu askeetan eta zona berdeetan baimendutako erabilerak, horietariko bakoitzerako ezarritako baldintzetan.
- Gehienez etxebizitza bat baimendu ahal da, zonaren kudeaketarekin lotutako langileentzat.

Debekaturiko erabilerak

Gainerako guztiak.

C.3.4. Azpiegitura pribatuen toki sistema (IBERDROLA)

Erabilera baimenduak

- Industrietarako energia zerbitzuetarako azpiegitura.
- Instalazio laguntzaileak edo osagarriak.

Debekaturiko erabilerak

Gainerako guztiak.

C.4. Higienearen eta estetikaren gutxieneko baldintzak

- C.4.1. Atzera-emanguneen ondorioz lortutako eremu askeen zaintza eta mantenamendua jabetzaren kontura izango da.
- C.4.2. Zoladurarekin gelditzen ez diren industria lursailtako eraikinen kokalekuaren ondoriozko zona askeak findu eta egokitu egingo dira, kalitate oneko soropila ereinda eta landaketak sartuta.
- C.4.3. Materialak modu duinean erabiliko dira, euren ezaugarriak ezkutatu barik. Koloreak ingurura egokituko dira.
- C.4.4. Aurretiaz fabrikaturiko elementuak onartzen dira, eraikuntza oneko arauak onartutakoak.
- C.4.5. Luzituak baimentzen dira, akabera onekoak direnean. Enpresa onuradunek horien mantenamendu eta kontserbazio egokia bermatu beharko dute.



SI-I URTIA INDUSTRIAKO SEKTOREKO PLAN PARTZIALA

Eraikuntzen eta erabileren ordenantzak

8. ORRIALDEA

C.4.6. Bitarteko lursail guztiak, baita gerora handitzeko modukoak diren paramentuak ere, fatxadatzat tratatuko dira, eta amaitutako obraren kalitatea eskainiko dute.

C.4.7. Urbanizazioaren elementu osagarriak (seinaleak, aulkiak, zutoinak, etab.) eredu bakarrari egokituko zaizkio funtzio bakoitzerako.

C.4.8. Lursailen itxierak bi (2) metrotik beherako altuerakoak izango dira.

Itsuak izan daitezke 0,70 metroko altueraraino; gainontzekoek ikusmena ahalbidetuko dute (metalezko sarea, sareta, etab.).

Hirigintza proiektuak derrigorrezko itxierako diseinu bateratua jasoko du, eta goian aipatutako baldintzak bete beharko dira.

Alboko eta atzeko itxieretan, edozein itxiera mota erabil daiteke, baina altuera eta aipatutako ikusmen-baldintzak gainditu barik.

C.4.9. Eraikinen eta horien inguruaren osaketa estetikoa proiektu bakoitzaren egileak zehaztuko du, eta muga bakarrak adierazitakoak izango dira. Hala eta guztiz ere, komenigarria da eraikinaren kanpoko elementuak modulatzeari, koherentzia adierazkorra lortu ahal izateko.

C.5. Ingurumen baldintzak

C.5.1. Zarataren aurkako babes baldintzak: sektorearen barruan, gehieneko zarata maila onargarria 60 dezibelkoa izango da; zarata hori, sektorearen kanpoan, ez da 35-45 dezibelatik gorako mailalara iritsiko, goizeko 8:00etatik gaueko 22:00etara, hurrenez hurren.

C.5.2. Atmosfera babesteko baldintzak: industria guztiak Euskal Autonomia Erkidegoak eta industriari buruzko xedapen orokorrek ezarritakora egokituko dute euren igorpen-maila.

C.5.3. Eraikuntza edo urbanizazio obrek ubide hidrolagikoen babes zonan eraginik badute (Urtia erreka), obra horiek arlo hidrolagikoan eskumena duen erakundearen baimena lortu eta araudi sektorial aplikagarria bete beharko dute.

C.6. Eraikuntza arauak interes publiko soziala eta kirolekoa duten zerbitzuen zonan

C.6.1. "Interes publiko eta soziala duten zerbitzuen" zonetan honako eraikuntza arau hauek aplikatuko dira:

Merkataritza nahiz kirol ekipamenduko eta ekipamendu sozialeko zona

Eraikigarritasun indizea/lursail garbia	1,32 m ² /m ²
Lursailaren okupazio dentsitatea	%66
Gehieneko altuera eraikigarria	6m
Etxebizitza: azalerarik handiena	120 m ²

C.7. Eraikuntza arauak jabetza pribatuko toki azpiegituren zonan

C.7.1. "Azpiegitura pribatuko toki sistemaren" zonetan, eraikuntza arauak honako hauek izango dira:

Eraikigarritasun indizea/lursail garbia	0,5 m ² /m ²
Lursailaren okupazio dentsitatea	%50
Gehieneko altuera eraikigarria	4 m



SI-I URTIA INDUSTRIAKO SEKTOREKO PLAN PARTZIALA

Eraikuntzaren eta erabileren ordenantzak

9. ORRIALDEA

(Altuera hori eraikuntza itxian egin daitekeen eraikinari buruzkoa da. Instalazio elektrikoaren edo beste edozein instalazioren elementuen altuerak ez du araudi honek ezarritako muga bete beharrik izango. Kasuan kasuko legeriara egokitu beharko da).

D. KUDEAKETA URBANISTIKOAREN BALDINTZAK

D.1. Plan orokorrean ezarritakoaren arabera, kudeaketa urbanistikoaren ezaugarriak honako hauek izango dira:

Banaketa eremua	Lau urterako zehaztutakoa
Sektoreko betearazte unitateak	5
Jarduketa sistema (UE guztiak)	Lankidetzatza
Lurra berriro zatitzeko proiektua	UE bakoitzeko

D.2. Betearazte unitate bakoitzean, urbanizazio proiektu bat idatziko da; hala eta guztiz ere, interes komunek elementu batzuetarako, urbanizazio obraren koherentzia bermatzen duten oinarriak zehaztu edo urbanizazio proiektu bereziak idatziko dira elementu horietariko bakoitzeko (Ermua-Mallabia errepidea, ibilgailu astunen aparkalekua, eremu askeen tratamendua...).

D.3. Urbanizazioko obren eta ezarritako zerbitzuen kontserbazioa Ermuko Udalaren kontura izango da, edo bestela, horien jabea edo emakidaduna den sozietatearen kontura.

E. FITXA URBANISTIKOAK

Plan Partzialean proposaturiko Betearazte Unitateen fitxa urbanistikoak eranstean dira, lurra berriro sailkatzeko proiektuen bitartez garatzeko.

Mugaketaren justifikazioa sektoreko laburpen-fitxan adierazita gelditzen da; bertan ikusten denez, aprobetxamenduen arteko diferentzia ez da %15era iristen ezein kasutan, eta ikerketa ekonomikoari buruzko kapituluaren Unitate bakoitzeko urbanizazio komunek nahiz bereziko kargen desglosea egiten da; ikerketa horretan UE bakoitzaren berezko zamen arteko oreka berrezten da.

Finkek UE bakoitzaren antolaketari buruzko datuak dituzte; gainera, eraginpeko jabeen zerrenda sartu da, horietariko bakoitzarentzat UE bakoitzaren barruan duten lurri honako hau aplikatzearen ondoriozko emaitza adierazita: Indarreko Plan Orokorreko 1. laurteko batez besteko aprobetxamenduaren %90.

Halaber, bertako eraikinen zerrenda sartu da, euren eraikigarritasuna eta okupazioa kuantifikatuz.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

SI-I URTIA INDUSTRIAKO SEKTOREKO PLAN PARTZIALA

Eraikuntzaren eta erabileren ordenantzak

10. ORRIALDEA

Banaketa eremua Lehenengo lau urteko sektoreak

Batez besteko
aprobetxamendua 0,6898 UA/m²

Erabilera koefizienteak Egoitzakoa
Industriakoa

SI-1 URTIA

Sektorearen (a) eremua	147.300 m ²		
Eraikigarritasuna	1 m ² /m ²		
Sektorean (b) aprobetxamendua duten lursailak	129.002 m ²	Eraikigarritasun osoa (c)	129.002 m ²
Orain erabilera publikoa duten lursailak	18.298 m ²		
Homegeneizazio koefizientea	0,75 UA/m ²		
Aprobetxamenduko unitateak (UA)	96.751 UA		
UA jabeak (%90)	80.087 UA	Jabeen eraikigarritasuna	106.783 m ²
Administrazioa eta sistema orokorrak	16.664 UA	Administrazioaren eta sistema orokorraren eraikigarritasuna	22.219 m ²

ANTOLAKETA PARTZIALA

Industriako lursailak	91.504 m ²		
Lursail soziala, merkataritzakoa eta kirolekua	5.877 m ²	Irabazizko erabileradun lursailak (d)	97.381 m ²
		Eraikigarritasun koefiziente GARBIA (c/d)	1,32 m ² /m ²
Eremu askeak	15.664 m ²		
Bide-egitura	31.990 m ²		
Aparkaleku publikoa	2.265 m ²		
		Jabeen lursailak	80.608 m ²
		Administrazioaren eta sistema orokorraren lursailak	16.773 m ²

XEDAPENAK

- Eremu askeen urbanizazioa, zerbitzu sarea, pasealekua, aparkaleku publikoa eta bide-egitura komuna urbanizazio proiektu bateratu baten bitartez egingo dira. Urbanizazio proiektuak obrako faseak edo eremu bateratuak zehaztuko ditu.
- Betearazte unitate guztien jarduketa sistema lankidetzaz izango da. Sistema hori ekimen pribatuko beste sistema batekin ordeztu daiteke, baldin eta goiko atalean aipatutako hirigintza proiektu bateratua gauzatu bada edo proiektu horren kostuetarako ekarpena behar bezala bermatzen bada.



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

SI-I URTIA INDUSTRIAKO SEKTOREKO PLAN PARTZIALA

Eraikuntzaren eta erabileren ordenantzak

11. ORRIALDEA

BETERAZTE UNITATEAK

UE	Eremua A (m ²)	Datuk UAetan			Datuk m ² -etan		
		A.S.A. A x Ap.	Benetako aprobetx.	Apr. dif. < %15	Lursaila Irabazizko erab.	Okupazioa	Eraikigarritas.
1	23.236	16.028	15.258	%4,81	15.357	10.172	20.344
2	16.092	11.100	10.917	%1,65	10.988	7.278	14.556
3	17.323	11.949	11.139	%6,79	11.211	7.426	14.851
4	65.509	45.188	42.250	%6,50	42.525	28.167	56.333
5	25.140	17.342	17.188	%0,88	17.300	11.459	22.918
147.300		101.308	96.751		97.381	64.501	129.002



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

SI-I URTIA INDUSTRIAKO SEKTOREKO PLAN PARTZIALA

Eraikuntzaren eta erabileren ordenantzak

12. ORRIALDEA

Betearazte Unitatea 1

Azalera 23.236 m²

Jarduketa sistema Lankidetzatza

Baldintza Eraikuntza lizentzia lortzea

Epea 3 urte Plan Partzial hau behin betiko onesten denetik

ANTOLAKETA		Irabazizko lursailak	Eraikigarritasuna 1,32	Okupazioa %50
Industriako lursaila	13.874 m ²	13.874 m ²	18.379 m ²	9.190 m ²
Merkataritzako lursaila eta soziala	1.483 m ²	1.483 m ²	1.965 m ²	982 m ²
Eremu askeak	3.799 m ²			
Aparkaleku publikoa	0 m ²			
Bide-egitura	4.080 m ²			
	23.236 m²	15.357 m²	20.344 m²	10.172 m²

Aprobetxamendu partikularrak	Emandako lursailak	Aprob. Unitateak	M ² eraikigarriak	Lursail garbia
	T	U= %90 x T x 0,6898	E = U/0,75	N = E/1,32
1.1 MICRODECO, S.A.	3.360	2.086	2.781	2.100
1.2 Aguirregomezorta	5.650	3.508	4.677	3.530
1.3 Isidro Beitia	4.558	2.830	3.773	2.848
1.4 Izaguirre ahizpak	3.555	2.207	2.943	2.221
1.5 J.R. Galíndez	5.375	3.337	4.449	3.359
1.6 Solozabal neba-arrebak	192	119	159	120
Lursail pribatuak	22.690 m ²			
Erab. eta jab. publikoa duen azal.	546 m ²	Lursail pribatibo garbietarako eskubidea		17.178 m²

Eraikina: oraingo kokalekua	Okupazioa	Solairu kop.	Eraik. azal.
1.2.a MICRODECO, S.A.	192	2,0	384
1.2.b MICRODECO, S.A.	1.388	1,0	1.388
	1.580 m²		1.772 m²

Sektoreko aprobetxamenduaren datu orokorrak

Lehenengo lau urteko batez besteko aprobetxamend.	0,6898	UA/m ²	Sektoreko aprob.	147.300
Homogeneizazio koefizientea	0,75	UA/m ²		
Eraikigarritasun garbiaren koefizientea	$\frac{129.002}{91.504 + 5.877} = 1,3247 \text{ m}^2/\text{m}^2$			



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

SI-I URTIA INDUSTRIAKO SEKTOREKO PLAN PARTZIALA

Eraikuntzaren eta erabileren ordenantzak

13. ORRIALDEA

Betearazte Unitatea 2

Azalera 16.092 m²

Jarduketa sistema Lankidetzaz

Baldintza Eraikuntza lizentzia lortzea

Epea 3 urte Plan Partzial hau behin betiko onesten denetik

ANTOLAKETA		Irabazizko lursailak	Eraikigarritasuna 1,32	Okupazioa %50
Industria lursaila	10.988 m ²	10.988 m ²	14.556 m ²	7.278 m ²
Merkataritza lursaila eta soziala	0 m ²	0 m ²	0 m ²	0 m ²
Eremu askeak	2.887 m ²			
Aparkaleku publikoa	0 m ²			
Bide-egitura	2.217 m ²			
	16.092 m²	10.988 m²	14.556 m²	7.278 m²

Aprobetxamendu partikularrak	Emandako lurak	Aprobetx. unitateak	M ² erabilerarik	Lursail garb.
	T	U= %90 x T x 0,6898	E = U/0,75	N = E/1,32
2.1 Embalajes Araiztegui	5.102	3.167	4.223	3.188
2.2 Maderas CID	2.689	1.669	2.226	1.680
2.3 EGIKOR, S.A.	4.059	2.520	3.360	2.536
Lursail pribatuak	11.850 m ²			
Erab. eta jab. publikoa duen azal.	4.242 m ²	Lursail garbi pribatueterako eskubidea		7.405 m²

Eraikina: oraingo kokalekua	Okupazioa	Sol. kop.	Eraik. azal.
2.1.a Embalajes Araiztegui	340	1,0	340
2.2.a Maderas CID	759	1,0	759
2.3.a EGIKOR, S.A.	100	4,0	400
2.3.b EGIKOR, S.A.	630	2,0	1.260
	1.829 m²		2.759 m²

Sektoreko aprobetxamenduaren datu orokorrak

Lehenengo lau urteko batez besteko aprobetxamend.	0,6898	UA/m ²	Sekt. eremua	147.300
Homogeneizazio koefizientea	0,75	UA/m ²		
Eraikigarritasun garbiaren koefizientea	$\frac{129.002}{91.504 + 5.877}$		=	1,3247 m²/m²



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

SI-I URTIA INDUSTRIAKO SEKTOREKO PLAN PARTZIALA

Eraikuntzaren eta erabileren ordenantzak

14. ORRIALDEA

Betearazte Unitatea 3

Azalera 17.323 m²

Jarduketa sistema Lankidetzatza

Baldintza Eraikuntza lizentzia lortzea

Epea 3 urte Plan Partzial hau behin betiko onesten denetik

ANTOLAK.		Irabazizko lurs.	Eraikigarritasuna 1,32	Okupazioa %50
Industria lursaila	9.778 m ²	9.778 m ²	12.953 m ²	6.477 m ²
Merkataritza lursaila eta soziala	1.433 m ²	1.433 m ²	1.898 m ²	949 m ²
Eremu askeak	2.349 m ²			
Aparkaleku publikoa	0 m ²			
Bide-egitura	3.763 m ²			
	17.323 m²	11.211 m²	14.851 m²	7.426 m²

Aprobetxamendu partikularrak	Emandako lurak	Aprobetxamend. unit.	M ² eraikigarriak	Lurs. garbia
	T	U= %90 x T x 0,6898	E = U/0,75	N = E/1,32
3.1 TESOURO	2.587	1.606	2.141	1.617
3.2 Forjas IZARRA	7.754	4.814	6.418	4.845
3.3 Udala	1.062	659	879	664
8.3 V. Eizaguirre	483	300	400	302
8.4 J. Totorica	955	593	791	597
Lursail pribatuak	12.841 m ²			
Erabi. eta jab. publikoa duen azal.	4.482 m ²	Lursail pribatu garbietarako eskubidea		8.024 m²

Eraikina: oraingo kokalekua	Okupazioa	Solairu kop.	Erais. azal.
3.2.a Forjas IZARRA	206	2,0	412
3.2.b Forjas IZARRA	1.079	1,0	1.079
	1.285 m²		1.491 m²

Sektorearen aprobetxamenduko datu orokorrak

Lehenengo lau urteko batez besteko aprobetxamend.	0,6898	UA/m ²	Sektoreko eremua	147.300
Homogeneizazio koefizientea	0,75	UA/m ²		
Eraikigarritasun garbiko koefizientea	$\frac{129.002}{91.504 + 5.877}$		=	1,3247 m²/m²



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

SI-I URTIA INDUSTRIAKO SEKTOREKO PLAN PARTZIALA

Eraikuntzaren eta erabileren ordenantzak

15. ORRIALDEA

Betearazte Unitatea 4

Azalera 65.509 m²

Jarduketa sistema Lankidetzeta

Baldintza Eraikuntza lizentzia lortzea

Epea 3 urte Plan Partzial hau behin betiko onesten denetik

ANTOLAKETA		Irabazizko lursailak	Eraikigarritasuna 1,3247	Okupazioa %50
Industria lursaila	40.691 m ²	40.691 m ²	53.904 m ²	26.952 m ²
Merkataritza lursaila eta soziala	1.834 m ²	1.834 m ²	2.430 m ²	1.215 m ²
Eremu askeak	4.715 m ²			
Aparkaleku publikoa	2.265 m ²			
Bide-egitura	16.004 m ²			
	65.509 m²	42.525 m²	56.333 m²	28.167 m²

Aprobetxamendu partikularrak	Emandako lurrak	Aprobetx. unitateak	M ² eraikigarriak	Lursail garbia
	T	U = %90 x T x 0,6898	E = U/0,75	N = E/1,32
4.1 EGUI, S.A.	15.806	9.813	13.084	9.877
4.2 GES, S.A.	9.953	6.179	8.239	6.219
5.1 Aguirregomezcorta	1.275	792	1.055	797
5.2 Isidro Beitia eta b. batz.	2.179	1.353	1.804	1.362
6.1 Isidro Beitia	1.174	729	972	734
6.2 Azpiri neba-arrebak	295	183	244	184
6.3 Isidro Beitia	20.085	12.469	16.626	12.550
6.4.a Galíndez	8.929	5.543	7.391	5.579
0.1 José Michelenaren oinordekoak	0	0	0	0
5.3 Iberdrola	161	100	133	101
Lursail pribatuak	59.857 m ²			
Erabi. eta jab. publikoa duen azal.	5.652 m ²	Lursail pribatibo garbietarako eskubidea		37.402 m²

Eraikina: oraingo kokalekua	Okupazioa	Solairu kop.	Eraik. azal.
4.1.a EGUI, S.A.	322	2,0	644
4.1.b EGUI, S.A.	3.508	1,0	3.508
4.1.c EGUI, S.A.	368	2,0	736
4.3.a EGUI, S.A.	61	1,0	61
4.3.b EGUI, S.A.	361	3,0	1.083
4.3.c EGUI, S.A.	1.726	2,0	3.452
5.1.a Aguirregomezcorta	616	3,0	1.848
5.1.b Aguirregomezcorta	65	4,0	260

7.027 m²

11.592 m²

Sektoreko aprobetxamenduaren datu orokorrak

Lehenengo lau urteko aprobetxamendu garbia	0,6898	UA/m ²	Sektoreko eremua	147.300
Homogeneizazio koefizientea	0,75	UA/m ²		
Eraikigarritasun garbiaren koefizientea	$\frac{129.002}{91.504 + 5.877} =$			1,3247 m²/m²



AYUNTAMIENTO DE LA VILLA DE ERMUA
ERMUA HIRIKO UDALA

SI-I URTIA INDUSTRIAKO SEKTOREKO PLAN PARTZIALA

Eraikuntzaren eta erabileren ordenantzak

16. ORRIALDEA

Betearazte Unitatea 5

Azalera 25.140 m²

Jarduketa sistema Lankidetzaz

Baldintza Eraikuntza lizentzia lortzea

Epea 3 urte Plan Partzial hau behin betiko onesten denetik

ANTOLAKETA		Irabazizko lursailak	Eraikigarritasuna 1.3247	Okupazioa %50
Industria lursaila	16.173 m ²	16.173 m ²	21.425 m ²	10.712 m²
Merkataritza lursaila eta soziala	1.127 m ²	1.127 m ²	1.493 m ²	746 m²
Eremu askeak	1.914 m ²			
Aparkaleku publikoa	0 m ²			
Bide-egitura	5.926 m ²			
	25.140 m²	17.300 m²	22.918 m²	11.459 m²

Aprobetxamendu partikularrak	Emandako lurrak	Aprobetxamend. Unit	M ² eraikigarriak	Lursail garbia
	T	U = %90 x T x 0,6898	E = U/0,75	N = E/1,32
6.4.b Galíndez	1.174	729	972	734
6.5 TREVIÑO	6.175	3.834	5.111	3.859
7.1 EZPELETA	1.302	808	1.078	814
7.2 TVA, S.A.	4.979	3.091	4.121	3.111
7.3 Arana, Agustín	4.242	2.634	3.511	2.651
7.4 MACHINTOR	2.801	1.739	2.319	1.750
8.1 Amillategui	337	209	279	211
8.2 Aguirregomezcorta	754	468	624	471
Lursail pribatuak	21.764 m ²			
Erabil. eta jab. publikoa duen azal.	3.376 m ²	Lursail Pribatu Garbietarako Eskubidea		13.599 m²

Eraikina: oraingo kokalekua	Okupazioa	Solairu kop.	Eraik. azal.
7.1.a EZPELETA	555	3,0	1.665
7.1.b EZPELETA	235	4,0	940
7.2.a TVA, S.A.	247	4,0	988
7.2.b TVA, S.A.	3.029	2,0	6.058
7.3.a Arana, Agustín	232	3,0	696
7.3.b Arana, Agustín	1.692	1,0	1.692
7.4.a MACHINTOR	107	2,0	214
7.4.b MACHINTOR	911	1,0	911
7.4.c MACHINTOR	110	1,0	110

7.118 m²

13.274 m²

**Sektoreko aprobetxamenduari buruzko datu
erakorrak**

Lehenengo lau urteko batez besteko aprobetxamendua	0,6898	UA/m ²	Sektorearen eremua	147.300
Homogeneizazio koefizientea	0,75	UA/m ²		
Eraikigarritasun garbiaren koefizientea	$\frac{129.002}{91.504 + 5.877}$		=	1,3247 m²/m²